

Ajuntament d' Andratx

ACTA

Expedient núm.	Òrgan col·legiat
JGL/2026/36	Junta de Govern Local
DADES DE CELEBRACIÓ DE LA SESSIÓ	

Tipus de convocatòria:

Ordinària

Data i hora:

11 de setembre de 2026

Durada:

Des de les 9:00 fins a les 9:22

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	

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0037 Data: 15/09/2026

Codi Validació: 90YAPZNUJTPH2EM23K094CERR
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 1 de 101



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

Expedient 9767/2025. Subvencions per Concurrencia Competitiva - Centres Educatius del municipi d'Andratx 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

Examinada la documentació obrant dins l'expedient 9767/2025 relatiu a la convocatòria de subvencions per concurrència competitiva per als centres educatius d'Andratx 2026.

El 30 d'abril de 2026 s'aprova la convocatòria de subvencions pels centres educatius d'Andratx 2026 per la Junta de Govern Local.

El 14 de maig de 2026 es publiquen les Bases i l'Extracte de la convocatòria de les bases reguladores de les Subvencions per concurrència competitiva per als centres educatius d'Andratx 2026, al Bolletí Oficial de les Illes Balears (BOIB) núm. 61.



Ajuntament d' Andratx

La dotació econòmica total de la convocatòria es de 35.000,00€ a càrrec de la partida pressupostària 326.48004, establerta en el punt sisè de les Bases.

El total de l'import de la concessió, 34.950,00€, es repartiran entre les sol·licituds, presentades en temps i forma, dels següents centres educatius del municipi d'Andratx segons baremació i puntuació obtinguda a partir de l'informe del tècnic d'Educació de dia 27 d'agost de 2026:

CENTRE EDUCATIU	CIF	SUBV. A ATORGAR INICIALMENT
CEIP ES VINYET	***1805 **	8.870,00€
CEIP ELS MOLINS	***1813 **	5.170,00€
CEIP SES BASSETES	***6800 **	5.090,00€
AGUSTINAS HERMANAS DEL AMPARO CASA RAMON LLULL DE ANDRATX	***0036 **	8.500,00€
IES BALTASAR PORCEL	***1812 **	7.320,00€

El total de l'import de la concessió de subvencions puja a un total de 34.950,00€ amb la conformitat de l'àrea d'intervenció segons el seu informe de data 31/08/26.

La regidora qui subscriu, **PROPOSA a la Junta de Govern Local:**

PRIMER. Concedir les següents subvencions als centres educatius del municipi que l'han sol·licitada:

CENTRE EDUCATIU	CIF	SUBV. A ATORGAR INICIALMENT
CEIP ES VINYET	***1805 **	8.870,00€
CEIP ELS MOLINS	***1813 **	5.170,00€
CEIP SES BASSETES	***6800	5.090,00€



Ajuntament d' Andratx

	**	
AGUSTINAS HERMANAS DEL AMPARO CASA RAMON LLULL DE ANDRATX	***0036 **	8.500,00€
IES BALTASAR PORCEL	***1812 **	7.320,00€

SEGON. Disposar la quantitat de 34.950,0€, a favor de les centres educatius del municipi sol·licitants de l'ajut econòmic relacionats al punt anterior amb el seu corresponent import amb càrrec a la partida pressupostària núm 326.48004.

TERCER. Publicar al tauler d'anuncis, a la pàgina web de l'Ajuntament d'Andratx i al BDNS.

QUART. Donar trasllat del present acord a la Intervenció Municipal i al departament de Recaptació de l'Ajuntament d'Andratx per formalitzar les corresponents concessions.

CINQUÈ. Notificar aquest acord als interessats.

Expedient 6759/2026. Subvencions Directes o Nominatives Club Atletisme Andratx- Trapa Trail				
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. 5 de 10 de gener de 2026, consta la següent subvenció nominativa:

341.48005	SUBV	Club Atletisme Andratx	7.500,00€
-----------	------	------------------------	-----------



Ajuntament d' Andratx

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

Vist l'informe de l'assessoria jurídica en data 10 de setembre de 2026.

Vist l'informe d'intervenció en data 10 de setembre de 2026.

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

PRIMER.- Aprovar el conveni entre l'Ajuntament d'Andratx i el Club Atletisme Andratx per la subvenció nominativa per la celebració de la Trapa Trail (Ànnex 1).

SEGON.- Autoritzar i disposar la quantitat de 7.500,00€ a favor del Club Atletisme Andratx amb càrrec a la partida pressupostària 341.48005 del pressupost municipal, en concepte de subvenció nominativa.

TERCER.- Notificar als interessats.

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

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

REUNITS

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

I d'una altra part, **MARIA ANTONIA CANET CALAFAT**, com a presidenta provisional del CLUB ATLETISME ANDRATX amb CIF G57335978, i autoritzat per subscriure el present Conveni d'acord als seus estatuts.

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

EXPOSEN

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

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0037 Data: 15/09/2026

Codi Validació: 90YAPZNUJTPH2EM23K094CERR
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 5 de 101



Ajuntament d' Andratx

l'esport.

SEGON. Que per donar resposta a aquesta necessitat cal subvencionar l'organització de la següent activitat:

Trapa Trail: Cursa per muntanya de 19 quilòmetres aproximadament amb sortida i arribada a S'Arracó passant per la GR221 i la Trapa que es celebrarà dia 12 del mes de setembre de 2026.

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

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

QUART. Que al pressupost general d'aquest Ajuntament aprovat en data 05/01/2026 publicat al BOIB amb num. 5, s'ha destinat l'aplicació pressupostària 341.48005 amb un import de 7.500,00€, per a concessió de la subvenció nominativa a favor del CLUB ATLETISME ANDRATX.

CINQUÈ. Que la finalitat del present Conveni és: Establir les bases reguladores de la concessió de subvenció directa a favor del CLUB ATLETISME ANDRATX

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

SETÈ.

DADES DE LA SUBVENCIÓ	
Pla Estratègic de Subvencions en el qual s'integra	Pla estratègic de subvencions de l'Ajuntament d'Andratx 2026-2028.
Objectius que s'aconsegueixen amb la	Augmentar el nivell de pràctica esportiva i d'activitat física entre grups



Ajuntament d' Andratx

concessió de la subvenció	socials i poblacionals diversos
Motivació de la subvenció	Impulsar la participació social de les entitats i persones del municipi en les activitats esportives

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

CLÀUSULES

PRIMER. Es determina que l'objecte de la subvenció és l'organització de la següent activitat:

Trapa Trail: Cursa per muntanya de 19 quilòmetres aproximadament amb sortida i arribada a S'Arracó passant per la GR-221 i la Trapa que es celebrarà dia 12 del mes de setembre de 2026.

SEGON. El beneficiari de la subvenció és l'entitat Club Atletisme Andratx corresponent-li una quantia individualitzada de 7.500,00€ d'acord amb l'assignació pressupostària.

Es determina que l'objecte de la subvenció és del 100%, fins al límit de 7.500€ corresponent a l'import de la subvenció nominativa de la Trapa Trail.

TERCER. El crèdit pressupostari al qual s'imputa la despesa és 341.48005 i quantia de la subvenció és 7.500,00€.

QUART. L'entitat beneficiària realitzarà la següent activitat: TRAPA TRAIL.

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

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

— Realitzar l'activitat/s subjecta a subvenció durant l'exercici 2026.

— El beneficiari haurà de justificar el compliment de les condicions imposades i de la consecució dels objectius previstos en aquest conveni de conformitat amb l'article 30



Ajuntament d' Andratx

de la Llei 38/2003 i amb les pròpies clàusules presents a aquest conveni.

— Trobar-se al corrent de les obligacions tributàries i amb la Seguretat Social.

— Col·laborar i presentar la documentació que li sigui requerida en concepte de control financer, si escau.

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

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

NOVÈ. L'entitat subvencionada haurà d'exposar a la publicitat de les seves activitats habituals "amb la col·laboració de l'Àrea d'Esports de l'Ajuntament d'Andratx" amb les imatges corporatives corresponents i la difusió de «Hashtag» #EsportsAndratx en les diferents xarxes socials. L'entitat subvencionada haurà de tenir visible la imatge corporativa de l'Ajuntament d'Andratx a les seves equipacions. Tota la publicitat de les esmentades activitats haurà d'incloure "amb la col·laboració i patrocini de l'Àrea d'Esports de l'Ajuntament d'Andratx" amb les imatges corporatives corresponents actualitzades.

DESÈ. L'entitat subvencionada haurà de presentar que disposa d'assegurança.

ONZÈ. L'import de la subvenció s'abonarà amb càrrec als crèdits que figuren al pressupost de despeses, aplicació pressupostària 341.48005 destinats a tals finalitats.

Pel que fa al pagament, es realitzarà un únic pagament de (7.500,00€) a favor de l'entitat beneficiària abans del 31 de desembre de 2026, previ compliment dels requisits exigits per al pagament de subvencions en la normativa vigent.

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



Ajuntament d' Andratx

El compte justificatiu que acrediti el compliment de l'objecte de la subvenció es presentarà abans del 15/10/2026 i haurà d'estar signada per qui ostenti la representació legal del beneficiari.

El compte justificatiu estarà formada per:

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

b) Memòria econòmica justificativa de l'activitat realitzada que contendrà:

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

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

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

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

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

La mateixa estarà formada per:

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0037 Data: 15/09/2026

Codi Validació: 90YAPZNUJTPH2EM23K094CERR
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 9 de 101



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

El present Conveni té caràcter administratiu. La jurisdicció contenciosa administrativa serà la competent per resoldre les controvèrsies que puguin sorgir entre les parts convenients. I en prova de conformitat, se signa el present Conveni

Expedient 9205/2025. CONCESSIÓ AJUDES ECONÒMIQUES DESTINADES A FOMENTAR LA REACTIVACIÓ ECONÒMICA DE L'ACTIVITAT AGRÀRIA I RAMADERA EN EL MUNICIPI D'ANDRATX 2025-2026				
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

Visto el informe propuesta emitido por la jurídica del departamento de Medio Ambiente de fecha, 10 de septiembre de 2026, y que dice así:

"ANTECEDENTES

PRIMERO. El 24 de abril de 2026 mediante Acuerdo de la Junta de Gobierno Local se aprueban las bases de la convocatoria de subvenciones destinadas a fomentar la reactivación económica de la actividad agraria y ganadera en el municipio de Andratx 2026, por un importe máximo de 25.000 euros con cargo a la partida presupuestaria 419.48000 del presupuesto vigente.



Ajuntament d' Andratx

SEGUNDO. El 30 de abril de 2026 se publica en el Butlletí Oficial de les Illes Balears la bases y el extracto de la convocatoria de subvenciones destinadas a fomentar la reactivación económica de la actividad agraria y ganadera en el municipio de Andratx 2026.

TERCERO. De conformidad con lo establecido en el apartado decimotercero de la convocatoria, el Área de Medio Ambiente, en su condición de órgano instructor, ha procedido al examen y comprobación de las solicitudes presentadas durante el plazo habilitado al efecto, comprendido entre el 4 de mayo de 2026 y el 22 de mayo de 2026, ambos inclusive.

El número total de solicitudes presentadas asciende a treinta y una (31), habiéndose comprobado, tras el análisis de las alegaciones presentadas, que la totalidad de las mismas han sido formalizadas en tiempo y forma dentro del plazo habilitado al efecto.

CUARTO. Los solicitantes relacionados en el Anexo 1 cumplen con las condiciones establecidas en los apartados sexto y noveno de las bases reguladoras. En particular, queda acreditado que cumplen con los requisitos para ser beneficiarios y que han presentado las solicitudes y proyectos en tiempo y forma.

QUINTO. La subvención propuesta se distribuye en las cantidades especificadas en el Anexo 1 para cada beneficiario. Dicha cuantía resulta de aplicar el 80% al coste considerado como elegible, de acuerdo con lo previsto en los apartados quinto y octavo de la convocatoria, y respetando el importe máximo subvencionable por beneficiario fijado en 600,00 euros.

SEXTO. El 10 de julio de 2026, la Junta de Gobierno Local aprueba la propuesta de resolución provisional de concesión de subvenciones destinadas a fomentar la reactivación económica de la actividad agraria y ganadera en el municipio de Andratx 2026.

En la parte dispositiva de dicho Acuerdo se detectan los siguientes errores:

- a) En el dispositivo primero, se indica por error la cantidad de 14.746,56 euros, constituyendo un error aritmético cuya cifra correcta asciende a 14.685,12 euros.
- b) En el dispositivo cuarto, se dispone erróneamente: "PUBLICAR la presente propuesta de resolución provisional mediante su inserción en el Butlletí Oficial de les



Ajuntament d' Andratx

Illes Balears (BOIB)".

Este último extremo contradice lo dispuesto en el artículo 32 de la Ordenanza General de Subvenciones del Ayuntamiento de Andratx, el cual establece que: El órgano instructor, a la vista del expediente y del informe del órgano colegiado de valoración, efectuará propuesta de resolución provisional, debidamente motivada, que será notificada a las personas o entidades interesadas, concediéndoles un plazo de diez días para presentar alegaciones, todo ello según lo indicado en la convocatoria".

En este mismo sentido, las bases reguladoras de la presente convocatoria, en su apartado decimotercero, disponen que: El órgano competente para la ordenación e instrucción del procedimiento de concesión será el área de Medio Ambiente del Ayuntamiento de Andratx. Una vez comprobada la documentación presentada obrante en el expediente, el órgano instructor formulará la propuesta de resolución provisional debidamente motivada. Se podrá prescindir del trámite de audiencia cuando no figuren en el procedimiento ni sean tenidos en cuenta otros hechos ni otras alegaciones y pruebas que las aducidas por los interesados, en cuyo caso la propuesta de resolución formulada tendrá carácter de propuesta definitiva, que deberá ser notificada a las personas o entidades interesadas propuestos como personas o entidades beneficiarias para que en el plazo y forma previsto en la convocatoria, comunique su aceptación".

SÉPTIMO. *El 22 de julio de 2026 por parte de esta Corporación se notifica individualmente a las personas beneficiarias que figuran en el Anexo 1 la propuesta de resolución provisional de concesión de las subvenciones destinadas a fomentar la reactivación económica de la actividad agraria y ganadera en el municipio de Andratx 2026.*

Mediante dicho acto se propone la concesión de las ayudas a favor de las personas beneficiarias que figuran en el Anexo 1 y por el importe individual indicado, concediéndose un plazo de diez días hábiles para que los interesados formulen las alegaciones que estimen oportunas.

OCTAVO. *El 9 de septiembre de 2026, la Secretaria Municipal, emite certificado en el que hace constar que durante el plazo de audiencia a los interesados se han presentado un total de dos alegaciones.*

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0037 Data: 15/09/2026

Codi Validació: 90YAPZNUJTPH2EM23K094CERR
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 12 de 101



Ajuntament d' Andratx

En concreto, han presentado alegaciones las siguientes personas beneficiarias:

1. *El 29 de julio de 2026 el Sr. Joan Manera Jaume con DNI 42964984H mediante registro de entrada número 2026-E-RE-9867 alega que: "El SUBSTRAT que a la factura de la Cooperativa d'Andratx està identificat com «saco sustrato semillero 8». El substrat és de la industria INFERTOSA i que es comercialitza amb el nom T. PLANT SUSTRAT es una mescla de turba i àcids húmics i fúlvics, per tant un adob .Adjunt fotografies".*

Revisada la documentación aportada, efectivamente, el abono debe considerarse como gasto subvencionable, en consecuencia, se admite la alegación presentada y se propone la concesión de la subvención por un importe de 494,65 € a favor del Sr. Joan Manera Jaume.

2. *El 1 de agosto de 2026 el Sr. Gabriel Francisco Puigserver Gil De Sola con DNI 42962101X en representación de la Asociación Criadores de Bous de Raça Mallorquina con NIF F57468209 mediante registro de entrada número 2026-E-RE-9986 i 2026-E-RE-9987 presenta escrito de alegaciones en el que indica: "Que la solicitud de subvención no fue presentada fuera de plazo, sino el día 22 de mayo de 2026, a las 23:58:02 horas, a través del registro electrónico general de la administración general del estado, quedando registrada a las 23:58:06 horas, con número regage26e00049263721.*

En el justificante consta expresamente como organismo destinatario el Ayuntamiento de Andratx, código DIR3 L01070051, como asunto «Subvenció foment activitat agrària i ramadera» y la incorporación como documento adjunto del archivo denominado «SUBVENCIO AJUNTAMENT ANDRATX 2026.pdf».

Tercero. Que la presentación mediante el Registro Electrónico General de la Administración General del Estado se realizó después de que, durante la noche del último día del plazo, la sede electrónica del Ayuntamiento de Andratx no aceptara correctamente el certificado electrónico utilizado por la entidad, impidiendo completar la presentación mediante la instancia general municipal. Ante dicha imposibilidad técnica, esta parte utilizó otro registro electrónico legalmente habilitado, realizando la presentación antes de que finalizara el último día del plazo".

