



## Ajuntament d' Andratx

### ACTA

Expedient núm.	Òrgan col·legiat
JGL/2025/47	Junta de Govern Local
<b>DADES DE CELEBRACIÓ DE LA SESSIÓ</b>	

**Tipus de convocatòria:**

Ordinària

**Data i hora:**

9 / de desembre / 2025

**Durada:**

Des de les 9:00 fins a les 9:50

**Lloc:**

Sala de Juntes

**Presidida per:**

ESTEFANIA GONZALVO GUIRADO

**Secretari:**

Maria Vidal Salvà

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

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





## Ajuntament d' Andratx

### A) PART RESOLUTIVA

#### Subvenció Nominativa Fundació Deixalles. Expedient 1968/2025. Convenis (Aprovació, Modificació o Extinció)

Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment
-----------	--

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

Vistos els Pressupostos Generals de l'Ajuntament publicats al BOIB núm. 172 de data 21/12/2024, consta la següent subvenció nominativa:

...//...

231.48005	SUBV	FUNDACIÓ DEIXALLES	20.000,00€
-----------	------	--------------------	------------

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

Vist l'informe de l'assessoria jurídica en data 26/03/2025

Vist l'informe d'intervenció en data 27/03/2025

Vist l'informe de la tècnica de Serveis Socials informant favorablement els justificant presentats,

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

**PRIMER.-** Aprovar el compte justificatiu de la següent subvenció nominativa:

231.48005	SUBV	FUNDACIÓ DEIXALLES	20.000,00€
-----------	------	--------------------	------------

**SEGON.-** Reconèixer les obligacions per import de 20.000,00 a càrrec de l'aplicació 231.48005

**TERCER.-** Ordenar el pagament de l'esmentada subvenció

**QUART.-** Notificar el present acord als interessats i la Intervenció i Tresoreria





## Ajuntament d' Andratx

Municipals

Andratx, document signat electrònicament

### Subvenció Nominativa Sonrisa Mèdica. Expedient 1969/2025. Convenis (Aprovació, Modificació o Extinció)

<b>Favorable</b>	<b>Tipus de votació:</b> Unanimitat/Assentiment
------------------	---

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

Vistos els Pressupostos Generals de l'Ajuntament publicats al BOIB núm. 172 de data 31/12/2024, consta la següent subvenció nominativa:

...//...

231.48006	SUBV	SONRISA MÉDICA	3.000,00€
-----------	------	----------------	-----------

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

Vist l'informe de l'assessoria jurídica en data

Vist l'informe d'intervenció en data

Vist l'informe de la tècnica de Serveis Socials informant favorablement els justificant presentats,

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

**PRIMER.-** Aprovar el compte justificatiu de la següent subvenció nominativa:

231.48006	SUBV	SONRISA MÉDICA	3.000,00€
-----------	------	----------------	-----------

**SEGON.-** Reconèixer les obligacions per import de 3.000,00 a càrrec de l'aplicació 231.48006

**TERCER.-** Ordenar el pagament de l'esmentada subvenció





## Ajuntament d' Andratx

**QUART.- Notificar el present acord als interessats i la Intervenció i Tresoreria Municipals**

### Expedient 4312/2025. LLicència d'Ocupació o Primera Utilització FAV

Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment
-----------	--

En relación al expediente con referencia n.º **4312/2025**, incoado en este Ayuntamiento por **D. STEFAN ROLAND KLEBERT**, correspondiente a la solicitud de la emisión del Certificado Municipal acreditativo de la finalización de las obras de **CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA (CFO de 1414/2020 y MD 717/2024)**, situado en **CARRER TAMBOR, 6B – URB. CALA MARMACEN (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral 6966904DD4766N0001BA, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

### ANTECEDENTES

**1º.-** En fecha 20 de mayo de 2025, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de emisión del correspondiente certificado municipal de final de obras y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2025-E-RE-7042), siendo completado en fecha 3 de septiembre de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-11365), en fecha 4 de septiembre de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-11408), en fecha 2 de octubre de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-12667) y en fecha 14 de noviembre de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-14861).

**2º.-** En fecha 24 de noviembre de 2025, la Arquitecta municipal emitió informe favorable, concluyendo lo siguiente:

#### **“2. INFORME TÈCNIC:**

*En relació a la documentació presentada a aquestes oficines per STEFAN ROLAND KLEBERT amb RGE Núm. **2025-E-RE-7042**, per a l'obtenció de la certificació municipal acreditativa del final de les obres de construcció d'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina, situada al carrer Tambor 6 de la Urbanització Cala Marmacen del Port d'Andratx, s'informa que:*



## Ajuntament d' Andratx

1. Consta certificat final d'obra i d'habitabilitat, signat pels directors d'obra i director d'execució material, visat pel Col·legi Oficial d'Aparelladors, Arquitectes Tècnics de Mallorca, de data 17 de desembre de 2024, amb número de visat 2022/02889.
2. S'adjunta certificat d'eficiència energètica degudament inscrit. (Número d'inscripció en el registre 2025/19188)
3. Aquesta llicència està condicionada al compliment de dos punts:

"1. L'aportació de l'acreditació de la demolició efectiva amb la tramitació i atorgament de la corresponent llicència. (Certificat final obra o llicència de primera ocupació atorgat per l'Ajuntament)."

Consta expedient 10826/2021, en que es va atorgar la llicència de primera ocupació de l'enderroc de dues edificacions, atorgada 21.06.2022.

"2. A la modificació de la superfície del solar al registre de la propietat."

Dins l'expedient 1414/2020, amb el registre número 2022-E-RE-3050 de data 20/04/2022, es va adjuntar nota registral actualitzada.

4. Dins de l'expedient CFO 4312/2025 pressenten plànols as built que recullen les modificacions introduïdes durant l'execució de les obres. Es tracta de petites modificacions de redistribució interior a planta soterrani -1, modificació de la cota de nivell del pati que es deixa a nivell de planta baixa i modificació del traçat de les baranes de la terrassa del dormitori 2 de planta pis.

Per tant, segons l'establert a la Instrucció de l'Àrea d'Urbanisme de data 07 de gener de 2016 referent al requeriment de documentació per la tramitació de la

llicència de primera ocupació o primera utilització, en cas d'existir modificacions no substancials, es podrà presentar i tramitar conjuntament amb la llicència de primera ocupació i que en aplicació a l'article 156 de la LUIB «la normativa

d'aplicació a les modificacions és la vigent en el moment de concessió de la llicència originària». En el cas del present expedient li seran d'aplicació les NORMES SUBSIDIÀRIES DEL MUNICIPI D'ANDRATX 2007.

Les modificacions recollides a la documentació a built no varien els paràmetres urbanístics del projecte al que es va concedir llicència i compleixen essencialment





## Ajuntament d' Andratx

amb les determinacions del planejament urbanístic que li és d'aplicació.

5. Efectuada la visita d'inspecció a l'obra per la tècnica que subscriu, dia 12 de novembre de 2025, es comprova que les obres s'ajusten essencialment al Projecte de modificacions en el transcurs de les obres (expedient 717/2024), amb les modificacions no substancials descrites al punt anterior del present informe i que queden recollides als planols As Built d'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina amb visat COAIB 11/12542/25 de data 13/11/2025 (2025-E-RE-14861).
6. En compliment amb l'article 53 Llei 7/2024 l'acte administratiu d'atorgament de la llicència haurà de fer constar el nombre de places. L'edifici objecte del present expedient és un habitatge unifamiliar i disposa d'una ocupació màxima de 6 places.
7. S'utilitza, per a calcular la despesa real de les obres executades, el mètode simplificat de pressuposts de referència, en base als costos de l'edificació de les Illes Balears, del COAIB.
8. El pressupost de les obres que presenta el sol·licitant ascendeix a 5.607.744,56 €

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

Expedient	Descripció	Valoracions	Valor. actualitzades
1414/2020	Projecte bàsic de construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat i piscina. (atorgada JGL 18.02.2022)	842.955,37 €	5.607.744,56€
717/2024	Modificació durant el transcurs de les obres del 1414/2020 (atorgada JGL 11.4.25)	No es modifica	
1764/2024	1a Prorroga de la	Falta per executar	3.084.259,50€





## Ajuntament d' Andratx

	<i>Llicencia 1414/2020 (Atorgada 12/04/2024 per un termini de 12 mesos)</i>	<b>el 55%</b>	
<b>CFO 4312I/2025</b>	<i>Llicencia d'ocupació o de primera utilització (en tramitació)</i>	<b>5.607.744,56€</b>	
<b>TOTAL</b>			<b>5.607.744,56€</b>

### Conclusió

Per tot quant s'ha exposat, s'informa **FAVORABLEMENT**, a efectes d'atorgament del certificat municipal acreditatiu de final d'obra, amb una **valoració actualitzada de l'obra de 5.607.744,56€.**"

### FUNDAMENTOS JURÍDICOS

**PRIMERO.-** De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de emisión del Certificado Municipal acreditativo de la finalización de las obras de construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina, situadas en el carrer Tambor, 6B del Puerto de Andratx (CFO de 1414/2020 y MD 717/2024).

Entre la documentación registrada en fecha 20 de mayo de 2025, consta el certificado final de obras y de habitabilidad, redactado por el arquitecto director de la obra, Manel Ávila Bayón, y el director de la ejecución de la obra, David Ávila Bayón, con visado COAAT Mallorca nº 2022/02889, de fecha 17 de diciembre de 2024, así como planos "as built", con visado COAIB n.º 11/012542/25, de fecha 13 de noviembre de 2025 (R.G.E. nº 2025-E-RE-14861).

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

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





## Ajuntament d' Andratx

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

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

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

- a) Reforma o rehabilitación integral.*
- b) Reforma o rehabilitación parcial que afecte a la distribución en un porcentaje de superficie útil igual o superior al 60%.*
- c) Ampliación, consolidación, restauración o cambio de uso”.*

**CUARTO.-** De conformidad con el informe técnico, se comprueba que las obras se encuentran finalizadas conforme a la licencia nº 1414/2020 y MD 717/2024, así como pequeñas modificaciones no sustanciales que no afectan a los parámetros urbanísticos, y que se pueden aceptar como documentación actualizada con planos “As Built”, con visado COAIB n.º 11/012542/25, de fecha 13 de noviembre de 2025, adaptándose a lo establecido en la Instrucción del Área de Urbanismo de fecha 7 de enero de 2016.

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

**QUINTO.-** En fecha 24 de noviembre de 2025, la Arquitecta emitió informe técnico favorable a los efectos de otorgar la licencia de ocupación o primera utilización de las obras de construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina, situadas en el carrer Tambor, 6B del Puerto de Andratx (CFO de 1414/2020 y MD 717/2024), así como pequeñas modificaciones no sustanciales que no afectan a los parámetros urbanísticos, y que se pueden aceptar como planos “as built”, con visado COAIB n.º 11/012542/25, de fecha 13 de noviembre de 2025 (R.G.E. nº 2025-E-RE-14861).

**SEXTO.-** Procede su resolución por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de





## Ajuntament d' Andratx

conformidad con lo previsto en el Decreto de Alcaldía Presidencia, n.º 1625/2023, de 19 de junio, de constitución de la Junta de Gobierno Local.

