

Ajuntament d' Andratx

ACTA

Expedient núm.	Òrgan col·legiat
PL/2025/11	El Ple
DADES DE CELEBRACIÓ DE LA SESSIÓ	

Tipus de convocatòria:

Ordinària

Data i hora:

30 / d'octubre / 2025

Durada:

Des de les 9:00 fins a les 10:25

Lloc:

Saló de Plens

Presidida per:

ESTEFANIA GONZALVO GUIRADO

Secretari:

Maria Vidal Salvà

ASSISTÈNCIA A LA SESSIÓ		
Núm. d'identificació	Nom i Cognoms	Assisteix
***0499**	ANTONI MIR SALVA	SÍ
***6924**	Antoni Nicolau Martin	SÍ
***5540**	Beatriz Casanova Fuentes	SÍ
***2610**	ESTEFANIA GONZALVO GUIRADO	SÍ
***7576**	Enaitz Iñan Cledera	SÍ
***7087**	Francisca Castell Tomás	SÍ
***6533**	Gaspar Alemany Luque	SÍ
***3292**	Gracce Bolaños Barrero	SÍ



Ajuntament d' Andratx

***7158**	Ismael Ignacio Mateos Martin	SÍ
***9595**	Juan Forteza Bosch	SÍ
***1649**	LLUIS ANTONI SIEIRO MATEU	SÍ
***9542**	Laura Monedero Garcia	SÍ
***9922**	Magdalena Juan Pujol	SÍ
***9231**	Marina Cabrera Delgado	SÍ
***4072**	RUTH MATEU VINENT	SÍ
***4993**	ivan sanchez sanchez	SÍ
***9872**	sandra milena valencia garcia	SÍ

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

A) PART RESOLUTIVA	
Aprovació de les actes Aprovació de les actes: sessió ordinària 25-09-2025 i sessió extraordinària 22-10-2025	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Expedient 6446/2025. Disposicions Normatives (Aprovació, Modificació o Derogació). REGLAMENT MERCATS SETMANALS TERME MUNICIPAL D'ANDRATX		
Favorable	Tipus de votació: Nominal	
	A favor: 14, En contra: 0, Abstencions: 3, Absents: 0	
	A favor	Antoni Nicolau Martin, Beatriz Casanova Fuentes, ESTEFANIA GONZALVO GUIRADO, Francisca Castell Tomás, Gaspar Alemany Luque, Gracce Bolaños Barrero, Ismael Ignacio Mateos Martin, Juan Forteza Bosch, LLUIS ANTONI SIEIRO MATEU, Laura Monedero Garcia, Magdalena Juan Pujol, RUTH MATEU VINENT, ivan sanchez sanchez, sandra milena valencia garcia



Ajuntament d' Andratx

	En contra	---
	Abstencions	ANTONI MIR SALVA, Enaitz Iñan Cledera, Marina Cabrera Delgado
	Absents	---

ESMENA A L'ARTICLE 31:

ALLÀ ON DIU:

“ El mercat de la Vila d'Andratx se situarà en les vies públiques següents:

- Passeig de Son Mas.
- Carrer Són Moner
- Carrer Jaume Tortella
- Carrer Són Esteva
- Carrer Doctor Pedro Gonzalez
- Plaça España

El mercat de S'Arracó se situarà en les vies públiques següents:

- Plaza Weyler

El mercat del Port d'Andratx se situarà en:

- Sa Llotja, Faro petit...
- [...]"

HA DE DIR:

“ El mercat de la Vila d'Andratx se situarà en les vies públiques següents:

- Passeig de Son Mas.
- Carrer Són Moner
- Carrer Jaume Tortella
- Carrer Són Esteva
- Carrer Doctor Pedro Gonzalez
- **Carrer Francisco Mandilego**
- Plaça España



Ajuntament d' Andratx

El mercat de S'Arracó se situarà en les vies públiques següents:

- Plaza Weyler

El mercat del Port d'Andratx se situarà en:

- Sa Llotja, Faro petit...

[...]"

VOTACIÓ ESMENA: UNANIMITAT

PER TOT AIXÒ S'HA DE MODIFICAR EN AQUEST SENTIT EL CONTINGUT DE L'ARTICULAT ABANS DE LA SEVA PUBLICACIÓ

Examinada la documentació obrant dins l'expedient 6446/2025 relatiu a la creació d'un nou Reglament de Mercats Setmanals del terme Municipal d'Andratx.

Vista la providència de la Regidora de data 18 de setembre de 2025 on es considera convenient efectuar la renovació del reglament de mercat setmanal de l'Ajuntament d'Andratx per els motius següents:

- Adaptar el reglament a la normativa vigent.
- Introduir millores per donar un millor servei a nivell organitzatiu als feriants i a la ciutadania del Municipi d'Andratx

Vist l'informe de l'assessoria jurídica d'aquest Ajuntament indicant el procediment a seguir en data 30 de setembre de 2025.

Vista la consulta pública realitzada i el certificat on es diu que en el termini del tràmit per presentar sol·licituds, comunicacions i escrits, que els ciutadans, organitzacions i associacions considerin oportuns, durant 20 dies hàbils del 18/09/2025 al 16/10/2025 (ambdós inclosos) establerts a l'anunci en el portal web de l'Ajuntament de la consulta pública de l'expedient núm. 6446/2025, de conformitat amb el que disposa la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, consultat el registre general d'entrada d'aquest Ajuntament, salvat error u omissió, no consten registres relacionats amb l'expedient esmentat.

Vist l'informe de l'assessoria jurídica d'aquest Ajuntament que es transcriu:



Ajuntament d' Andratx

«Expedient núm.: 6446/2025

Informe de Secretaria

Procediment: Disposicions Normatives

INFORME PROPOSTA PEL QUAL S'ELEVA AL PLE DE LA CORPORACIÓ L'APROVACIÓ INICIAL DEL REGLAMENT DE MERCAT SETMANAL DE L'AJUNTAMENT D'ANDRATX

ANTECEDENTS

PRIMER. El 18 de setembre de 2025, la Provisió de la Regidora de Promoció Econòmica, Fires i Mercats emet provisió per a efectuar la renovació del reglament del mercat setmanal de l'Ajuntament d'Andratx.

SEGON. El 30 de setembre de 2025 s'emet informe jurídic del procediment a seguir.

TERCER. De conformitat amb l'article 133.1 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques, s'ha publicat la consulta pública relativa a la modificació del reglament al tauler d'anuncis de l'Ajuntament, des del 18 de setembre de 2025 fins el 16 d'octubre de 2025.

QUART. El 17 d'octubre de 2025, s'emet diligència on es fa constar que «des del departament de Servei d'Atenció a la Ciutadania, en relació a la tasca rebuda nº T/2025/19256 on es sol·licita diligència dels registres d'entrada presentats en relació a la consulta pública prèvia a l'elaboració de reglament dels mercats setmanals del l'Ajuntament d'Andratx (expedient Gestiona 6446/2025).

Que en el termini d'audiència durant 20 dies hàbils, concretament de dia 19/09/2025 al 16/10/2025 (ambdós inclosos) establert a l'anunci de consulta pública del portal web, consultat el registre general d'entrada d'aquest Ajuntament, salvat error u omissió no consten registres relacionats amb l'expedient esmentat.»

Als anteriors fets són d'aplicació els següents



Ajuntament d' Andratx

FONAMENTS JURÍDICS

PRIMER. *La Legislació aplicable és la següent:*

— *Els articles 100 a 103 i 116 de la Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears.*

— *La Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local.*

— *La Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques.*

— *L'article 56 del Text Refós de les disposicions legals vigents en matèria de Règim Local, aprovat per Reial decret Legislatiu 781/1986, de 18 d'abril.*

— *L'article 7.c) de la Llei 19/2013, de 9 de desembre, de transparència, accés a la informació pública i bon govern.*

— *Reial decret 2586/1986, de 28 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament d'Organització, Funcionament i Règim Jurídic de les Entitats Locals*

— *La Llei 11/2016, de 28 de juliol, d'igualtat entre homes i dones*

SEGON. *L'article 100 de la Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears indica que: «Els municipis tenen potestat normativa reglamentària, com a expressió del principi democràtic en el qual es fonamenten, en l'àmbit de les seves competències. Aquesta potestat està limitada pels principis de jerarquia normativa i de competència».*

I l'article 101 de la mateixa norma exposa que: «Les disposicions generals aprovades per les entitats locals en l'exercici de la potestat reglamentària i en l'àmbit de la seva competència adopten la denominació de reglaments, si tenen per objecte regular l'organització, el funcionament de l'entitat local i la prestació dels serveis públics, i, en cas contrari, la d'ordenances.»

TERCER. *L'article 4.1 de la La Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del*



Ajuntament d' Andratx

Règim Local estableix que correspon en tot cas als municipis, les províncies i les illes, en qualitat d'Administracions Públiques de caràcter territorial, i dins de l'esfera de les seves competències les potestats reglamentàries i de autoorganització.

Així mateix, s'estableix en l'article 22.2 d) del mateix cos normatiu, que correspon al Ple municipal l'aprovació del reglament orgànic i de les ordenances.

A més, l'article 49 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, estableix el procediment d'aprovació de les Ordenances de la manera següent:

- a) Aprovació inicial per Ple.*
- b) Informació pública i audiència als interessats per l'acabo mínim de trenta dies per a la presentació de reclamacions i sugerimientos.*
- c) Resolució de totes les reclamacions i sugerimientos presentats dins del termini i aprovació definitiva pel Ple.*

En cas de no presentar-se cap reclamació o sugerimiento, s'entendrà definitivament adoptat l'acord provisional.