Revisada la documentación obrante en el expediente, efectivamente, la solicitud fue presentada dentro del plazo indicado en la convocatoria, en consecuencia, procede

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0037 Data: 15/09/2026

Codi Validació: 90YAPZNUJTPH2EM23K094CERR
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 13 de 101



Ajuntament d' Andratx

la admisión de la solicitud y se propone la concesión de la subvención por el importe de 600,00€ a favor de la Asociación Criadors de Bous de Raça Mallorquina.

NOVENO. Se constata la existencia de crédito adecuado y suficiente para atender las obligaciones propuestas en el Anexo 1, con cargo a la partida presupuestaria 419.48000 del presupuesto vigente de este Ayuntamiento, por un importe total acumulado de **15.505,22** euros.

A los anteriores hechos son aplicables los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. La presente propuesta se dicta al amparo de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, el Decreto Legislativo 2/2005, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de subvenciones y la Ordenanza General de Subvenciones, publicada en el Butlletí Oficial de les Illes Balears Núm. 47 de 20 de abril de 2017, y las bases reguladoras de la presente convocatoria.

SEGUNDO. El art. 32.2 de la Ordenanza Municipal de Subvenciones dispone que: "Examinadas las alegaciones aducidas en su caso por las personas o entidades interesados, se formulará la propuesta de resolución definitiva, que deberá expresar la persona o entidad solicitante o la relación de personas o entidades solicitantes para los que se propone la concesión de la subvención, y su cuantía, especificando su evaluación y los criterios de valoración seguidos para efectuarla.

La propuesta de resolución definitiva se notificará a las personas o entidades interesadas que hayan sido propuestos como personas o entidades beneficiarias en la fase de instrucción, para que comuniquen su aceptación, todo ello según el plazo y forma previsto en la convocatoria.

3. Las propuestas de resolución provisional y definitiva no crean derecho alguno en favor de la persona o entidad beneficiaria propuesta, frente a la administración, mientras no se le haya notificado la resolución de concesión de la subvención.

TERCERO. El art. 34 de la Ordenanza Municipal de Subvenciones dispone que:

"1. Una vez recibida la propuesta de resolución definitiva, junto con el resto del expediente, el órgano concedente resolverá el procedimiento.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0037 Data: 15/09/2026

Codi Validació: 90YAPZNUJTPH2EM23K094CERR
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 14 de 101



Ajuntament d' Andratx

El órgano competente para ello lo será en función de la cantidad total que se haya aprobado en la convocatoria.

2. La resolución se motivará de conformidad con lo dispuesto en las presentes bases generales y en la convocatoria por la que se rige, debiendo quedar acreditados en el procedimiento los fundamentos de la resolución que se adopte.

3. La resolución definitiva deberá contener:

- La relación de solicitantes para los que se propone la concesión de la subvención, así como la desestimación del resto de las solicitudes (ya sea por desistimiento, renuncia al derecho o imposibilidad material sobrevenida).

- La cuantía de la subvención solicitada y la concedida para cada uno de los solicitantes.

- Especificación de la evaluación y de los criterios seguidos para efectuarla. Igualmente, deberán quedar claramente identificados los compromisos asumidos por las personas o entidades beneficiarias; cuando el importe de la subvención y su percepción dependan de la realización por parte de la persona o entidad beneficiaria de una actividad propuesta por él mismo, deberá quedar claramente identificada tal propuesta o el documento donde se formuló.

Asimismo, las bases en su apartado decimotercero indican que: “Una vez recibida la propuesta de resolución definitiva, junto con el resto del expediente, el órgano concedente en el plazo de quince días resolverá el procedimiento.

El órgano competente para resolver será la Junta de Gobierno Local.

La resolución se motivará de conformidad con lo dispuesto en las presentes bases, debiendo quedar acreditados en el procedimiento los fundamentos de la resolución que se adopte.

La resolución definitiva deberá contener la relación de solicitantes para los que se propone la concesión de la subvención, así como la desestimación del resto de las solicitudes (ya sea por desistimiento, renuncia al derecho o imposibilidad material sobrevenida). Así como la cuantía de la subvención solicitada y la concedida para cada uno de los solicitantes.

La notificación de la resolución se realizará en la forma prevista en el artículo 40 de

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0037 Data: 15/09/2026

Codi Validació: 90YAPZNUJTPH2EM23K094CERR
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 15 de 101



Ajuntament d' Andratx

la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas”.

CUARTO. Según establece el apartado segundo de las bases, el importe total destinado a esta convocatoria de subvenciones asciende a 25.000,00 euros.

Asimismo, de acuerdo con el apartado noveno de las bases, se establece un límite máximo de subvención de 600,00 euros por solicitante.

QUINTO. En cuanto al procedimiento de concesión el apartado séptimo de las bases indica que:

“1. El procedimiento de concesión será el de concurrencia con prorrateo entre los beneficiarios de la subvención, del importe global máximo destinado a las subvenciones. En caso de que el importe de las subvenciones supere el de la partida presupuestaria, se procederá al prorrateo entre todas las personas beneficiarias de la subvención.

2. En este caso, se calculará el importe total de las subvenciones como la suma de las que corresponderían a cada persona beneficiaria si no se hubiera superado la partida, y se calculará el porcentaje que corresponde a cada persona beneficiaria. A continuación, se distribuirá el importe en función de este porcentaje”.

Dado que la suma de las subvenciones propuestas (**15.505,22** euros) no supera la consignación presupuestaria disponible (25.000,00 euros), no procede aplicar el prorrateo previsto en el artículo 22.1 de la Ley 38/2003 General de Subvenciones, otorgándose el importe íntegro que corresponde a cada solicitante.

SEXTO. En lo referido a los criterios de otorgamiento de la subvención y la determinación de la cuantía, el apartado 8 de las bases dispone lo siguiente:

“1. Al no estar limitado el número de personas beneficiarias, no se tendrá que comparar las solicitudes presentadas a fin de establecer una prelación entre las mismas. Tampoco habrá prelación con el orden de llegada por registro de las solicitudes.

2. Las actuaciones subvencionables se tienen que haber ejecutado entre el 1 de enero de 2025 y la fecha de publicación del extracto de las bases de la subvención en el BOIB., ambos incluidos, cumpliendo con los siguientes criterios:

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0037 Data: 15/09/2026

Codi Validació: 90YAPZNUJTPH2EM23K094CERR
Verificació: https://andratx.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 16 de 101



Ajuntament d' Andratx

a) Las facturas y pagos únicos se tienen que haber emitido y hecho dentro de las fechas indicadas en el párrafo anterior

b) Solo se admite una factura por adquisición

c) No se admiten en ningún caso pagos ni facturas posteriores a la fecha de publicación del extracto de las bases de la subvención en el BOIB.

3. Se establece el límite de 600 euros de subvención por solicitud y beneficiario”.

Visto cuanto antecede y de conformidad con el artículo 24.4 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, quien suscribe eleva la siguiente:

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN DEFINITIVA

PRIMERO. ESTIMAR las alegaciones presentadas por el Sr. Joan Manera Jaume y por la Asociación Criadors de Bous de Raça Mallorquina en los términos expuestos en el Antecedente Octavo de la presente propuesta

SEGUNDO. APROBAR la concesión de la subvención destinada a fomentar la reactivación económica de la actividad agraria y ganadera en el municipio de Andratx 2026 a la totalidad de los solicitantes (31 beneficiarios), los cuales figuran en el Anexo 1, por los importes individuales indicados, ascendiendo el importe total concedido a quince mil quinientos cinco euros con veintidós céntimos (15.505,22 €).

TERCERO. DECLARAR que no existen solicitudes desestimadas ni excluidas en la presente convocatoria, al haber cumplido la totalidad de los solicitantes los requisitos exigidos en las bases reguladoras.

CUARTO. DISPONER el gasto total de 15.505,22 euros a favor de las personas y entidades beneficiarias que figuran en el Anexo 1, con cargo a la partida presupuestaria 419.48000 del presupuesto vigente de este Ayuntamiento.

QUINTO. ORDENAR la publicación de la concesión de las subvenciones en la Base de datos Nacional de Subvenciones (BDNS).

SEXTO. NOTIFICAR la presente propuesta de resolución definitiva a las personas interesadas de conformidad con el artículo 40 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, y en cumplimiento del artículo 32 de la Ordenanza Municipal de Subvenciones y el apartado decimotercero de las bases de la convocatoria.

SÉPTIMO. INFORMAR a los beneficiarios de los siguientes extremos:



Ajuntament d' Andratx

a) Habiéndose aportado la documentación justificativa del gasto y de la inversión junto con la solicitud inicial, el pago de la subvención se tramitará y hará efectivo de forma directa tras la aprobación de la presente resolución por la Junta de Gobierno Local.

b) Las personas beneficiarias de las subvenciones quedan sujetas a las obligaciones de conservación de documentación, control financiero y demás previstas en el apartado undécimo de las bases reguladoras de la convocatoria y en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

ANEXO 1

Relación beneficiarios propuestos para otorgarles las subvención

Nº DE ORDEN	DNI / NIF	SOLICITANTE	IMPORTE SOLICITAD O (IVA EXCLUIDO)	IMPORTE CONCEDID O	OBSERVACIONES
1	43114993K	Juan Soriano Artigao	663,26€	530,61 €	
2	78180140 N	Baltasar Pujol Roca	1.331,30 €	600,00 €	El importe máximo por solicitante es de 600€
3	43023021A	Jaume Porsell Alemany	1.212,55 €	600,00 €	El importe máximo por solicitante es de 600€
4	43085971 W	Gabriel Seguí Suñer	931,20 €	600,00 €	El importe máximo por solicitante es de 600€
5	78217792J	Joan Flexas Unteregger	810,89 €	600,00 €	El importe máximo por solicitante es de 600€
6	43028577 Q	Jaime Colomar Pujol	188,80 €	151,04 €	
7	43108610	Juan Castell	854,19 €	600,00 €	El importe máximo

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0037 Data: 15/09/2026

Codi Validació: 90YAPZNUJTPH2EM23K094CERR
Verificació: https://andratx.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 18 de 101



Ajuntament d' Andratx

	D	Salva			por solicitante es de 600€
8	43481050X	Bartomeu Coll Jiménez	1.117,82 €	600,00 €	El importe máximo por solicitante es de 600€
9	43126929 C	Maria Magdalena Amengual Juan	490,02 €	392,02 €	
10	43009758B	Francisco Javier Truyol Aguiló	918,75 €	600,00 €	El importe máximo por solicitante es de 600€
11	24153204F	Jesus Miguel Martinez Marin	564,82 €	451,86 €	
12	42994233B	Gregoria Villodres Ruiz	924,00 €	600,00 €	El importe máximo por solicitante es de 600€
13	43039840 D	Llorenç Suau Simo	686,18 €	548,94 €	
14	43202913 N	Pedro Miguel Coll Amengual	788,06 €	600,00 €	El importe máximo por solicitante es de 600€
15	43120087 D	Lorenzo Pujol Mayol	505,00 €	404,00 €	
16	43026677 W	Maria Alemany Enseñat	614,48 €	491,58 €	
17	43073826 R	Antoni Alemany Reus	495,64 €	396,51€	
18	41336468V	Bartolome Vich Massot	569,46 €	455,57 €	
19	43052241J	Antonio	872,43 €	600,00 €	El importe máximo

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0037 Data: 15/09/2026

Codi Validació: 90YAPZNUJTPH2EM23K094CERR
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 19 de 101



Ajuntament d' Andratx

		Balaguer Pons			por solicitante es de 600€
20	B02793321	Corporación Volvoreta 2020 SL	2.656,76 €	600,00 €	El importe máximo por solicitante es de 600€
21	42964984 H	Joan Manera Jaume	618,31 €	494,65 €	
22	43212362P	Patxi Rivero Crespo	1.322,26 €	600,00 €	El importe máximo por solicitante es de 600€
23	43065337E	Gaspar Alemany Luque	646,63 €	517,30 €	
24	43108707Z	Mateo Mora Barcelo	915,00 €	600,00 €	El importe máximo por solicitante es de 600€
25	43137338X	Ana Maria Castillo Castro	363,61 €	290,89 €	
26	43050971P	Antonio Massot Enseñat	377,39 €	301,91 €	
27	78216437S	Bartolome Bosch Colmenar	375,30 €	300,24 €	
28	43131934B	Jesús Calderón Martínez	809,97 €	600,00 €	El importe máximo por solicitante es de 600€
29	43172591 G	Bernat Bonet Suau	222,62 €	178,10 €	
30	43217485 W	Antonio Ruiz Castilla	1.413,83 €	600,00 €	El importe máximo por solicitante es

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0037 Data: 15/09/2026

Codi Validació: 90YAPZNUJTPH2EM23K094CERR
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 20 de 101



Ajuntament d' Andratx

					de 600€
31	F57468209	CRIADORS DE BOUS DE RAÇA MALLORQUIN A	1.181,43 €	600,00 €	El importe máximo por solicitante es de 600€

Visto el informe de fiscalización emitido por el Interventor municipal en fecha 10 de septiembre de 2026.

Por todo lo expuesto anteriormente propongo a la Junta de Gobierno Local, la adopción del siguiente **ACUERDO**:

PRIMERO. ESTIMAR las alegaciones presentadas por el Sr. Joan Manera Jaume y por la Asociación Criadors de Bous de Raça Mallorquina en los términos expuestos en el Antecedente Octavo de la presente propuesta

SEGUNDO. APROBAR la concesión de la subvención destinada a fomentar la reactivación económica de la actividad agraria y ganadera en el municipio de Andratx 2026 a la totalidad de los solicitantes (31 beneficiarios), los cuales figuran en el Anexo 1, por los importes individuales indicados, ascendiendo el importe total concedido a quince mil quinientos cinco euros con veintidós céntimos (15.505,22 €).

TERCERO. DECLARAR que no existen solicitudes desestimadas ni excluidas en la presente convocatoria, al haber cumplido la totalidad de los solicitantes los requisitos exigidos en las bases reguladoras.

CUARTO. DISPONER el gasto total de 15.505,22 euros a favor de las personas y entidades beneficiarias que figuran en el Anexo 1, con cargo a la partida presupuestaria 419.48000 del presupuesto vigente de este Ayuntamiento.

QUINTO. ORDENAR la publicación de la concesión de las subvenciones en la Base de datos Nacional de Subvenciones (BDNS).

SEXTO. NOTIFICAR la presente propuesta de resolución definitiva a las personas interesadas de conformidad con el artículo 40 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, y en cumplimiento del artículo 32 de la Ordenanza Municipal de Subvenciones y el apartado decimotercero de las bases de la convocatoria.