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a la solicitud de licencia de ocupación y primera utilización o certificado municipal acreditativo de la finalización de las obras de **CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA (CFO de 1414/2020 y MD 717/2024)**, situado en **CARRER TAMBOR, 6B – URB. CALA MARMACEN (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral 6966904DD4766N0001BA, a favor de **D. STEFAN ROLAND KLEBERT**, dado que se comprueba que las obras se encuentran finalizadas conforme a la licencia nº 1414/2020 y MD 717/2024, así como pequeñas modificaciones no sustanciales que no afectan a los parámetros urbanísticos, y que se pueden aceptar como documentación actualizada con planos "As Built", con visado COAIB n.º 11/012542/25, de fecha 13 de noviembre de 2025.

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 **PROPIUESTA DE ACUERDO**

**PRIMERO.-** Conceder licencia de ocupación y primera utilización o certificado municipal acreditativo de la finalización de las obras de **CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA (CFO de 1414/2020 y MD 717/2024)**, situado en **CARRER TAMBOR, 6B – URB. CALA MARMACEN (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral 6966904DD4766N0001BA, a favor de **D. STEFAN ROLAND KLEBERT**, dado que se comprueba que las obras se encuentran finalizadas conforme a la licencia nº 1414/2020 y MD 717/2024, así como pequeñas modificaciones no sustanciales que no afectan a los parámetros urbanísticos, y que se pueden aceptar como documentación actualizada con planos "As Built", con visado COAIB n.º 11/012542/25, de fecha 13 de noviembre de 2025.

**1º.-** El presupuesto total actualizado asciende a la cantidad de: **CINCO MILLONEES SEISCIENTOS SIETE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y CUATRO EUROS CON CINCUENTA Y SEIS CÉNTIMOS (5.607.744,56.-€).**

**2º.-** Dado que de acuerdo con el artículo 53.4 de la Ley 7/2024, de 11 de diciembre,





## Ajuntament d' Andratx

de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Islas Baleares, los ayuntamientos tienen que enviar una copia de las licencias de ocupación o de primera utilización que otorguen al Consell de Mallorca.

Dado que el acto administrativo de otorgamiento de la licencia tendrá que especificar, expresamente, cada una de las unidades habitables y/o locales que son objeto del proyecto con exprés mención a su número de plazas autorizadas de acuerdo con las determinaciones del Decreto 145/1997, de 21 de noviembre. Por todo esto, se informa que con relación al certificado de primera ocupación correspondiente con el expediente solicitado, se correspondería con **1 vivienda y un total de 6 plazas.**

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

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

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

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

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

El presupuesto total actualizado asciende a la cantidad de: **CINCO MILLONEES SEISCIENTOS SIETE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y CUATRO EUROS CON CINCUENTA Y SEIS CÉNTIMOS (5.607.744,56.-€).**

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





## Ajuntament d' Andratx

oportunos.

**QUINTO.-** Se deberá dar traslado al Consell de Mallorca conforme al artículo 53.4 del Decreto Ley 3/2024, de 24 de mayo, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Illes Balears.

### Expedient 7868/2025. LLicència d'Ocupació o Primera Utilització FAV

Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment
-----------	--

En relación al expediente con referencia n.º **7868/2025**, incoado en este Ayuntamiento por **D. FERNANDO RICARDO CINALLI VELASCO**, correspondiente a la solicitud de la emisión del Certificado Municipal acreditativo de la finalización de las obras de **REFORMA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (PROYECTO BÁSICO+EJECUCIÓN) Y LEGALIZACIÓN DE REFORMA INICIADA, EJECUCIÓN DE PORCHES Y PISCINA (CFO de 6568/2018 y LG 5115/2019)**, situadas en **BO SA CREU, 11 – S'ARRACÓ (T.M. ANDATX)**, con referencia catastral 7412405DD4871S0001TS, en cumplimiento de los artículos 254 del Reglamento de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

### ANTECEDENTES

**1º.-** En fecha 26 de septiembre de 2025, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de emisión del correspondiente certificado municipal de final de obras y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2025-E-RE-12444), siendo completado en fecha 14 de octubre de 2025 (R.G.E. nº 2025-E-RE-13277).

**2º.-** En fecha 20 de noviembre de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable:

### **"INFORME TÉCNICO:**

*Con fecha 28.05.2024, la técnica municipal que suscribe, se personó en la ubicación de referencia a los efectos de inspección y valoración para emitir el correspondiente*





## Ajuntament d' Andratx

certificado de primera ocupación solicitado.

Se comprobó que **las obras se encontraban ejecutadas, pero no conforme en su totalidad, con los proyectos Básico y Ejecución de Reforma de vivienda unifamiliar aislada y legalización de porches y piscina, según expedientes 6568/2018 (anterior 93/2017) y LG-5115/2019**, otorgadas por JGL en sesiones celebradas el 22.11.2019 y 24.01.2020.

*La distribución interior de la vivienda, no era la misma que figuraba en los planos, y el depósito de compensación de la piscina no se había ejecutado. También se había dotado la vivienda, de dos cocinas, de manera que con las estancias existentes, y los diversos accesos a la vivienda, se consideraba que se había dividido la vivienda, obteniendo dos viviendas independientes con sus dependencias mínimas para cada una de ellas, (2 cocinas, 2 comedor-estar, dormitorios en ambas, etc). La zona de jardín y piscina la compartían ambas viviendas. El proyecto contemplaba la reforma de una única vivienda y por el índice de intensidad para la zona de referencia, únicamente se podía ejecutar una única vivienda.*

**Consta en el expediente, certificado final de obra, de legalización de las obras realizadas sin licencia de reforma de vivienda unifamiliar, ejecución de porches y piscina y proyecto básico y ejecución de reformas de vivienda unifamiliar, del arquitecto D. Fernando Cinalli, director de la obra , con visado núm.: 11/11862/23 de 23.11.2023.**

*Para la valoración de las obras se empleaba el coste real de las obras ejecutadas actualizado, en función del cálculo por el método simplificado de presupuestos de referencia, en base a los costes de la edificación en las Illes Balears, del Colegio Oficial de Arquitectos de Baleares.*

*PEM=  $\sum$ (Superficie en m<sup>2</sup> \*Q\*M\*Coeficiente C)\*Módulo del mes(€/m<sup>2</sup>). Fórmula para el cálculo del PEM de referencia, donde:*

*Q= Coeficiente de calidad de los materiales empleados*

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

*C= Coeficiente en función del tipo de obra ejecutada. PEM= Presupuesto de Ejecución Material*

*Reforma vivienda:*





## Ajuntament d' Andratx

P.E.M.=  $262.23 \times 2.80 \times 1.00 \times 1,00 \times 535.79 \times 0,70 = 275.380,41.-\text{€}$

Legalización piscina + zonas ajardinadas + porches: 26.261,95.-€

Total reforma expediente 6568/2018 (anterior 93/2017) y legalización correspondiente con expediente 5115/2019: 301.642,36.-€

El importe de las obras actualizado, se indicaba que se corresponde con un importe total de ejecución material de TRESCIENTOS UN MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y DOS EUROS CON TREINTA Y SEIS CÉNTIMOS, (301.642,36.-€).

Los expedientes en relación a la obra objeto del presente CFO que constan en el departamento son:

Expedientes	Descripción	Valoración inicial según proyectos aprobados (PEM)	Valoraciones Actualizadas (P.E.M.) y Observaciones
Expte: 6568/2018 (anterior 93/2017)	Proyecto <b>Básico y Ejecución de</b> “Reforma de vivienda unifamiliar aislada” Concedida en virtud del Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día 24.01.2020.	72.340,04.-€	<b>275.380,41.-€</b>
Expte: 5115/2019	Proyecto <b>Legalización de</b> inicio de “Reforma de vivienda + porches + piscina” Concedida en virtud	21.540,05.-€	<b>26.261,95.-€</b>





## Ajuntament d' Andratx

	<i>del Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día 22.11.2019.</i>		
<b>Expte: 10241/2023</b>	<i>Licencia de primera ocupación (CFO) de las obras de "Reforma de vivienda unifamiliar aislada + Legalización de reforma iniciada, porches y pscina"</i>	<i>Denegada</i>	
<b>Expte: 7868/2023</b>	<i>Licencia de primera ocupación (CFO) de las obras de "Reforma de vivienda unifamiliar aislada + Legalización de reforma iniciada, porches y pscina"</i>	<i>En tramitación</i>	
<b>TOTAL IMPORTE DE EJECUCIÓN MATERIAL DE LA OBRA DE REFORMA y LEGALIZACIÓN ACTUALIZADO</b>		<b>301.642,36.-€</b>	

*En base a que las obras se encontraban terminadas en su totalidad, pero que no se ajustaban a los proyectos sobre cuya base se otorgaron las licencias urbanísticas, otorgadas por la JGL, en sesiones celebradas el 22.11.2019 y 24.01.2020, según expedientes 6568/2018 (anterior 93/2017) y LG-5115/2019, se emitió con fecha*





## Ajuntament d' Andratx

05.06.2024, informe técnico **desfavorable** al otorgamiento de licencia de primera ocupación y utilización del expediente 10241/2023. Como consecuencia, consta decreto número 2780/2024 con propuesta de resolución: "Denegar licencia de ocupación y primera utilización o certificado municipal acreditativo de la finalización de las obras..."

Según según RGE: 2024-E-RE-9244 de fecha 14.08.2025, se pone en conocimiento de la administración que la cocina que se instaló sin ajustarse a las licencias obtenidas, fue eliminada.

Según RGE: 2025-E-RE-12444, de fecha 26.09.2025, se presenta nueva solicitud de licencia de primera ocupación, adjuntando plano "As Built" con visado por el COAIB núm:11/03231/25 de 24.03.2025, indicando que los cambios ejecutados con respecto a las licencias otorgadas, no suponen modificaciones que afecten a los parámetros urbanísticos. Por ello, podría tramitarse conjuntamente con el final de obra como plano "As Built".

### CONCLUSIÓN:

Por todo lo expuesto anteriormente, y teniendo en cuenta que se ha eliminado la segunda cocina ejecutada en la vivienda existente, se podría tramitar el correspondiente certificado de primera ocupación de la vivienda existente, con licencias otorgadas por la JGL, en sesiones celebradas el 22.11.2019 y 24.01.2020, según expedientes 6568/2018 (anterior 93/2017) y LG-5115/2019, conjuntamente con las pequeñas modificaciones que no afectan a parámetros urbanísticos y que se reflejan según los planos "As Built", con visado por el COAIB núm:11/07511/24 de 29.07.2024 y el rectificado 01C, con visado por el COAIB núm:11/0323/25 de 24.03.2025.

Se informa que en base al artículo 53.4 de la Ley 7/2024, de 13 de diciembre de 2024 (BOIB núm. 162), de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Islas Baleares, se deberá remitir una copia de las licencias de primera ocupación que se otorguen al Consell de Mallorca.

Visto que el acto administrativo del otorgamiento de la licencia de primera ocupación, deberá especificar expresamente, cada una de las unidades habitables y/o locales que son objeto del proyecto con expresa mención del número de plazas





## Ajuntament d' Andratx

autorizadas de acuerdo con las determinaciones del Decreto 145/1997, de 21 de noviembre; se informa en relación al certificado de primera ocupación correspondiente con el expediente 10241/2023 solicitado, que se correspondería con **1 unidad** de uso vivienda **con un total de 8 plazas autorizadas.**"

### FUNDAMENTOS JURÍDICOS

**PRIMERO.-** De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de emisión del Certificado Municipal acreditativo de la finalización de las obras de reforma de vivienda unifamiliar aislada (proyecto básico+ejecución) y legalización de reforma iniciada, ejecución de porches y piscina, situadas en Bo Sa Creu, 11 de s'Arracó (CFO de 6568/2018 y LG 5115/2019).