D'altra banda, l'article 70.2 de l'esmentada Llei, estableix que:

"2. Los acuerdos que adopten las corporaciones locales se publican o notifican en la forma prevista por la Ley. Las ordenanzas, incluidos el articulado de las normas de los planes urbanísticos, así como los acuerdos correspondientes a éstos cuya aprobación definitiva sea competencia de los entes locales, se publicarán en el "Boletín Oficial" de la Provincia y no entrarán en vigor hasta que se haya publicado completamente su texto y haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 salvo los presupuestos y las ordenanzas fiscales que se publican y entran en vigor en los términos establecidos en la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales. Las Administraciones públicas con competencias urbanísticas deberán tener, a disposición de los ciudadanos que lo soliciten, copias completas del



Ajuntament d' Andratx

planeamiento vigente en su ámbito territorial ”

QUART. *L'article 5, punts 3 i 4 de la Llei 11/2016, de 28 de juliol, d'igualtat de dones i homes, estableix que:*

"3. En el procedimiento de elaboración de las leyes y de las disposiciones de carácter general dictadas, en el marco de sus competencias, por las administraciones públicas de las Illes Balears se incorporará un informe de evaluación de impacto de género, que tendrá por objeto, como mínimo, la estimación del impacto potencial del proyecto normativo en la situación de las mujeres y de los hombres como colectivo, así como el análisis de las repercusiones positivas o adversas, en materia de igualdad, de la actividad proyectada.

4. De conformidad con el informe de evaluación de impacto de género, el proyecto normativo debe respetar la igualdad de sexos mediante la reducción o eliminación de las desigualdades detectadas e incluir las medidas dirigidas a neutralizar su posible impacto negativo en la situación de las mujeres y los hombres considerados como colectivo”

CINQUÈ. *L'article 3.4 del Reial decret 128/2018, de 16 de març, pel qual es regula el règim jurídic dels funcionaris d'Administració local amb habilitació de caràcter nacional, estableix que l'emissió de l'informe del secretari podrà consistir en una nota de conformitat en relació amb els informes que hagin estat emesos pels serveis del propi Ajuntament i que figurin com a informes jurídics a l'expedient, en relació en l'article 177.1 de Reial decret 2568/1986, de 28 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament d'Organització, Funcionament i Règim Jurídic de les Entitats Locals. De conformitat amb els fets i fonaments jurídics exposats, examinat l'esborrany de reglament i els fonaments jurídics que els sustenten, fent ús de les atribucions que li confereix la legislació vigent i en particular l'article 22.1 d) de la Llei 7/1985 de 2*



Ajuntament d' Andratx

*d'abril Reguladora de les Bases de Règim Local, així com l'article 102.1 a) de la Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les illes Balears i l'article 50.3 del Reial decret 2568/1986, de 28 de novembre, **PROPOSA** al Ple que adopti el següent*

PRIMER.- APROVAR INICIALMENT el Reglament del mercat setmanal de l'Ajuntament d'Andratx.

SEGON.- ATORGAR un tràmit d'informació pública i audiència, per un termini de trenta dies, per a que les persones interessades, puguin examinar l'expedient i formular reclamacions, objeccions o observacions. Així mateix, s'adverteix que si no es formula cap reclamació o suggeriment, l'acord inicialment adoptat s'entendrà aprovat definitivament. Tot això en virtut de l'article 102 de la Llei 20/2006. de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears.

TERCER.- ATORGAR un tràmit d'audiència prèvia a les associacions veïnals i de defensa de les persones consumidores i usuàries establertes en el seu àmbit territorial que estiguin inscrites al registre municipal d'associacions veïnals i els fins de les quals guardin relació directa amb l'objecte de la disposició.

QUART.- SOL·LICITAR informe a l'organisme competent sobre l'impacte de gènere del present acord d'aprovació del reglament, mitjançant el qual s'haurà d'indicar l'impacte potencial de l'aprovació esmentada en relació amb la situació de dones i homes com a col·lectiu, i les possibles repercussions en matèria d'igualtat. En aplicació dels principis de simplificació administrativa i economia procedimental no resulta convenient suspendre el procediment d'aprovació del Reglament, de conformitat amb l'article 22.1.d de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques, el termini per a resoldre el procediment d'aprovació del reglament Municipal per tal que durant el període de



Ajuntament d' Andratx

l'exposició a informació pública es pugui rebre l'informe preceptiu, vist l'informe es procedirà, si resulta necessari, a les modificacions oportunes.

CINQUÈ.- ORDENAR la publicació del present acord al Butlletí Oficial de les illes Balears (BOIB), al tauler d'anuncis, i en el portal web de l'Ajuntament d'Andratx [<http://andratx.sedelectronica.es>].»

PRIMER- APROVAR INICIALMENT el Reglament de Mercats Setmanals del Terme Municipal d'Andratx en base a allò que s'ha exposat en els fonaments jurídics de l'esmentat informe transcrit.

SEGON.- ATORGAR un tràmit d'informació pública i audiència, per un termini de trenta dies, per a que les persones interessades, puguin examinar l'expedient i formular reclamacions, objeccions o observacions. Així mateix, s'adverteix que si no es formula cap reclamació o suggeriment, l'acord inicialment adoptat s'entendrà aprovat definitivament. Tot això en virtut de l'article 102 de la Llei 20/2006. de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears.

TERCER.- ATORGAR un tràmit d'audiència prèvia a les associacions veïnals i de defensa de les persones consumidores i usuàries establertes en el seu àmbit territorial que estiguin inscrites al registre municipal d'associacions veïnals i els fins de les quals guardin relació directa amb l'objecte de la disposició.

QUART.- SOL·LICITAR informe a l'organisme competent sobre l'impacte de gènere del present acord d'aprovació del reglament, mitjançant el qual s'haurà d'indicar l'impacte potencial de l'aprovació esmentada en relació amb la situació de dones i homes com a col·lectiu, i les possibles repercussions en matèria d'igualtat. En aplicació dels principis de simplificació administrativa i economia procedimental no resulta convenient suspendre el procediment d'aprovació del Reglament, de conformitat amb l'article 22.1.d de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques, el termini per a resoldre el



Ajuntament d' Andratx

procediment d'aprovació del reglament Municipal per tal que durant el període de l'exposició a informació pública es pugui rebre l'informe preceptiu, vist l'informe es procedirà, si resulta necessari, a les modificacions oportunes.

CINQUÈ.- ORDENAR la publicació del present acord al Butlletí Oficial de les Illes Balears (BOIB), al tauler d'anuncis, i al portal web de l'Ajuntament d'Andratx [<http://andratx.sedelectronica.es>].

Expedient 6820/2025. Imposició i Ordenació de Tributs MODIFICACIÓ ORDENANÇA FISCAL TAXA per instal·lar parades, barraques, casetes de venta, espectacles, atraccions, indústries dels carrers i ambulants i rodats cinematogràfics en terrenys d'ús públic	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Considerant que, mitjançant Provisió de Batlia de data 19 de setembre de 2025, es va incoar expedient per a la modificació de l'Ordenança reguladora de la Taxa per instal·lar parades, barraques, casetes de venda, espectacles, atraccions, indústries dels carrers i ambulants i rodats cinematogràfics en terrenys d'ús públic, actualment en vigor.

Vista la necessitat de modificar l'esmentada Ordenança, i en ús de les competències locals reconegudes pels articles 133.2 i 142 de la Constitució, i per l'article 106 de la Llei 7/1985, del 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local.

Vists els articles 15 a 19 del Reial Decret Legislatiu 2/2004 de març, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei reguladora de les Hisendes locals, en relació a l'establiment i l'ordenació de tributs, així com les aprovacions i modificacions de les ordenances fiscals corresponents.

Vist l'informe de Secretaria en relació amb el procediment i la Legislació aplicable, de data 25 de setembre de 2025.

I vist l'informe tècnic-econòmic de Tresoreria de data 21 d'octubre de 2025, que en la seva part bastant diu:

«.../...El motiu que fonamenta la modificació de la taxa que es pretén escometre és la necessitat d'adaptar a la nova Ordenança municipal que regula la venda ambulants en el termini municipal d'Andratx.



Ajuntament d' Andratx

Per tant, en la mesura en la qual la modificació afecta únicament al règim de gestió no altera el seu règim econòmic i, per tant, no és necessari realitzar un estudi economicofinancer a aquest efecte, sinó que ens remetem a l'estudi que es va realitzar al moment de l'establiment de la taxa.

Per tant, es pretén modificar l'article 9.2, quedant la nova redacció:

«2. Les llicències de venda per al mercat que s'atorguin per a un període anual s'han d'abonar en dos terminis, un referit al primer semestre que es farà per autoliquidació abans de retirar la llicència preceptiva, i un altre al segon semestre mitjançant padró i domiciliació bancària durant el mes de juliol.

No obstant l'anterior, es podrà fer un únic pagament anual per autoliquidació abans de retirar la llicència.../...»

Per tot l'anterior es proposa l'adopció del següent

ACORD

PRIMER.- Aprovar inicialment la modificació de l'ordenança fiscal reguladora de la Taxa per instal·lar parades, barraques, casetes de venda, espectacles, atraccions, indústries dels carrers i ambulants i rodatges cinematogràfics en terrenys d'ús públic, pel que fa al següent:

-Modificar l'article 9.2, quedant la nova redacció:

«2. Les llicències de venda per al mercat que s'atorguin per a un període anual s'han d'abonar en dos terminis, un referit al primer semestre que es farà per autoliquidació abans de retirar la llicència preceptiva, i un altre al segon semestre mitjançant padró i domiciliació bancària durant el mes de juliol.

No obstant l'anterior, es podrà fer un únic pagament anual per autoliquidació abans de retirar la llicència.

DISPOSICIÓ FINAL

Aquesta ordenança entra en vigor l'endemà d'haver-se publicat en el Butlletí Oficial de les Illes Balears, i serà vigent fins que es modifiqui o es derogui expressament.»

SEGON.- Publicar l'aprovació inicial de la modificació de l'Ordenança en el BOIB per tal que per un termini de 30 dies hàbils es puguin posar al·legacions i reclamacions



Ajuntament d' Andratx

que es considerin pertinents, en cas de no interposar-se s'entendrà elevat a definitiu aquest acord provisional sense necessitat de cap altre acord.