Ajuntament d' Andratx

SÉPTIMO. INFORMAR a los beneficiarios de los siguientes extremos:

a) Habiéndose aportado la documentación justificativa del gasto y de la inversión junto con la solicitud inicial, el pago de la subvención se tramitará y hará efectivo de forma directa tras la aprobación de la presente resolución por la Junta de Gobierno Local.

b) Las personas beneficiarias de las subvenciones quedan sujetas a las obligaciones de conservación de documentación, control financiero y demás previstas en el apartado undécimo de las bases reguladoras de la convocatoria y en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

ANEXO 1

Relación beneficiarios propuestos para otorgarles las subvención

Nº DE ORDEN	DNI / NIF	SOLICITANTE	IMPORTE SOLICITADO (IVA EXCLUIDO)	IMPORTE CONCEDIDO	OBSERVACIONES
1	43114993K	Juan Soriano Artigao	663,26€	530,61 €	
2	78180140N	Baltasar Pujol Roca	1.331,30 €	600,00 €	El importe máximo por solicitante es de 600€
3	43023021A	Jaume Porsell Alemany	1.212,55 €	600,00 €	El importe máximo por solicitante es de 600€
4	43085971W	Gabriel Seguí Suñer	931,20 €	600,00 €	El importe máximo por solicitante es de 600€
5	78217792J	Joan Flexas Unteregger	810,89 €	600,00 €	El importe máximo por solicitante es de 600€
6	43028577Q	Jaime Colomar Pujol	188,80 €	151,04 €	

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0037 Data: 15/09/2026

Codi Validació: 90YAPZNUJTPH2EM23K094CERR
Verificació: https://andratx.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 22 de 101



Ajuntament d' Andratx

7	43108610D	Juan Castell Salva	854,19 €	600,00 €	El importe máximo por solicitante es de 600€
8	43481050X	Bartomeu Coll Jiménez	1.117,82 €	600,00 €	El importe máximo por solicitante es de 600€
9	43126929C	Maria Magdalena Amengual Juan	490,02 €	392,02 €	
10	43009758B	Francisco Javier Truyol Aguiló	918,75 €	600,00 €	El importe máximo por solicitante es de 600€
11	24153204F	Jesus Miguel Martinez Marin	564,82 €	451,86 €	
12	42994233B	Gregoria Villodres Ruiz	924,00 €	600,00 €	El importe máximo por solicitante es de 600€
13	43039840D	Llorenç Suau Simo	686,18 €	548,94 €	
14	43202913N	Pedro Miguel Coll Amengual	788,06 €	600,00 €	El importe máximo por solicitante es de 600€
15	43120087D	Lorenzo Pujol Mayol	505,00 €	404,00 €	
16	43026677 W	Maria Alemany Enseñat	614,48 €	491,58 €	
17	43073826R	Antoni Alemany Reus	495,64 €	396,51€	
18	41336468V	Bartolome Vich Massot	569,46 €	455,57 €	
19	43052241J	Antonio	872,43 €	600,00 €	El importe máximo

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0037 Data: 15/09/2026

Codi Validació: 90YAPZNUJTPH2EM23K094CERR
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 23 de 101



Ajuntament d' Andratx

		Balaguer Pons			por solicitante es de 600€
20	B02793321	Corporación Volvoreta 2020 SL	2.656,76 €	600,00 €	El importe máximo por solicitante es de 600€
21	42964984H	Joan Manera Jaume	618,31 €	494,65 €	
22	43212362P	Patxi Rivero Crespo	1.322,26 €	600,00 €	El importe máximo por solicitante es de 600€
23	43065337E	Gaspar Alemany Luque	646,63 €	517,30 €	
24	43108707Z	Mateo Mora Barcelo	915,00 €	600,00 €	El importe máximo por solicitante es de 600€
25	43137338X	Ana Maria Castillo Castro	363,61 €	290,89 €	
26	43050971P	Antonio Massot Enseñat	377,39 €	301,91 €	
27	78216437S	Bartolome Bosch Colmenar	375,30 €	300,24 €	
28	43131934B	Jesús Calderón Martínez	809,97 €	600,00 €	El importe máximo por solicitante es de 600€
29	43172591G	Bernat Bonet Suau	222,62 €	178,10 €	
30	43217485 W	Antonio Ruiz Castilla	1.413,83 €	600,00 €	El importe máximo por solicitante es de 600€
31	F57468209	CRIADORS DE	1.181,43 €	600,00 €	El importe máximo

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0037 Data: 15/09/2026

Codi Validació: 90YAPZNUJTPH2EM23K094CERR
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 24 de 101



Ajuntament d' Andratx

		BOUS DE RAÇA MALLORQUIN A			por solicitante es de 600€
Expedient 1118/2021. Llicència o Autorització Urbanística					
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 n.º 1118/2021, relativo a la solicitud de licencia urbanística al **PROYECTO BÁSICO DE REFORMA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y AMPLIACIÓN EN EDIFICIO PLURIFAMILIAR**, situada en c/ Sa Fàbrica, 23 Port d'Andratx, con referencia catastral n.º 7673902DD4777N0001DO, solicitada por BARTOLOME NICOLAU MAYOL, en nombre y representación de **ADAM CHRISTIAN WATSON**, en cumplimiento con el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y del artículo 254 del Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, para la isla de Mallorca, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, teniendo en cuenta los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 8 de enero de 2021, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia urbanística y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2021-E-RC-145) siendo completada en fecha 18 de junio de 2021.

2º.- En fecha 14 de julio de 2021 tiene entrada en este ayuntamiento autorización condicionada de AESA.

3º.- En fecha 26 de mayo de 2023 el Arquitecto Técnico Municipal emite informe de

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
 Número: 2026-0037 Data: 15/09/2026

Codi Validació: 90YAPZUJTPH2EM23K094CERR
 Verificació: https://andratx.sedelectronica.es/
 Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 25 de 101



Ajuntament d' Andratx

deficiències que se notifiquen a la part interessada en data 01/06/2023.

4º.- En data 31 de juliol de 2023 la part interessada presenta nova documentació per subsanar les deficiències.

5º.- En data 12 de març de 2024 la Arquitecta Municipal emet informe de deficiències que se notifiquen a la part interessada en data 13/03/2024.

6º.- En dates 7 de març de 2024 i 24 de desembre de 2024 la part interessada aporta nova documentació.

7º.- En data 29 d'abril de 2025 la Arquitecta Municipal emet informe de deficiències que se notifiquen a la part interessada en data 30/04/2025.

8º.- En dates 16 de juny de 2025 i 16 de gener de 2026 la part interessada presenta documentació per subsanar les deficiències.

9º.- En data 23 de gener de 2026 la Arquitecta Municipal emet informe de deficiències que se notifiquen a la part interessada en data 12/02/2026.

10º.- En data 16 de febrer 2026 la part interessada presenta documentació per subsanar les deficiències.

11º.- En data 24 d'abril de 2026 la Arquitecta Municipal emet informe de deficiències que se notifiquen a la part interessada en la mateixa data.

12º.- En data 29 de maig de 2026 la part interessada presenta documentació per subsanar les deficiències.

13º.- En data 17 d'agost de 2026 la Arquitecta Municipal emet informe tècnic favorable:

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

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 núm: 70 de 10-05-07).

LLEI 12/2017, D'URBANISME DE LES ILLES BALEARS, de 29 de desembre: Aprovada definitivament pel Ple del Consell Insular de Mallorca, 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

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0037 Data: 15/09/2026

Codi Validació: 90YAPZNUJTPH2EM23K094CERR
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 26 de 101



Ajuntament d' Andratx

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. PARÀMETRES URBANÍSTICS.

Classificació del Sòl: URBANITZABLE P2/PA

(LO 111/2016 de dotació de serveis amb CFO 31/2018 (1097/2018) atorgat per JGL en sessió celebrada en data 28.06.2018)

Zonificació: PLURIFAMILIAR AÏLLADA (P II)

Parcel·la mínima 1500,00 m²
Façana mínima 20m (8m en cul-de-sac)
Ocupació màxima 40%
Coeficient edificabilitat 2m³/m²
Volum màxim 4.500m³ per edifici.
Aprofitament màxim 0,66m²/m²
Alçada reguladora 9m
Alçada màxima 10,5m
Núm. plantes 3
Reculades A carrer o ELP 4m/a mitgera 4m
Separació entre edificis 5m
Àrea enjardinada mínima 40%
Índex d'ús residencial 1 habitatge / 182 m²

3. ORGANISMES AFECTATS:

AESA: Consta informe **FAVORABLE CONDICIONAT** per part d'AESA de 13 de juliol de 2021.

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



Ajuntament d' Andratx

condicionants (escrit de la Conselleria de Medi-Ambient Agricultura i Pesca - Direcció General de Recursos Hídrics de R.G.E.: 750 amb data 26/01/2016.)

Els condicionants són:

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

4. EXPEDIENTS RELACIONATS:

- **LO-1964/183:** Construcció de xalet. **Atorgada** en sessió celebrada dia 15/12/1964.
- **CP-127/2014:** Retirada de mobles de cuina, rajoles de bany i enrajolar (reforma de cuina i banys).
- **LO-35/2015:** Construcció de piscina i reforma d'habitatge unifamiliar amb legalització. **Atorgada** per JGL en sessió celebrada dia 9/10/2015.
- **CP-59/2015:** Instal·lació electricista per preinstal·lació d'aires condicionats a tota la casa.
- **CP-183/2015:** Reforma de tancament amb pedra natural. Es converteix en LO-99/2015.
- **LOSP-99/2015:** Tancament de parcel·la amb pedra natural. **Atorgada** per JGL en sessió celebrada dia 26/03/2018, **condicionada** a que el tancament haurà de situar-se en l'alineació oficial i al compliment de la norma 40, punt 4.
- **CP-137/2015:** Instal·lació d'escomesa de 32 mm des de l'arqueta de la voravia fins al comptador de 15mm.
- **1816/2018 (CFO-29/2016):** Llicència de primera ocupació de **LO-35/2015**. Aprovat per Decret núm. 2574/18 de dia 9/10/2018.

5. PRESSUPOST I TERMINIS:

Pressupost de les obres a executar: 399.162,58.-€

Terminis: Inici de les obres: 6 mesos

Termini d'execució: 24 mesos

6. INFORME TÈCNIC:

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0037 Data: 15/09/2026

Codi Validació: 90YAPZNUJTPH2EM23K094CERR
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 28 de 101



Ajuntament d' Andratx

Antecedents

Vist el projecte bàsic refós per a l'esmena de deficiències, presentat amb RGE núm 2024-E-RE-14786, en data 29/04/2025 es va informar el següent:

- «Es tracta d'una sol·licitud de llicència d'obres amb projecte de reforma d'habitatge unifamiliar aïllat i ampliació a edifici plurifamiliar existent, redactat per l'arquitecte Bartomeu Nicolau.
- La parcel·la es troba situada dins del P/2PA. Consta expedient 1097/2018 en el qual hi figura el Certificat Municipal de Final d'Obres de l'expedient LO 111/2016 de projecte de dotació de serveis en C/ Ponent del Port d'Andratx.
- En el projecte es justifica una superfície resultant de parcel·la de 979,60 m2 mitjançant un aixecament georreferenciat. No obstant això, la superfície indicada a la nota registral és de 966 m2 i la indicada a cadastre és de 1.047 m2.

En el càlcul de paràmetres s'ha utilitzat 979,60 m2, per tant, en cas de voler justificar els paràmetres sobre la major cabuda s'haurà de procedir a la regularització registral.

- La superfície de parcel·la és inferior a la mínima determinada per planejament (que és de 1.500m2). La parcel·la llinda amb dos vials públics i amb una parcel·la privada amb una construcció en la mitgera, per tant, segons la Disposició Transitòria Primera de les NS 2007, s'exceptua del compliment de la parcel·la mínima indicada al planejament.
- La norma 18 de les NS, referent a superfície total edificada o edificable, estableix el què s'entén per superfície total edificada. Sembla que no s'ha computat part de la planta baixa. S'haurà de corregir el sumatori i les taules.
- S'haurà de corregir també el còmput del volum en relació amb el punt anterior.
- En la secció figura una altura reguladora de 8,95 m, en canvi en la taula figura una altura de 8,90 m. S'haurà de corregir l'error.
- S'hauran d'acotar també els punts més desfavorables respecte del terreny natural en les seccions i alçats.
- D'acord amb el que estableix la norma 29, sembla, pel que s'observa en els alçats, que algun fumeral no compleix amb la distància mínima. S'haurà

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0037 Data: 15/09/2026

Codi Validació: 90YAPZNPJTH2EM23K094CERR
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 29 de 101



Ajuntament d' Andratx

d'acotar i justificar en la planta coberta.

- *La norma 25 de les NS determina el concepte d'endinsada i estableix que: «3. A les zones d'endinsada, no es podran realitzar moviments de terres que produeixin desnivells superiors a 1 metre pel que fa al terreny natural, en cada punt, llevat que siguin accessos a plantes d'aparcament.*

Sembla que en algunes zones no es dona compliment, en concret, la terrassa a la zona de piscina no compleix. Per tant, s'hauran de revisar i corregir les terrasses de la zona de reculada.

- *S'haurà de justificar el compliment de la norma 40 de les NS pel que fa a tots els tancaments, tant en mides com en la seva composició atès que alguns tancaments sembla que són de nova construcció.*
- *S'haurà de justificar el compliment de la norma 41 pel que fa al número d'aparcaments i les seves dimensions, a raó d'un aparcament per habitatge i, en tot cas, una per cada 200 m2 d'edificació.*
- *Pel que fa a la norma 46 de protecció de l'arbrat, si bé a la planta general hi figura una taula amb el nombre d'arbres conservats, tallats i de nova plantació, aquests no figuren a la planta per tal de verificar els números.*
- *Malgrat que s'indica, mitjançant escrit al plànol de planta baixa, que el dipòsit de buidat de la piscina es situa sota aquesta, en la resta de plànols no figura grafiat.*
- *D'acord amb el que estableix la norma 49, 50 i 52 de les NS i en el Decret d'Habitabilitat 145/1997, s'haurà de justificar el compliment de les superfícies útils mínimes així com les superfícies de ventilació mínimes. Sembla que algunes no compleixen amb el punt 3 de la norma 52 "La superfície de les obertures de ventilació i il·luminació no serà inferior a 1/8 de la superfície útil de planta de la respectiva dependència".»*

Vista la documentació presentada en data 16/01/2026 amb registre núm. 2026-E-RE-555, que substitueix a la presentada en data 16/06/2025 amb registre núm. 2025-E-RE-8214, en data 23/01/2026 es va informar:

- *Sobre la deficiència 3.: «En el projecte es justifica una superfície resultant de parcel·la de 979,60 m2 mitjançant un aixecament georreferenciat. No obstant això, la superfície indicada a la nota registral és de 966 m2 i la indicada a*



Ajuntament d' Andratx

cadastre és de 1.047 m2.»

La superfície del projecte s'ha ajustat a la de la nota registral és de 966 m2, per tant ha quedat resolta.

- Sobre les deficiències 5, 6, 7, 10, 12, 13, 14 i 15: aquestes han quedat resoltes.*
- Sobre la deficiència 9: «D'acord amb el que estableix la norma 29, sembla, pel que s'observa en els alçats, que algun fumeral no compleix amb la distància mínima. S'haurà d'acotar i justificar en la planta coberta.»*

S'ha corregit la distància de la façana que dona al carrer Ponent, però no la que dona al carrer Fàbrica.

- Sobre la deficiència 11: «S'haurà de justificar el compliment de la norma 40 de les NS pel que fa a tots els tancaments, tant en mides com en la seva composició atès que alguns tancaments sembla que són de nova construcció.»*

S'haurà d'acotar els alçats dels tancaments dels carrers Fàbrica i Ponent, justificant el compliment de la Norma 40. (Plànol (B) 06M)

- D'altra banda, l'aparcament situat junt a la façana del carrer Ponent, crea un porxo que s'haurà de computar en edificabilitat, ocupació i volum.*

Es va concloure:

*«Per tot això, **s'hauran d'esmenar les deficiències** abans esmentades per poder continuar amb la tramitació de l'expedient, que son:*

- Sobre la deficiència 9: «D'acord amb el que estableix la norma 29, sembla, pel que s'observa en els alçats, que algun fumeral no compleix amb la distància mínima. S'haurà d'acotar i justificar en la planta coberta.»*

S'ha corregit la distància de la façana que dona al carrer Ponent, però no la que dona al carrer Fàbrica.

- Sobre la deficiència 11: «S'haurà de justificar el compliment de la norma 40 de les NS pel que fa a tots els tancaments, tant en mides com en la seva composició atès que alguns tancaments sembla que són de nova construcció.»*



Ajuntament d' Andratx

S'haurà d'acotar els alçats dels tancaments dels carrers Fàbrica i Ponent, justificant el compliment de la Norma 40. (Plànol (B) 06M)

- D'altra banda, l'aparcament situat junt a la façana del carrer Ponent, crea un porxo que s'haurà de computar en edificabilitat, ocupació i volum.»*

Vista la documentació presentada en data 16/02/2026 amb registre núm. 2026-E-RE-2020 es presenta esmena de deficiències. Les tres deficiències requerides a l'informe anterior han quedat resoltes.

No obstant això, s'ha comprovat que respecte de la llicència del tancament amb núm. d'expedient LO 99/2015 no es va complir les condicions de la llicència:

«Se informa FAVORABLE CONDICIONADO, a que el cerramiento deberá situarse en la alineación oficial, según planeamiento urbanístico, tal como figura en el informe técnico de la unidad de Cartografía, así como al cumplimiento de la norma 40. punto 4; de manera que el cerramiento será de mampostería de piedra, hasta una altura máxima de 1,20m, sobre el nivel del terreno o de la acera, si la cota fuese más elevada, y rematada por verja metálica, o por seto vegetal, de forma que permita el paso del aire y del sol, con una altura máxima de 0,80m., quedando prohibido el uso de rejilla.»

I per tant el tancament existent es va construir sense títol habilitant.

Per això, en data 24/04/26 es va informar la següent deficiència:

«s'haurà d'incloure en el projecte la demolició del tancament existent i construir-lo complint les característiques de la norma 40. 4. i situant-ho en l'alineació oficial establerta en l'informe de la unitat Cartografia de data 6/02/2018 inclòs dins l'expedient LO 99/2015.»

Consideracions tècniques:

Vista la documentació presentada en data 29/05/2026 amb registre número 2026-E-RE-7170, es presenta projecte refós i la deficiència requerida en l'informe tècnic de data 24/04/26 ha quedat resolta.

Conclusió:

En base a l'exposat anteriorment, aquest tècnic INFORMA FAVORABLEMENT el projecte presentat en data 29/05/2026 amb registre número 2026-E-RE-7170,

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0037 Data: 15/09/2026

Codi Validació: 90YAPZNUJTPH2EM23K094CERR
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 32 de 101



Ajuntament d' Andratx

CONDICIONADA a les condicions per APR Vulnerabilitat d'aqüífers i a les condicions d'AESA, al efecte de l'atorgament de la llicència sol·licitada sempre i quan es compleixi amb caràcter general el que s'estableix a les normes i condicions específiques.»