Entre la documentación registrada en fecha 26 de septiembre de 2025, consta el certificado final de obras, firmado por el arquitecto director de la obra, D. Fernando Cinalli, con visado COAIB nº 11/11862/23, de fecha 23 de noviembre de 2023 (R.G.E. n.º 2025-E-E-12444).

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

**TERCERO.-** Es de aplicación el artículo 146.1. m) de la LUIB, el cual dispone que están sujetos a licencia urbanística municipal, la realización de los actos siguientes: "*La primera ocupación o utilización de los edificios o instalaciones en general*".

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

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

*a) Reforma o rehabilitación integral.*

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





## Ajuntament d' Andratx

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

**CUARTO.-** En base a que las obras se encontraban terminadas en su totalidad, pero que no se ajustaban a los proyectos sobre cuya base se otorgaron las licencias urbanísticas, otorgadas por la JGL, en sesiones celebradas el 22 de noviembre de 2019 y 24 de enero de 2020, según expedientes nº 6568/2018 (anterior 93/2017) y LG-5115/2019, se emitió con fecha 05 de junio de 2024, informe técnico **desfavorable** al otorgamiento de licencia de primera ocupación y utilización del expediente nº 10241/2023. Como consecuencia, consta decreto número 2780/2024 con propuesta de resolución: “*Denegar licencia de ocupación y primera utilización o certificado municipal acreditativo de la finalización de las obras...*”

Según R.G.E. nº 2024-E-RE-9244 de fecha 14 de agosto de 2025, se pone en conocimiento de esta administración que la cocina que se instaló sin ajustarse a las licencias obtenidas, fue eliminada.

Según R.G.E. nº 2025-E-RE-12444, de fecha 26 de septiembre de 2025, se presenta nueva solicitud de licencia de primera ocupación, adjuntando plano “As Built” con visado por el COAIB nº 11/03231/25 de 24.03.2025, indicando que los cambios ejecutados con respecto a las licencias otorgadas, no suponen modificaciones que afecten a los parámetros urbanísticos. Por ello, podría tramitarse conjuntamente con el final de obra como plano “As Built”.

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

**QUINTO.-** De acuerdo con el artículo 254 del RLUIB, en fecha 20 de noviembre de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable a efectos de otorgar la licencia de ocupación o primera utilización de las obras de reforma de vivienda unifamiliar aislada (proyecto básico+ejecución) y legalización de reforma iniciada, ejecución de porches y piscina, situadas en Bo Sa Creu, 11 de s'Arracó, dado que se comprueba que las obras se ajustan esencialmente a la licencia nº 6568/2018 y LG 5115/2019, que fueron otorgadas en su día y teniendo en cuenta que se ha eliminado la segunda cocina ejecutada.





## Ajuntament d' Andratx

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a la solicitud de licencia de ocupación y primera utilización o certificado municipal acreditativo de la finalización de las obras de reforma de vivienda unifamiliar aislada (proyecto básico+ejecución) y legalización de reforma iniciada, ejecución de porches y piscina, situadas en Bo Sa Creu, 11 de s'Arracó, dado que se comprueba que las obras se ajustan esencialmente a la licencia nº 6568/2018 y LG 5115/2019, que fueron otorgadas en su día y teniendo en cuenta que se ha eliminado la segunda cocina ejecutada.

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 **PROPIUESTA DE ACUERDO**

**PRIMERO.-** Conceder licencia de ocupación y primera utilización o certificado municipal acreditativo de la finalización de las obras de **REFORMA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (PROYECTO BÁSICO+EJECUCIÓN) Y LEGALIZACIÓN DE REFORMA INICIADA, EJECUCIÓN DE PORCHES Y PISCINA (CFO de 6568/2018 y LG 5115/2019)**, situadas en **BO SA CREU, 11 – S'ARRACÓ (T.M. ANDATX)**, con referencia catastral 7412405DD4871S0001TS, a favor de **D. FERNANDO RICARDO CINALLI VELASCO**, dado que se comprueba que las obras se ajustan esencialmente a la licencia nº 6568/2018 y LG 5115/2019, que fueron otorgadas en su día y teniendo en cuenta que se ha eliminado la segunda cocina ejecutada.

**1º.-** El presupuesto total actualizado asciende a la cantidad de: **TRESCIENTOS UN MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y DOS EUROS CON TREINTA Y SEIS CÉNTIMOS (301.642,36.-€).**

**2º.-** Dado que de acuerdo con el artículo 53.4 de la Ley 7/2024, de 11 de diciembre, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Islas Baleares, los ayuntamientos tienen que enviar





## Ajuntament d' Andratx

una copia de las licencias de ocupación o de primera utilización que otorguen al Consell de Mallorca.

Dado que el acto administrativo de otorgamiento de la licencia tendrá que especificar, expresamente, cada una de las unidades habitables y/o locales que son objeto del proyecto con expresa mención a su número de plazas autorizadas de acuerdo con las determinaciones del Decreto 145/1997, de 21 de noviembre. Por todo esto, se informa que con relación al certificado de primera ocupación correspondiente con el expediente 7868/2025 solicitado, se correspondería con **1 vivienda y un total de 8 plazas.**

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

- a) En el plazo de un mes contado a partir del día siguiente a la recepción de la presente notificación, recurso potestativo de reposición ante el mismo órgano que dictó la resolución. Transcurrido un mes desde la presentación del recurso sin que se haya resuelto expresamente y sin que se haya notificado, se entenderá desestimado el mismo, pudiendo interponerse recurso contencioso-administrativo, en el plazo de seis meses contados a partir del día siguiente a la desestimación presunta.
- b) En el plazo de dos meses a partir del día siguiente a la recepción de la presente notificación, recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado Contencioso-Administrativo de Palma de Mallorca, salvo que se hubiera interpuesto recurso potestativo de reposición, en cuyo caso se deberá esperar a su resolución.

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

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

El presupuesto total actualizado asciende a la cantidad de: **TRESCIENTOS UN MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y DOS EUROS CON TREINTA Y SEIS CÉNTIMOS (301.642,36.-€).**

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

**QUINTO.-** Se deberá dar traslado al Consell de Mallorca conforme al artículo 53.4





## Ajuntament d' Andratx

del Decreto Ley 3/2024, de 24 de mayo, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Illes Balears.

### Expedient 7127/2025. LLicència d'Ocupació o Primera Utilització FAV

Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment
-----------	--

En relación al expediente con referencia n.<sup>o</sup> **7127/2025**, incoado en este Ayuntamiento por D<sup>a</sup>. **MARIA DEL MAR BONET COVAS**, correspondiente a la solicitud de la emisión del Certificado Municipal acreditativo de la finalización de las obras de **CONSTRUCCIÓN DE PISCINA E INTERVENCIÓN EN FACHADA POSTERIOR (CFO de 4321/2022)**, situada en el **CARRER PADRE JUAN, 11 (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral 0308206DD5800N0001PJ, en cumplimiento de los artículos 254 del Reglamento de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

### ANTECEDENTES

**1º.-** En fecha 1 de septiembre de 2025, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de emisión del correspondiente certificado municipal de final de obras y documentación adjunta (R.G.E. n.<sup>o</sup> 2025-E-RE-11202), siendo completado en fecha 26 de septiembre de 2025 (R.G.E. n.<sup>o</sup> 2025-E-RE-12398) y en fecha 28 de octubre de 2025 (R.G.E. n.<sup>o</sup> 2025-E-RE-14010).

**2º.-** En fecha 21 de noviembre de 2025, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable:

#### **"INFORME TÉCNICO:**

*1º.- El 28 de octubre de 2025, el técnico que suscribe realizó una inspección ocular, comprobándose que las obras habían sido realizadas en su totalidad conforme la licencia 4321/2022, que obtuvo licencia en su día.*

*2º.- Constan planos "as built" presentados en fecha 28/10/2025 con registro de entrada número 2025-E-RE-14010 (núm. de visado 2022/02949 de fecha 28/10/25).*





## Ajuntament d' Andratx

Las modificaciones presentadas se adaptan a lo permitido según la instrucción interna de fecha 7/01/16.

3º.- Consta final de obra del técnico director de la obra, con núm. de visado 2022/02949 de fecha 29/08/25, presentado en fecha 01/09/2025 con registro de entrada número 2025-E-RE-11202.

4º.- Para la valoración de las obras se comprueba que los importes de las distintas unidades de obra que figuran en el proyecto, actualizados en fecha en la cual se ha solicitado el final de obra, se corresponden con el presupuesto actualizado presentado en fecha 01/09/2025 con registro de entrada número 2025-E-RE-11202. Por todo ello, se considera el **presupuesto de ejecución material actualizado de las obras, por un importe de VEINTINUEVE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO EUROS CON VEINTICUATRO CÉNTIMOS DE EURO (29.334,24.-€.)**

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

Expedientes	Descripción	Valoraciones Actualizadas (P.E.M.) y Observaciones
<b>4321/2022</b>	<p><b>Proyecto básico y de ejecución</b> de construcción de piscina e intervención en fachada posterior</p> <p><b>Concedida por Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 23 de agosto de 2024.</b></p>	<b>29.334,24.-€.</b>

**TOTAL: 29.334,24.-€.»**

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

## FUNDAMENTOS JURÍDICOS





## Ajuntament d' Andratx

**PRIMERO.-** De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de emisión del Certificado Municipal acreditativo de la finalización de las obras de construcción de piscina e intervención en la fachada posterior, situada en el carrer Padre Juan, 11 de Andratx (CFO de 4321/2022).

Entre la documentación registrada en fecha 1 de septiembre de 2025, consta el certificado final de obras, emitido por el arquitecto director de la obra, Simó Pérez Juan, con visado COAAT Mallorca nº 2022/02949, de fecha 29 de agosto de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-11202), así como modificaciones ejecutadas durante el transcurso de las obras en el interior de un inmueble catalogado, con visado COAAT Mallorca nº 2022/02949 de fecha 28 de octubre de 2025, y registradas en este Ayuntamiento en fecha 28 de octubre de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-14010)

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

**TERCERO.-** Es de aplicación el artículo 146.1. m) de la LUIB, el cual dispone que están sujetos a licencia urbanística municipal, la realización de los actos siguientes: *“La primera ocupación o utilización de los edificios o instalaciones en general”*.