Expedient 7975/2025. Revisió d'Ofici de Llicència urbanística		
Favorable	Tipus de votació: Nominal	
	A favor: 9, En contra: 0, Abstencions: 8, Absents: 0	
	A favor	Antoni Nicolau Martin, Beatriz Casanova Fuentes, ESTEFANIA GONZALVO GUIRADO, Juan Forteza Bosch, LLUIS ANTONI SIEIRO MATEU, Laura Monedero Garcia, Magdalena Juan Pujol, ivan sanchez sanchez, sandra milena valencia garcia
	En contra	---
	Abstencions	ANTONI MIR SALVA, Enaitz Iñan Cledera, Francisca Castell Tomás, Gaspar Alemany Luque, Gracce Bolaños Barrero, Ismael Ignacio Mateos Martin, Marina Cabrera Delgado, RUTH MATEU VINENT
	Absents	---

Visto el **expediente número 7595/2025**, relativo al **procedimiento de revisión de oficio de la licencia urbanística de reforma de vivienda unifamiliar aislada con piscina**, tramitada bajo el **expediente 2621/2018** (que trae causa del expediente **LO 85/2017**), correspondiente al inmueble sito en **Carrer Violí, 25 – Cala Marmacen (Andratx)**, con **referencia catastral 6868003DD4766N0001HA**, otorgada mediante acuerdo de la **Junta de Gobierno Local de fecha 21 de diciembre de 2018**.

Visto el **informe–propuesta de acuerdo de declaración de revisión de oficio de la citada licencia urbanística 2621/2018 (procedente de la LO 85/2017)**, emitido por la **Jefa Jurídica del Área de Urbanismo** con fecha **20 de octubre de 2025**, con nota de conformidad de la Secretaria-Accidental de fecha 21 de octubre de 2025, cuyo tenor literal es el siguiente:

“Visto el expediente n.º 7975/2025 se informa de lo siguiente,

ANTECEDENTES RECIENTES

1º.- En fecha 21 de diciembre de 2018 la Junta de Gobierno Local otorgó licencia



Ajuntament d' Andratx

urbanística al proyecto básico y ejecución de reforma de vivienda unifamiliar aislada y piscina, expediente 2621/2018 al SR. con NIE ****3852*, situada en CARRER VIOLÍ, 25- ANDRATX, Refª. Catastral n.º: 6868003DD4766N0001HA.

Dicha licencia se notificó en fecha 14 de marzo de 2019.

2º.- Consta expediente n.º 2848/2024 de ACTUACIONES PREVIAS abierto a raíz de denuncias presentadas (RGE n.º 2024-E-RC-1772, de 19 de marzo de 2024, RGE n.º 2024-E-RE-10077, de 11 de septiembre de 2024 y RGE n.º 2024-E-RE-14223, de 10 de diciembre de 2024) en las que se solicitaba conocer si la obra sita en calle Violó, 25 cumplía con el volumen edificable y la altura.

En dicho expediente la Arquitecta Municipal, en fecha 1 de abril de 2024, informa lo siguiente:

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

NORMES SUBSIDIÀRIES DEL MUNICIPI D'ANDRATX '07: Aprovades definitivament pel Ple del Consell Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric en data 26 d'Abril de 2007. (BOIB núm: 70 de 10-05-07).

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

REGLAMENT GENERAL DE LA LLEI 2/2014, DE 25 DE MARÇ: Aprovat definitivament pel Ple del Consell Insular de Mallorca en data 16 d'abril de 2015 (BOIB nº66, de 30-04-15).

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

2. PARÀMETRES URBANÍSTICS.

Classificació del Sòl: **URBÀ**

Zonificació: UNIFAMILIAR AÏLLADA (U)

Parcel·la mínima 1000m2

Façana mínima 20m (8m en fons de sac)



Ajuntament d' Andratx

Ocupació màxima 30%

Coeficient edificabilitat $1\text{m}^3/\text{m}^2$ (*1,2 m^3/m^2)

Aprofitament màxim $0,33\text{m}^2/\text{m}^2$ (*0,4 m^2/m^2)

Volum Màxim 2100m^3

Alçada reguladora 7m

Alçada màxima 8,5m

Núm. plantes 2

Reculades A alineació a carrer o ELP 4m / A mitgeres, 3m

Separació entre edificis 6m

Àrea enjardinada mínima 40%

Índex d'ús residencial 1 habitatge / parcel·la

**Paràmetres aplicables a les parcel·les quan la superfície de les quals sigui inferior a la mínima i que sigui impossible la seva adaptació per agregació de sol a la nova parcel·la mínima establerta*

3. EXPEDIENTES RELACIONATS:

MA 82/1994: Projecte bàsic i d'execució de construcció d'habitatge unifamiliar distribuïda en dues plantes i piscina. (atorgada per Acord de la Comissió de Govern de data 01/07/1994)

CFO 24/1996: CFO del 82/94 (atorgada per Acord de la Comissió de Govern de data 12/09/1997)

ME 148/2001: arreglar porxo i zona pèrgola (no consta resolució de l'expedient)

ME 183/2007: Pintar parets, portes, finestres i bigues exteriors (atorgada per Decret del Regidor Delegat de l'Ares d'Urbanisme en data 21/12/2009)

LO 85/2017 (Gestiona 2621/2018): Projecte bàsic i d'execució de reforma d'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina (atorgada per JGL 21/12/2018)

6805/2020: Comunicació prèvia per instal·lació de grua torre

5586/2022: pròrroga de llicència LO-85/2017 (declarat el desistiment per Decret núm.2584/2023, de data 27/09/2023)

6013/2022: Ocupació Via Pública-Servei Acompanyament policial

9641/2023: caducitat de l'expedient LO 85/2017 (Revocat l'inici de caducitat per



Ajuntament d' Andratx

l'acord d'acceptació del recurs contra la resolució del modificat durant el transcurs de les obres)

9499/2024: *Expedient de Disciplina urbanística pe presumptes obres executades sense títol habilitant (en tramitació)*

LO 85/2017 (Gestiona 2621/2018): *Modificacions durant el transcurs de les obres del expedient LO 85/201 (en tramitació)*

4. INFORME TÈCNIC:

Antecedents:

1. En data 9 de juny de 2017, es va presentar projecte bàsic i d'execució de reforma d'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina. El projecte te llicència atorgada per la Junta de Govern Local en sessió celebrada el dia 21/12/2018. El projecte al que fa referencia aquesta llicencia es el redactat per l'arquitecte Jochen Lendle (Expedient LO 85/2017, Gestiona 2621/2018)

2. En data 18 de maig de 2021, amb numero de registre d'entrada 2021-E-RE-3917, es presenta projecte de modificació durant el transcurs de les obres.

En data 10/11/2023 la Junta de Govern Local va acordar denegar la llicencia de modificacions durant el transcurs de les obres del expedient LO 85/201, i iniciar el procediment de declaració de caducitat de la llicencia LO 85/201.

En data 27 de desembre de 2023, l'interessat va presentar recurs de reposició contra la resolució de data 10/11/2023.

En data 16/02/2024 la Junta de Govern Local va acordar estimar el recurs presentat, revocant l'acord de JGL de 10/11/2023 i l'inici del procediment de declaració de caducitat, retrotreure les actuacions al moment anterior de l'emissió d'informe tècnic i continuar amb la tramitació de l'expedient.

3. En data 25 de setembre de 2024 es va emetre informe tècnic de deficiències.

4. Amb registre REGAGE24e00020565207 un interessat va entrar sol·licitud indicant que volien saber si l'habitatge construït al carrer Violi 25 complia amb el volum i alçada segons normativa.



Ajuntament d' Andratx

5. En data 13 de novembre de 2024 es va realitzar visita d'inspecció per part de la zeladora municipal i l'arquitecta municipal.

Consta informe d'inspecció de data 22.11.2024 en que es descriu «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. »

Consideracions tècniques:

1. L'expedient LO 85/2017 es va tramitar com un projecte de reforma d'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina.

2. Segons es descriu a l'informe tècnic favorable de data 18.10.2018 «La obra consiste en la reforma de vivienda unifamiliar aislada y piscina construida según el expediente que figura en el Ayuntamiento n.º MA 82/94 CFO ref 24/96.

Dicha vivienda consta de dos plantas y piscina. Según las NNSS'07, norma 70, se encontraría en situación de inadecuación (opción B). En estas edificaciones no se permite el aumento de volumen, superficie construida, ni altura. Visto el expediente n.º MA 82/94 CFO ref 24/96.»

3. A la memòria del projecte es descriu «Según las NNSS 2007, Norma 70 el edificio existente se encuentra en la situación b) por lo cual se nos permite realizar una reforma total, manteniendo los parámetros urbanísticos de la vivienda existente.

