

CERTIFICAT

EXPEDIENT NÚM.	ÒRGAN COL·LEGIAT	DATA DE LA SESSIÓ
359/2024	El Ple	26/02/2026

MARIA VIDAL SALVA EN QUALITAT DE SECRETARI ACCIDENTAL D'AQUEST ÒRGAN, CERTIFICO:

Que en la sessió celebrada en la data a dalt indicada es va adoptar el següent acord:

EXPEDIENT 359/2024. PLANEJAMENT GENERAL (MODIFICACIÓ)

Favorable Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

RESOLUCIÓ

ENMIENDA:

Por parte de la regidora de Urbanismo, hace constar y entrega a todos grupos municipales, copias de los planos en los que se ha de modificar el "cajetin", donde se indica que la aprobación es INICIAL , hecho que no es correcto, sino que es DEFINITIVA.

VOTACIÓN DE LA ENMIENDA:

A favor: PP, VOX, PI, MÉS

En contra:

Abstención: PSOE

Una vez se desbloquee el expediente se incorporará al expediente dichos documentos y la propuesta modificada, la cual ha sido tramitada en otro expediente a relacionar.

Visto el expediente 359/2024 de modificación puntual n.º 3 de las normas subsidiarias de Andratx (BOIB n.º 62, de 13 de mayo de 2023).

Visto el informe favorable de fecha 12 de febrero de 2026 emitido por la Jefa Técnica del Área de Urbanismo.



Visto el informe-propuesta de acuerdo que se eleva al pleno municipal de aprobación definitiva de la modificación puntual n.º 3 de las normas subsidiarias de Andratx (BOIB n.º 62, de 13 de mayo de 2023), emitido por la Jefa Jurídica del Área de Urbanismo de fecha 12 de febrero de 2026 con nota de conformidad de la Secretaria Accidental de fecha 13 de febrero de 2026, cuyo tenor literal dice:

“Antecedentes

1º.- La revisión de las Normas Subsidiarias de planeamiento de Andratx se aprobó definitivamente con prescripciones el 5 de mayo de 2023 (BOIB n.º 62, de 13 de mayo de 2023).

2º.- En el BOIB n.º 99, de 27 de julio de 2024, se publicó el Acuerdo de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo relativo a la cumplimentación de las prescripciones impuestas y a la corrección de errores en el acuerdo de aprobación definitiva de la revisión de las Normas subsidiarias de planeamiento del municipio de Andratx.

3º.- Desde entonces, se han tramitado las siguientes modificaciones o correcciones del planeamiento:

- 1. **Modificación puntual nº 1.A/2024** de las Normas Subsidiarias (exp. 1506/2024): aprobada definitivamente el 29 de mayo de 2025 (BOIB n.º 75, de 14 de junio de 2025).*
- 2. **Modificación puntual nº 1.B/2024** de las Normas Subsidiarias (exp. 2451/2025): aprobada provisionalmente el 29 de mayo de 2025 (BOIB n.º 74, de 12 de junio de 2025). Pendiente de aprobación definitiva.*
- 3. **Corrección de errores materiales n.º 1** de las Normas Subsidiarias (exp. 463 /2025). Aceptada corrección de errores (BOIB n.º 85, de 3 de julio de 2025).*
- 4. **Modificación puntual nº 2/2024** de las Normas Subsidiarias (exp. 8168/2024): aprobada definitivamente el 31 de julio de 2025 (BOIB nº 111, de 21 de agosto de 2025).*

4º.- En fecha 11 de septiembre de 2025 el Arquitecto del COAIB y Asesor de Urbanismo Antoni Ramis Ramos incorpora al expediente la documentación relativa a la modificación puntual n.º 3/2025 de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Andratx 2023. Dicha documentación también es suscrita por la Jefa Técnica de Urbanismo en la misma fecha.