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

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

- a) Reforma o rehabilitación integral.*
- b) Reforma o rehabilitación parcial que afecte a la distribución en un porcentaje de superficie útil igual o superior al 60%.*
- c) Ampliación, consolidación, restauración o cambio de uso”.*

El artículo 158.1 de la LUIB dispone que: *“La licencia de ocupación o de primera utilización tendrá como objetivo verificar el cumplimiento de las condiciones de la*





## Ajuntament d' Andratx

*licencia urbanística previa, comprobar la adecuación al proyecto autorizado de las obras de las edificaciones o las instalaciones realizadas y autorizar su puesta en uso. La tramitación de estas licencias tendrá carácter preferente, y la resolución expresa se notificará en el plazo de un mes desde la solicitud de la persona interesada, con la documentación que se determine reglamentariamente, sin perjuicio de la interrupción del plazo en los términos que fije la legislación sobre procedimiento administrativo.”*

**CUARTO.-** De conformidad con el informe técnico, se comprueba que las obras se encuentran ejecutadas en su totalidad y conforme a la licencia urbanística n.º 4321/2022, que obtuvo licencia en su día, conjuntamente con los planos “As Built”, visados por el COAAT Mallorca n.º 2022/02949 de fecha 28 de octubre de 2025, que no afectan a parámetros urbanísticos y que se podrán tramitar conjuntamente con la licencia de primera ocupación solicitada.

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

**QUINTO.-** De acuerdo con el artículo 254 del RLUIB, en fecha 21 de noviembre de 2025, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a efectos de otorgar la licencia de ocupación o primera utilización de las obras de construcción de piscina e intervención en la fachada posterior, situada en el carrer Padre Juan, 11 de Andratx (CFO de 4321/2022).

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a la solicitud de licencia de ocupación y primera utilización o certificado municipal acreditativo de la finalización de las obras de construcción de piscina e intervención en la fachada posterior, situada en el carrer Padre Juan, 11 de Andratx (CFO de 4321/2022).





## Ajuntament d' Andratx

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 **PROPIEDAD DE RESOLUCIÓN**

**PRIMERO.-** Conceder licencia de ocupación y primera utilización o certificado municipal acreditativo de la finalización de las obras de **CONSTRUCCIÓN DE PISCINA E INTERVENCIÓN EN FACHADA POSTERIOR (CFO de 4321/2022)**, situada en el **CARRER PADRE JUAN, 11 (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral 0308206DD5800N0001PJ\*\*, solicitado por **Dña. MARIA DEL MAR BONET COVAS**, puesto que se comprueba que las obras se encuentran ejecutadas en su totalidad y conforme a la licencia urbanística n.º 4321/2022, que obtuvo licencia en su día, conjuntamente con los planos "As Built", visados por el COAAT Mallorca n.º 2022/02949 de fecha 28 de octubre de 2025.

**1º.-** El presupuesto total actualizado asciende a la cantidad de: **VEINTINUEVE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO EUROS CON VEINTICUATRO CÉNTIMOS (29.334,24.-€).**

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

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

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

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





## Ajuntament d' Andratx

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

El presupuesto total actualizado asciende a la cantidad de: **VEINTINUEVE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO EUROS CON VEINTICUATRO CÉNTIMOS (29.334,24.-€).**

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

### Expedient 779/2024. Llicència o Autorització Urbanística FAV

Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment
-----------	--

En relación al expediente n.º 779/2024, relativo a la solicitud de **LICENCIA URBANÍSTICA PARA LA REPARACIÓN DE FACHADA**, situada en el **CARRER FRANÇA, 40 - S'ARRACÓ (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral 8114010DD4881S0001IH, solicitado por **Dª. GITTA BRUNE**, en cumplimiento con el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y del artículo 254 del Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

### ANTECEDENTES

**1º.**- En fecha 21 de diciembre de 2023, el interesado registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia de obras sin proyecto y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2023-E-RE-12490), siendo completado en fecha 29 de febrero de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-2452).

**2º.**- En fecha 19 de septiembre de 2024, el Técnico Municipal de Patrimonio emitió informe favorable condicionado a las siguientes prescripciones:

- «*Es procedirà a la retirada o reubicació del cablejat que es situa a la façana. A més, es tapiaran els forats que conformen l'actual ancoratge d'aquests subministres.*
- *La composició estètica de la façana haurà de continuar amb el mateix registre*





## Ajuntament d' Andratx

*de combinació d'esgrafiats, motllures i sòcol.*

- *Les reparacions d'elements escultòrics o amb motllures es realitzaran amb una base de morter de calç.*
- *És preceptiva la inspecció per part del tècnic municipal de Patrimoni d'aquest Ajuntament una vegada finalitzada l'obra, per tal de documentar l'estat anterior i posterior de l'edificació.*
- *Al tractar-se d'un bé immoble protegit s'hi es vol dur a terme una modificació de les característiques o elements a on s'actua segons la llicència o comunicació prèvia habilitant, s'hauran de paralitzar les obres oportunament fins que estiguin informades i aprovades per aquest consistori (art. 156 de la Llei 12 /2017, de 29 de desembre d'urbanisme de les Illes Balears).*
- *A més, només s'autoritzen les actuacions estipulades dins aquest expedient, d'acord amb la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació (art 148 de la Llei 12 /2017, de 29 de desembre d'urbanisme de les Illes Balears). El desenvolupament de qualsevol altre tipus d'obra, sense llicència habilitant, pot ser objecte de suspensió d'obres com mesura cautelar i el conseqüent expedient de disciplina.»*

**3º.-** En fecha 25 de marzo de 2025, se notificó a la parte interesada un primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta Municipal en su informe de fecha 19 de marzo de 2025 (R.G.S. n.º 2025-S-RE-4641 y 2025-S-RE-4678).

**4º.-** En fecha 17 de octubre de 2025, la parte interesada presentó documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2025-E-RE-13499).

**5º.-** En fecha 28 de noviembre de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable, concluyendo lo siguiente:

### **«5. INFORME TÈCNIC:**

#### **Antecedents**

*Dia 21 de desembre de 2023, amb RGE 12490 es va sol·licitar llicència d'obres per fer net una façana i aplicació de resina, reparació de zones en mal estat del balcó,*





## Ajuntament d' Andratx

*enfoscat amb morter impermeable a la façana davantera, façana terrassa i façana lateral i enfoscat de cornisa, contorns de façana i traçades decoratives.*

*Consta declaració responsable per dur a terme actuacions menors de manteniment i/o conservació i/o altres en domini públic hidràulic i/o zona de policia i/o zones inundables i/o potencialment inundables presentada en data 20/01/2025.*

*Aquest habitatge es troba catalogada individualment amb la fixa 231 AC i un grau de protecció Parcial. Consta informe emès pel tècnic de Patrimoni en el qual s'informa el següent: «s'informa, per part de l'Àrea de Patrimoni, FAVORABLEMENT aquesta legalització CONDICIONADA a:*

- Es procedirà a la retirada o reubicació del cablejat que es situa a la façana. A més, es tapiaran els forats que conformen l'actual ancoratge d'aquests subministres.*
- La composició estètica de la façana haurà de continuar amb el mateix registre de combinació d'esgrafiats, motllures i sòcol.*
- Les reparacions d'elements escultòrics o amb motllures es realitzaran amb una base de morter de calç.*
- És preceptiva la inspecció per part del tècnic municipal de Patrimoni d'aquest Ajuntament una vegada finalitzada l'obra, per tal de documentar l'estat anterior i posterior de l'edificació.*
- Al tractar-se d'un bé immoble protegit s'hi es vol dur a terme una modificació de les característiques o elements a on s'actua segons la llicència o comunicació prèvia habilitant, s'hauran de paralitzar les obres oportunament fins que estiguin informades i aprovades per aquest consistori (art. 156 de la Llei 12 /2017, de 29 de desembre d'urbanisme de les Illes Balears).*
- A més, només s'autoritzen les actuacions estipulades dins aquest expedient, d'acord amb la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació (art 148 de la Llei 12 /2017, de 29 de desembre d'urbanisme de les Illes Balears). El desenvolupament de qualsevol altre tipus d'obra, sense llicència habilitant, pot ser objecte de suspensió d'obres com mesura cautelar i el conseqüent expedient de disciplina.»*

## Consideracions tècniques





## Ajuntament d' Andratx

Revisada la documentació presentada en data 17/10/25 amb núm. de registre 13499, la tècnic que subscriu informa:

- La documentació presentada és correcta.

### Conclusió

Revisada la documentació presentada en data 17 d'octubre de 2025 amb núm. de registre 13499 i núm. de visat V-2025/08526 de dia 17 d'octubre de 2025 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 amb les condicions específiques del informes i autoritzacions d'altres organismes.»

### FUNDAMENTOS JURÍDICOS

**PRIMERO.-** De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia urbanística para la reparación de una fachada de una vivienda unifamiliar entre medianeras catalogada individualmente con la ficha 231 AC y un grado de protección parcial, presentado en este Ayuntamiento en fecha 17 de octubre de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-13499).

Esta protección implica que se deberán conservar las características propias del elemento en cuanto a su ubicación, forma y dimensiones de los huecos, así como las propias del elemento en general en lo relativo a fachadas e interiores. Especialmente, la composición de la fachada principal, el pórtico, la balconada y la barandilla con balaustres.

**SEGUNDO.-** Desde el punto de vista jurídico, la tramitación del expediente se ha realizado de conformidad con lo dispuesto en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante, LUIB) y en el Reglamento General de la LUIB (en adelante, RLUIB), siendo necesario, para el caso que nos ocupa, los informes sectoriales de los distintos Organismos con competencias en la materia.

Por un lado, consta **declaración responsable** para llevar a cabo **actuaciones menores de mantenimiento y/o conservación y/u otras en dominio público hidráulico y/o zona de policía y/o zonas inundables y/o potencialmente inundables**, presentada en fecha **20 de enero de 2025**.

Al ser una edificación catalogada, consta informe favorable del Técnico municipal de Patrimonio emitido en fecha 19 de septiembre de 2024, y condicionado a las





## Ajuntament d' Andratx

siguientes prescripciones:

- «*Es procedirà a la retirada o reubicació del cablejat que es situa a la façana. A més, es tapiaran els forats que conformen l'actual ancoratge d'aquests subministres.*
- *La composició estètica de la façana haurà de continuar amb el mateix registre de combinació d'esgrafiats, motllures i sòcol.*
- *Les reparacions d'elements escultòrics o amb motllures es realitzaran amb una base de morter de calç.*
- *És preceptiva la inspecció per part del tècnic municipal de Patrimoni d'aquest Ajuntament una vegada finalitzada l'obra, per tal de documentar l'estat anterior i posterior de l'edificació.*
- *Al tractar-se d'un bé immoble protegit s'hi es vol dur a terme una modificació de les característiques o elements a on s'actua segons la llicència o comunicació prèvia habilitant, s'hauran de paralitzar les obres oportunament fins que estiguin informades i aprovades per aquest consistori (art. 156 de la Llei 12 /2017, de 29 de desembre d'urbanisme de les Illes Balears).*
- *A més, només s'autoritzen les actuacions estipulades dins aquest expedient, d'acord amb la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació (art 148 de la Llei 12 /2017, de 29 de desembre d'urbanisme de les Illes Balears). El desenvolupament de qualsevol altre tipus d'obra, sense llicència habilitant, pot ser objecte de suspensió d'obres com mesura cautelar i el conseqüent expedient de disciplina.»*

**TERCERO.-** De conformidad con el artículo 148 LUIB, quedarán sujetas al régimen de comunicación previa, en los términos previstos en la presente ley, las obras de técnica sencilla y entidad constructiva escasa u obras de edificación que no necesiten proyecto, de acuerdo con la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación. Sin embargo, no podrán ajustarse a este régimen las actuaciones que se realicen en edificios catalogados.