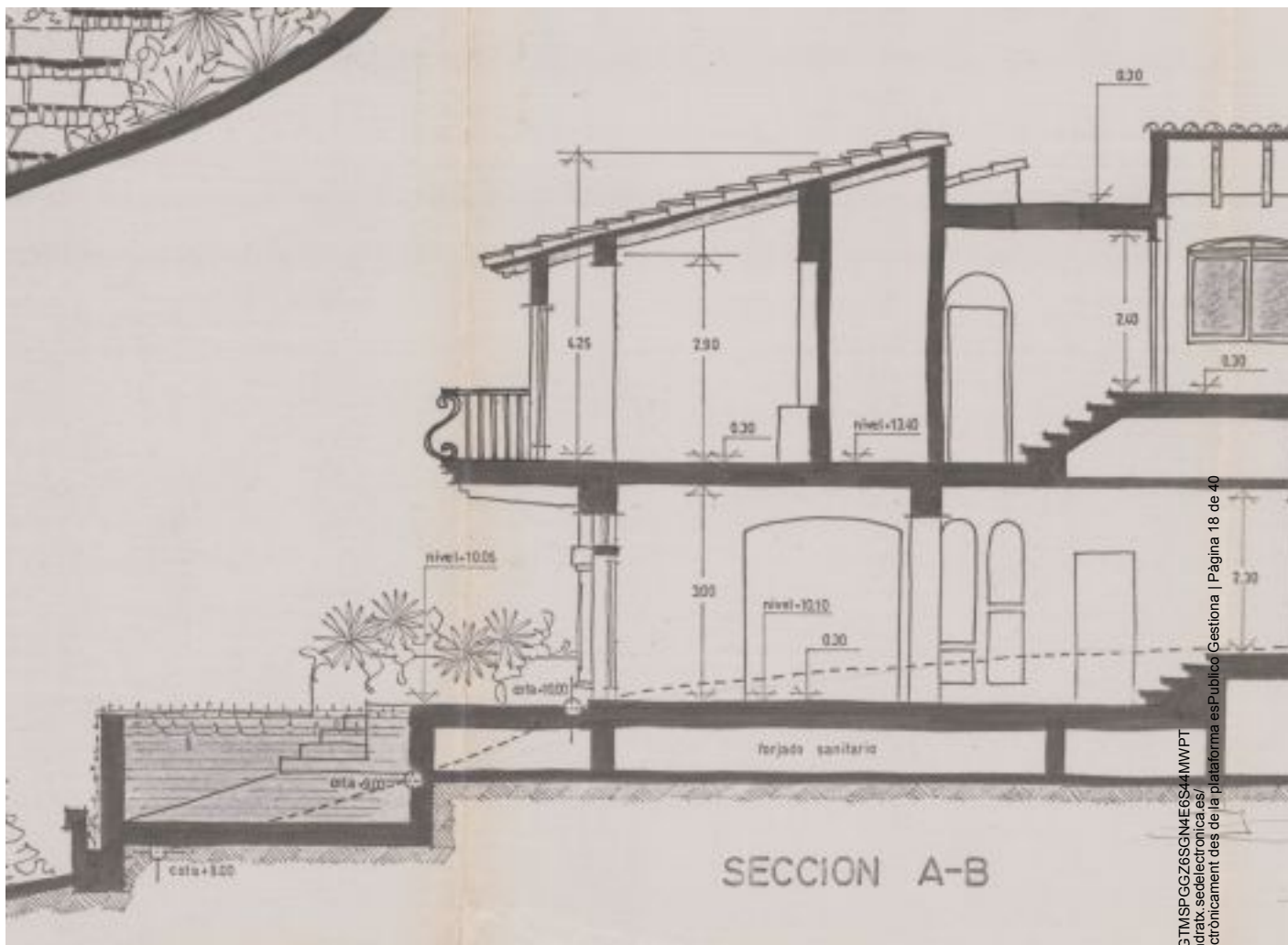
Se realiza una **demolición parcial de la vivienda existente, manteniendo el sótano, la terraza elevada, parcialmente la piscina, el aljibe y los muros de**



Ajuntament d' Andratx

contención»

A la mateixa memòria a la descripció del punt 4. Definición, finalidad del trabajo y uso, es descriu " la documentación del presente Proyecto básico y de Ejecución, tanto gráfica como escrita, se redacta para establecer todos los datos descriptivos, urbanísticos y técnicos, para conseguir llevar a buen término **la demolición de una vivienda existente y una construcción de una vivienda nueva unifamiliar**, según las reglas de la buena construcción y la reglamentación aplicable"4. Examinat el projecte original de la casa (expedient MA 82/94), es descriu un habitatge de planta baixa i pis. No consta cap planta soterrani sinó únicament un forjat sanitari de 1,4m d'alçada al punt més alt

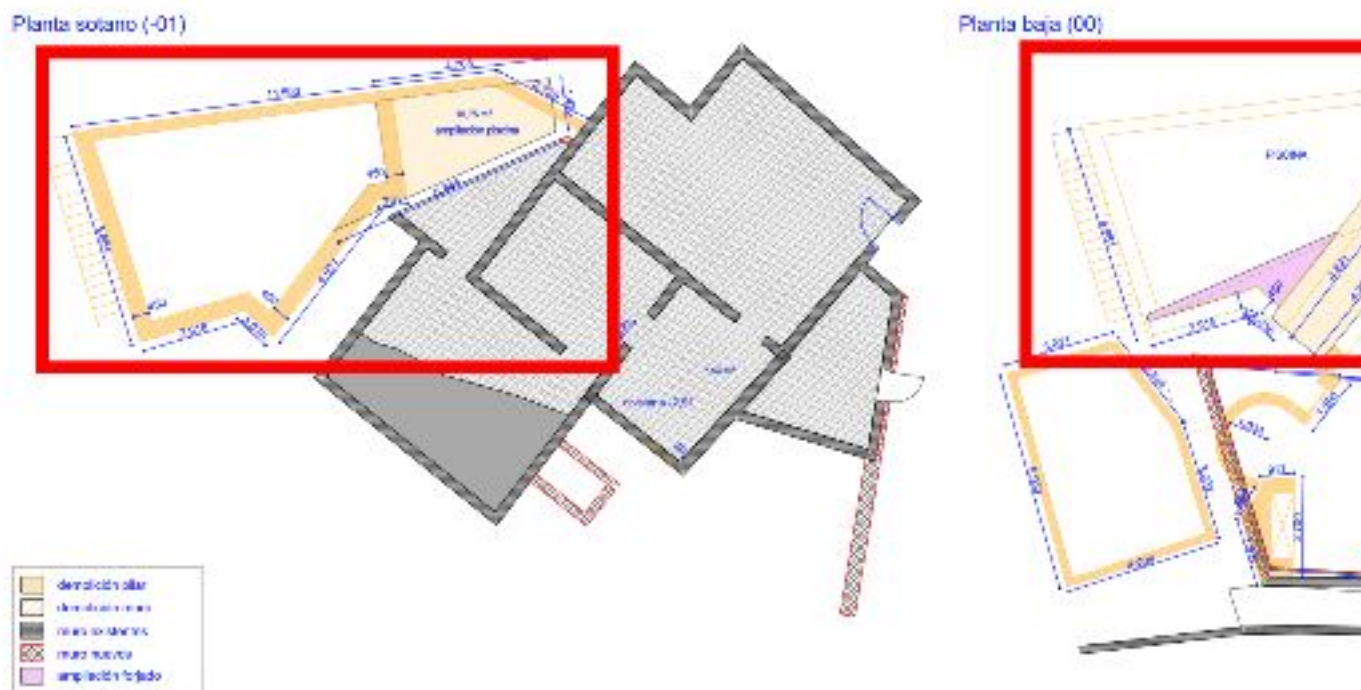


Secció del expedient MA 82/1994



Ajuntament d' Andratx

5. La piscina tot i que a la memòria descriu que es manté parcialment segons plànol 5 de demolicions es marca tota com demolicions (groc).



Planol de demolició del expedient LO 85/2017

6. A mes, al projecte original la piscina i la terrassa es trobaven a la cota +10,05, cinc centímetres per sota del nivell d'acabat de la planta baixa (cota +10,10cm). En canvi al projecte de reforma es deixaven al mateix nivell que l'interior de l'habitatge, per tant aquest dos elements que suposadament s'han mantingut, amb el projecte autoritzat s'haurien incrementat tot i ja trobar-se en situació d'inadequació al trobar-se sobre del permès per planejament vigent en el moment en que es va atorgar.

7. També es descriu que es manté l'aljub tot i que segons plànols de projecte en planta aquest s'enderroca parcialment per fer una ampliació.

Però es que segons seccions i cotes de nivell indicades al projecte autoritzat "l'aljub existent" es troba a la mateixa cota de nivell que la part baixa del forjat de planta baixa amb una alçada total, inclòs el seu forjat de coberta, de 3m.



Ajuntament d' Andratx



*Planol de demolició del expedient LO 85/2017

Secció del expedient LO 85/2017*

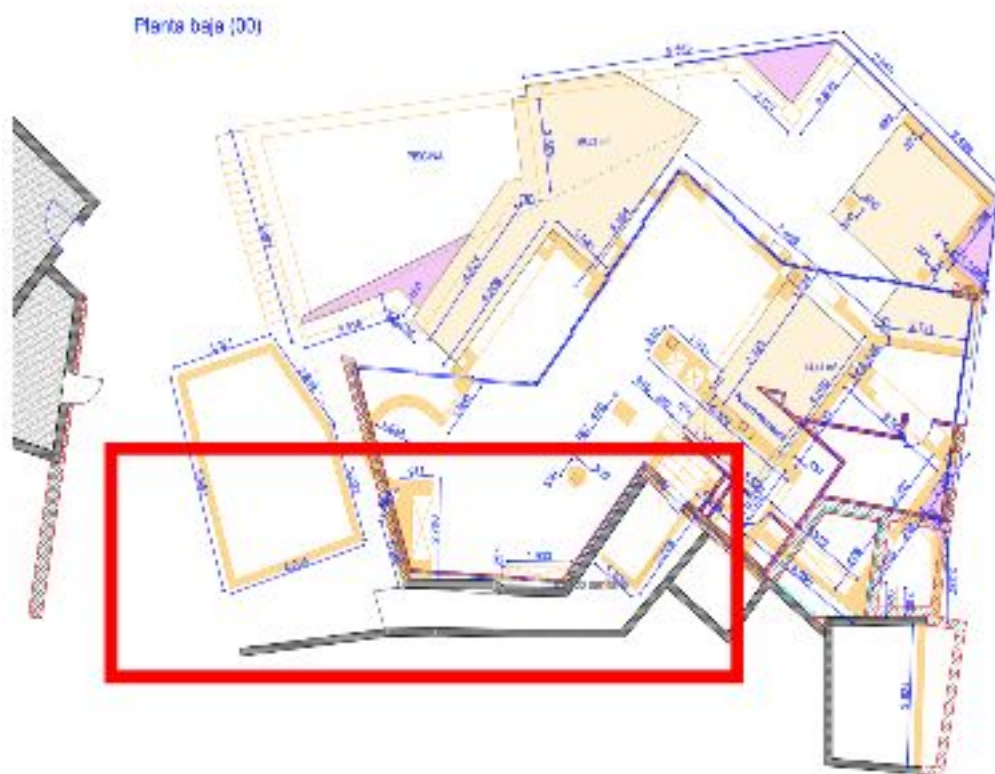
En canvi segons consta al projecte original MA 82/94 l'aljub es trobava a la cota +11,45 el que suposa 1,35m més alt que la part baixa del forjat de planta baixa (cota +10,10) i tenia una alçada total, inclòs el seu forjat de coberta (cota +14,25), de 2,8m.