- **MP3 NNSS Andratx Memoria (AI) cas**



- *MP3 NS Andratx Memoria (AI) cat*
- *MP3 NNSS Andratx Resumen ejecutivo _AI_ cas*
- *MP3 NS Andratx Resum executiu (AI) cat*
- *MP3 NNSS Andratx Estudio economico _AI_ cas*
- *MP3 NS Andratx Estudi economic _AI_ cat*
- *MP3 NS Andratx _sostenibilitat economica_ AI cat*
- *MP3 NNSS Andratx Anexo 1 normas _AI_ cas*
- *MP3 NS Andratx Annex 1 normes _AI_ cat*
- *MP3 NS Andratx _annex I a l'ISE_ AI cat*
- *MP3 NS Andratx _annex II a l'ISE_ AI cat*
- *MP3 NS Andratx _annex III a l'ISE_ AI cat*
- *O-AN-1-00 (NS modificats MP 3) AI*
- *O-AN-1-00 (NS vigents) AI*
- *O-AN-1-04 (NS modificats MP 3) AI*
- *O-AN-1-04 (NS vigents) AI*

5º.- Consta en el expediente la información catastral y del Registro de la Propiedad de las parcelas afectadas.

6º.- En fecha 30 de septiembre de 2025, RGE n.º 2025-E-RC-5622, tiene entrada en este Ayuntamiento el informe ambiental de la MP 3/2025 NNSS de Andratx elaborado por Site 5, Consultoria de Gestió S.L.

7º.- En fecha 10 de octubre de 2025 la Jefa Técnica de Urbanismo emite informe favorable a la MP 3/2025 NNSS de Andratx:

“

- *La revisió de les Normes Subsidiàries de planejament d'Andratx es va aprovar definitivament amb prescripcions el 5 de maig de 2023 (BOIB n. 62, de 13.05.23) i l'esmena de prescripcions aprovada el 24 de juliol de 2024 (BOIB n. 99, de 27.07.24).*



Des de llavors, s'han tramitat les següents modificacions del planejament:

MP 1A/2024 de les Normes Subsidiàries: aprovada definitivament (BOIB n.75 de 14.06.25)

MP 1B/2024 de les Normes Subsidiàries: aprovada provisionalment (BOIB n.74 de 12.06.25)

MP 2/2024 de les Normes Subsidiàries: aprovada definitivament (BOIB n. 111 de 24.08.25)

- *L'objecte de la modificació 3/2024, (expedient 359/2024), no afecta cap article de les normes. No obstant això, s'implanta una nova unitat d'actuació (UA/5.A) amb la finalitat d'obtenir la cessió pública i gratuïta de l'ampliació del vial a expropiar (ANS/2.A). Es proposa la substitució de l'actual ANS/2.A, que està situada en la C. Metge Gaspar Pujol, de 10 m d'ample, per un nou accés de 15 m d'ample a obtenir, una part per expropiació mitjançant l'ANS/2A i una altra per cessió mitjançant l'execució de la UA/5.A. Això modifica l'annex I de les normes urbanístiques.*

- *També afecta a l'estudi econòmic i programació de les inversions. Per tant, es modifica a conseqüència del canvi d'emplaçament de l'actuació no sistemàtica ANS/2A, que també suposa una modificació de la seva superfície. Aquesta modificació de la memòria de sostenibilitat econòmica i estudi de viabilitat també econòmica, és conseqüència de la delimitació d'una nova unitat d'actuació (UA/5.A) amb la finalitat d'aconseguir l'ampliació del vial a expropiar afectat per la nova delimitació de l'ANS/2A*

- *Aquesta modificació afecta als plànols: O-AN-1-00 i O-AN-1-04 i a les parcel·les cadastrals següents:*

- 0107721DD5800N0001UJ, de superfície cadastral: 385 m2

- 0107720DD5800N0001ZJ, de superfície cadastral: 404 m2

- 0107710DD5800N0001RJ, de superfície cadastral: 241 m2.

- *La justificació de tot això, queda detallat en la memòria del document corresponent amb la modificació 3/2024 de l'expedient 359/2024.*
- *Aquestes modificacions, després de la revisió del planejament, estan emparades en l'article 59 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (BOIB n. 160, de 29.12.17), d'ara endavant LUIB, que han previst la possibilitat d'introduir modificacions de qualsevol dels elements d'un*



instrument de planejament urbanístic en vigor amb subjecció a les mateixes disposicions que regeixen per a la seva formació i aprovació.