**CUARTO.-** De acuerdo con el artículo 254 del RLUIB, en fecha 28 de noviembre de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia urbanística para la reparación de una fachada de una vivienda unifamiliar





## Ajuntament d' Andratx

entre medianeras catalogada individualmente con la ficha 231 AC y un grado de protección parcial, proyecto refundido redactado por Antonio J. Bennasar Serra, con visado COAAT Mallorca n.<sup>o</sup> V-2025-08526 de fecha 17 de octubre de 2025, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 17 de octubre de 2025 (R.G.E. n.<sup>o</sup> 2025-E-RE-13499), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas de la licencia.

**QUINTO.-** Procede su resolución por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de conformidad con lo previsto en el Decreto de Alcaldía Presidencia, n.<sup>o</sup> 2337/2025, de 12 de mayo, de constitución de la Junta de Gobierno Local.

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a la solicitud de licencia urbanística para la reparación de una fachada de una vivienda unifamiliar entre medianeras catalogada individualmente con la ficha 231 AC y un grado de protección parcial, proyecto refundido redactado por Antonio J. Bennasar Serra, con visado COAAT Mallorca n.<sup>o</sup> V-2025-08526 de fecha 17 de octubre de 2025, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 17 de octubre de 2025 (R.G.E. n.<sup>o</sup> 2025-E-RE-13499), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas de la licencia., y **CONDICIONADA** a las prescripciones señaladas por el Técnico municipal de Patrimonio en su informe de fecha 19 de septiembre de 2024.

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 **PROPIUESTA DE ACUERDO**

**PRIMERO.-** Conceder **LICENCIA URBANÍSTICA PARA LA REPARACIÓN DE FACHADA**, situada en el **CARRER FRANÇA, 40 - S'ARRACÓ (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral 8114010DD4881S0001IH, solicitado por **D<sup>a</sup>. GITTA BRUNE**, proyecto refundido redactado por Antonio J. Bennasar Serra, con visado COAAT Mallorca n.<sup>o</sup> V-2025-08526 de fecha 17 de octubre de 2025, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 17 de octubre de 2025 (R.G.E. n.<sup>o</sup> 2025-E-RE-13499), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas de la licencia., y **CONDICIONADA** a las prescripciones





## Ajuntament d' Andratx

señaladas por el Técnico municipal de Patrimonio en su informe de fecha 19 de septiembre de 2024:

- «*Es procedirà a la retirada o reubicació del cablejat que es situa a la façana. A més, es tapiaran els forats que conformen l'actual ancoratge d'aquests subministres.*
- *La composició estètica de la façana haurà de continuar amb el mateix registre de combinació d'esgrafiats, motllures i sòcol.*
- *Les reparacions d'elements escultòrics o amb motllures es realitzaran amb una base de morter de calç.*
- *És preceptiva la inspecció per part del tècnic municipal de Patrimoni d'aquest Ajuntament una vegada finalitzada l'obra, per tal de documentar l'estat anterior i posterior de l'edificació.*
- *Al tractar-se d'un bé immoble protegit s'hi es vol dur a terme una modificació de les característiques o elements a on s'actua segons la llicència o comunicació prèvia habilitant, s'hauran de paralitzar les obres oportunament fins que estiguin informades i aprovades per aquest consistori (art. 156 de la Llei 12 /2017, de 29 de desembre d'urbanisme de les Illes Balears).*
- *A més, només s'autoritzen les actuacions estipulades dins aquest expedient, d'acord amb la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació (art 148 de la Llei 12 /2017, de 29 de desembre d'urbanisme de les Illes Balears). El desenvolupament de qualsevol altre tipus d'obra, sense llicència habilitant, pot ser objecte de suspensió d'obres com mesura cautelar i el conseqüent expedient de disciplina.»*

### 1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **URBANO.**
- Zonificación: **Unifamiliar SA-U1 y Vivienda catalogada AC 231.**

### 2.- Presupuesto y plazos:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras a ejecutar asciende a la cantidad de: **DIECISÉIS MIL TRESCIENTOS OCHENTA EUROS (16.380,00.-€).**
- Plazo de inicio de la obras: **6 meses.**



## Ajuntament d' Andratx

- Plazo de finalización de las obras: **36 meses.**

Estos plazos se computarán desde la fecha de notificación del Acuerdo de concesión de la presente licencia.

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

- **Normas Subsidiarias del municipio de Andratx '23:** aprobadas definitivamente por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 5 de mayo de 2023 (BOIB n.º 62 de 13/05/2023).
- **Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears:** aprobada definitivamente por el Parlamento de las Islas Baleares en fecha 29 de diciembre de 2017 (BOIB n.º 160, de 29/12/2017).
- **Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre:** aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 29 de marzo de 2023 (BOIB n.º 51 de 22/04/2023).
- **Plan Territorial Insular de Mallorca:** Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 13 de diciembre de 2004 (BOIB n.º 188 de 31/12/2004).

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

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

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

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





## Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

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

a) En plazo de un mes contado a partir del día siguiente a la recepción de la





## Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

El Presupuesto (PEM) inicial de las obras a ejecutar asciende a la cantidad de:  
**DIECISÉIS MIL TRESCIENTOS OCHENTA EUROS (16.380,00.-€).**

Expedient 7309/2022. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic i execució	
Favorable	<b>Tipus de votació:</b> Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º 7309/2022, incoado en este Ayuntamiento por Dª. REGINE TÖBERICH, correspondiente al proyecto de REFORMA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (BÁSICO+EJECUCIÓN), en CARRER METLERA, 11 – URB. CALA MORAGUES (T.M. ANDRATX), con referencia catastral 6381401DD4768S0001BU, se informa lo siguiente en base a los siguientes,

### ANTECEDENTES

**1º.-** Sobre la misma parcela se están tramitando los siguientes expedientes:

- «**7919/2021: Enderroc de planta segona i consolidació estructural.**

*Segons descripció general i plànols te per objecte l'enderroc de la planta segona completa, enderrocs parciais a planta primera, enderroc de part de planta baixa que envaeix l'àrea de reculada a carrer i l'enderroc de porxo a la terrassa.*

*A mes, a la memòria es descriu: «se ha conservado la planta piso, planta baja y*





## Ajuntament d' Andratx

*planta sótano. Se construirá una nueva planta sótano con acceso independiente... Finalmente, se demuelen y construyen los forjados intermedios debido a su mal estado de conservación y a que en el proyecto fase 2 básico y ejecución de reforma de vivienda unifamiliar aislada, requiere de nuevas cotas en su diseño»*

*Denegada per acord Junta de Govern Local de data 22 de desembre de 2023. Posteriorment per acord de la Junta de Govern de data 18 de novembre de 2024 es va desestimar el recurs de reposició interposat a la resolució de denegació.*

*S'ha interposat contenció-administratiu contra l'acord anterior (expedient 1038/2025), pendent de resolució.*

- **1719/2022:** Legalització d'actuacions a planta semisoterrani.

*Te per objecte la legalització de les actuacions que han donat lloc al expedient d'infracció urbanística que s'està instruint (expedient 6411/2021). Concretament la legalització de moviments de terra, execució d'una rasa i demolició de part del forjat de planta baixa (10m2).*

- **7309/2022:** Reforma d'habitatge unifamiliar
- **8120/2022:** Legalització de planta de garatge.

*Té per objecte legalitzar la planta destinada a magatzem i aparcament situada sota la planta baixa del projecte autoritzat.»*

## FUNDAMENTOS JURÍDICOS

**PRIMERO.-** La Arquitecta Municipal, en su informe de fecha 11 de noviembre de 2025, da traslado a los servicios jurídicos municipales a fin de que emitan el correspondiente informe sobre la procedencia de suspender la tramitación de este expediente, habida cuenta que hay un recurso contencioso-administrativo interpuesto contra el acuerdo de denegación de la licencia n.º 7919/2021 (Expediente n.º 1308/2025).

Asimismo, en dicho informe se hace constar que las licencias n.º 7919/2021, relativa a la demolición de la planta segunda y consolidación estructural del inmueble, la n.º 8120/2022, correspondiente a la legalización de la planta de garaje, y n.º 1719/2022, referente a la legalización de las actuaciones en la planta semisótano, presentan una relación de interdependencia tal que deberán otorgarse de manera simultánea. En este sentido, se indica expresamente que ninguna de ellas, por su propia naturaleza,





## Ajuntament d' Andratx

puede desplegar efectos de manera autónoma sin el otorgamiento simultáneo de las restantes.

**SEGUNDO.-** El artículo 22 de la Ley del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACAP) prevé ciertas situaciones en las que los plazos administrativos pueden suspenderse:

- «a) Cuando deba requerirse a cualquier interesado para la subsanación de deficiencias o la aportación de documentos y otros elementos de juicio necesarios, por el tiempo que medie entre la notificación del requerimiento y su efectivo cumplimiento por el destinatario, o, en su defecto, por el del plazo concedido, todo ello sin perjuicio de lo previsto en el artículo 68 de la presente Ley.*
- b) Cuando deba obtenerse un pronunciamiento previo y preceptivo de un órgano de la Unión Europea, por el tiempo que medie entre la petición, que habrá de comunicarse a los interesados, y la notificación del pronunciamiento a la Administración instructora, que también deberá serles comunicada.*
- c) Cuando exista un procedimiento no finalizado en el ámbito de la Unión Europea que condicione directamente el contenido de la resolución de que se trate, desde que se tenga constancia de su existencia, lo que deberá ser comunicado a los interesados, hasta que se resuelva, lo que también habrá de ser notificado.*
- d) Cuando se soliciten informes preceptivos a un órgano de la misma o distinta Administración, por el tiempo que medie entre la petición, que deberá comunicarse a los interesados, y la recepción del informe, que igualmente deberá ser comunicada a los mismos. Este plazo de suspensión no podrá exceder en ningún caso de tres meses. En caso de no recibirse el informe en el plazo indicado, proseguirá el procedimiento.*
- e) Cuando deban realizarse pruebas técnicas o análisis contradictorios o dirimentes propuestos por los interesados, durante el tiempo necesario para la incorporación de los resultados al expediente.*
- f) Cuando se inicien negociaciones con vistas a la conclusión de un pacto o convenio en los términos previstos en el artículo 86 de esta Ley, desde la declaración formal al respecto y hasta la conclusión sin efecto, en su caso, de las referidas negociaciones, que se constatará mediante declaración formulada por la*





## Ajuntament d' Andratx

*Administración o los interesados.*

**g) Cuando para la resolución del procedimiento sea indispensable la obtención de un previo pronunciamiento por parte de un órgano jurisdiccional, desde el momento en que se solicita, lo que habrá de comunicarse a los interesados, hasta que la Administración tenga constancia del mismo, lo que también deberá serles comunicado.»**

**CUARTO.-** A la vista de lo dispuesto en el precepto mencionado, y considerando los antecedentes expuestos, resulta procedente la suspensión de la tramitación del expediente n.º 7309/2022, al amparo de lo previsto en el artículo 22.1.g) de la LPACAP, por cuanto para la correcta resolución del mismo resulta indispensable conocer previamente el pronunciamiento judicial que recaiga en el recurso contencioso-administrativo del expediente n.º 1308/2025, dada la indudable relación de dependencia existente entre ambos expedientes.