Per tant l'aljub del projecte autoritzat no es mantenia sinó que era nou al trobar-se en uns nivells totalment diferents.

8. Els murs de contenció que es mantenen, segons plànols de demolicions, son els murs de planta baixa que delimiten una cambra d'aire segons expedient original. Aquesta cambra segons expedient MA 82/199 es trobava a la cota +9,10 (nivell del forjat sanitari) si be segons projecte autoritzat i segons es va poder comprovar a la visita d'inspecció de data 13.11.2024 es trobava connectada i al mateix nivell que la planta baixa. No queda clar si aquest murs s'han mantingut i s'hi ha executat un forjat o si es tracta de nova construcció.



Ajuntament d' Andratx



Plànol de demolició del expedient LO 85/2017

9. Per tot quan s'ha exposat el projecte es va tramitar com una reforma amb demolició parcial, a la que únicament es mantenia el soterrani (el qual es trobava en situació de fora d'ordenació per no constar autorització per la seva construcció) i alguns murs de contenció.

Segon les definicions incloses al Reglament de la LUIB s'entén per «Reforma: obras que, sin alterar sus parámetros urbanísticos, no sean las estrictamente necesarias para su mantenimiento.» i s'entén per edificació «Edificio o edificación: construcción estable, realizada con materiales resistentes, que conforma en su interior espacios



Ajuntament d' Andratx

para habitar o para otros usos»

Per tant les obres sol·licitades no es podien considerar obres de reforma ja que **no es mantenia cap edificació** legalment implantada.

10. Atès que el projecte autoritzat es va tramitar com un projecte de reforma d'un habitatge existent la justificació de paràmetres urbanístics inclosa al projecte és la següent:

CUADRO DE SUPERFICIES DE OCUPACION		
TOTAL OCUPACION SUELO vivienda/sotano/balcones/terrazas>1,50m sobre terreno		
NNSS 2007: OCUPACION MAX: 30% (658m2) = 197,4		
PROYECTO 1994 (licencia 92/94)	276,94 m2	
OCUPACIÓN PLANIFICADA	272,20 m2	
JARDIN MIN: 40% (658m2) = 263,2 < S. JARDIN PROYECTO	266,27 m2	

TOTAL SUPERFICIES CONSTRUIDAS vivienda/balcones/terrazas>1,50m sobre terreno		
NNSS 2007: EDIFICABILIDAD MAX: 40% (658m2) = 263,2		
PROYECTO 1994 (licencia 92/94)	263,2 < 403,84 m2 < 526,4	NNSS 2007. Norma 70 situación b)
SUP. CONSTRUIDA PLAN.	403,27 m2	

TOTAL VOLUMEN vivienda/balcones/terrazas>1,50m sobre terreno		
NNSS 2007: VOLUMEN EDIFICABLE MAX: 1,20 m3/m2 (658m2) = 789,6 m3		
PROYECTO 1994 (licencia 92/94)	789,6 < 1457,47 m3 < 1579,2	NNSS 2007. Norma 70 situación b)
VOL. CONSTRUIDO PLAN.	1453,47 m3	

- Es va autoritzar un projecte que **superava els paràmetres permesos per el planejament vigent en el moment de la seva concessió** (normes subsidiaries del 2007) justificant-se que es mantienien els paràmetres de l'expedient original MA 82/94 però en el cas d'un enderroc i posterior construcció de nova planta aquesta hauria d'ajustar-se als paràmetres permesos per el planejament.

Segons els paràmetres justificats al projecte es superen tots els paràmetres de planejament: ocupació en un 38%, superfície construïda en un 53% i volum en un 85% respecte el permès segons normes subsidiaries 2007.

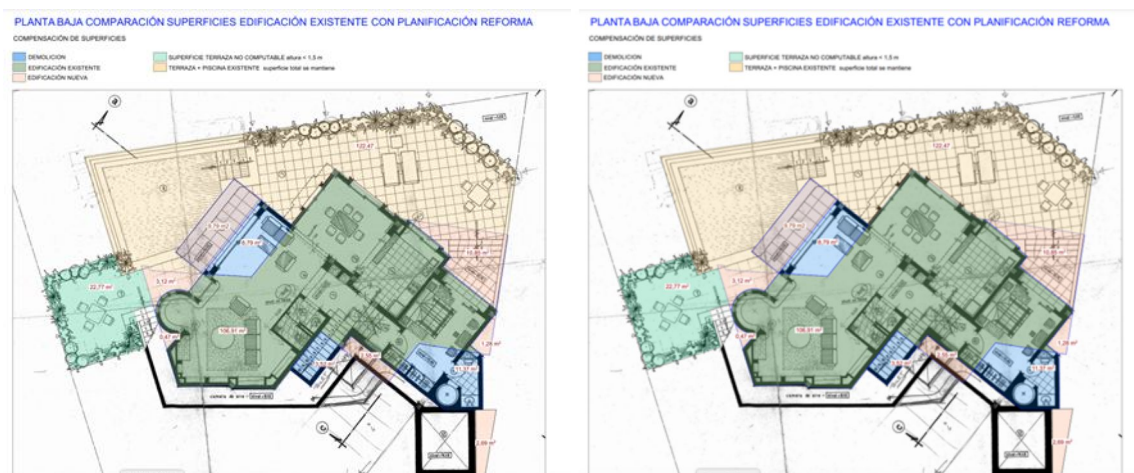
- A mes als plànols del projecte autoritzat s'inclou un quadre específic en que es justifica la compensació de superfícies però en aquest càlcul només es justifiquen les compensacions de superfície de planta baixa.



Ajuntament d' Andratx

CUADRO COMPENSACIÓN DE SUPERFICIES COMPUTABLES /m ²				TOTAL
SUPERFICIE EDIFICIO EXISTENTE. REFORMA	106,91	97,65		218,53
		13,97		
SUPERFICIE AMPLIACIÓN	10,85	9,58		62,24
	1,28	21,65		
	2,55	8,32		
	3,12	3,91		
	0,47	0,51		
SUPERFICIE DEMOLICION	8,79	5,60		62,81
	3,52	13,63		
	11,37	14,71		
		4,11		
		1,08		
SUPERFICIE EXISTENTE TERRAZA + PISCINA				122,47
SUPERFICIE PROYECTO TERRAZA + PISCINA				122,47

Segons els esquemes en planta de superfícies ampliades i enderrocades a planta pis hi havia més metres de "nova construcció" que de "demolició".



- Es fa constar que al plànol 1 de l'expedient LO 85/2017 s'inclou una justificació dels paràmetres urbanístics de l'edificació original que superen els paràmetres del projecte autoritzat al expedient MA 82/94. No s'ha entrat a analitzar si aquesta justificació era correcta al no disposar de cotes per permetre la seva revisió.

11. Segons determina l'article 147 de la LUIB: "1. Són nul·les de ple dret les llicències urbanístiques, les ordres d'execució o els acords que aproven els projectes de l'apartat 4 de l'article anterior: (...)



Ajuntament d' Andratx

c) Que s'han atorgat amb infracció manifesta i greu, i confrontació evident de les determinacions de l'ordenació que deriven directament d'aquesta llei i dels plans urbanístics respecte dels actes de parcel·lació, d'urbanització, o dels relatius al nombre d'habitatges, o a les condicions d'ús del sòl i del subsòl, alçada, volum, situació de les edificacions i ocupació màxima autoritzables"

Conclusió

Per tot quan s'ha exposat el projecte es va tramitar com una reforma i per això es va autoritzar superant els paràmetres permesos per el planejament vigent.

Però ates que al estudiar amb detall l'expedient únicament es mantenia el soterrani (el qual es trobava en situació de fora d'ordenació) i alguns murs de contenció, es tractaria de un projecte d'obra nova i per tant hauria d'haver-se ajustat als paràmetres del planejament vigent.

Per tant sol·licita informe jurídic per si incorre causa de nul·litat de la llicència LO 85/2017.

La qual cosa exposo als efectes pertinents, sense perjudici de superior criteri millor fonamentat en Dret».

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- NORMATIVA APLICABLE

En relación a la normativa aplicable a la revisión de oficio es preciso diferenciar entre el régimen procedimental y el régimen material. La tramitación del procedimiento de revisión se tiene que ajustar a la normativa vigente en el momento en que se inicie. Por su parte, la vertiente material o sustantiva del régimen de las causas de nulidad de pleno derecho es la que establece la normativa vigente en el momento en que se dictó el acto o se aprobó la resolución objeto de revisión.

En el procedimiento de revisión de oficio hay que aplicar la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (Ley 39/2015 o LPACAP).

En relación a las causas de nulidad de pleno derecho hay que aplicar la normativa vigente a fecha 21 de diciembre de 2018, fecha en que la Junta de Gobierno Local otorgó la licencia urbanística al proyecto básico y ejecución de reforma de vivienda



Ajuntament d' Andratx

unifamiliar aislada y piscina, expediente 2621/2018 al SR. con NIE X9573852-X, situada en CARRER VIOLÍ, 25- ANDRATX, Refª. Catastral n.º: 6868003DD4766N0001HA.

SEGUNDA.- COMPETENCIA

En relación a la competencia para iniciar el procedimiento de revisión de oficio, se tiene que tener en cuenta que ni la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local ni la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, Municipal y de Régimen Local de las Islas Baleares prevén expresamente el órgano competente.