- *Aquestes modificacions es justifiquen pel temps transcorregut des de l'inici de la revisió del planejament general (2012) i la data d'aprovació definitiva amb prescripcions (2023) i a la possibilitat d'obtenir una millora en l'accés al sector urbanitzable directament ordenat destinat a aparcaments públics que té una capacitat prevista de més de 300 places per a vehicles tipus turisme. D'aquesta manera s'amplia substancialment l'accés a l'aparcament i es permet la utilització de l'aparcament també per a vehicles de transport i serveis públics, així com per a mercaderies i descongestionar la ciutat, especialment els dies de mercat.*
- *Les modificacions de l'Annex 1 de les normes, així com de l'estudi econòmic i de la memòria de sostenibilitat i viabilitat econòmica, a més dels plànols, responen a la necessitat de procedir a l'execució de l'expropiació del SUDO/4, al fet que no pot dur-se a terme sense expropiar al mateix temps l'accés previst (ANS/2.A) i a la possibilitat de millorar aquest accés mitjançant la seva substitució per un altre més ample que permeti una millor accessibilitat per als vianants, així com millorar l'entrada i sortida de vehicles. Finalment, a fi d'obtenir l'ampliació del vial d'accés de 10 m a 15 m es delimita una nova unitat d'actuació (UA/5.A) que haurà de cedir pública i gratuïtament la superfície d'ampliació en 5 m del vial que serà objecte d'expropiació (ANS/2A). A l'efecte de compensar aquesta edificabilitat la parcel·la lucrativa resultant es qualifica com AN·P7 en comptes de l'actual qualificació de AN·P2. En qualsevol cas, no existeix increment de la densitat residencial.*
- *Consta expedient per a l'emissió d'informe ambiental estratègic emès per Site 5, Consultoria de Gestió, de data 29.09.2025, segons RGE: 2025-E-RE-5622 (30.09.2025), que conclou indicant al punt 7, el següent:*

«7. CONCLUSIONES:

La modificació puntual objecte d'anàlisi no constitueix un pla o programa de rang general amb capacitat per ordenar un nou desenvolupament territorial o urbanístic significatiu, sinó que es limita a ajustar determinats paràmetres normatius i gràfics dins sòl urbà consolidat, sense increment de sostre edificable ni canvi d'ús global

L'àmbit afectat per la modificació està ubicat íntegrament en sòl urbà consolidat, amb una estructura de serveis i accessibilitat ja consolidada, dins el nucli urbà del municipi d'Andratx, i fora d'espais naturals protegits, Xarxa Natura 2000, ANEI o Àrees de Prevenció de Riscos.



La modificació puntual pretén un canvi en la ubicació del vial d'accés a un aparcament per tal de millorar l'accés a aquest mitjançant una amplada del via major

La proposta no preveu nous creixements urbanístics, ni increment de densitat, ni alteracions rellevants sobre el territori o el medi ambient. El seu objectiu és la correcció tècnica de determinades fitxes urbanístiques i la millora de la coherència normativa de les NNSS

La modificació no comporta l'establiment de nous usos del sòl amb potència afectació ambiental (ex. industrial, extractiu, logístic o turístic), ni la implantació d'infraestructures bàsiques amb impacte ambiental rellevant

No hi ha cap interferència amb la normativa supramunicipal.

No es detecta flora protegida als àmbits afectats.

No es contempla un efecte significatiu respecte al paisatge (incidència visual)

No es considera que es generi cap impacte amb caràcter transfronterer.

Com a aspectes positius s'han destacat els següents:

-Nul·la incidència paisatgística del projecte.

Les afeccions més destacables en matèria ambiental són:

-Sorolls, vibracions, fums i pols a la fase d'execució, referida a les obres de manteniment i reforma, quan es produeixin. Tanmateix es considera d'impacte molt reduït per les dimensions de les parcel·les.

-Variació del consum d'aigua i aigües residuals nul.

-Variació del consum energètic nul.

-Variació de la generació de residus nul.

S'incorporen mesures preventives i correctives que minimitzen els impactes

D'acord amb l'Annex I del Decret legislatiu 1/2020, aquesta modificació no encaixa dins cap dels supòsits que obliguen a una avaluació ambiental estratègica, ni de forma ordinària ni simplificada, en tant que:



-No suposa una alteració significativa de les condicions ambientals ni de l'estructura territorial.

-No afecta espais naturals protegits ni àrees especialment sensibles.

-No introdueix nous desenvolupaments urbanístics ni usos del sòl nous o més intensius.

Per tots els arguments presentats al llarg de l'Informe Ambiental, es considera viable i sense efectes significatius cap al medi ambient aquesta modificació presentada.

Per les raons, raonades i analitzades al llarg d'aquest informe, es considera que La modificació puntual és POSITIU tenint en compte els aspectes indicats en aquest informe ambiental i no suposa efectes ambientals significatius cap al medi ambient.»