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

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 **PROPIUESTA DE ACUERDO**

**PRIMERO.-** Acordar la suspensión de la tramitación del expediente administrativo n.º 7309/2022, al amparo de lo dispuesto en el artículo 22.1.g) de la LPACAP, por resultar indispensable para la correcta resolución del mismo, hasta la comunicación al Ayuntamiento de la firmeza de la sentencia recaída en dicho proceso judicial conforme al artículo 104.1 LJCA.

**SEGUNDO.-** Notificar el presente acuerdo de suspensión a las personas interesadas en el procedimiento, haciéndoles saber que contra el mismo **no cabe recurso**, al tratarse de un acto de trámite que no decide directa o indirectamente el fondo del asunto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 112 de la LPACAP.

**TERCERO.-** Se deberá dar traslado a la Técnica Municipal correspondiente para su conocimiento.





## Ajuntament d' Andratx

### Expedient 6969/2021. Sancionador per Infracció Urbanística

Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment
-----------	--

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 6969/2021 (IU 80/2014), se han tenido en consideración los siguientes

### HECHOS

1º.- En fecha de 28 de noviembre de 2025, la Junta de Gobierno Local acordó declarar la caducidad y el archivo del expediente de disciplina urbanística iniciado mediante Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha de 21/09/2016 e iniciar procedimiento de restablecimiento y sancionador contra GUILLERMO FLEXAS VICH, con NIF n.º \*\*\*2106\*\* y MAGDALENA FLEXAS BARCELO, con NIF n.º \*\*\*1035\*\*.

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

### FUNDAMENTOS JURÍDICOS

**Primero.-** En virtud del artículo 109.2 de la Ley 39/2012, de 1 de octubre de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, el cual indica que:

*“1. Las Administraciones Públicas podrán revocar, mientras no haya transcurrido el plazo de prescripción, sus actos de gravamen o desfavorables, siempre que tal revocación no constituya dispensa o exención no permitida por las leyes, ni sea contraria al principio de igualdad, al interés público o al ordenamiento jurídico.*

*2. Las Administraciones Públicas podrán, asimismo, rectificar en cualquier momento, de oficio o a instancia de los interesados, los errores materiales, de hecho o aritméticos existentes en sus actos.”*

Visto que se ha llevado a cabo un error en el informe propuesta de resolución, de fecha de 27/11/2025, mediante el cual se indicaba en el punto cuarto y quinto apartado D) que se nombraba instructora a MARIA FRANCISCA RUIZ ROIG y secretaria a JOANA MARIA BONET PUIG, no siendo correcto el mencionado nombramiento:

### DONDE DICE:

*“D) Nombrar instructora del procedimiento sancionador a MARIA FRANCISCA RUIZ*





## Ajuntament d' Andratx

*ROIG y secretaria a JOANA MARIA BONET PUIG, que puede/n ser recusada/s si el afectado entiende que incurre/n en alguna de las causas previstas en el artículo 24 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público. Esta recusación se tiene que presentar por escrito y se puede interponer en cualquier momento de la tramitación del expediente.”*

### **DEBE DECIR:**

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

Andratx,

### **Expedient 9499/2024. Sancionador per Infracció Urbanística**

<b>Favorable</b>	<b>Tipus de votació:</b> Unanimitat/Assentiment
------------------	---

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 9499/2024, se han tenido en consideración los siguientes

### **HECHOS**

**1º.-** En fecha de 22 de noviembre de 2024, la Celadora Municipal emite informe de inspección mediante el cual indica:

*“IV) Descripció dels actes:*

*Atesos els expedients relacionats, es comprova que:*

*1.- En data 27/05/2022 amb 2022-E-RE-4485 sol·licitant prorroga de l'expedient 2621/2018. Adjuntant un certificat que indicava que faltava per executar uns 29,2%.*

*2.-En data 18/05/2021 amb 2021-E-RE-3917 varen presentar un modificat en els transcurs de les obres, exp 5058/2021. Va ser informat desfavorablement el 18/09/2023. Varen presentar un recurs que ser estimat en JGL 16/02/2024. I en data 25/09/2024 es fa informar entre altres, per part del tècnic, que: «...Les modificacions presentades son canvis substancials, ja que es modifiquen les superfícies construïdes, el volum i l'ocupació, l'alçada i el nombre de plantes, per tant es recorda*





## Ajuntament d' Andratx

que les obres s'han d'haver paralitzat i que la normativa d'aplicació a les 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. ...»

No obstant tot això, i personada en la citada situació en diverses ocasions no es va poder accedir. Però es va observar que, aparentment, s'aprecia que les obres estarien acabades.

En data 19/09/2024 es va realitzar un requeriment d'entrada a la propietat, en i el representat a comunicat que es podrà fer la inspecció del dia 26 d'octubre al dia 3 de novembre.

Verbalment, amb l'arquitecte es va acordar realitzar la visita el 30 o 31 d'octubre però no es va personar ningú. S'aprecia que l'estat de les obres es el mateix que s'havia observat en diverses ocasions. Finalment, amb conversacions amb l'arquitecte es va acordar realitzar inspecció el dia 13 de novembre de 2024. Personada en la citada situació el dia 13 de novembre de 2024, acompanyada de l'arquitecta municipal A. Ferrer. Es va comprovar que les obres descrites a l'expedient 5058/2021 de modificacions en el transcurs de les obres estaven executades i acabades. No obstant, en el moment de la inspecció s'estan realitzant obres de reparacions. També es va detectar que:

1.-Sobre la caixa d'escala s'ha executat un volum menor que sobre surt un metre d'alçada on hi ha, aparentment, la maquinaria de l'ascensor.

2.- S'han dut unes petites modificacions en les jardineres de coberta, aparentment, una s'ha reduït i augmentat l'altre.

3.- Al pati interior en zona garatge s'ha dut a terme un tancament, augmentat la superfície construïda uns 2m2 aprox.

4.-S'ha habilitat part del forjat sanitari de la planta baixa, uns 5m2 aprox. Aquestes obres no estan descrites a cap expedient, per tant, s'ha dut a terme sense títol habilitant.

[...]

- Descripció de les obres sense Títol Habilitant:





## Ajuntament d' Andratx

*Les obres descrites a l'expedient 5058/2021 i els següents punts:*

- 1.-*Sobre la caixa d'escala s'ha executat un volum menor que sobre surt un metre d'alçada on hi ha, aparentment, la maquinaria de l'ascensor.*
- 2.- *S'han dut unes petites modificacions en les jardineres de coberta, aparentment, una s'ha reduït i augmentat l'altre.*
- 3.- *Al pati interior en zona garatge s'ha dut a terme un tancament, augmentat la superfície construïda uns 2m2 aprox.*
- 4.-*S'ha habilitat part del forjat sanitari de la planta baixa, uns 5m2 aprox.*

X) Persones responsables:

*Propietaris cadastrals: WOLLGARTEN HORST KARL X9\*\*\*\*\*2X ; 50,00% de Propiedad*

**2º.-** En fecha de 30 de mayo de 2025, la Junta de Gobierno Local acordó denegar las modificaciones durante el transcurso de las obras de reforma de vivienda unifamiliar aislada y piscina licencia de obras otorgada en fecha 21 de diciembre de 2018, con n.º expediente 2621/2018 (antes LO 85/2017), cuyo redactor del proyecto es MP6 Arquitectura SLP, solicitado por el SR. HORST KARL WOLLGARTEN, situado en CARRER VIOLÍ, 25 (PUERTO DE ANDRATX), referencia catastral n.º 6868003DD4766N0001HA, visto que de acuerdo con el artículo 156 LUIB las obras se tendrían que haber paralizado y constan ejecutadas y acabadas.

Así mismo, se indica que el presupuesto es de **485.627,75.-euros.**

**3º.-** En fecha de 10 de septiembre de 2025, el Técnico Municipal emite informe de valoración mediante el cual indica:

*"Se procede a valorar las obras ya ejecutadas e indicadas por el inspector de obras:*

*s Valoración Ppto exp 5058/2021 2022 Ud 1 485.267,75 1*

*Una vez revisada la memoria y los planos incluidos en el expediente 5058/2021 se concluye que las obras descritas en el informe de la celadora están incluidos en el presupuesto de ejecución, por lo que el importe de la valoración contiene todas las obras ejecutadas sin título habilitante.*





## Ajuntament d' Andratx

**Presupuesto total: 485.267,75 €**

### 4. OBSERVACIONES :

- *A priori las obras son legalizables siempre y cuando se dé cumplimiento a las prescripciones y normativas establecidas y contengan los informes favorables y/o autorizaciones de todos los organismos y departamentos que afecten a estas actuaciones.*
- *El plazo estimado de tareas materiales de reposición sería de seis (6) MES/ES."*

**4º.-** En fecha de 19 de septiembre de 2025, la Junta de Gobierno Local acuerda inicio de procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y la realidad física altera y procedimiento sancionador contra a KARL WOLLGARTE HORST con NIE X9\*\*\*\*\*2X, y RENATE ANNA WOLLGARTEN GEB GEVECKE con NIE X9\*\*\*\*\*5H en concepto de propietarios, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CL VIOLÍ 25 PUERTO DE ANDRATX (ANDRATX) referencia catastral 6868003DD4766N0001HA.

**5º.-** En fecha de 30 de octubre de 2025, el Pleno del Ayuntamiento de Andratx acuerda iniciar procedimiento de revisión de oficio de la licencia urbanística n.º LO 85/2017 (2621/2018) otorgada por la Junta de Gobierno Local en fecha 21 de diciembre de 2018 a HORST KARL WOLLGARTEN, con NIE n.º \*\*\*\*3852\*, correspondiente a la licencia urbanística al proyecto básico y ejecución de reforma de vivienda unifamiliar aislada y piscina, situada en CARRER VIOLÍ, 25- ANDRATX, Ref<sup>a</sup>. Catastral n.º: 6868003DD4766N0001HA.

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

### FUNDAMENTOS JURÍDICOS

**Primero.-** El artículo 22 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las administraciones públicas, indica que el plazo para resolver un procedimiento y notificar la resolución podrá suspenderse en los siguientes casos:

*«a) Cuando deba requerirse a cualquier interesado para la subsanación de deficiencias o la aportación de documentos y otros elementos de juicio necesarios, por el tiempo que medie entre la notificación del requerimiento y su efectivo cumplimiento por el destinatario, o, en su defecto, por el del plazo concedido, todo*





## Ajuntament d' Andratx

ello sin perjuicio de lo previsto en el artículo 68 de la presente Ley.

b) Cuando deba obtenerse un pronunciamiento previo y preceptivo de un órgano de la Unión Europea, por el tiempo que medie entre la petición, que habrá de comunicarse a los interesados, y la notificación del pronunciamiento a la Administración instructora, que también deberá serles comunicada.

c) Cuando exista un procedimiento no finalizado en el ámbito de la Unión Europea que condicione directamente el contenido de la resolución de que se trate, desde que se tenga constancia de su existencia, lo que deberá ser comunicado a los interesados, hasta que se resuelva, lo que también habrá de ser notificado.

d) Cuando se soliciten informes preceptivos a un órgano de la misma o distinta Administración, por el tiempo que medie entre la petición, que deberá comunicarse a los interesados, y la recepción del informe, que igualmente deberá ser comunicada a los mismos. Este plazo de suspensión no podrá exceder en ningún caso de tres meses. En caso de no recibirse el informe en el plazo indicado, proseguirá el procedimiento.

e) Cuando deban realizarse pruebas técnicas o análisis contradictorios o dirimentes propuestos por los interesados, durante el tiempo necesario para la incorporación de los resultados al expediente.

f) Cuando se inicien negociaciones con vistas a la conclusión de un pacto o convenio en los términos previstos en el artículo 86 de esta Ley, desde la declaración formal al respecto y hasta la conclusión sin efecto, en su caso, de las referidas negociaciones, que se constatará mediante declaración formulada por la Administración o los interesados.

g) Cuando para la resolución del procedimiento sea indispensable la obtención de un previo pronunciamiento por parte de un órgano jurisdiccional, desde el momento en que se solicita, lo que habrá de comunicarse a los interesados, hasta que la Administración tenga constancia del mismo, lo que también deberá serles comunicado.»