El artículo 185.5 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares, norma aplicable al procedimiento de revisión de oficio, establece que “el órgano municipal competente” revisará las licencias urbanísticas [...] de conformidad con lo que se establece en la legislación reguladora del régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

Sin embargo, de la interpretación sistemática de los artículos 21 y 22 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, se entiende que si para la declaración de lesividad de los actos anulables la competencia es del Pleno (artículo 22.2.k), correspondiendo la iniciativa al Alcalde (artículo 21.1.1), la revisión de oficio de actos nulos de pleno derecho se tiene que someter al mismo régimen, y más cuando el artículo 22.2.j de la Ley 7/1985 indica que corresponde al Pleno del Ayuntamiento “el ejercicio de las acciones administrativas y judiciales”.

La Sentencia del Tribunal Supremo n.º 4547/2022, de 13 de diciembre de 2022 ha fijado la doctrina interpretativa para el caso de la competencia para revisar de oficio los actos dictados por el alcalde (o, como es el presente caso, por la Junta de Gobierno Local al amparo del artículo 23.2.a de la Ley 7/1985), atendido el vacío normativo. Así, declara:

- 1) En tanto no se colme el evidente vacío legal, el órgano competente para conocer de las revisiones de actos nulos de pleno derecho de los Presidentes de las Corporaciones Locales de régimen común es el Pleno del Ayuntamiento.*
- 2) No cabe la delegación de tal facultad.*

En conclusión, en el caso que nos ocupa, el órgano competente para resolver la



Ajuntament d' Andratx

revisión de oficio corresponde al Pleno de la Corporación.

TERCERA.- PROCEDIMIENTO

En cuanto al procedimiento para la revisión de oficio de un acto administrativo, el artículo 106 de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, Municipal y de Régimen Local de las Illes Balears dispone que las entidades locales pueden declarar la nulidad de sus actos o acuerdos o revocarlos, en los términos establecidos en la legislación reguladora del procedimiento administrativo común, sin perjuicio de las peculiaridades establecidas en la legislación básica de régimen local y en esta ley.

El artículo 106 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas regula la revisión de disposiciones y actos nulos y, en relación a la revisión de los actos administrativos dispone:

*“1. Las Administraciones Públicas, en cualquier momento, por iniciativa propia o a solicitud de interesado, y **previo dictamen favorable del Consejo de Estado u órgano consultivo equivalente de la Comunidad Autónoma**, si lo hubiere, declararán de oficio la nulidad de los actos administrativos que hayan puesto fin a la vía administrativa o que no hayan sido recurridos en plazo, en los supuestos previstos en el artículo 47.1.*

2. Asimismo, en cualquier momento, las Administraciones Públicas de oficio, y previo dictamen favorable del Consejo de Estado u órgano consultivo equivalente de la Comunidad Autónoma si lo hubiere, podrán declarar la nulidad de las disposiciones administrativas en los supuestos previstos en el artículo 47.2.

3. El órgano competente para la revisión de oficio podrá acordar motivadamente la inadmisión a trámite de las solicitudes formuladas por los interesados, sin necesidad de recabar Dictamen del Consejo de Estado u órgano consultivo de la Comunidad Autónoma, cuando las mismas no se basen en alguna de las causas de nulidad del artículo 47.1 o carezcan manifiestamente de fundamento, así como en el supuesto de que se hubieran desestimado en cuanto al fondo otras solicitudes sustancialmente iguales.

4. Las Administraciones Públicas, al declarar la nulidad de una disposición o acto, podrán establecer, en la misma resolución, las indemnizaciones que proceda reconocer a los interesados, si se dan las circunstancias previstas en los artículos 32.2 y 34.1 de la Ley de Régimen Jurídico del Sector Público sin perjuicio de que, tratándose de una disposición, subsistan los actos firmes dictados en aplicación de la



Ajuntament d' Andratx

misma.

*5. Cuando el procedimiento se hubiera iniciado de oficio, el transcurso del plazo de **seis meses** desde su inicio sin dictarse resolución producirá la caducidad del mismo. Si el procedimiento se hubiera iniciado a solicitud de interesado, se podrá entender la misma desestimada por silencio administrativo.*

El anterior artículo no ha fijado trámites específicos para la revisión de oficio, por tanto hay que seguir el procedimiento administrativo común y aplicar las disposiciones incluidas en los artículos 54 y siguientes de la LPACAP, especialmente la resolución de inicio, la audiencia de los interesados, la propuesta de resolución, el dictamen del órgano consultivo estatal o autonómico y la resolución del órgano competente. Así mismo, de acuerdo con el artículo 35.1.b de la LPACAP, el acto que resuelva este procedimiento de revisión de oficio tiene que disponer de la motivación pertinente referida a los hechos y los fundamentos de derecho que son aplicables.

De conformidad con el artículo anterior, esta declaración se puede realizar en cualquier momento, ya sea por iniciativa propia de la Administración o a instancia del interesado. Por tanto, el requisito temporal se cumple en el supuesto que nos ocupa, así como el de legitimación para instar el procedimiento.

En cuanto a los actos que pueden ser objeto de revisión de oficio, únicamente lo podrán ser los actos administrativos que hayan puesto fin a la vía administrativa o que no hayan sido recurridos en tiempo y forma, fijando la ley como requisito esencial que se trate de actos que incurran en el vicio de nulidad de pleno derecho.

CUARTA.- CONCURRENCIA DE CAUSA DE NULIDAD DE PLENO DERECHO

El artículo 47.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas establece que los actos de las Administraciones Públicas (LPACAP) son nulos de pleno derecho en los casos siguientes:

“a) Los que lesionen los derechos y libertades susceptibles de amparo constitucional.

b) Los dictados por órgano manifiestamente incompetente por razón de la materia o del territorio.



Ajuntament d' Andratx

- c) Los que tengan un contenido imposible.
- d) Los que sean constitutivos de infracción penal o se dicten como consecuencia de ésta.
- e) Los dictados prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido o de las normas que contienen las reglas esenciales para la formación de la voluntad de los órganos colegiados.
- f) Los actos expresos o presuntos contrarios al ordenamiento jurídico por los que se adquieren facultades o derechos cuando se carezca de los requisitos esenciales para su adquisición.
- g) Cualquier otro que se establezca expresamente en una disposición con rango de Ley”.**

El artículo 147.1 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears establece que serán nulas de pleno derecho las licencias urbanísticas:

“c) Que se hayan otorgado con infracción manifiesta y grave, y confrontación evidente de las determinaciones de la ordenación que derivan directamente de esta ley y de los planes urbanísticos respecto de los actos de parcelación, de urbanización, o de los relativos al número de viviendas, o a las condiciones de uso del suelo y del subsuelo, altura, volumen, situación de las edificaciones y ocupación máxima autorizables”.

Según lo expuesto en el informe técnico de fecha 1 de abril de 2025, la licencia urbanística otorgada por la Junta de Gobierno Local, en fecha 21 de diciembre de 2018, al proyecto básico y ejecución de reforma de vivienda unifamiliar aislada y piscina, expediente 2621/2018 (LO 85/2017) en CARRER VIOLÍ, 25- ANDRATX, referencia catastral n.º 6868003DD4766N0001HA incurriría en causa de nulidad debido a que **se otorgó con infracción manifiesta y grave y confrontación evidente de las determinaciones de la ordenación que derivan directamente de los planes urbanísticos (en particular las NNSS 2007 de Andratx) ya que el proyecto autorizado superaba todos los parámetros previstos en planeamiento:**

- **Superaba un 38 % el parámetro de la ocupación**
- **Superaba un 53% el parámetro de la superficie construida**
- **Superaba un 85% el parámetro del volumen**



Ajuntament d' Andratx

La licencia en cuestión se trataba de una **licencia urbanística de reforma de vivienda unifamiliar aislada y piscina**. Según el informe técnico favorable a dicha licencia la obra consistía en la reforma de la vivienda unifamiliar aislada y piscina construida según el expediente municipal n.º MA 82/94, CFO 24/96. Dicha vivienda constaba de dos plantas y piscina y según las NNSS 2007, norma 70, se encontraba en situación de inadecuada y en estas viviendas no se permitía el aumento de volumen, superficie construida ni altura.

Sin embargo, tal y como ya constaba en la memoria del citado proyecto "la documentación del presente Proyecto básico y de Ejecución, tanto gráfica como escrita, se redacta para establecer todos los datos descriptivos, urbanísticos y técnicos, para conseguir llevar a buen término **la demolición de una vivienda existente y una construcción de una vivienda nueva unifamiliar**, según las reglas de la buena construcción y la reglamentación aplicable".

El proyecto **se tramitó como reforma de la vivienda existente con demolición parcial pese a que únicamente se mantenía el sótano (que se encontraba en situación de fuera de ordenación por no constar con autorización para su construcción) y algunos muros de contención**.

Tal y como consta en el informe técnico:

Segon les definicions incloses al Reglament de la LUIB s'entén per «Reforma: obras que, sin alterar sus parámetros urbanísticos, no sean las estrictamente necesarias para su mantenimiento.» i s'entén per edificació «Edificio o edificación: construcción estable, realizada con materiales resistentes, que conforma en su interior espacios para habitar o para otros usos»

Per tant les obres sol·licitades no es podien considerar obres de reforma ja que no es mantenia cap edificació legalment implantada.

Es va autoritzar un projecte que **superava els paràmetres permesos per el planejament vigent en el moment de la seva concessió** (normes subsidiàries del 2007) justificant-se que es mantenien els paràmetres de l'expedient original MA 82/94 però en el cas d'un enderroc i posterior construcció de nova planta aquesta hauria d'ajustar-se als paràmetres permesos per el planejament.

Segons els paràmetres justificats al projecte es superen tots els paràmetres de planejament: ocupació en un 38%, superfície construïda en un 53% i volum en un 85% respecte el permès segons normes



Ajuntament d' Andratx

subsidàries 2007.