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- Competencia

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

SEGUNDO. Naturaleza jurídica de la licencia

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

TERCERO. Normativa aplicable

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

CUARTO. Procedimiento

El procedimiento de otorgamiento de la licencia urbanística se ha tramitado conforme a lo dispuesto en la LUIB y su normativa de desarrollo, constando en el expediente la solicitud de la persona interesada, la documentación técnica exigible, los informes técnicos municipales preceptivos, y el presente informe jurídico en relación con la solicitud de licencia urbanística al proyecto básico de REFORMA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y AMPLIACIÓN EN EDIFICIO PLURIFAMILIAR, situada en c/ Sa Fàbrica, 23 Port d'Andratx, referencia catastral n.º 7673902DD4777N0001DO.

Desde el punto de vista jurídico, la tramitación del expediente se ha realizado de

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0037 Data: 15/09/2026

Codi Validació: 90YAPZNUJTPH2EM23K094CERR
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 33 de 101



Ajuntament d' Andratx

conformidad con lo dispuesto en la LUIB y en el Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, para la isla de Mallorca (en adelante, RLUIBM).

QUINTO.- Actos sujetos a licencia urbanística municipal

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

SEXTO.- Informe técnico municipal

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 254 del RLUIBM, consta en el expediente que, en fecha de 17 de agosto de 2026, se emitió **informe técnico favorable** *condicionado a las condiciones por APR Vulnerabilidad de acuíferos*.

Respeto la solicitud de informes sectoriales de organismos afectados, el informe técnico de 17 de agosto de 2026, indica lo siguiente:

AESA: *Consta informe **FAVORABLE CONDICIONAT** per part d'AESA de 13 de juliol de 2021.*

APR Vulnerabilitat d'aquífers:

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

Els condicionants són:

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a la solicitud de licencia urbanística al **PROYECTO BÁSICO DE REFORMA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y AMPLIACIÓN**



Ajuntament d' Andratx

EN EDIFICIO PLURIFAMILIAR, situada en c/ Sa Fàbrica, 23 Port d'Andratx - Andratx, referencia catastral n.º 7673902DD4777N0001DO, solicitada por BARTOLOME NICOLAU MAYOL, en nombre y representación de **ADAM CHRISTIAN WATSON**, siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas y **CONDICIONADA** a las condiciones de AESA y APR Vulnerabilidad de acuíferos.

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

PROPUESTA DE ACUERDO

PRIMERO.- Conceder licencia urbanística al **PROYECTO BÁSICO DE REFORMA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y AMPLIACIÓN EN EDIFICIO PLURIFAMILIAR**, situada en c/ Sa Fàbrica, 23 Port d'Andratx, referencia catastral n.º 7673902DD4777N0001DO, solicitada por BARTOLOME NICOLAU MAYOL, en nombre y representación de **ADAM CHRISTIAN WATSON**, proyecto presentado en fecha 29 de mayo de 2026 (RGE n.º 2026-E-RE-7170) siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas y **CONDICIONADA** a las condiciones de AESA y APR Vulnerabilidad de acuíferos.

1.- Clasificación y calificación urbanística del suelo:

Classificació del Sòl: URBANITZABLE P2/PA

(LO 111/2016 de dotació de serveis amb CFO 31/2018 (1097/2018) atorgat per JGL en sessió celebrada en data 28.06.2018)

Zonificació: PLURIFAMILIAR AÏLLADA (P II)

Parcel·la mínima 1500,00 m2
Façana mínima 20m (8m en cul-de-sac)
Ocupació màxima 40%
Coeficient edificabilitat 2m3/m2
Volum màxim 4.500m3 per edifici.
Aprofitament màxim 0,66m2/m2
Alçada reguladora 9m

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0037 Data: 15/09/2026

Codi Validació: 90YAPZNUJTPH2EM23K094CERR
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 35 de 101



Ajuntament d' Andratx

Alçada màxima 10,5m
Núm. plantes 3
Reculades A carrer o ELP 4m/a mitgera 4m
Separació entre edificis 5m
Àrea enjardinada mínima 40%
Índex d'ús residencial 1 habitatge / 182 m2

2.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de:
399.162,58.-€ (trescientos noventa y nueve mil ciento sesenta y dos euros con cincuenta y ocho céntimos)

3- Plazos:

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

De conformidad con el artículo 154.2 LUIB y el artículo 261 RLUIBM, este plazo se computará desde el transcurso del plazo de un mes desde la presentación a la que se refiere el artículo 152.6 de la LUIB.

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

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

NORMAS SUBSIDIARIAS DEL MUNICIPIO DE ANDRATX - NNSS'23

Aprobadas definitivamente por el Pleno del Consejo Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico en fecha 26 de Abril de 2007 (BOIB núm: 70 de 10-05-07).

LEY 12/2017, De URBANISMO DE LAS ISLAS BALEARES, de 29 de diciembre: Aprobada definitivamente por el Pleno del Consejo Insular de Mallorca, en fecha 29 de diciembre de 2017 (BOIB n.º 160, de 29-12-17).

REGLAMENTO GENERAL DE LA LEY 2/2014, DE 25 DE MARZO: Aprobado definitivamente por el Pleno del Consejo Insular de Mallorca en fecha 16 de abril de 2015 (BOIB n.º 66, de 30-04-15).



Ajuntament d' Andratx

PLA TERRITORIAL INSULAR DE MALLORCA: Aprobado definitivamente por el Pleno del Consejo Insular de Mallorca en fecha 13 de diciembre de 2004 (BOIB n.º 188, de 31-12-2004).

SEGUNDO.- Advertir al interesado que de conformidad con el art. 152.5 LUIB 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. 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.

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

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

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

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

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

4. Tendrán derecho a obtener una segunda y última prórroga del plazo de

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0037 Data: 15/09/2026

Codi Validació: 90YAPZNUJTPH2EM23K094CERR
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 37 de 101



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

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

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0037 Data: 15/09/2026

Codi Validació: 90YAPZNUJTPH2EM23K094CERR
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 38 de 101



Ajuntament d' Andratx

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

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

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **399.162,58.-€** (trescientos noventa y nueve mil ciento sesenta y dos euros con cincuenta y ocho céntimos)

Expedient 3984/2022. 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 núm 3984/2022, relatiu a la sol·licitud de **llicència d'obres del projecte bàsic de construcció d'habitatge unifamiliar aïllat i piscina**, situat a C/ Esparraguera, 40, Port d'Andratx, amb referència cadastral 7390601DD4779S0001TT, sol·licitat per VIVENDES PORT D'ANDRATX 2022, 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. L'11 d'abril de 2022, VIVENDES PORT D'ANDRATX 2022, SLU presenta sol·licitud de llicència d'obres del projecte bàsic de construcció d'habitatge unifamiliar aïllat i piscina, situat a C/ Esparraguera, 40, Port d'Andratx, amb referència cadastral 7390601DD4779S0001TT, amb registre d'entrada núm. 2022-E-RE-2859.

SEGON. El 10 de maig de 2022 s'emet requeriment de subsanació de deficiències.

TERCER. El 12 de maig de 2022, l'interessat presenta documentació relativa al requeriment, amb registre d'entrada núm. 2022-E-RE-3918.

QUART. El 14 de maig de 2022, l'interessat presenta documentació que substitueix



Ajuntament d' Andratx

l'anterior amb número de registre 2022-E-RE-3938.

CNQUÈ. El 14 de juny de 2022 s'emet requeriment de subsanació de deficiències.

SISÈ. El 28 de juny de 2022, l'interessat aporta documentació relativa al projecte bàsic, amb registre d'entrada núm 2022-E-RE-5560.

SETÈ. El 9 d'agost de 2022 es remet l'Autorització de l'Agencia Estatal de Seguretat Aèria (AESA) en matèria de servituds aeronàutiques de data de 8 d'agost de 2022, amb registre d'entrada núm 2022-E-RC-5501, i que inclou els següents CONDICIONANTS:

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

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

El incumplimiento de los puntos anteriores del condicionado que afecte al correcto funcionamiento de la instalación radioeléctrica de ayuda a la navegación aérea NDB de Andratx supondrá la revocación y la pérdida de validez y legitimidad de la presente autorización y devengará la correspondiente responsabilidad contenida en la Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea, pudiéndose incoar, en su caso, el oportuno expediente sancionador.

De acuerdo con el art. 22 de la Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea, se comunica que la Agencia Estatal de Seguridad Aérea tendrá además las facultades de inspección y vigilancia en relación exclusiva al cumplimiento de los acuerdos que en cada caso específico se hayan adoptado en virtud de la aplicación del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por el RD 297/2013, de 26 de abril.

Contra el presente acuerdo, podrá interponerse recurso de alzada ante la Directora de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, en los términos señalados en el art. 112.1

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0037 Data: 15/09/2026

Codi Validació: 90YAPZNUJTPH2EM23K094CERR
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 40 de 101



Ajuntament d' Andratx

de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. El plazo para interponerlo es de un mes desde el día siguiente a la recepción de este acuerdo.»

VUITÈ. El 2 de març de 2023 s'emet informe tècnic de deficiències.

NOVÈ. El 3 d'octubre de 2023, l'interessat presenta documentació amb registre d'entrada núm 2025-E-RE-9563.

DESÈ. El 31 d'octubre de 2023 s'emet requeriment de deficiències.

ONZÈ. El 31 d'octubre de 2023, l'interessat aporta documentació amb els registres d'entrada núm 2023-E-RE-10609 i 2023-E-RE-10636.

DOTZÈ. El 26 de febrer de 2024, s'emet nou informe tècnic de deficiències.

TRETZÈ. El 3 de maig de 2024, l'interessat presenta documentació relativa al requeriment de subsanació de deficiències amb registre d'entrada núm 2024-E-RE-5242.

CATORZÈ. El 17 de juliol de 2024 s'emet nou informe tècnic de deficiències

QUINZÈ. El 30 de juliol de 2024, l'interessat presenta projecte refós amb registre d'entrada núm 2024-E-RE-8682.

SETZÈ. El 2 d'agost de 2024 s'emet nou requeriment de deficiències.

DISSETÈ. El 5 d'agost de 2024 l'interessat presenta projecte refós amb registre d'entrada núm 2024-E-RE-8903.

DIVUITÈ. El 22 de gener de 2024, s'emet informe tècnic de deficiències.

DINOVÈ. El 27 de novembre de 2024, l'interessat aporta documentació relativa al requeriment de subsanació de deficiències, amb registre d'entrada núm 2024-E-RE-13750.

VINTÈ. El 28 de gener de 2025 s'emet informe tècnic de deficiències.

VINT-I-UNÈ. El 12 de desembre de 2025 el promotor de les obres aporta documentació amb registre d'entrada núm 2025-E-RE-1959.

****VINT-I-DOSÈ.** L'11 de març de 2025 s'emet informe tècnic amb les següents deficiències:

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0037 Data: 15/09/2026

Codi Validació: 90YAPZNUJTPH2EM23KD94CERR
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 41 de 101



Ajuntament d' Andratx

«1. Amb la documentació aportada amb els registres d'entrada presentats el 31 d'octubre de 2023 es va presenta escrit indicant expressament adaptar el projecte a les **NORMES SUBSIDIÀRIES DEL MUNICIPI D'ANDRATX 2023**, per tant tot i que l'expedient es va iniciar amb anterioritat s'informa segons les NS 2023.

2. Vista la documentació presentada amb numero de registre 2025-E-RE-1959, projecte bàsic d'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina, signat per l'arquitecte Guillermo Reynés Vázquez-Rovira, i tota la restant inclosa a l'expedient, 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.

3. Ates que amb el planejament vigent la parcel·la limita amb un vial que segons el planejament s'ha de determinar mitjançant estudi de detall de les parcel·les afectades, es reitera que **no es podrà atorgar llicència per la nova construcció fins que l'estudi de detall s'hagi aprovat definitivament** i la configuració i límits de la parcel·la hauran d'ajustar-se a aquest.

Un cop aprovat l'estudi de detall s'haurà de revisar que la configuració, límits i rasants del projecte s'ajusten al estudi de detall així com verificar els paràmetres urbanístics segons la parcel·la resultant.»

VINT-I-TRESÈ. L'1 de juliol de 2025 s'emet el Decret 2025-3053 d'aprovació inicial del projecte d'estudi de detall per a la creació d'un pas privat a Can Borràs i decreta la suspensió regulada a l'art. 51 de la LUIB a la parcel·la situada al C/ Esparraguera, 40 (solar 35), Port d'Andratx, amb referència cadastral 7390101DD4779S0001TT.

VINT-I-QUATRÈ. El 30 de juliol de 2026, s'emet Acord de la Junta de Govern Local d'aprovació del projecte d'estudi de detall per a la creació d'un pas de caràcter privat a Can Borràs.

DINOVÈ. El 7 d'agost de 2026 l'Arquitecta municipal emet informe tècnic favorable que es transcriu a continuació:

«. 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.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0037 Data: 15/09/2026

Codi Validació: 90YAPZNUJTPH2EM23K094CERR
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 42 de 101



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).

2. PARÀMETRES URBANÍSTICS.

Classificació del Sòl: **URBÀ**

Zonificació: **UNIFAMILIAR (PA.U1)**

Parcel·la mínima 1.000m²
Façana mínima 20m (8m en cul-de-sac)
Ocupació màxima 30%
Aprofitament màxim 0,33m²/m² sobre terreny(*0,40m²/m² sobre terreny en parcel·les inferiors a la mínima) 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
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

*paràmetres aplicables a parcel·les inferiors a la mínima.

Altres organismes:

AESA: Consta informe de l'AESA, de dia 8 d'agost de 2022, per a la construcció de



Ajuntament d' Andratx

l'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina, condicionat a les prescripcions que l'organisme estableix en el seu informe. La cota d'implantació de l'habitatge és de 105,30 msnm i amb una altura de 11,85 msnm. La cota d'elevació màxima de l'edifici és de 117,15 msnm.

3. EXPEDIENTS RELACIONATS:

2256/2023: Certificat d'alineacions, segons informe emès pel tècnic i Cap d'Unitat de Cartografia de data 11 d'abril de 2023 (segons NS 2007).

4898/2023: Certificat d'alineacions, segons informe emès pel tècnic i Cap d'Unitat de Cartografia de data 9 d'agost de 2023 (segons NS 2023).

10226/2023: Estudi de Detall Vial Urbanització Can Borràs (Aprovació definitiva per acord del Ple de data 30/07/2026)

4.PRESSUPOST I TERMINIS:

Pressupost de les obres a executar: 755.975,77.- € (no inclou capítol de seguretat i salut)

Terminis: Inici de les obres: 6 mesos

finalització de les obres: 36 mesos

5. INFORME TÈCNIC:

Consideracions tècniques:

- 1. Es tracta d'un projecte bàsic per la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat i piscina a la situació de l'encapçalament.*
- 2. Amb la documentació aportada amb els registres d'entrada presentats el 31 d'octubre de 2023 es va presenta escrit indicant expressament adaptar el projecte a les **NORMES SUBSIDIÀRIES DEL MUNICIPI D'ANDRATX 2023**, per tant tot i que l'expedient es va iniciar amb anterioritat s'informa segons les NS 2023.*
- 3. Vista la documentació presentada amb numero de registre **2025-E-RE-1959**, projecte bàsic d'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina, signat per l'arquitecte Guillermo Reynés Vázquez-Rovira, i tota la restant inclosa a l'expedient, s'informa que s'han esmenat totes les deficiències dels anteriors informes*



Ajuntament d' Andratx

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

4. Al darrer informe tècnic de data 11/03/2025 es va indicar: «Atès que amb el planejament vigent la parcel·la limita amb un vial que segons el planejament s'ha de determinar mitjançant estudi de detall de les parcel·les afectades, es reitera que **no es podrà atorgar llicència per la nova construcció fins que l'estudi de detall s'hagi aprovat definitivament** i la configuració i límits de la parcel·la hauran d'ajustar-se a aquest.

Un cop aprovat l'estudi de detall s'haurà de revisar que la configuració, límits i rasants del projecte s'ajusten al estudi de detall així com verificar els paràmetres urbanístics segons la parcel·la resultant.»

S'ha comprovat que el projecte presentat amb numero de registre 2025-E-RE-1959, s'ajusta al estudi de detall aprovat (expedient 10226/2023).

5. La part de terrenys que corresponen al vial privat que s'ha aprovat segons estudi de detall requerira l'aprovació del projecte que escaigui per la correcta execució material del vial en tot el seu àmbit.

Es recorda que segons determina l'article 122 de la LUIB «Les persones propietàries de sòl i d'altres béns immobles estan obligades a destinar-los als usos prevists per l'ordenació urbanística» i que davant l'incompliment l'ajuntament pot ordenar l'execució de les obres necessàries dictant la corresponent ordre d'execució.

Conclusió

*Per tot quant s'ha exposat, es proposa informar **FAVORABLEMENT**, el projecte bàsic de construcció d'habitatge unifamiliar aïllat i piscina, presentat amb numero de registre **2025-E-RE-1959**, projecte sense visar, signat signat per l'arquitecte Guillermo Reynés Vázquez-Rovira, sempre i quan es doni compliment a les normes i condicions establertes a la llicència d'obres atorgada, així com al compliment de les condicions establertes als informes o autoritzacions d'altres organismes.*

- *Observació: El projecte s'ajusta a la parcel·la resultant de l'estudi de detall aprovat, però ateses les discrepàncies entre la superfície registral i cadastral es fa l'observació que seria recomanable procedir a la coordinació en el*



Ajuntament d' Andratx

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).