Per tot això, a criteri de la tècnica que subscriu, no hi ha inconvenient què es procedeixi a la Aprovació Inicial de l'esmentada Modificació 3/2024.

Procedeix, després de l'aprovació inicial i durant el termini d'informació pública, sol·licitar informe a les següents administracions o ens les competències dels quals puguin veure's afectades:

GOVERN DE LES ILLES BALEARS

a. Conselleria d'Habitatge, Territori i Mobilitat.

- Direcció General d'Harmonització Urbanística i Avaluació Ambiental

- Direcció General de Territori i Paisatge

b. Conselleria de Presidència i Administracions Públiques

- Direcció General d'Emergència i Interior.

CONSELL DE MALLORCA

a. Direcció insular d'Urbanisme.

b. Direcció Insular de Territori i Urbanisme

- Departament de Territori, Mobilitat i Infraestructures

c. Impacte de Gènere

- Servei de Famílies, Igualtat i atenció a les violències masclistes



La qual cosa es posa al seu coneixements per als efectes pertinents, sense perjudici, si escau, del que pugui considerar l'informe jurídic».

8º.- En fecha 10 de octubre de 2025 el Técnico de Patrimonio emite informe de titularidad de las parcelas afectadas por la modificación puntual.

9º.- En fecha 13 de octubre de 2025 el Interventor emite informe de control financiero favorable.

10º.- En fecha 13 de octubre de 2025 la Jurídica de Urbanismo emite informe con nota de conformidad de la Secretaria Accidental Municipal.

11º.- El Pleno Municipal, en sesión celebrada día 22 de octubre de 2025, acordó:

“PRIMER.- APROBAR inicialmente la modificación puntual n.º 3/2025 de las Normas Subsidiarias de Andratx (BOIB n.º 62, de 13 de mayo de 2023), cuya documentación de fecha 11 de septiembre de 2025 es la siguiente:

1. Memoria justificativa

2. Resumen ejecutivo

3. Anexo 1 a las normas urbanísticas

4. Estudio económico

5. Memoria de sostenibilidad económica y estudio viabilidad económica

6. Anexo 1 de la memoria de sostenibilidad económica y estudio viabilidad económica

7. Anexo 2 de la memoria de sostenibilidad económica y estudio viabilidad económica

8. Anexo 3 de la memoria de sostenibilidad económica y estudio viabilidad económica

9. Planos:

O-AN-1-00 (NS modificats MP 3)

O-AN-1-00 (NS vigents)

O-AN-1-04 (NS modificats MP 3)

O-AN-1-04 (NS vigents)



SEGUNDO.- Someter el expediente a trámite de información pública durante un plazo de 30 días mediante la publicación en el BOIB y en la sede electrónica del Ayuntamiento de Andratx. La publicación del anuncio de información pública en el Boletín Oficial de las Illes Balears tiene que hacer constar de manera clara el localizador uniforme de recursos de la sede electrónica para acceder a la documentación.

TERCERO.- Solicitar informe a las administraciones que constan en el informe técnico de fecha 10 de octubre de 2025.

CUARTO.- NOTIFICAR el acuerdo de aprobación inicial a las personas interesadas que constan en el expediente”.

12º.- El acuerdo se notificó a las personas interesadas que constan en el expediente, se publicó en el BOIB n.º 144, de 30 de octubre de 2025 y corrección del anuncio en la versión catalana BOIB n.º 151, de 15 de noviembre de 2025, así como en la sede electrónica del Ayuntamiento de Andratx junto con toda la documentación aprobada por el Pleno. Asimismo se solicitaron los informes a las administraciones que constan en el informe técnico de fecha 10 de octubre de 2025.

13º.- En fecha 17 de noviembre de 2025, RGE n.º 2025-E-RC-6700, tiene entrada en este Ayuntamiento el informe de evaluación del impacto de género del Servei de Famílies, Igualtat i atenció a les violències masclistes del Consell de Mallorca.

14º.- En fecha 22 de diciembre de 2025, RGE n.º 2025-E-RC-7346, tiene entrada en este Ayuntamiento el acuerdo de la CIOTU de fecha 19 de diciembre de 2025.

15º.- En fecha 9 de enero de 2026 la administrativa emite diligencia en la que hace constar que “salvo error u omisión, no se han presentado alegaciones”.