Así pues, la técnica concluye: "Per tot quan s'ha exposat el projecte es va tramitar com una reforma i per això es va autoritzar superant els paràmetres permesos per el planejament vigent.

Però ates que al estudiar amb detall l'expedient únicament es mantenia el soterrani (el qual es trobava en situació de fora d'ordenació) i alguns murs de contenció, es tractaria de un projecte d'obra nova i per tant hauria d'haver-se ajustat als paràmetres del planejament vigent".

Por tanto, se puede concluir que la licencia n.º LO 85/2017 (2621/2018) otorgada por la Junta de Gobierno Local en fecha 21 de diciembre de 2018 se otorgó con infracción manifiesta y grave y confrontación evidente de las determinaciones de la ordenación que derivan directamente de los planes urbanísticos (en particular las NNSS 2007 de Andratx) lo que supone, de acuerdo con el art. 47.1.g) de la LPACAP en relación con el art.147.1.c) LUIB, la nulidad de la licencia.

QUINTA.- SUSPENSIÓN

El artículo 108 LPACAP establece que iniciado el procedimiento de revisión de oficio al que se refieren los artículos 106 y 107, el órgano competente para declarar la nulidad o lesividad, podrá suspender la ejecución del acto, cuando ésta pudiera causar perjuicios de imposible o difícil reparación.

A la vista de lo expuesto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 175 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por el Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, se propone que el Pleno de la Corporación municipal, previo dictamen de la Comisión Informativa, adopte el siguiente,

ACUERDO

PRIMERO.- Iniciar el 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**,



Ajuntament d' Andratx

Refª. Catastral n.º: 6868003DD4766N0001HA.

SEGUNDO.- Ordenar la suspensión de las obras amparadas por la licencia LO 85/2017 (2621/2018) hasta que se resuelva el presente procedimiento de revisión de oficio.

TERCERO.- Conceder audiencia previa a HORST KARL WOLLGARTEN para que en el plazo de **15 días** alegue lo que estime oportuno en defensa de sus derechos e intereses, previamente a la solicitud del dictamen preceptivo del Consell Consultiu de les Illes Balears.

CUARTO.- Comunicar el acuerdo a la unidad de Disciplina Urbanística habida cuenta de la existencia expediente iniciado n.º 9499/2024, a los efectos que correspondan.”

Por todo ello se **PROPONE al PLENO** de la Corporación la adopción del siguiente Acuerdo:

PRIMERO.- Iniciar el 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, Refª. Catastral n.º: 6868003DD4766N0001HA.

SEGUNDO.- Ordenar la suspensión de las obras amparadas por la licencia LO 85/2017 (2621/2018) hasta que se resuelva el presente procedimiento de revisión de oficio.

TERCERO.- Conceder audiencia previa a HORST KARL WOLLGARTEN para que en el plazo de **15 días** alegue lo que estime oportuno en defensa de sus derechos e intereses, previamente a la solicitud del dictamen preceptivo del Consell Consultiu de les Illes Balears.

CUARTO.- Comunicar el acuerdo a la unidad de Disciplina Urbanística habida cuenta de la existencia expediente iniciado n.º 9499/2024, a los efectos que correspondan.

Expedient 8320/2025. MOCIÓN DEL GRUPO MUNICIPAL VOX RELATIVA A



Ajuntament d' Andratx

“AMPLIACIÓN DE LA OFERTA EDUCATIVA DE LA ESCUELA DE ADULTOS DE ANDRATX MEDIANTE LA INCORPORACIÓN DE LA ASIGNATURA DE ALEMÁN A PARTIR DEL PRÓXIMO AÑO ACADÉMICO”

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

El municipio de Andratx, como buena parte del suroeste de Mallorca, mantiene una estrecha vinculación económica, cultural y social con la comunidad germanohablante.

El peso del turismo y la presencia estable de residentes de origen alemán son factores influyentes en la vida cotidiana del municipio.

Esta realidad convierte el conocimiento del idioma alemán en una herramienta clave para mejorar la empleabilidad, la integración y la competitividad profesional de nuestros vecinos.

Vivimos en un municipio que es, sin duda, uno de los más internacionales de Mallorca. Andratx no solo acoge a miles de visitantes alemanes cada año, sino que también cuenta con una importante comunidad residente que forma parte activa de nuestra vida económica y social. Conviene recordar que el alemán es el idioma más hablado en la Unión Europea como lengua materna, con más de 100 millones de hablantes nativos y cerca de 130 millones de personas que lo utilizan en su vida diaria.

Su peso económico y cultural es indiscutible: Alemania es el principal emisor de turistas hacia Mallorca y uno de los mayores socios comerciales de España. Los centros de educación de adultos (CEPA) —o simplemente escuelas de adultos— ofrecen la posibilidad de adquirir, actualizar, completar y/o ampliar conocimientos y aptitudes para su desarrollo personal y profesional. Actualmente, la Escuela de Adultos de Andratx ofrece formación en distintas áreas, entre ellas la enseñanza de idiomas.

Sin embargo, no se incluye el alemán dentro de la oferta formativa, lo que supone una carencia significativa, especialmente en un municipio con una presencia tan destacada de población germanohablante. Muchos vecinos de Andratx que trabajan o buscan empleo en el sector turístico se encuentran con un obstáculo: la falta de conocimiento del alemán.

Es un idioma cada vez más demandado en hoteles, restaurantes, comercios y



Ajuntament d' Andratx

empresas de servicios. En sectores como la hostelería, el comercio, la atención al cliente o el sector servicios, el dominio del alemán se ha convertido en un requisito diferencial para acceder a mejores puestos de trabajo o para avanzar profesionalmente.

La incorporación del alemán como asignatura en la Escuela de Adultos de Andratx para el curso 2026-2027 respondería a una demanda social creciente y a una necesidad objetiva del mercado laboral local. Además, contribuiría al desarrollo personal y profesional de los vecinos del municipio y al fortalecimiento del tejido económico local.

Y tal y como se indica en la propia web del Ayuntamiento, “la Escuela de Adultos es un centro formativo destinado a mejorar los conocimientos y la formación de las personas adultas del término municipal de Andratx”.

En coherencia con esta misión, esta moción se presenta con el objetivo de ampliar y enriquecer la oferta educativa existente, adaptándola a la realidad social y laboral del municipio, y ofreciendo a la ciudadanía una oportunidad formativa de gran valor práctico y cultural. Por todo ello, desde el Grupo Municipal VOX-Andratx esperamos el voto favorable del resto de grupos políticos, con el fin de hacer posible una iniciativa que repercutirá positivamente en la formación, la empleabilidad y la integración social de los vecinos de nuestro municipio. Por todo lo expuesto, el Grupo Municipal Vox-Andratx, propone al Pleno Municipal del Ayuntamiento de Andratx el siguiente, ACUERDO

1. El pleno del Ayuntamiento de Andratx insta al Equipo de Gobierno a llevar a cabo las gestiones necesarias ante los organismos competentes, con el fin de que la asignatura de alemán se incorpore a la oferta educativa de la Escuela de Adultos de Andratx a partir del próximo año académico (curso 2026-27).

Expedient 8328/2025. MOCIÓ DEL GRUP MUNICIPAL EL PI-PROPOSTA PER LES ILLES BALEARS PER A LA RENOVACIÓ DE LES PLAQUES DE CARRERS DEL MUNICIPI D'ANDRATX.	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Les plaques que indiquen el nom dels carrers tenen una funció essencial en l'organització del trànsit, la seguretat viària i l'orientació tant dels veïns i veïnes com dels visitants. En els darrers mesos, nombrosos veïns han expressat la seva



Ajuntament d' Andratx

preocupació pel mal estat d'algunes senyals: algunes estan desgastades, rovellades, trencades, o fins i tot esborrades, fet que dificulta la seva correcta visibilització. Aquesta situació pot generar confusió, augmentar el risc d'accidents, dificultar la tasca dels serveis d'emergència i oferir una mala imatge del municipi. És responsabilitat d'aquest Ajuntament garantir el bon estat del mobiliari urbà i assegurar una senyalització clara i en condicions adequades als carrers del nostre municipi. Per aquest motiu, es proposa realitzar una revisió exhaustiva de l'estat de les plaques amb els noms dels carrers de tot el municipi d'Andratx i això vol dir de tots els nuclis. Per posar un exemple al Port d'Andratx (C/Picasso, Velázquez, Miró, etc.), però es pot veure el seu desgast a tot el municipi i es considera important, necessari i urgent procedir a la seva reparació, substitució o neteja quan sigui necessari. Per tot l'anteriorment exposat, el Grup Municipal de Proposta per les Illes d'Andratx proposa al PLE per al seu debat i posterior aprovació el següents ACORDS:

Primer: Realitzar un inventari i diagnosi de l'estat actual de les senyals de trànsit i plaques de carrers a tot el terme municipal a la major brevetat possible.

Segon: Establir un pla d'actuació per a la reparació, substitució o neteja d'aquelles senyals i plaques que es trobin en mal estat.

Tercer: Prioritzar la intervenció en aquelles zones on la manca de senyalització pugui suposar un risc més gran per a la seguretat viària o una dificultat significativa per a l'orientació dels usuaris.

B) ACTIVITAT DE CONTROL

Dació compte decrets

De conformitat al que disposa l'article 42 del RD 2568/1986, per la Secretaria de la Corporació Municipal es dona compte de les resolucions adoptades des de l'última sessió ordinària, tot això per a coneixement del desenvolupament de l'administració municipal als efectes de control i fiscalització dels òrgans de govern previstos en l'article 22.2.a) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril.

Decrets:

Del núm. 3777 de 25-08-2025 fins al núm. 4567 de 15-10-2025

Es dona compte en especial del Decret núm. 4515/2025 (nou nomenament membres



Ajuntament d' Andratx

oficina supervisió projectes)

Tambè es dona compte del Decret núm. 4784/2025 de 27-10-2025 (modificació del conveni de col·laboració entre l'Ajuntament d'Andratx i l'Agència Balear de l'aigua i de la qualitat ambiental pel al subministrament d'aigua).