L'informe tècnic de 7 d'agost de 2026 inclou el següent respecte els organismes afectats:

«Consta informe de l'AESA, de dia 8 d'agost de 2022, per a la construcció de l'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina, condicionat a les prescripcions que l'organisme estableix en el seu informe. La cota d'implantació de l'habitatge és de 105,30 msnm i amb una altura de 11,85 msnm. La cota d'elevació màxima de l'edifici és de 117,15 msnm.»

SEGON. D'acord amb l'article 254 del RLUIBM, el 7 d'agost de 2026 s'emet informe tècnic favorable del projecte bàsic de construcció d'habitatge unifamiliar aïllat i piscina, presentat amb numero de registre 2025-E-RE-1959, projecte sense visar, signat signat per l'arquitecte Guillermo Reynés Vázquez-Rovira*.*

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

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0037 Data: 15/09/2026

Codi Validació: 90YAPZNUJTPH2EM23K094CERR
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 46 de 101



Ajuntament d' Andratx

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 del llicència d'obres del projecte bàsic de construcció d'habitatge unifamiliar aïllat i piscina, presentat amb numero de registre 2025-E-RE-1959, projecte sense visar, signat signat per l'arquitecte Guillermo Reynés Vázquez-Rovira, situat a C/ Esparraguera, 40, Port d'Andratx, amb referència cadastral 7390601DD4779S0001TT, sol·licitat per VIVENDES PORT D'ANDRATX 2022, SLU, sempre que es compleixi amb caràcter general el que s'estableix en les normes i condicions específiques de la llicència i **CONDICIONAT** als organismes afectats:

- Servitud d'AESA

1. PARÀMETRES URBANÍSTICS

Classificació del Sòl: URBÀ

Zonificació: UNIFAMILIAR (PA·U1)

2. PRESSUPOST

- 755.975,77 € (no inclou SS): set-cents cinquanta-cinc mil nou-cents setanta-cinc euros amb setanta-set cèntims d'euro

3. TERMINIS

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

4. NATURALESA URBANÍSTICA DEL SÒL

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

LLEI 12/2017, D'URBANISME DE LES ILLES BALEARS, de 29 de Desembre 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

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0037 Data: 15/09/2026

Codi Validació: 90YAPZNUJTPH2EM23K094CERR
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 47 de 101



Ajuntament d' Andratx

definitivament pel Ple del Consell Insular de Mallorca, en data 29 de març de 2023. Publicat el 22 d'abril de 2023, BOIB núm. 51. Data entrada en vigor: 23/04/2023. **PLA TERRITORIAL INSULAR DE MALLORCA:** Aprovat definitivament pel Ple del Consell Insular de Mallorca en data 13 de desembre de 2004 (BOIB núm. 188 de 31-12-2004).

5. OBSERVACIONS

El projecte s'ajusta a la parcel·la resultant de l'estudi de detall aprovat, però ateses les discrepàncies entre la superfície registral i cadastral 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 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



Ajuntament d' Andratx

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 pròrrogues 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 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-



Ajuntament d' Andratx

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:

- **755.975,77 €** (no inclou SS): set-cents cinquanta-cinc mil nou-cents setanta-cinc euros amb setanta-set cèntims d'euro

Expedient 5324/2022. 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 núm 3070/2024, relatiu a la sol·licitud de **llicència d'obres del projecte bàsic de construcció d'habitatge unifamiliar aïllat i piscina**, situat a C/ Esparraguera, 42, Port d'Andratx, amb referència cadastral 7390601DD4779S0001WT, sol·licitat per VIVENDES PORT D'ANDRATX 2022, 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. L'11 d'abril de 2022, VIVENDES PORT D'ANDRATX 2022, SLU presenta sol·licitud de llicència d'obres del projecte bàsic de construcció d'habitatge unifamiliar aïllat i piscina, situat a C/ Esparraguera, 42, Port d'Andratx, amb referència cadastral 7390601DD4779S0001WT, amb registre d'entrada núm. 2022-E-RE-2858.

SEGON. El 14 de juny de 2022 s'emet requeriment de subsanació de deficiències.

TERCER. El 28 de juny de 2022, l'interessat presenta documentació relativa al requeriment, amb registre d'entrada núm. 2022-E-RE-5559.

QUART. El 9 d'agost de 2022 es remet l'Autorització de l'Agència Estatal de

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0037 Data: 15/09/2026

Codi Validació: 90YAPZNUJTPH2EM23K094CERR
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 50 de 101



Ajuntament d' Andratx

Seguretat Aèria (AESA) en matèria de servituds aeronàutiques de data de 8 d'agost de 2022, amb registre d'entrada núm 2022-E-RC-5501, i que inclou els següents CONDICIONANTS:

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

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

El incumplimiento de los puntos anteriores del condicionado que afecte al correcto funcionamiento de la instalación radioeléctrica de ayuda a la navegación aérea NDB de Andratx supondrá la revocación y la pérdida de validez y legitimidad de la presente autorización y devengará la correspondiente responsabilidad contenida en la Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea, pudiéndose incoar, en su caso, el oportuno expediente sancionador.

De acuerdo con el art. 22 de la Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea, se comunica que la Agencia Estatal de Seguridad Aérea tendrá además las facultades de inspección y vigilancia en relación exclusiva al cumplimiento de los acuerdos que en cada caso específico se hayan adoptado en virtud de la aplicación del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por el RD 297/2013, de 26 de abril.

Contra el presente acuerdo, podrá interponerse recurso de alzada ante la Directora de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, en los términos señalados en el art. 112.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. El plazo para interponerlo es de un mes desde el día siguiente a la recepción de este acuerdo.»

CINQUÈ. El 31 de maig de 2025 s'emet informe tècnic de deficiències.

SISÈ. El 3 d'octubre de 2023, l'interessat presenta documentació amb registre

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0037 Data: 15/09/2026

Codi Validació: 90YAPZNUJTPH2EM23K094CERR
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 51 de 101



Ajuntament d' Andratx

d'entrada núm 2025-E-RE-9561.

SETÈ. El 31 d'octubre de 2023 s'emet requeriment de deficiències.

VUITÈ. El 31 d'octubre de 2023, l'interessat aporta documentació amb els registres d'entrada núm 2023-E-RE-10608 i 2023-E-RE-10635.

NOVÈ. El 20 de maig de 2024, l'interessat presenta nou registre amb documentació, amb número 2024-E-RE-5890.

DESÈ. El 9 d'agost de 2024, s'emet informe tècnic de deficiències.

ONZÈ. El 19 de setembre de 2024, l'interessat presenta projecte refós amb registre d'entrada núm 2024-E-RE-10477.

DOTZÈ. El 4 de desembre de 2024, el promotor de les obres aporta nova documentació amb registre d'entrada núm 2024-E-RE-14034.

TRETZÈ. El 17 de desembre de 2024, s'emet informe tècnic de deficiències.

CATORZÈ. El 23 de gener de 2025, l'interessat aporta documentació relativa al requeriment de subsanació de deficiències, amb registre d'entrada núm 2025-E-RE-997.

QUINZÈ. El 14 d'abril de 2025 s'emet informe tècnic amb les següents deficiències:

«Amb la nova documentació aportada es presenta escrit indicant expressament que s'ha decidit adaptar el projecte a les NORMES SUBSIDIÀRIES DEL MUNICIPI D'ANDRATX 2023, per tant tot i que l'expedient es va iniciar amb anterioritat s'informa segons les NS 2023.

2. Ates que amb el planejament vigent la parcel·la limita amb un vial que segons el planejament s'ha determinar mitjançant estudi de detall de les parcel·les afectades, es reitera que no es podrà atorgar llicència per la nova construcció fins que l'estudi de detall s'hagi aprovat definitivament i la configuració i límits de la parcel·la hauran d'ajustar-se a aquest.

3. Un cop que s'hagi aprovat l'estudi de detall i es tingui la superfície real del solar, es verificarà el compliment dels paràmetres urbanístics.

4. La resta de deficiències han estat esmenades.»

SETZÈ. L'1 d'octubre de 2025 s'emet el Decret 2025-3053 d'aprovació inicial del



Ajuntament d' Andratx

projecte d'estudi de detalla per a la creació d'un pas privat a Can Borràs i decreta la suspensió regulada a l'art. 51 de la LUIB a la parcel·la situada al C/ Esparraguera, 42, Port d'Andratx, amb referència cadastral 7390601DD4779S0001WT.

DISSETÈ. El 9 de gener de 2026, s'emet l'Acord de Junta de Govern Local de suspensió de la llicència sol·licitada.

DIVUITÈ. El 30 de juliol de 2026, s'emet Acord de la Junta de Govern Local d'aprovació del projecte d'estudi de detall per a la creació d'un pas de caràcter privat a Can Borràs.

DINOVÈ. El 7 d'agost de 2026 l'Arquitecta municipal emet informe tècnic favorable que es transcriu a continuació:

«1. NATURESA 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 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 29-12-2017).*

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. Publicat el 22 d'abril de 2023, BOIB núm. 51. Data entrada en vigor: 23/04/2023.*

2. PARÀMETRES URBANÍSTICS:

Classificació del Sòl: URBÀ

Zonificació: UNIFAMILIAR (PA·U1)

3. EXPEDIENTES RELACIONATS:

ME 199/2012: *Excavació de rampa per execució d'estudi geotècnic. Llicència atorgada per JGL en data 31/08/12.*

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0037 Data: 15/09/2026

Codi Validació: 90YAPZNUJTPH2EM23K094CERR
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 53 de 101



Ajuntament d' Andratx

CA 3308/2023: Certificat d'alineació.

2525/2024: Estudi de Detall Vial Urbanització Can Borràs. En tramitació.

4. PRESSUPOSTS I TERMINIS

Pressupost de les obres a realitzar: 1.046.385,51 € (No inclou SS)

Terminis:

Terminis d'inici de les obres: 6 mesos

Termini de finalització de les obres: 36 mesos

5. INFORME TÈCNIC

Antecedents

En data 11 d'abril de 2022, i amb núm. de registre d'entrada 2858, es va presentar projecte bàsic per la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat i piscina.

Aquest immoble es troba afectat per la zona de servitud aeronàutica de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria, per tant es necessita autorització d'aquest organisme. Consta autorització condicionada de dia 08 d'agost de 2022 amb una cota d'implantació de 98,90 msnm i amb una altura de 6,95 msnm, (105,85 m).

Consideracions tècniques

Revisada la documentació presentada en data 23 de gener de 2025 i núm. de registre d'entrada 997, la tècnic que subscriu informa:

1. Amb la nova documentació aportada es presenta escrit indicant expressament que s'ha decidit adaptar el projecte a les NORMES SUBSIDIÀRIES DEL MUNICIPI D'ANDRATX 2023, per tant tot i que l'expedient es va iniciar amb anterioritat s'informa segons les NS 2023.

2. A l'informe anterior es va indicar: «atès que amb el planejament vigent la parcel·la limita amb un vial que segons el planejament s'ha determinar mitjançant estudi de detall de les parcel·les afectades, es reitera que no es podrà atorgar llicència per la nova construcció fins que l'estudi de detall s'hagi aprovat definitivament i la configuració i límits de la parcel·la hauran d'ajustar-se a aquest.»

*En referencia a aquest punt consta certificat d'acord del Ple municipal de data 30/07/2026 en el qual s'estableix: «**APROBAR DEFINITIVAMENTE** el proyecto de*

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0037 Data: 15/09/2026

Codi Validació: 90YAPZNUJTPH2EM23K094CERR
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 54 de 101



Ajuntament d' Andratx

Estudio de Detalle para la creación de un paso de carácter privado en Can Borràs presentado en fecha 5 de diciembre de 2025 (RGE n.º 2025-E-RE-15738).»

3. Es verifica que la configuració de la parcel·la i els seus límits s'adapten a l'estudi de detall presentat i que els còmputs de paràmetres urbanístics són correctes.

4. La part de terrenys que corresponen al vial privat que s'ha aprovat segons estudi de detall requerirà l'aprovació del projecte que escaigui per la correcta execució material del vial en tot el seu àmbit.

Es recorda que segons determina l'article 122 de la LUIB «Les persones propietàries de sòl i d'altres béns immobles estan obligades a destinar-los als usos prevists per l'ordenació urbanística» i que davant l'incompliment l'ajuntament pot ordenar l'execució de les obres necessàries dictant la corresponent ordre d'execució.

Conclusions

El projecte bàsic amb títol «habitatge unifamiliar aïllat i piscina» presentat dia 23 de gener de 2025 i núm. de registre 997 redactat per l'arquitecte Guillermo Reynes Vazquez-Rovira, sense visar, 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 així com al compliment de les condicions establertes als informes o autoritzacions d'altres organismes.*

Observacions:

El projecte s'ajusta a la parcel·la resultant de l'estudi de detall aprovat, però ateses les discrepàncies entre la superfície registral i cadastral 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).



Ajuntament d' Andratx

L'informe tècnic de 7 d'agost de 2026 inclou el següent respecte els organismes afectats:

«Aquest immoble es troba afectat per la zona de servitud aeronàutica de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria, per tant es necessita autorització d'aquest organisme. Consta autorització condicionada de dia 08 d'agost de 2022 amb una cota d'implantació de 98,90 msnm i amb una altura de 6,95 msnm, (105,85 m).»

SEGON. D'acord amb l'article 254 del RLUIBM, el 7 d'agost de 2026 s'emet informe tècnic favorable del projecte bàsic amb títol *«habitatge unifamiliar aïllat i piscina»* presentat dia 23 de gener de 2025 i núm. de registre 997 redactat per l'arquitecte Guillermo Reynes Vazquez-Rovira, sense visar».

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

PROPOSTA D'ACORD

PRIMER.- ATORGAR la llicència urbanística del **llicència d'obres del projecte bàsic de construcció d'habitatge unifamiliar aïllat i piscina**, presentat dia 23 de gener de 2025 i núm. de registre 997 redactat per l'arquitecte Guillermo Reynes Vazquez-Rovira, sense visar, situat a C/ Esparraguera, 42, Port d'Andratx, amb referència cadastral 7390601DD4779S0001WT, sol·licitat per VIVENDES PORT D'ANDRATX 2022, SLU, sempre que es compleixi amb caràcter general el que

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0037 Data: 15/09/2026

Codi Validació: 90YAPZNUJTPH2EM23K094CERR
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 56 de 101



Ajuntament d' Andratx

s'estableix en les normes i condicions específiques de la llicència i **CONDICIONAT** als organismes afectats:

- Servitud d'AESA

1. PARÀMETRES URBANÍSTICS

Classificació del Sòl: URBÀ

Zonificació: UNIFAMILIAR (PA·U1)

2. PRESSUPOST

- 1.046.385,51 € (no inclou SS): un milió quaranta-sis mil tres-cents vuitanta-cinc euros amb cinquanta-un cèntims d'euro

3. TERMINIS

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

4. NATURALESIA 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).

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.

•

5. OBSERVACIONS

El projecte s'ajusta a la parcel·la resultant de l'estudi de detall aprovat, però ateses

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0037 Data: 15/09/2026

Codi Validació: 90YAPZNUJTPH2EM23K094CERR
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 57 de 101



Ajuntament d' Andratx

les discrepàncies entre la superfície registral i cadastral 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 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



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:

- **1.046.385,51 €** (no inclou SS): un milió quaranta-sis mil tres-cents vuitanta-cinc euros amb cinquanta-un cèntims d'euro

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0037 Data: 15/09/2026

Codi Validació: 90YAPZNUJTPH2EM23K094CERR
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 59 de 101



Ajuntament d' Andratx

Expedient 2575/2023. 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 núm 2575/2023, relatiu a la sol·licitud de **llicència d'obres del projecte bàsic de construcció d'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina**, situat al CARRER CLAVELL, 4, CAMP DE MAR amb referència cadastral 9273013DD4797S0001GW, sol·licitat per GRAEME STUART LEE, 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 371 del Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl per a l'Illa de Mallorca, i d'acord amb els següents

ANTECEDENTS

PRIMER. El 20 de desembre de 2022, l'interessat presenta sol·licitud de llicència d'obres del projecte bàsic de construcció d'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina, situat al CARRER CLAVELL, 4 CAMP DE MAR amb referència cadastral 9273013DD4797S0001GW, amb registre d'entrada núm. 2022-E-RE-10917 i 2022-E-RE-10942.

SEGON. El 29 de març de 2023 s'emet requeriment de subsanació de deficiències.

TERCER. El 19 de setembre de 2023, l'interessat presenta documentació amb registre d'entrada núm. 2023-E-RE-9053 i 2023-E-RE-9059 .

QUART. El 7 de novembre de 2024, l'interessat presenta la pre-sol·licitud per a la tramitació de les servituds aeronàutiques d'AESA, amb registre d'entrada núm. 2023-E-RE-10888.