**Segundo.-** Visto el artículo transcrto anteriormente, y visto el Acuerdo de Pleno de fecha de 30 de octubre de 2025 mediante el cual se inicia procedimiento de revisión de oficio de la licencia urbanística n.º LO 85/2017 (2621/2018) otorgada por la Junta





## Ajuntament d' Andratx

de Gobierno Local en fecha 21 de diciembre de 2018 a HORST KARL WOLLGARTEN, con NIE n.º \*\*\*\*3852\*, correspondiente a la licencia urbanística al proyecto básico y ejecución de reforma de vivienda unifamiliar aislada y piscina, situada en CARRER VIOLÍ, 25- ANDRATX, Ref<sup>a</sup>. Catastral n.º: 6868003DD4766N0001HA, procede suspender el presente procedimiento de Disciplina Urbanística hasta la resolución de la revisión de oficio de licencia urbanística, dada la dependencia existente entre ambos expedientes.

A la vista de lo expuesto, examinados los hechos y los fundamentos jurídicos que los sustentan, en uso de las atribuciones que le confiere la legislación vigente y en particular el artículo 23 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y el Decreto de Alcaldía núm. 2337, de 14 de mayo de 2025 , se **PROPONE** a la Junta de Gobierno Local adopte el siguiente

### ACUERDO

**PRIMERO.-DECLARAR LA SUSPENSIÓN** del procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas y del procedimiento sancionador (Expediente 9499/2024) iniciado mediante Acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha de 19/09/25 seguido contra KARL WOLLGARTE HORST con NIE X9\*\*\*\*2X, y RENATE ANNA WOLLGARTEN GEB GEVECKE con NIE X9\*\*\*\*5H en concepto de propietarios, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CL VIOLÍ 25 PUERTO DE ANDRATX (ANDRATX) referencia catastral 6868003DD4766N0001HA, visto el Acuerdo de Pleno de fecha de 30/20/25 mediante el cual se inicia procedimiento de revisión de licencia (Expediente 2621/2018), y hasta la resolución del mismo.

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

Andratx,

### Expedient 6508/2018. Sancionador per Infracció Urbanística

Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment
-----------	--

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 6508/2018, se han tenido en consideración los siguientes





## Ajuntament d' Andratx

### HECHOS

**1º.-** En fecha 25 de octubre de 2018, con RGE núm. 2018-E-RC-13072, se presenta escrito en este Ayuntamiento para comprobación de la legalidad de las obras en CM CALA EN CRANC 1, Camp de Mar – ANDRATX.

**2º.-** Consta informe de titularidad catastral en fecha 20 de diciembre de 2018:

*“Según la alerta/tasca recibida N.º 3732 y emitida por Jerónima Balaguer Barceló, cuyo tenor literal dice:*

*Per tal de poder iniciar suspensió d'obres es sol·licitar titularitat de l'habitatge en ref. catastral : 9770615DD4797S0001ww*

### INFORME

*Referencia catastral*

9770615DD4797S0001WW

*Apellidos Nombre/Razón Social*

ZINNIAMED SLU

*NIF/NIE B5728XXXX*

*Domicilio fiscal XXX”.*

**3º.-** En fecha 11 de enero de 2019, la Celadora emite informe núm. 64/2018 BC por una inspección realizada en fecha 29/11/2018 en CM CALA EN CRANC 1, CAMP DE MAR – ANDRATX, con referencia catastral núm. 9770615DD4797S0001WW, en el que describe:

“[...]

**II) Motiu de la inspecció:**

*Per tal d'atendre la denúncia d'un veí a prop d'unes possibles obres sense llicència a la coberta de l'edifici situat al camí Cala en Cranc número 1 de Camp de Mar (Andratx).*

**III) Descripció dels actes:**

*Personada en la direcció a dalt indicada i després de la inspecció ocular, es comprova que al terrat de l'edifici s'està pintant el terra de la coberta plana*





## Ajuntament d' Andratx

*transitable amb pintura impermeabilitzant.*

*No es pot constatar que existeixi o no membrana aïllant. S'observen saques de runes per la qual cosa es requereix la justificació dels treballs.*

- Ús a què es destinen: habitatge

[...]".

Describe las obras sin licencia siguiente:

- Pintat del terra de la coberta plana transitable
- Possibles obres de impermeabilització sense justificar a la coberta.

**4º.-** Mediante Decreto n.º 0114/2019, de fecha 15 de enero de 2019, se ordenó la suspensión de todos los actos de parcelación urbanística, de urbanización, de construcción o de edificación y de instalación, o cualquier otro de transformación o de uso del suelo, del vuelo o del subsuelo que se puedan ir ejecutando o desarrollando en el Camí Cala en Cranc núm 1 de Camp de Mar (Andratx).

**5º.-** En fecha 8 de abril de 2019, el Arquitecto emite informe de valoración cautelar de las obras sin licencia, en el que describe:

**"LA VALORACIÓN TOTAL DE LAS OBRAS DESCRITAS, ascienden a la cantidad de VEINTIOCHO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y OCHO EUROS CON CUARENTA Y SEIS CÉNTIMOS (28.668,46-€)**

**LAS OBRAS SON LEGALIZABLES".**

**6º.-** En fecha 8 de abril de 2019, la TAG emite informe jurídico.

**7º.-** La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada 12 de abril de 2019, acordó iniciar un procedimiento sancionador contra ZINNIAMED SLU, en concepto de propietario, por la realización de actos de transformación o utilización del suelo sin título habilitante presuntamente constitutivas de una infracción urbanística en Camí Cala en Cranc, 1- Andratx, consistentes en:

- Impermeabilización del suelo de la cubierta plana transitable.

**8º.-** En fecha 15 de mayo de 2019, el Celador emite informe núm. 92/2019 LC, que proviene del exp. 2261/2019 LG, por una inspección realizada en fecha 9/05/2019 en CM CALA EN CRANC, 1 CAMP DE MAR – ANDRATX, en el que describe:





## Ajuntament d' Andratx

*"Personat al carrer Cala en Cranc, 1 i una vegada realitzada inspecció visual, el que subscriu informa:*

*En el moment de la inspecció, les obres realitzades de manteniment i conservació concorden amb l'exposat a l'expedient de legalització 2261/2019 LG.*

*Es reflecteix l'estat de l'edifici a les fotografies adjuntes".*

**9º.-** Mediante Decreto del Regidor Delegado del Área de Urbanismo n.º 1165/2021, de fecha 25 de marzo de 2021, se declaró el desistimiento para la tramitación del expediente 2261/2019 iniciado a instancia de ZINNIAMED SL, cuyo objeto es la licencia para la legalización de obras, situado en CARRER CALA EN CRANC, 1 – ANDRATX, por no atender el requerimiento municipal en el plazo otorgado. Además, se declaró terminado el procedimiento y proceder a su archivo, sin que ello signifique una renuncia de los derechos que le pudieran corresponder en un procedimiento nuevo y posterior.

**10º.-** La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada día 30 de abril de 2021, acordó nombrar instructora del procedimiento a MARIA FRANCISCA RUIZ ROIG y secretaria a JUANA MARIA BONET PUIG.

**11º.-** En fecha 7 de julio de 2021, el Celador emite informe aclaratorio nº 78/2021 LC, por una inspección realizada en fecha 9/05/2019, en CM CALA EN CRANC, 1 CAMP DE MAR – ANDRATX, en el que describe:

### *"1. MOTIVO DE LA INSPECCIÓN:*

*Atender la petición por parte de la asesora jurídica del departamento de disciplina, para especificar si el estado de las obras en el momento de la visita de la legalización.*

### *2. DESCRIPCIÓN DE LOS ACTOS:*

*Revisado el informe emitido por la inspectora de obras municipal de fecha 11 de enero de 2019 y el informe de legalización emitido por el inspector de obras que suscribe en fecha 9 de mayo de 2019, se ha podido comprobar que no se cumplió la suspensión de obras emitida por el decreto 114/2019".*

**12º.-** Consta informe de titularidad catastral en fecha 8 de julio de 2021:

*"Referencia Catastral*





## Ajuntament d' Andratx

9770615DD4797S0001MM-0002EE-0003RR-0004TT-0005YY-0006UU-0007II-

0008OO-0009PP-0010II-0011OO-0012PP-0013AA

*Localización.*

*CM CALA EN CRANC 1*

*TITULARIDAD CATASTRAL*

*Apellidos Nombre/Razón Social: ZINNIAMED SLU*

*NIF/NIE: B5728XXXX*

*Domicilio fiscal : XXX*

*Derecho: 100,00% de Propiedad*

*Fecha de la alteración: 23/05/2007".*

**13º.-** En fecha de 1 de abril de 2022, la Junta de Gobierno Local acordó revocar el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 12 de abril de 2019 por el que se acordó iniciar un procedimiento sancionador contra ZINNIAMED SLU, en concepto de propietario, e iniciar procedimiento sancionador y de restablecimiento contra ZINNIAMED SLU, con NIF n.º B5728XXXX, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en Camí Cala en Cranc, 1- Andratx, referencia catastral n.º 9770615DD4797S0001WW, consistentes en "Impermeabilización del suelo de la cubierta plana transitable.

**14º.-** En fecha de 22 de junio de 2022, la Instructora del Procedimiento emitió diligencia mediante cual indica:

*«En fecha 29 de abril de 2022, RGE n.º 2022-E-RC-2960, ZINNIAMED SL ha presentado solicitud de licencia de legalización expediente n.º 5079/2022. De conformidad con el art. 195.2.a) LUIB y el art. 199 LUIB, el plazo de caducidad del procedimiento de restablecimiento y el procedimiento sancionador del exp. 6508/2018 QUEDA SUSPENDIDO desde el 29 de abril de 2022 y hasta que el ayuntamiento resuelva expresamente esta solicitud o se produzca el silencio administrativo»*

**15º.-** En fecha de 7 de marzo de 2023, la Junta de Gobierno Local acordó:

*«PRIMERO. Conceder LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE OBRAS MENORES,*





## Ajuntament d' Andratx

situado en CAMÍ CALA EN CRANC, 1 – CAMP DE MAR (ANDRATX), referencia catastral 9770615DD4797S0005YY, solicitado por ZINNIAMED S.L., y presentado en este Ayuntamiento en fecha 29 de abril de 2022 (R.G.E. nº 2022-E-RC-2960) y en fecha 4 de julio de 2022 (R.G.E. nº 2022-E-RC-4723), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia.