La Corporació Municipal es dóna per assabentada.

C) PRECS I PREGUNTES

PREGUNTES QUE FORMULA EL GRUP MUNICIPAL MÉS PER ANDRATX

1. Sra. Batlessa, aprofitant que s'estan fent obres al camí del Pla de Son Llarg.

S'ha posat en contacte amb el departament de carreteres del Consell de Mallorca per tal de que millorin la visibilitat a la cruïlla entre aquest camí, el camí de cala d'Egos i el carrer de la urbanització de l'Aldea Blanca, que té molt mala visibilitat i molt mala senyalització, tal com li vam demanar a la moció presentada a l'octubre del 2024?

2. Sra. Batlessa, Respecte la moció aprovada per les obres de conservació i millora dels escars del port d'Andratx el maig del 2024, tenen coneixement de quan té previst Ports de les Illes Balears dur-les a terme? En cas de que no en tenguin coneixement, insistiran a ports de les Illes Balears que ja fa més d'un any que es va aprovar la moció, i que es duguin a terme les accions necessàries?

3. Sra. Batlessa, fa un parell de plenaris ens va informar que s'havia de reunir amb el Director General de Carreteres per parlar del passeig de Camp de Mar a Peguera, entre d'altres coses. Ens podria dir quins van ser els resultats d'aquesta reunió?

4. Sra. Batlessa, al plenari del mes de febrer ja us vam demanar si pensaven investigar sobre l'origen de l'abocament situat a l'inici de la ruta del Camp de Mar fins a la torre del Cap Andritxol. L'abocament encara hi és. Han



Ajuntament d' Andratx

investigat qui va fer l'abocament? Han pres alguna mesura?

5. Sra. Batlessa, li reiter que enmig del camí de Son Xina, exactament a les coordenades 29° 34' 33.7" N i 2° 25' 44.8" encara hi ha la barrera de la qual us vam advertir fa sis mesos. Han pres alguna mesura al respecte?

6. Sra. Batlessa, com ja li vam fer un prec el mes de setembre, el mal manteniment de les palmeres del passeig del Port d'Andratx ha provocat que el tot el sòl del passeig estigui ple de residus que cauen d'aquests arbres. S'han posat en contacte amb Ports per demanar que es faci alguna acció al respecte?

7. Sra. Batlessa, com ja us vam mencionar fa uns mesos, l'aturada del bus del Port d'Andratx que està a prop del Club de Vela no concorda amb la marquesina que hi ha. Heu tingut temps en aquests deu mesos de desplaçar la marquesina a l'aturada de bus actual?

8. Sra. Batlessa, el gener de 2025 us vam demanar que s'il·luminés l'aturada del TIB del torrent en sentit cap al Port d'Andratx. Pensen fer-ho en algun moment?

9. Sra. Batlessa, es va sol·licitar permís per penjar els cartells del circ per tot el poble? Està permès per la nostra ordenança municipal? En aquests moments encara es poden veure cartells aferrats pel poble, tenen pensat retirar-los?

10. Sra. Batlessa, des de que es va aprovar l'ordenança de circulació on es prohibia la circulació de quads, bugies i motos de trial per camins rurals, quants expedients d'infraccions s'han iniciat? Hem pogut veure a publicitat d'empreses que ofereixen aquests serveis, vídeos i fotos per camins rurals. En tenen coneixement? Han obert algun expedient? S'han instal·lat els



Ajuntament d' Andratx

panells informatius sobre la prohibició de circulació d'aquest tipus de vehicles per camins rurals? A quins llocs s'han instal·lat?

11. Sra. Batlessa, per quin motiu l'emissió de l'anunci de la fira marinera del Port d'Andratx a la Ràdio d'IB3 es va fer únicament i exclusivament en castellà?

12. Sra. Batlessa, respecte la finca de Can Fasser, quan tenen previst l'inici de les obres? Quin es el calendari d'execució de les mateixes?

13. Sra. Batlessa, com ja li hem demanat en diferents plenaris, ja saben on i quan s'instal·laran els carregadors de cotxes elèctrics prevists?

14. Sra. Batlessa, tenen coneixement de que els carregadors de cotxes elèctrics ubicats actualment a l'Ajuntament tenen molts problemes de càrrega i moltes vegades no funcionen?

15. Sra. Batlessa, ja ens van dir que el maig del 2026 s'iniciaria la recollida del fems porta a porta. Quin calendari tenen previst per començar les actuacions de conscienciació i sensibilització sobre el tema?

16. Sra. Batlessa, hem pogut observar com han instal·lat senyals indicant la direcció cap a la Biblioteca Municipal, iniciativa que ens sembla encertada. Tot i així, la senyalització ubicada a l'inici del Carrer Joan Carles I es troba a molt baixa alçada, de manera que una persona d'estatura mitjana podria pegar-hi amb el cap. Tenen previst modificar la seva alçada?

17. Sra. Batlessa, així com ja li vam demanar mes de setembre, tenen previst continuar instal·lant gespa artificial al municipi? A quines altres zones tenen previst instal·lar-la? Quin cost econòmic ha tingut la instal·lació de la gespa a les diferents zones on s'ha instal·lat fins al moment? Quin cost té la gespa artificial per metre quadrat? Tenen coneixement dels perjudicis



Ajuntament d' Andratx

mediambientals i per la salut de la instal·lació de gespa artificial? Tenen coneixement de que a l'estiu aquests materials arriben a altes temperatures, aproximadament 50 graus? Com tenen previst fer-ne el manteniment? Qui és l'encarregat de fer aquest manteniment? Quina empresa o servei ha estat l'encarregada de la instal·lació de la gespa artificial?

PREGUNTES QUE FORMULA EL GRUP MUNICIPAL PSIB-PSOE

1. Sra. batlessa, a primers d'aquest mes d'octubre el jutjat va enviar novament un ofici per requerir a l'Ajuntament d'Andratx que informàs, en el termini de cinc dies, sobre l'estat d'execució de la sentència de demolició del Carrer Ramat. Han contestat al requeriment?
2. Sra. batlessa, en el darrer escrit sobre actuacions enviat al jutjat el novembre de 2023, s'informava que l'expedient de contractació estava en tramitació, pendent del plec de clàusules administratives particulars. Passat més d'un any i mig, quin és l'estat del procediment de contractació?
3. Sra. batlessa, el mes de febrer de 2021, vostè en representació del PP, juntament amb Ciutadans i Unides Podem, varen presentar una petició de plenari extraordinari per demanar "depurar responsabilitats polítiques davant qui correspongui en el cas de confirmar-se la imposició de multes coercitives a l'Excm. Batle del nostre municipi" per no complir amb la sentència que obliga a esbucar els apartaments de Montport. En el cas de rebre un ofici de notificació judicial d'imposició de multes coercitives depurarà responsabilitats polítiques?
4. Sra. batlessa, el mes d'octubre de 2023 es va comunicar una sentència judicial que va anul·lar les llicències d'obres MA 156/98 i MD 51/13, i va dictaminar que l'Ajuntament d'Andratx ha d'adoptar les mesures necessàries per restaurar la



Ajuntament d' Andratx

legalitat urbanística. A primers de juliol de 2025 el jutjat va enviar un ofici d'execució de sentència i en JGL de 18 d'agost es va acordar l'execució subsidiària del il.legalment construït, i vist que el terminis d'execució es fixaren en sis mesos. Quant tenen previst executar la sentència?

5. Sra. batlessa, el mes de març de 2025 l'ADT va remetre un ofici que manifestava que segons un acte d'inspecció les obres de demolició que s'havien comunicat no s'ajustaven totalment a l'acord de restabliment. Han comunicat a l'ADT, que va establir el termini d'un mes per reprendre les multes coercitives, si s'ha completat el que estableix a l'acord de restabliment?

6. Sra. batlessa, el mes de desembre de 2024 es va formalitzar el contracte per la rehabilitació de l'edifici "Casal de l'Almudaina". Es va demanar una modificació del projecte i ara l'obra afectada es manté en suspensió temporal en espera de confirmar la modificació?

7. Sra. batlessa, les obres de rehabilitació de l'edifici "Casal de l'Almudaina" es varen licitar per un preu total de 1.449.097,04 €. En poden confirmar que amb el modificat l'augment serà proper al 50%, arribant als 2.150.000 €?

8. Sra. batlessa, el termini d'execució de l'obra estava previst per a principis de l'any que ve. Aquesta modificació en el contracte quin temps retardarà el final de les obres?

9. Sra. batlessa, es va publicar a la premsa que aquest Ajuntament vol llogar l'Espai conegut com "Es Cantó Nou" per associacions del municipi. Mitjançant quin procediment s'ha realitzat aquest contracte?

10. Sra. batlessa, tenen constància dels darrers fets ocorreguts a la piscina municipal

del Palau fa unes setmanes durant les classes de natació per a infants? S'ha obert qualche expedient per conèixer els fets detalladament?



Ajuntament d' Andratx

11. Sra. batlessa, per què al contracte de la concessió de la cafeteria del Palau Municipal no es va preveure que estigui obert sempre que hi ha competicions esportives?

Aquesta acta es correspon amb la gravació de la sessió plenària que es pot consultar actualment en el següent enllaç: <https://videoteca.andratx.es> o a la Seu electrònica de l'Ajuntament d'Andratx. Codi de validació SHA512

4aeb328d7de1f4f4eea66d565e42296f1c3a4294746305c253148031b61184e7
449aabbdf7a579ecb88f47ce8ff46b8283d09b28c3442eb4173786d3f5acbf6b

Per a la correcta validació de l'arxiu signat cal analitzar-lo amb un software independent que ens mostri el seu codi Hash (Sha512) y aquest te que coincidir amb el codi d'aquest document signat.

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