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.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0037 Data: 15/09/2026

Codi Validació: 90YAPZNUJTPH2EM23K094CERR
Verificació: https://andratx.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 60 de 101



Ajuntament d' Andratx

SETÈ. El 8 de novembre de 2023 l'Ajuntament tramet la sol·licitud a AESA.

VUITÈ. El 15 de desembre de 2023, es remet l'Autorització d'AESA de data de 13 de desembre de 2023, amb registre d'entrada núm. 2023-E-RC-7210, on exposa que:

«- Una vez analizada la documentación recibida, se ha comprobado que la construcción proyectada se encuentra en terrenos que están afectados por las servidumbres aeronáuticas establecidas para la instalación radioeléctrica de ayuda a la navegación aérea NDB de Andratx, según Real Decreto 369/2011, de 11 de marzo, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del NDB de Andratx (BOE núm. 77, de 31 de marzo de 2011).

No obstante, los servicios técnicos de AESA han verificado que la construcción proyectada no vulnera ninguna de las servidumbres aeronáuticas establecidas para la citada instalación radioeléctrica de ayuda a la navegación aérea».

NOVÈ. El 23 de maig de 2024 es presenta l'informe de justificació de la no afecció per domini públic hidràulic a tres projectes ubicats a Carrer Clavell 2, 4 i Gardènia, 48, amb registre d'entrada núm 2024-E-RE-6093

DESÈ. El 13 de maig de 2025 l'interessat informa del canvi de representant, amb el registre d'entrada 2025-E-RC-2812.

ONZÈ. El 18 de juliol de 2025, l'interessat presenta documentació de subsanació de deficiències amb registre d'entrada núm 2025-E-RE-9716.

DOTZÈ. El 22 d'agost de 2025, s'emet informe tècnic de deficiències.

TRETZÈ. El 26 d'agost de 2025, l'interessat presenta documentació relativa a la subsanació de deficiències amb registre d'entrada núm 2026-E-RE-13064.

CATORZÈ. El 20 d'octubre de 2025 i el 27 d'octubre de 2025, l'interessat aporta documentació relativa al requeriment de deficiències amb els registres d'entrada núm 2026-E-RE-13610 i 2026-E-RE-13942.

QUINZÈ. El 4 de novembre de 2025, el promotor de les obres presenta projecte refòs amb registre d'entrada núm 2026-E-RE-14351.

SETZÈ. El 29 de maig de 2026 s'emet nou informe tècnic de deficiències.

DISSETÈ. El 13 de juliol de 2026 l'interessat presenta la documentació relativa a la subsanació de deficiències amb registre d'entrada núm 2026-E-RE-13064.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0037 Data: 15/09/2026

Codi Validació: 90YAPZNUJTPH2EM23K094CERR
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 61 de 101



Ajuntament d' Andratx

DIVUITÈ. El 17 de juliol de 2026 l'Arquitecta municipal emet informe tècnic favorable que es transcriu a continuació:

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

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

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

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 (CAMP DE MAR)

Qualificació: U1 – UNIFAMILIAR

2.- PARÀMETRES URBANÍSTICS DEL PLANEJAMENT:

1. Parcel·la mínima:.....1.000 m2
2. Façana mínima:.....20 m
3. Fons de sac.....8 m
4. Coeficient d'ocupació:.....30%
5. Coeficient d'aprofitament sobre terreny: 0,33 m2/m2(<1.000m2)
6. 0,40
m2/m2(>1.000m2)
7. Coeficient d'aprofitament sota terreny:.....0,33 m2/m2

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0037 Data: 15/09/2026

Codi Validació: 90YAPZNUJTPH2EM23K094CERR
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 62 de 101



Ajuntament d' Andratx

8. Superfície màx. sobre terreny per edifici:.....700 m²
9. Altura reguladora màx:.....7,5 m
10. Altura total màx.:.....10,5 m
11. N° màx.de plantes sobre terreny:.....2 (PB+1PP)
12. N° màx.de plantes sota terreny:.....1
13. Ordenació:.....Aïllada
14. Endinsades:
 - 14.1. A alineació de carrer i E.L.P.:.....4 m
 - 14.2. A mitgera:.....3 m
 - 14.3. Fons:.....3 m
15. Separació mín. entre edificis si la suma de les seves superfícies es superior a 700m²:.....6 m
16. Àrea enjardinada mínima:.....40%
17. Índex d'intensitat d'us residencial: 1 hab/1000 m²

3.- ORGANISMES:

AESA: No serà necessari nova autorització d'Aesa (Agencia Estatal de Seguridad Aérea) en base al Decret 584/1972 de 24 de febrer, de servituds aeronàutiques, encara que es presenta nou projecte que substitueix a l'anterior ja que l'alçada total màxima no supera els 8,5m.

RRHH: Per trobar-se la parcel·la en zona de policia d'un tàlveg, es presenta un escrit en data 23.05.2024 amb registre núm. 2024-E-RE-6093 de la NO necessitat d'autorització prèvia de la Direcció General de Recursos Hídrics de la Conselleria de Medi Ambient, Agricultura i pesca, en base als art. 102 i 103 del PHIB, signat per Margarita Juncosa Darder, Lda. CC Geològicas i Dipl. Hidrogeologia.

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**



Ajuntament d' Andratx

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.*

4.- PRESSUPOST DE LES OBRES: 1.487.615,25.-€

5.- TERMINIS:

Termini per començar: 6 mesos.

Termini per acabar: 3 anys.

6.- INFORME TÈCNIC:

Antecedents

Consta projecte presentat en data 19.09.2023 amb registre número 2023-E-RE-9053. Posteriorment en data 18.07.2025 amb registre número 2025-E-RE-9716, presenten nou projecte d'habitatge unifamiliar aïllat amb garatge i piscina que substitueix a l'anterior.

Vista la documentació presentada de data 18.07.2025 amb registre número 2025-E-RE-9716, es sol·licita construcció d'habitatge unifamiliar aïllat amb garatge i piscina.

D'una banda, no serà necessari nova autorització d'Aesa ja que l'alçada total màxima de l'habitatge no supera els 8,5m.

D'altra banda, en data 22/08/2025, es van informar les següents deficiències:

- 1. «S'haurà de presentar nota simple actualitzada del registre de la propietat de la parcel·la, amb menys de un mes d'antiguitat.*

Si entre la superfície registral i cadastral hi hagués una diferència superior al 10%, s'haurà de regularitzar la superfície i els documents. D'això dependrà que se de per vàlida la superfície de parcel·la contemplada en el projecte i en conseqüència la justificació dels paràmetres edificatoris.



Ajuntament d' Andratx

2. S'haurà de justificar l'edificabilitat sota terreny de 0,33m²/m². (art. 211. paràmetres d'edificació).

3. El porxo obert de la planta baixa amb superfície 49,61m² s'ha de computar al 100% en edificabilitat o aprofitament segons art. 24. 3.:

«3. Formen part també de la superfície edificada o edificable **els porxos** i els cossos sortints tancats.»

4. S'haurà d'acotar el vol de l'aler de planta pis. Si supera 1,2m, es considerarà porxo i computarà ocupació i edificabilitat

5. S'haurà d'eliminar l'ús de «home cinema» en la planta soterrani en compliment de l'art. 37.1.

6. El sòl del pati anglès no pot arribar fins a la cota del sòl del soterrani, en compliment de l'art 37.1. Com a màxim podrà baixar 1,5m.

7. Els aljubs i dipòsits computen en ocupació, i per tant, s'hauran de reflectir tant en l'esquema gràfic com numèricament. S'haurà de revisar la justificació d'aquest paràmetre. A més a més, s'haurà de situar a la mateixa cota de la planta soterrani. Falten dades que defineixin millor l'aljub.

8. La bugaderia situada en planta soterrani ha de estar oberta. (Art. 46. 2)

9. S'haurà de presentar alguna secció transversal més.»

Posteriorment, vista la documentació presentada en data 20/10/2025 amb registre núm. 2025-E-RE-13610 i la presentada en data 04/11/2025 amb registre d'entrada núm. 2025-E-RE-14351, en data 29/05/2026, es va informar:

1. S'haurà d'indicar si la superfície del solar segons el topogràfic té la mateixa superfície que el cadastre, es a dir, 1.046 m². O la mateixa que el registre que es de 1.000 m².

Si fos així i es vol utilitzar la superfície més gran, de 1.046 m², abans de obtenir llicència s'haurà de regularitzar el registre de la propietat. En cas contrari, s'haurà de collir la superfície més petita que es la del registre.

2. La deficiència 6 deia: «El sòl del pati anglès no pot arribar fins a la cota del sòl del soterrani, en compliment de l'art 37.1. Com a màxim podrà baixar 1,5m.» Segons planta (Plànol G05C) i alçat (Plànol G07B) una part del pati anglès baixa 2m.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0037 Data: 15/09/2026

Codi Validació: 90YAPZNPJTH2EM23K094CERR
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 65 de 101



Ajuntament d' Andratx

Consideracions tècniques

Vista la documentació presentada en data 13/07/2026 amb registre núm. 2026-E-RE-9166 es presenta projecte refós. Les deficiències tècniques requerides al informe anterior han quedat resoltes.

Respecte de la superfície del solar, el el plànol G_01 s'indica que la superfície del topogràfic es de 1.046m2, que es la superfície considerada per al càlcul de paràmetres. S'aporta justificació del tràmit en el registre de la propietat.

Conclusió

En base a l'exposat anteriorment, aquest tècnic **INFORMA FAVORABLEMENT el projecte presentat en 13/07/2026 amb registre núm. 2026-E-RE-9166, CONDICIONAT a les condicions per Vulnerabilitat d'aqüífers**, al efecte de l'atorgament de la llicència sol·licitada sempre i quan es compleixi amb caràcter general el que s'estableix a les normes i condicions específiques.»

Als anteriors fets són d'aplicació els següents

FONAMENTS JURÍDICS

PRIMER. La tramitació de l'expedient s'ha realitzat de conformitat amb el que es disposa en la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB) i en el 371 del Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl per a l'Illa de Mallorca (RGLOUS).

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

«AESA: No serà necessari nova autorització d'Aesa (Agencia Estatal de Seguridad Aérea) en base al Decret 584/1972 de 24 de febrer, de servituds aeronàutiques, encara que es presenta nou projecte que substitueix a l'anterior ja que l'alçada total màxima no supera els 8,5m.

RRHH: Per trobar-se la parcel·la en zona de policia d'un tàlveg, es presenta un escrit en data 23.05.2024 amb registre núm. 2024-E-RE-6093 de la NO necessitat d'autorització prèvia de la Direcció General de Recursos Hídrics de la Conselleria de Medi Ambient, Agricultura i pesca, en base als art. 102 i 103 del PHIB, signat per Margarita Juncosa Darder, Lda. CC Geològicas i Dipl. Hidrogeologia.



Ajuntament d' Andratx

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.).»*

SEGON. D'acord amb l'article 371 del RGLOUS, el 17 de juliol de 2026 s'emet informe tècnic favorable del "**projecte presentat en 13/07/2026 amb registre núm. 2026-E-RE-9166, CONDICIONAT a les condicions per Vulnerabilitat d'aqüífers**".

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

PROPOSTA D'ACORD

PRIMER.- ATORGAR la llicència urbanística al **projecte bàsic d'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina**, projecte presentat el 13/07/2026 amb registre núm. 2026-E-RE-9166, situat al ARRER CLAVELL, 4, CAMP DE MAR amb referència cadastral 9273013DD4797S0001GW, sol·licitat per GRAEME STUART LEE,, sempre que es compleixi amb caràcter general el que s'estableix en les normes i condicions específiques de la llicència i **CONDICIONAT** a les condicions per Vulnerabilitat d'aqüífers:



Ajuntament d' Andratx

“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.»

1. PARÀMETRES URBANÍSTICS

Classificació del Sòl: URBÀ (CAMP DE MAR)

Qualificació: U1 – UNIFAMILIAR

2. PRESSUPOST

- El pressupost d'execució material de les obres és d'**1.487.615,25.-€**: un milió quatre-cents vuitanta-set mil amb sis-cents quinze euros amb vint-i-cinc cèntims

3. TERMINIS

- Termini de inici de les obres: 6 mesos

- Termini de finalització de les obres: 36 mesos

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 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)

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)

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0037 Data: 15/09/2026

Codi Validació: 90YAPZNUJTPH2EM23KD94CERR
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 68 de 101



Ajuntament d' Andratx

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 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



Ajuntament d' Andratx

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'1.487.615,25.-€: un milió quatre-cents vuitanta-set mil amb sis-cents quinze euros amb vint-i-cinc cèntims**

Expedient 3070/2024. 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 núm 3070/2024, relatiu a la sol·licitud de **llicència d'obres del projecte bàsic de reforma i ampliació d'habitatge unifamiliar existent entre mitgeres**, situat al C/ Del Jardín, 3, s'Arracó, amb referència cadastral 8213911DD4881S0001JH, sol·licitat per ANDREU FLEXAS MULET, 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 25 de març de 2024, ANDREU FLEXAS MULET presenta sol·licitud de llicència d'obres del projecte bàsic de reforma i ampliació d'habitatge unifamiliar existent entre mitgeres, situat al C/ Del Jardín, 3, s'Arracó, amb referència cadastral 8213911DD4881S0001JH, amb registre d'entrada núm. 2024-E-RE-3583.

SEGON. El 8 d'abril de 2024 s'emet requeriment de subsanació de deficiències.

TERCER. El 9 de maig de 2024 i el 14 de maig de 2024, l'interessat presenta documentació relativa al requeriment, amb registre d'entrada núm. 2024-E-RE-5503 i 2024-E-RE-5685.

QUART. El 16 de juny de 2025 s'emet informe tècnic de deficiències.

CINQUÈ. El 20 d'octubre de 2025 s'emet requeriment per a que presenti la documentació requerida o transcorreguts tres mesos es produirà la caducitat del procediment.

SISÈ. El 21 d'octubre de 2025, l'interessat presenta documentació amb registre d'entrada núm 2025-E-RE-13649.

SETÈ. El 16 de desembre de 2026 s'emet informe tècnic de deficiències.

VUITÈ. El 2 de juny de 2026, l'interessat aporta documentació amb els registres d'entrada núm 2026-E-RE-7370, 2026-E-RE-7372 i 2026-E-RE-7373.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0037 Data: 15/09/2026

Codi Validació: 90YAPZNUPTHT2EM23KD94CERR
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 71 de 101



Ajuntament d' Andratx

NOVÈ. El 30 de juliol de 2026 l'Arquitecta municipal emet informe tècnic favorable que es transcriu a continuació:

«1. NATURESA 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 (SA·U1 i SA·U3)

Zonificació: UNIFAMILIAR ENTRE MITGERES (SA·U1)

UNIFAMILIAR AÏLLAT O SEMI AÏLLAT (SA·U3)

3. EXPEDIENTES RELACIONATS:

LO 290/1988: tornar a posar teula a dues habitacions (32 m2) i canviar canal (9 ml). Llicència atorgada per CM en sessió celebrada dia 20/06/88.

4.PRESSUPOST I TERMINIS:

Pressupost (PEM) inicial de les obres: No consta

Pressupost de SS: No consta

TERMINIS: Inici de les obres: 6 mesos

Execució de les obres: 36 mesos

5. INFORME TÈCNIC



Ajuntament d' Andratx

Antecedents

En data 21 d'octubre de 2025, i amb núm. de registre d'entrada 13649, es va presentar projecte bàsic de reforma i ampliació d'habitatge unifamiliar existent entre mitgeres.

Consideracions tècniques

Revisada la documentació presentada en data 02 de juny de 2026 amb núm. de registre d'entrada 7370, 7372 i 7373, la tècnic que subscriu informa:

- *Les deficiències de l'informe anterior han estat esmenades.*

Conclusions

El projecte bàsic i executiu de reforma i ampliació d'habitatge unifamiliar existent entre mitgeres presentat en data 02 de juny de 2026 amb núm. de registre d'entrada 7370, 7372 i 7373, redactat per l'arquitecte Antonio Alfonso Comas Martí, amb núm. de visat 11/07443/26 de dia 02/06/2026, compleix amb la normativa urbanística vigent.

OBSERVACIONS: es recomana que es faci la regularització de la discrepància existent de la superfície del solar d'acord amb la Llei 13/2015 de reforma de la Llei hipotecaria i de la del cadastre.»

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 30 de juliol de 2026 s'emet informe tècnic favorable del projecte bàsic de reforma i ampliació d'habitatge unifamiliar existent entre mitgeres *"presentat en data 02 de juny de 2026 amb núm. de registre d'entrada 7370, 7372 i 7373, redactat per l'arquitecte Antonio Alfonso Comas Martí, amb núm. de visat 11/07443/26 de dia 02/06/2026"*.