**1º.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS:** Clasificación del suelo: URBANIZABLE P1/CM (PORT D'ANDRATX) Zonificación: UNIFAMILIAR (U).

**2º.- PRESUPUESTO:** El presupuesto de las obras a legalizar asciende a la cantidad de: VEINTISEIS MIL NOVECIENTOS TRES EUROS CON CUARENTA CÉNTIMOS (26.903,40.- €).»

**16º.-** En fecha de 8 de agosto de 2025, la Junta de Gobierno Local acuerda nombrar como Instructora del Procedimiento a la que suscribe.

**17º.-** En fecha de 16 de octubre de 2025, la Instructora emite Propuesta de Resolución.

**18º.-** En fecha de 26 de noviembre de 2025, la Administrativa de Disciplina emite diligencia, mediante la cual hace constar que:

\*\*\*«\*Diligencia para hacer constar que en referencia al expediente de disciplina urbanística Nº 6508/2018, y según Propuesta de la Instructora de fecha 16/10/2025, de expediente de procedimiento sancionador:

Visto que la Propuesta se notificó a los siguientes interesados: • ZINNIAMED, S.L. en fecha 31-10-2025. Visto que el plazo para presentar alegaciones era del 01/11/2025 al 21/11/2025 y según los documentos que tengo a mi alcance no se ha presentado documentación.

Visto todo lo anteriormente transcurrido se remite a la instructora del expediente para Resolución.»

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

### FUNDAMENTOS JURÍDICOS

**PRIMERO.-** El artículo 188.2.g) de la LUIB determina que el acto de iniciación del procedimiento de restablecimiento incluirá el derecho de formular alegaciones y a la audiencia en el procedimiento en el plazo de quince días, con la advertencia de que





## Ajuntament d' Andratx

si no se hiciera así, la resolución de inicio podrá ser considerada directamente como propuesta de resolución.

Por otro lado, y en cuanto al procedimiento de sancionador, el artículo 7 del Decreto 1/2024, de 5 de enero, por el que se aprueba el Reglamento del procedimiento a seguir en el ejercicio de la potestad sancionadora dispone que los interesados dispondrán de un plazo de quince días para formular alegaciones a la iniciación y proponer prueba, concretando los medios de que pretendan valerse.

Y el artículo 14.1 k) del mencionado cuerpo normativo indica que en la notificación se advertirá a los interesados que, si no efectúan alegaciones sobre el contenido del acuerdo de iniciación en el plazo previsto, la iniciación podrá ser considerada propuesta de resolución cuando contenga un pronunciamiento preciso acerca de la responsabilidad imputada

Consta en el expediente diligencia de fecha de 26 de noviembre de 2025 de la Administrativa de Disciplina mediante la cual se indica: *"Visto que el plazo para presentar alegaciones era del 01/11/2025 al 21/11/2025 y según los documentos que tengo a mi alcance no se ha presentado documentación"*

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

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

**TERCERO.-** En cuanto al procedimiento de restablecimiento, procede finalizarlo visto que la Junta de Gobierno, en sesión ordinaria celebrada 7 de marzo de 2025 acordó conceder licencia de legalización de obras menores en CAMÍ CALA EN CRANC, 1 – CAMP DE MAR (ANDRATX), referencia catastral 9770615DD4797S0005YY, solicitado por ZINNIAMED S.L., y presentado en este Ayuntamiento en fecha 29 de abril de 2022 (R.G.E. nº 2022-E-RC-2960) y en fecha 4 de julio de 2022 (R.G.E. nº 2022-E-RC-4723), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia.

**CUARTO.-** En relación al procedimiento sancionador es de aplicación la siguiente





## Ajuntament d' Andratx

normativa:

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

**QUINTO.-** El artículo 163.2.c) i LUIB dispone que es una infracción GRAVE ejecutar, realizar o desarrollar actos de parcelación urbanística, de urbanización, de construcción o de edificación y de instalación o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo, sujetos a licencia urbanística, a comunicación previa o a aprobación, y que se ejecuten sin estas o que contravengan sus condiciones, a menos que sean de modificación o de reforma y que, por su menor entidad, no necesitan proyecto técnico, en el caso tendrán la condición de infracción leve (en el mismo sentido el artículo 176.3.a) de la derogada LOUS).

Se toma como referencia el valor de las obras el informe de valoración cautelar de las obras sin licencia de fecha 8 de abril de 2019, cuyo valor asciende a 28.668,46€

La realización de obras de construcción, de edificación, de instalación y de movimientos de tierras en suelo urbano o urbanizable sin el título urbanístico habilitante preceptivo, se sancionará con multa del 50 al 100% del valor de las obras de acuerdo con el art. 167.1 LUIB.

Se aprecia la circunstancia agravante del art. 184.1 f) LUIB “*no observar las medidas cautelares de suspensión ordenadas con motivo del ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico perturbado*”.

De acuerdo con el artículo 183.1 LUIB, cuando en el procedimiento haya alguna circunstancia agravante la multa se impondrá por una cuantía de la mitad superior de la correspondiente escala, lo que supone una multa del 87,5 % del valor de las obras, esto es, una sanción de **25.084,90 €**, todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse





## Ajuntament d' Andratx

de manifiesto.

El artículo 176 de la LUIB, en su redacción aplicable al presente expediente, dispone que:

*"1. Si el hecho constitutivo de una infracción se legalizara porque no fuera disconforme con la ordenación urbanística, la sanción que correspondiera se reducirá en un 95% si se hubiera solicitado la legalización en el plazo otorgado al efecto; y en un 80%, si esta legalización se hubiera solicitado con posterioridad a este plazo pero antes de la resolución que ordene el restablecimiento de la realidad física alterada. Sin embargo, no se podrán aplicar estas reducciones si se hubiera incumplido la orden de suspensión prevista en el artículo 187 de la presente ley.*

**SEXTO.-** El artículo 24 del Decreto 1/2024 establece que: "2. La resolución, además de incluir los elementos propios de los actos resolutorios y de la propuesta de resolución regulada en el artículo 21, deberá contener, con la fundamentación jurídica adecuada, los siguientes elementos:

a)La fijación de los hechos. b)Las infracciones cometidas. c)La determinación de los responsables. d)La valoración de las pruebas practicadas, especialmente de las que constituyan los fundamentos básicos de la decisión.

e)Las sanciones que se imponen.

f)La cuantificación de los daños y perjuicios acreditados que sean susceptibles de indemnización en favor de la Administración pública y, en su caso, la exigencia al infractor de la reposición de la situación fáctica alterada.

g)La determinación de los daños y perjuicios causados a terceras personas cuando sea necesaria para la aplicación de una ley sectorial, o necesaria para la calificación de la infracción y/o cuantificación de la sanción.

3.La resolución puede imponer medidas cautelares o, si corresponde, mantener medidas provisionales anteriores necesarias para garantizar su eficacia hasta que no sea ejecutiva.

4.Cuando no sea preciso introducir nuevos hechos o nuevas consideraciones respecto de los expuestos en la propuesta de resolución, el órgano competente puede poner fin al procedimiento mediante una resolución simplificada que asuma el





## Ajuntament d' Andratx

contenido de la propuesta de resolución. En este caso, la notificación de la resolución deberá incluir la de dicha propuesta.

5. La notificación de la resolución deberá ir acompañada del régimen de recursos que se pueden interponer, así como de las indicaciones y de los documentos necesarios para hacer efectiva la sanción, incluidos los relativos al pago fraccionado, en su caso.”

**SÉPTIMO.-** Así mismo, el artículo 25 del mismo cuerpo normativo indica:

“1. La resolución del procedimiento sancionador es ejecutiva cuando es firme en vía administrativa.

2. Cuando se haya impuesto al responsable una sanción de carácter pecuniario, la ejecución de esta sanción se regirá por las normas generales sobre recaudación.

3. Por razón de la situación económico-financiera de la persona responsable, y especialmente en casos de vulnerabilidad, el órgano competente para resolver puede, de oficio o a solicitud de persona interesada, de acuerdo con la Ley de Finanzas y la normativa de desarrollo, solicitar al consejero competente en materia de hacienda el aplazamiento o el fraccionamiento del pago de la sanción.

4. Cuando la resolución sea ejecutiva, el órgano que la haya dictado puede suspender cautelarmente sus efectos si las personas interesadas comunican formalmente a la Administración su intención de interponer un recurso contencioso-administrativo contra la resolución sancionadora.

5. La suspensión decidida de acuerdo con el apartado anterior se levantará en los siguientes casos:

a) Cuando haya transcurrido el plazo para la interposición de un recurso contencioso-administrativo sin que la persona interesada lo haya interpuesto. b) Cuando, una vez interpuesto el recurso contencioso-administrativo, la persona interesada no haya solicitado la suspensión cautelar de la resolución impugnada o el órgano judicial haya adoptado cualquier decisión respecto de la suspensión cautelar.”

A la vista de lo expuesto, examinados los hechos y los fundamentos jurídicos que los sustentan, en uso de las atribuciones que le confiere la legislación vigente y en particular el artículo 23 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y el Decreto de Alcaldía núm. 2337 de 14 de mayo de 2025, se





## Ajuntament d' Andratx

**PROPONE** a la Junta de Gobierno Local adopte el siguiente

### ACUERDO

**PRIMERO.- FINALIZAR** el procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas iniciado en fecha de 1 de abril de 2022 contra ZINNIAMED SLU, con NIF n.<sup>º</sup> B5728XXXX, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en Camí Cala en Cranc, 1- Andratx, referencia catastral n.<sup>º</sup> 9770615DD4797S0001WW, consistentes en "*Impermeabilización del suelo de la cubierta plana transitable*", visto que la Junta de Gobierno, en sesión ordinaria celebrada 7 de marzo de 2025 acordó conceder licencia de legalización de obras menores en CAMÍ CALA EN CRANC, 1 – CAMP DE MAR (ANDRATX), referencia catastral 9770615DD4797S0005YY, solicitado por ZINNIAMED S.L., y presentado en este Ayuntamiento en fecha 29 de abril de 2022 (R.G.E. nº 2022-E-RC-2960) y en fecha 4 de julio de 2022 (R.G.E. nº 2022-E-RC-4723), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia.

**SEGUNDO.- IMPONER** a ZINNIAMED SLU, con NIF n.<sup>º</sup> B5728XXXX, una sanción por importe de **25.084,90.-euros**, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en Camí Cala en Cranc, 1- Andratx, referencia catastral n.<sup>º</sup> 9770615DD4797S0001WW, consistentes en "*Impermeabilización del suelo de la cubierta plana transitable*", y como consecuencia:

Se adjunta al presente acuerdo la liquidación de la sanción.

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

El recurso de reposición deberá presentarse en el Registro General de este Ayuntamiento o en las dependencias y medios a que se refiere el art. 16.4 de la Ley





## Ajuntament d' Andratx

39/2015 antes citada, y se entenderá desestimado cuando no se resuelva y notifique en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente de su interposición, y en este abierto la vía contencioso administrativa.

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

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

**CUARTO.- COMUNICAR** el presente acuerdo a Recaudación y a Gestión Tributaria de este Ayuntamiento.

### B) ACTIVITAT DE CONTROL

No hi ha assumptes

### C) PRECS I PREGUNTES

No hi ha assumptes

## DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