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



Ajuntament d' Andratx

«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

PROPOSTA D'ACORD

PRIMER.- ATORGAR la llicència urbanística del **projecte bàsic de reforma i ampliació d'habitatge unifamiliar existent entre mitgeres** "presentat en data 02 de juny de 2026 amb núm. de registre d'entrada 7370, 7372 i 7373, redactat per l'arquitecte Antonio Alfonso Comas Martí, amb núm. de visat 11/07443/26 de dia 02/06/2026", situat al C/ Del Jardín, 3, s'Arracó, amb referència cadastral 8213911DD4881S0001JH, sol·licitat per ANDREU FLEXAS MULET, 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: URBÀ (SA·U1 i SA·U3)

Zonificació: UNIFAMILIAR ENTRE MITGERES (SA·U1)

UNIFAMILIAR AÏLLAT O SEMI AÏLLAT (SA·U3)

2. PRESSUPOST

- No consta

3. TERMINIS

- Termini de inici de les obres: 6 mesos

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0037 Data: 15/09/2026

Codi Validació: 90YAPZNUJTPH2EM23K094CERR
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 74 de 101



Ajuntament d' Andratx

- 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).

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

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

5. OBSERVACIONS

Es recomana que es faci la regularització de la discrepància existent de la superfície del solar d'acord amb la Llei 13/2015, de 24 de juny, de Reforma de la Llei hipotecaria i de la del cadastre.

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

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0037 Data: 15/09/2026



Ajuntament d' Andratx

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'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



Ajuntament d' Andratx

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.

Expedient 10096/2024. 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. 10096/2024, relatiu a la sol·licitud de **llicència d'obres del projecte bàsic de construcció d'edifici plurifamiliar d'habitatges, garatge i piscines**, situat al C/ Pi, 5, A, 07157, Andratx amb referència cadastral 6365236DD4766N0000AP, sol·licitat per DOMUS VIVENDI BLUE ELEMENTS GMBH & CO.KG. SUCURSAL EN ESPAÑA, 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 5 de desembre de 2024, DOMUS VIVENDI BLUE ELEMENTS GMBH & CO.KG. SUCURSAL EN ESPAÑA presenta sol·licitud de **llicència d'obres del**

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0037 Data: 15/09/2026

Codi Validació: 90YAPZNUJTPH2EM23K094CERR
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 77 de 101



Ajuntament d' Andratx

projecte bàsic de construcció d'edifici plurifamiliar d'habitatges, garatge i piscines, situat al C/ Pi, 5, A, 07157, Andratx amb referència cadastral 6365236DD4766N0000AP, amb registre d'entrada núm. 2024-E-RE-14098.

SEGON. El 23 de gener de 2025 s'emet requeriment de subsanació de deficiències.

TERCER. El 6 de febrer de 2025, l'interessat presenta la documentació requerida amb registre d'entrada núm. 2025-E-RE-1715.

QUART. El 20 de febrer de 2025 s'emet un segon requeriment d'esmena de deficiències on es sol·licita l'autorització de Costes del consell Insular de Mallorca.

CINQUÈ. El 27 de febrer de 2025, l'interessat aporta el registre de la sol·licitud d'autorització de Costes, amb registre d'entrada núm 2025-E-RE-2674.

SISÈ. El 10 de març de 2025 l'interessat sol·licita la tramitació conjunta de la Junta de Compensació, amb registre d'entrada núm 2025-E-RE-3080.

SETÈ. El 16 de juliol de 2025, es remet l'Autorització de Costes de data de 14 de juliol de 2025, amb registre d'entrada núm. 2025-E-RE-9591, que estableix els següents condicionants:

«**AUTORITZAR** a *DOMUS VIVENDI BLUE ELEMENTS GMBH & CO.KG S.* la construcció d'una piscina de 121,73 m2, terrasses annexes a diferents nivells unides per escales (protegides amb baranes de vidre) i dues zones de platja, ubicat al carrer Olivera s/n de la Mola, dins el terme municipal d'Andratx, això d'acord Projecte bàsic de "Piscina comunitaria descubierta para conjunto de viviendas" redactat per l'arquitecte Javier José Armbruster de data de novembre de 2024, tot subjectant la seva execució a les següents condicions:

1ª.- La present autorització s'haurà d'exercitar en el termini de dos anys comptats a partir de la data de recepció del present escrit, quedant sense efecte aquesta autorització a l'acabament del mateix, llevat que la manca d'exercici sigui imputable a l'Administració.

2ª.- Que en cap moment i circumstància siguin abocats, directa o indirectament aigües residuals, materials d'enderrocaments, d'excavacions o d'una altra procedència i naturalesa al domini públic marítim terrestre i zones de servitud.

3ª.- La conformitat a la petició de referència s'entén sense perjudici de terceres



Ajuntament d' Andratx

persones, deixant fora de perill el dret de propietat, i sense implicar l'assumpció de responsabilitats per part del Consell Insular de Mallorca en relació amb el projecte i l'execució de les obres, tant a respecte a tercers com als titulars de l'autorització.

4ª.- L'atorgament d'aquesta autorització no eximeix als seus titulars de l'obtenció d'altres llicències i autoritzacions legalment procedents.

5ª.- Els treballs i obres que s'autoritzen no constituïran obstacle per a l'exercici de la servitud de trànsit i accés a la mar, havent-se d'executar l'excavació en dues fases de tal forma que sempre quedi una part de la zona de servitud de protecció practicable a fi de garantir durant la realització de les obres la funcionalitat de la zona de servitud de trànsit.

6ª.- L'entitat titular de l'autorització no podrà ocupar, per a l'execució de les obres, cap espai del domini públic marítim terrestre, sense autorització.

7ª.- Que abans de realitzar qualsevol augment o modificació de les obres compreses en el projecte presentat, en base al qual es concedeix la present autorització, l'entitat promotora hauran d'obtenir la preceptiva autorització, prèvia tramitació corresponent.

8ª.- Que abans d'iniciar-se les obres, l'entitat promotora ha de sol·licitar de la Demarcació de Costes de Balears, el replantejament i la reposició de les fites de la línia de delimitació de la zona marítim terrestre, en el supòsit que aquestes hagin desaparegut en el tram contigu al solar de referència, o existeixin dubtes sobre la seva correcta situació. Les despeses que es derivin d'aquestes operacions seran abonades per l'interessat.

9ª.- L'Administració competent podrà inspeccionar en tot moment l'execució de les obres per a comprovar si aquestes s'ajusten a les condicions d'aquesta autorització. Si s'apreciés l'existència d'incompliments, ordenarà la paralització de les obres en la forma establerta per la Llei de Costes, incoant els expedients que corresponguin.

10ª.- Que a peu d'obra haurà de tenir-se permanentment, durant l'execució d'aquesta, una fotocòpia del present ofici, juntament amb un exemplar dels plànols del projecte, en base al qual s'ha resolt la seva petició, per a que pugui ésser exhibit quan es requereixi pels agents de l'Administració competent.

11ª.- Seguint les determinacions previstes a l'article 96 del reglament general de costes, totes les instal·lacions de tractament d'aigües residuals s'emplaçaran fora de



Ajuntament d' Andratx

la ribera de la mar i dels primers vint metres de la zona de servitud de protecció.

12ª.- D'acord amb les necessitats paisatgístiques del litoral, amb la finalitat de minimitzar l'impacte visual i ambiental dins la zona de servitud de protecció i d'acord amb el que es desprèn de la legislació de Costes per a la protecció del domini públic marítim terrestre, totes les conduccions de serveis a les instal·lacions previstes en el projecte hauran de ser subterrànies»

VUITÈ. El 12 de juny de 2026 s'emet certificat d'Acord de la Junta de Govern Local on s'aprova **«Denegar la solicitud presentada por la entidad DOMUS VIVENDI BLUE ELEMENTS GMBH & CO.KG. SUCURSAL EN ESPAÑA, relativa a la tramitación conjunta o coetánea del expediente de licencia urbanística de obra mayor expediente n.º 10096/2024 con el instrumento de gestión urbanística en tramitación por no concurrir presupuesto jurídico necesario, al no estar prevista dicha solicitud, en la normativa urbanística aplicable, ni resultar de aplicación el régimen de suspensión de licencias, previsto en el artículo 51 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears ni en el artículo 22 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo común de las Administraciones Públicas».**

NOVÈ. El 27 de juliol de 2026 l'Arquitecta municipal emet informe tècnic 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-



Ajuntament d' Andratx

12-2004).

2. PARÀMETRES URBANÍSTICS.

Classificació del Sòl: **URBANITZABLE UA/4PA**

Zonificació: **PLURIFAMILIAR (PA.P3)**

Parcel·la mínima	1,200,00m ²
Façana mínima	20m (8m en cul-de-sac)
Ocupació màxima	40%
Aprofitament màxim	0,50m ² /m ² sobre terreny i 0,40m ² /m ² sota terreny
Superfície màxima sobre terreny per edifici	1.500m ²
Alçada reguladora	10,50m
Alçada total	13,50 (*Només 10,50 m en aquelles àrees on les construccions existents o edificables vulneren o estan pròximes a vulnerar les servituds aeronàutiques del NDB d'Andratx
Núm. plantes	3 sobre terreny/ 1 sota terreny
Tipus d'ordenació	aïllada
Reculades	4m a ELP i vial/ 3m a mitgeres
separació mínima entre edificis	si la suma de superfícies es superior a 1500m ² : 6m
Àrea enjardinada mínima	40%
Índex d'ús residencial	1 habitatge / 240 m ²

3. ALTRES ORGANISMES:

Costes: Consta autorització del Servei d'Autoritzacions territorials del Consell Insular de Mallorca, per «la construcció d'una piscina de 121,73 m², terrasses annexes a diferents nivells unides per escales (protegides amb baranes de vidre) i dues zones de platja, ubicat al carrer Olivera s/n de la Mola, dins el terme municipal d'Andratx, això d'acord Projecte bàsic de "Piscina comunitaria descubierta para conjunto de viviendas" redactat per l'arquitecte Javier José Armbruster de data de novembre de 2024», de data 14/07/2025, condicionat a les prescripcions indicades al seu informe.

4. EXPEDIENTS RELACIONATS:

LO 1984/250: Agrupació de parcel·les. Llicència atorgada per la Comissió de govern en sessió de dia 15 d'octubre de 1984.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0037 Data: 15/09/2026

Codi Validació: 90YAPZNUJTPH2EM23K094CERR
Verificació: https://andratx.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 81 de 101



Ajuntament d' Andratx

LO 1984/251: Construcció d'un conjunt d'apartaments (Desistit)

LO 1984/327: Construcció d'un conjunt d'apartaments. (Llicència atorgada per la Comissió de govern en sessió de dia 22 d'octubre de 1984. Modificació bloc C, llicència atorgada per la Comissió de govern en sessió de dia 24 de maig de 1996. Modificació del Projecte bàsic i d'execució, llicència atorgada per la Comissió de govern en sessió de dia 8 d'octubre de 1999.)

LO 1986/267b: Modificació del Projecte bàsic i d'execució exp LO 327/1984, llicència atorgada per la Corporació Municipal en sessió de dia 24 de febrer de 1987.

PO1990/576: Documentació per aportar al procediment, contra la resolució de demarcació de costes.

MA 1996/005: Dotació de Serveis per vial. Llicència atorgada per la Comissió de govern en sessió de dia 16 de febrer de 1996.

MA 45/2010: Enderroc edificacions. (Llicència atorgada 22/07/2011)

SG 1/2010: Cessió de zona verda. (Llicència atorgada JGL 31/05/2019 i zona verda rebuda per l'Ajuntament.

LO 204/2015: (actual 1971/2019): Projecte d'habitatges. (llicència denegada per acord de JGL de data 26/02/2021)

4491/2019: Execució de murs de contenció (Llicència atorgada JGL 20.12.2019)

774/2019: sol·licitud un certificat de serveis urbanístics.

7454/2019: Agrupació de parcel·les (llicència denegada per acord de JGL de data 30/10/2020)

8404/2022: Llicència d'obres amb projecte per instal·lació d'estació de bombament. Decret de desistiment 16/1/2024.

3804/2023: Comunicació Prèvia treballs de picapedrer per estació de bombeig. Pendent de documentació.

4990/2023: Denúncia per instal·lació de dipòsit d'aigua sense respectar la distància a m mitgera.

5314/2023: Comunicació Prèvia d'escomesa d'aigües fecals. Arxivada.

9818/2023: Constitució de Junta de Compensació i aprovació dels Estatuts i Bases



Ajuntament d' Andratx

d'actuació de la Junta de Compensació Urbanització de la Mola UA/4PA.

10038/2023: Cèdula Urbanística

873/2024: Sancionador per infracció urbanística, obres sense llicència de l'expedient 4990/2023. En tramitació.

5340/2025: Actuacions prèvies disciplina urbanística

474/2026: Certificat d'alineacions

5.PRESSUPOST I TERMINIS:

Pressupost de les obres a executar: 4.255.846,23 € (no inclou capítol de seguretat i salut)

Terminis: Inici de les obres: - mesos

termini de finalització: - mesos

6. INFORME TÈCNIC:

Antecedents:

1. En data 05/12/2024, amb número de registre 2024-E-RE-14098, es va presentar projecte per construcció d'edifici plurifamiliar.
2. En data 10/03/2025, amb número de registre 2025-E-RE-3080, l'interessat va presentar sol.licitud de que l'expedient de llicència d'obres (10096/2024) es tramites conjuntament amb la tramitació municipal de la Junta de Compensació de la UA4/PA.
3. En data 12/06/2026 la Junta de Govern Local va acordar "Denegar la solicitud presentada por la entidad DOMUS VIVENDI BLUE ELEMENTS GMBH & CO.KG. SUCURSAL EN ESPAÑA, relativa a la tramitación conjunta o coetánea del expediente de licencia urbanística de obra mayor expediente n.º 10096/2024 con el instrumento de gestión urbanística en tramitación, por no concurrir presupuesto jurídico necesario, al no estar prevista dicha solicitud, en la normativa urbanística aplicable, ni resultar de aplicación el régimen de suspensión de licencias, previsto en el artículo 51 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears ni en el artículo 22 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo común de las Administraciones públicas."



Ajuntament d' Andratx

Consideracions tècniques:

1. *Vista la documentació presentada amb número de registre 2019-E-RC-3398 la finalitat del projecte és la construcció d'un edifici plurifamiliar d'habitatges, garatge i piscines, a la urbanització de La Mola.*
2. *La parcel·la es troba inclosa en un àmbit de gestió urbanística UA/4PA la qual no es troba executada ni desenvolupat.*
3. *En compliment del que estableix la Llei d'Urbanisme de les Illes Balears 12/2017 de 29 de desembre (LUIB), a l'article 79.2: « La iniciació de l'expedient de reparcel·lació comporta, sense necessitat de declaració expressa, la suspensió de l'atorgament de llicències de parcel·lació i edificació en l'àmbit de l'actuació fins que sigui ferm en via administrativa l'acord aprovatori de la reparcel·lació.»*
4. *A més, segons l'article 25.1 de la LUIB no tenen consideració de solar els terrenys inclosos en un àmbit subjecte a actuacions urbanístiques pendents de desenvolupament.*

La parcel·la objecte d'aquesta actuació no disposen de condició de solar atès que es troben dintre de de la unitat d'actuació UA/4PA, la qual no es troba executada ni desenvolupat.

5. *L'article 25.2 de la LUIB estableix la necessitat de la condició de solar perquè es puguin atorgar llicències d'edificació.*

*Atès que la parcel·la no té condició de solar i que per tant no es poden atorgar llicències d'edificació fins al desenvolupament de l'actuació urbanística, **no procedeix continuar amb l'estudi de la documentació presentada del present expedient de llicència d'edificació d'obra nova.***

Conclusió

Per tot el que s'ha exposat, la parcel·la objecte d'aquesta actuació no disposa de condició de solar perquè es troba inclosa en un àmbit subjecte a actuacions urbanístiques, dintre de la Unitat d'Actuació UA/4PA, la qual no es troba executada ni desenvolupada, per tant, les obres sol·licitades (obres d'edificació) no es poden autoritzar mentre no sigui ferm en via administrativa l'acord aprovatori de la reparcel·lació i es tingui condició de solar.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0037 Data: 15/09/2026

Codi Validació: 90YAPZNUJTPH2EM23K094CERR
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 84 de 101



Ajuntament d' Andratx

Per tot quant s'ha exposat, es proposa informar **DESFAVORABLEMENT**, la sol·licitud d'edificació presentada.»

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:

Costes: Consta autorització del Servei d'Autoritzacions territorials del Consell Insular de Mallorca, per «la construcció d'una piscina de 121,73 m2, terrasses annexes a diferents nivells unides per escales (protegides amb baranes de vidre) i dues zones de platja, ubicat al carrer Olivera s/n de la Mola, dins el terme municipal d'Andratx, això d'acord Projecte bàsic de "Piscina comunitaria descubierta para conjunto de viviendas" redactat per l'arquitecte Javier José Armbruster de data de novembre de 2024, condicionat a les prescripcions indicades al seu informe.

SEGON. D'acord amb l'article 254 del RLUIBM, el 27 de juliol de 2026 s'emet informe tècnic desfavorable del projecte bàsic de construcció d'un edifici plurifamiliar d'habitatges, garatge i piscines, a la urbanització de La Mola ja que «la parcel·la objecte d'aquesta actuació no disposa de condició de solar perquè es troba inclosa en un àmbit subjecte a actuacions urbanístiques, dintre de la Unitat d'Actuació UA/4PA, la qual no es troba executada ni desenvolupada, per tant, les obres sol·licitades (obres d'edificació) no es poden autoritzar mentre no sigui ferm en via administrativa l'acord aprovatori de la reparcel·lació i es tingui condició de solar».

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



Ajuntament d' Andratx

d'establiments. S'han d'entendre per intervencions en els edificis existents les definides com a tals en el Codi tècnic de l'edificació».

I l'article 25.2 de la LUIB requereix el següent: «la condició de solar serà requisit imprescindible perquè es pugui atorgar la llicència d'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

PROPOSTA D'ACORD

PRIMER.- DENEGAR la llicència urbanística al **projecte bàsic de construcció d'edifici plurifamiliar d'habitatges, garatge i piscines**, redactat per l'arquitecte Javier José Armbruster de data de novembre de 2024 situat al C/ Pi, 5A, 07157, Andratx amb referència cadastral 6365236DD4766N0000AP, sol·licitat per DOMUS VIVENDI BLUE ELEMENTS GMBH & CO.KG. SUCURSAL EN ESPAÑA, de conformitat amb l'article 25.2 de la LUIB en tant que la Unitat d'Actuació UA/4PA no té la condició de solar.

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 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.



Ajuntament d' Andratx

Expedient 1235/2026. 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. **1235/2026**, relatiu a la sol·licitud de **llicència d'obres sense projecte de reparació de volada en terrassa planta pis i enrajolat de terrassa**, situat al C/ ESCULTOR ONOFRE ALEMANY, 36 (ANDRATX), amb referència cadastral 0108924DD5800N0001QJ, sol·licitat per MARIA ALEMANY MASSOT, 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 5 de febrer de 2026, HELEN FIONA FAWCETT presenta sol·licitud de llicència d'obres sense projecte de llicència d'obres sense projecte de reparació de volada en terrassa planta pis i enrajolat de terrassa, situat al C/ ESCULTOR ONOFRE ALEMANY, 36 (ANDRATX), amb referència cadastral 0108924DD5800N0001QJ, sol·licitat per MARIA ALEMANY MASSOT, amb registre d'entrada núm 2026-E-RE-1509.

SEGON. El 13 de febrer de 2026 s'emet requeriment de subsanació de deficiències.

TERCER. El 18 de juliol de 2026, la interessada presenta documentació relativa al requeriment de subsanació de deficiències amb registre d'entrada núm. 2026-E-RE-2133 i núm. 2026-E-RE-3751.

QUART. El 3 de setembre de 2026 s'emet informe tècnic favorable que es transcriu a continuació:

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

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



Ajuntament d' Andratx

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 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 (ANDRATX)**

Qualificació: **AN·P2 – PLURIFAMILIAR**

2.- PARÀMETRES URBANÍSTICS. Art. 156:

1. Parcel·la mínima:.....200 m²
2. Façana mínima:.....10 m
3. Coeficient d'ocupació:
 1. Soterrani.....80%
 2. Semisoterrani.....80%
 3. Planta baixa.....60%
 4. Planta pis.....60%
4. Profunditat edificable..... PB 25m; PP 12m
5. Coeficient d'aprofitament sobre terreny:.....1,2 m²/m²
6. Coeficient d'aprofitament sota terreny: 1,6 m²/m²
7. Alçada reguladora màxima:.....7,50 m
8. Alçada total màxima:.....10,5 m
9. Nº màx. de plantes sobre terreny:.....2(PB+1PP)
10. Nº màx. de plantes sota terreny:.....2
11. Ordenació:..... Entremitgeres
12. Endinsades:

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0037 Data: 15/09/2026

Codi Validació: 90YAPZNUJTPH2EM23K094CERR
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 88 de 101



Ajuntament d' Andratx

A alineació de carrer o E.L.P.:..... 0 m

A mitjera:.....0 m

13.Àrea enjardinada mínima:.....20%

14.Índex d'intensitat d'us residencial: 1 hab/80 m2

3.- PRESSUPOST DE LES OBRES: 6.081,00.-€ (sense SS)

4.- TERMINIS:

Termini per començar: 6 mesos.

Termini per acabar: 3 anys.

5.- INFORME TÈCNIC:

Consideracions tècniques

Vista la documentació aportada en data 05/02/2026 amb registre núm. 2026-E-RE-1509, es presenta documentació per «Reparació de volada en terrassa planta pis i enrajolat de terrassa.»

Segons el cadastre, l'habitatge de dues plantes es va construir en 1980, segons la nota registral, es descriu l'habitatge més petit i només en planta baixa. Amb la documentació presentada no queda acreditada la legalitat de l'habitatge, no obstant això, en cas que estigués en situació de fora d'ordenació, segon l'art. 129 de la LUIB:

«b) Les edificacions o construccions executades sense llicència o amb llicència anul·lada respecte de les quals ja no sigui procedent adoptar mesures de restabliment de la legalitat urbanística que impliquin la demolició aplicable en cada cas.

En les edificacions o instal·lacions que es trobin en situació de fora d'ordenació en virtut d'aquesta lletra b) no es pot fer cap tipus d'obra, excepte les reparacions per motius de salubritat pública, seguretat o higiene de les persones que hi resideixin o en facin ús.»

El tècnic que subscriu informa que les actuacions estan permeses per la normativa vigent.

Conclusió



Ajuntament d' Andratx

*En base a l'exposat anteriorment, aquest tècnic **INFORMA FAVORABLEMENT** a la documentació presentada en data 05/02/2026 amb registre núm. 2026-E-RE-1509, 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 16 d'octubre de 2025 s'emet informe tècnic favorable de la llicència d'obres sense projecte de reparació de volada en terrassa planta pis i enrajolat de terrassa, situat al C/ ESCULTOR ONOFRE ALEMANY, 36 (ANDRATX), amb referència cadastral 0108924DD5800N0001QJ, sol·licitat per MARIA ALEMANY MASSOT.

TERCER. L'article 145 de la LUIB estableix els actes exclosos d'intervenció preventiva:

«a) Les obres d'escassa entitat constructiva i econòmica en sòl urbà amb pressupost inferior a 3.000 euros, i no poden acumular-se en un mateix any obres superiors a aquest pressupost en una mateixa ubicació, que no requereixen projecte ni direcció tècnica i es desenvolupen en la seva integritat a l'interior de les edificacions existents»

En tant que les obres sol·licitades superen l'import màxim i es realitzen a l'exterior, estan subjectes al règim de llicència urbanística municipal.

L'informe tècnic indica que no queda acreditada la legalitat de l'habitatge, però no obstant «en cas que estigués en situació de fora d'ordenació, segon l'art. 129 de la LUIB:

«b) Les edificacions o construccions executades sense llicència o amb llicència anul·lada respecte de les quals ja no sigui procedent adoptar mesures de restabliment de la legalitat urbanística que impliquin la demolició aplicable en cada cas.



Ajuntament d' Andratx

En les edificacions o instal·lacions que es trobin en situació de fora d'ordenació en virtut d'aquesta lletra b) no es pot fer cap tipus d'obra, excepte les reparacions per motius de salubritat pública, seguretat o higiene de les persones que hi resideixin o en facin ús.»

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 d'obres sense projecte de reparació de volada en terrassa planta pis i enrajolat de terrassa, situat al C/ ESCULTOR ONOFRE ALEMANY, 36 (ANDRATX), amb referència cadastral 0108924DD5800N0001QJ, sol·licitat per MARIA ALEMANY MASSOT, 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: **AN·P2 – PLURIFAMILIAR**

2. PRESSUPOST

- El pressupost d'execució material de les obres és de 6.081,00.-€ (no inclou capítol de seguretat i salut): sis mil vuitanta-un euros

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

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0037 Data: 15/09/2026

Codi Validació: 90YAPZNUJTPH2EM23K094CERR
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 91 de 101



Ajuntament d' Andratx

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 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 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

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0037 Data: 15/09/2026

Codi Validació: 90YAPZNUJTPH2EM23K094CERR
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 92 de 101



Ajuntament d' Andratx

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 pròrrogues corresponents, que s'han d'indicar expressament a l'acte administratiu de l'atorgament, no s'han començat o no s'han acabat les obres. A aquests efectes, el document de la llicència ha d'incorporar l'avertiment corresponent.

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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.

- El pressupost d'execució material de les obres és de 6.081,00.-€ (no inclou capítol de seguretat i salut): sis mil vuitanta-un euros

Expedient 9863/2025. Modificacions durant l'execució de les 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

En relació amb l'expedient núm **9863/2025**, relatiu a la sol·licitud de **MODIFICACIÓ EN EL TRANCURS DE LES OBRES D'ENDERROC D'EDIFICACIÓ ANNEXA A HABITATGE (LOCP 6989/2024, projecte bàsic i executiu)**, situat a C/ Miró, 37 i 39, Port d'Andratx, amb referència cadastral 6792101DD4769S, sol·licitat per Jan Niklas Philippak i Christoph Bruendl, 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 d'octubre de 2025 s'emet Acord de la Junta de Govern Local pel qual es concedeix la llicència urbanística d'obra amb **PROJECTE BÀSIC I EXECUCIÓ DE D'ENDERROC D'EDIFICACIÓ ANNEXA A HABITATGE (LOCP 6989/2024, projecte bàsic i executiu)**, situat a C/ Miró, 37 i 39, Port d'Andratx, amb referència cadastral 6792101DD4769S.

SEGON. El 10 de desembre de 2025, l'interessat presenta sol·licitud de modificació de la llicència d'obra LOCP 6989/2024 amb registre d'entrada núm. 2025-E-RE-15917.

TERCER. El 22 de gener de 2026 s'emet requeriment de subsanació de

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0037 Data: 15/09/2026

Codi Validació: 90YAPZNUJTPH2EM23KD94CERR
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 94 de 101



Ajuntament d' Andratx

deficiències.

QUART. El 30 de gener de 2026 l'interessat presenta documentació relativa a la subsanació de deficiències amb número de registre 2026-E-RE-1225.

CINQUÈ. El 13 d'agost de 2025, l'Arquitecta municipal informe tècnic favorable que es transcriu a continuació:

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

1. **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 Ple del Consell Insular de Mallorca, 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. Publicat el 22 d'abril de 2023, BOIB núm. 51. Data entrada en vigor: 23/04/2023..

2. PARÀMETRES URBANÍSTICS.

Classificació del Sòl: **URBÀ**

Zonificació: **UNIFAMILIAR (PA·U1)**

3. EXPEDIENTES RELACIONATS:

LO 548/1992: llicència de parcel·lació. Atorgada per CG en sessió celebrada en data 05/02/93.

MA 127/1994: construcció de dos habitatges unifamiliars aïllades. Llicència atorgada per CG en sessió celebrada dia 10/02/1995. Consta P. d'execució amb certificat en el qual la CG es dona per assabentada en sessió celebrada en data 30/10/98.

PARC 012/1994: llicència de parcel·lació. Atorgada per CG en sessió celebrada en data 23/09/94.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0037 Data: 15/09/2026

Codi Validació: 90YAPZNUJTPH2EM23K094CERR
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 95 de 101



Ajuntament d' Andratx

PRG: 011/1997: pròrroga de 127/1994. Llicència atorgada per CG en sessió celebrada dia 30/10/1998.

PRG: 024/2000: pròrroga de 127/1994. Llicència atorgada per CG en sessió celebrada dia 02/06/00.

LG 049/2000: legalització de reforma i ampliació de dos habitatges i piscina.

CFO 032/2001: certificat final d'obra de MA 127/1994. Llicència atorgada per Decret núm. 386/200 de data 31/08/01.

6989/2024: bàsic i executiu d'enderroc d'edificació annexe a habitatge. Llicència atorgada per JGL en sessió celebrada en data 17/10/2025.

6995/2024: segregació de solars. En tramitació.

7029/2024: ampliació d'habitatge unifamiliar. En tramitació.

7041/2024: habitatge unifamiliar aïllat i piscina. En tramitació.

6786/2026: bàsic d'habitatge unifamiliar aïllat i piscina (Miró 39). En tramitació.

4.PRESSUPOST I TERMINIS:

Pressupost (PEM) inicial de les obres (P. Bàsic i executiu): 23.054,15 € (No inclou SS)

Pressupost del MTO (PEM): 23.054,15 € (No inclou SS)

TERMINIS: No es modifiquen

5. INFORME TÈCNIC:

Antecedents

En data 17 d'octubre de 2025, la JGL va atorgar la llicència de projecte bàsic i executiu d'enderroc d'edificació annexe a habitatge.

En data 10 de desembre de 2025 i núm de registre 15917 es sol·licita modificació durant el transcurs de les obres.

Les obres no s'han de paraitzar atès que aquestes obres no comporten l'alteració de les condicions d'ús del sòl, l'alçària, el volum, la situació de les edificacions o l'ocupació màxima autoritzades.

Consideracions tècniques



Ajuntament d' Andratx

Revisada la documentació presentada dia 10 de desembre de 2025 i núm. de registre d'entrada 15917, la tècnic que subscriu informa:

- A aquest modificat s'inclou l'enderroc de part de les piscines situades a l'àrea d'arrambatge.

Conclusions

El projecte bàsic i executiu de modificacions durant el transcurs de les obres d'enderroc d'edificacions annexes a habitatge de l'arquitecte Joan Miquel Seguí, amb núm. de visat 11/13731/25, de dia 10/12/25 amb data d'entrada a aquest ajuntament dia 10 de desembre de 2025 i núm. de registre 15917, 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.»

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 (LUIB) i en el Reglament General de la LUIB (RLUIBM).

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



Ajuntament d' Andratx

1. Les obres s'han de paraitzar oportunament quan, una vegada que s'ha concedit una llicència urbanística o s'ha efectuat una comunicació prèvia que legitima l'execució d'obres, s'hi vol dur a terme una modificació que 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 paraitzar** 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 atorga 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 «no comporten l'alteració de les condicions d'ús del sòl, l'alçària, el volum, la situació de les edificacions o l'ocupació màxima autoritzades» i per tant no s'han de paraitzar les obres.

SEGON.- D'acord amb l'article 254 del RLUIBM, l'1 de juny de 2026 s'emet informe tècnic favorable del «projecte bàsic i executiu de modificacions durant el transcurs de les obres d'enderroc d'edificacions annexes a habitatge de l'arquitecte Joan Miquel Seguí, amb núm. de visat 11/13731/25, de dia 10/12/25 amb data d'entrada a aquest ajuntament dia 10 de desembre de 2025 i núm. de registre 15917».

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



Ajuntament d' Andratx

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 D'ENDERROC D'EDIFICACIÓ ANNEXA A HABITATGE (LOCP 6989/2024, projecte bàsic i executiu)**, situat a C/ Miró, 37 i 39, Port d'Andratx, amb referència cadastral 6792101DD4769S, sol·licitat per Jan Niklas Philippak i Christoph Bruendl, de conformitat amb el *«projecte bàsic i executiu de modificacions durant el transcurs de les obres d'enderroc d'edificacions annexes a habitatge de l'arquitecte Joan Miquel Seguí, amb núm. de visat 11/13731/25, de dia 10/12/25 amb data d'entrada a aquest ajuntament dia 10 de desembre de 2025 i núm. de registre 159174»*, i a la resta de condicions generals i específiques de la llicència:

1. PARÀMETRES URBANÍSTICS:

Classificació del Sòl: **URBÀ**

Zonificació: **UNIFAMILIAR (PA·U1)**

2. PRESSUPOST:

Pressupost (PEM) inicial de les obres (P. Bàsic i executiu): 23.054,15 € (No inclou SS): vint-i-tres mil cinquanta-quatre euros amb quinze cèntims

Pressupost del MTO (PEM): 23.054,15 € (No inclou SS): vint-i-tres mil cinquanta-quatre euros amb quinze cèntims

3. TERMINIS:

No es modifiquen

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

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0037 Data: 15/09/2026

Codi Validació: 90YAPZNUJTPH2EM23K094CERR
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 99 de 101



Ajuntament d' Andratx

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 Ple del Consell Insular de Mallorca, 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. Publicat el 22 d'abril de 2023, BOIB núm. 51. Data entrada en vigor: 23/04/2023..

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.

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) inicial de les obres (P. Bàsic i executiu): 23.054,15 € (No inclou SS): vint-i-tres mil cinquanta-quatre euros amb quinze cèntims

- Pressupost del MTO (PEM): 23.054,15 € (No inclou SS): vint-i-tres mil cinquanta-quatre euros amb quinze cèntims

B) ACTIVITAT DE CONTROL
No hi ha assumptes



Ajuntament d' Andratx

C) PRECS I PREGUNTES
No hi ha assumptes

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0037 Data: 15/09/2026

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

Codi Validació: 9QYAPZNUJPTH2EM23KD94CERR
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 101 de 101