16º.- En fecha 13 de enero de 2026, RGE n.º 2026-E-RC-121, tiene entrada en este Ayuntamiento informe de la Direcció General de Armonització Urbanística y Evaluación Ambiental.

17º.- En fecha 12 de febrero de 2026, RGE n.º 2026-E-RC-846, tiene entrada en este Ayuntamiento informe de la Comisión de Emergencias y Protección de las Illes Balears.

18º.- La Jefa de Servicio de Urbanismo, en fecha 12 de febrero de 2026, emite informe favorable a la aprobación definitiva de la MP n.º 3/2025:

«El Ple de l’Ajuntament d’Andratx en sessió extraordinària, celebrada en data 22/10 /2025 va adoptar l’acord d’aprovació inicial de la modificació puntual nº 3 de les Normes Subsidiàries d’Andratx de les Normes urbanístiques, (BOIB núm. 62, de 13



maig de 2023), segons publicació BOIB núm. 144 de data 30/10/2025, i BOIB núm. 151 de data 15 de novembre de 2025 (correcció errada aprovació inicial de la modificació puntual nº 3), i es va sotmetre a informació pública i informes de les administracions competents en la seva tramitació.

Segons la diligència de l'administrativa de data 09.01.2026, «vist que el tràmit d'informació pública era del 17.11.2025 al 02.01.2025 i segons els documents que tinc al meu abast, llevat d'error o omissió, no s'han presentat al·legacions»

Quant als informes emesos pels organismes, aquests han estat els següents;

Informe del Consell de Mallorca, Departament de Territori, Mobilitat i Infraestructures. Comissió insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme, de 09 de desembre de 2025, RGE núm. 2025-E-RC-7346 de data 22.12.2025

Informe del Consell de Mallorca.

S'emet informe favorable, amb consideracions fetes en el cos de l'informe. S'inca que:

«...Es considera que l'abast de la Modificació no incideix en determinacions estructurals del planejament municipal vigent ni en el model territorial, així com es troba justificada la conveniència i oportunitat en relació amb els interessos públics i privats concurrents, en obtenir un millor accés a l'aparcament públic previst i millorar la mobilitat urbana.»

«...En conseqüència, les expressades observacions no impliquen, en cap cas, predeterminació del contingut dels actes d'intervenció posterior dels òrgans de Consell Insular de Mallorca que corresponguin en el tràmit d'aprovació definitiva de l'instrument de planejament urbanístic. Igualment, cal assenyalar que s'emet a reserva de les competències d'altres òrgans d'aquest Consell Insular que eventualment haguessin de dictaminar l'expedient en compliment de les disposicions de la legislació sectorial que resultessin aplicables.»

«...Cal igualment fer el recordatori que, d'acord amb l'article 54.2 de la LUIB, així com d'acord amb l'article 104 del Reglament general de la LUIB, una vegada aprovat definitivament l'instrument de planejament objecte d'aquest informe per part de l'ajuntament, l'òrgan municipal competent n'ha de trametre un exemplar diligenciat a aquest Consell Insular de Mallorca i a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears....»

La Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme, en sessió de dia 19 de desembre de 2025, ha pres l'acord següent:



«...Aquesta Comissió Insular, d'acord amb el dictamen de la Ponència Tècnica d' Ordenació del Territori i Urbanisme, acorda emetre l'informe favorable de conformitat amb les consideracions que duu a terme l'informe emès pels Serveis Tècnics d'Urbanisme del Departament de Territori, Mobilitat i Infraestructures.»

Informe del Consell de Mallorca. Servei de Famílies, Igualtat i atenció a les violències masclistes, de 17 de novembre de 2025. RGE núm. 2025-E-RC-6700 de data 17.11.2025

«La modificació puntual núm. 3 de les Normes Subsidiàries d'Andratx no influeix en la possible situació de desigualtat en què es trobin les dones i els homes com a col·lectiu, per tant, la repercussió en quant a l'impacte de gènere del text normatiu és neutra.

Es valorà molt positivament que s'hagi fet i inclòs dins la memòria justificativa de la normativa l'avaluació de l'impacte de gènere i d'igualtat de tracte.»

Informe de la Conselleria d'Habitatge, Territori i Mobilitat. Direcció General d' Harmonització Urbanística i Avaluació Ambiental (Govern de les Illes Balears), de 12 de gener de 2026, RGE núm. 2026-E-RC-121 de data 13.01.2026

Es conclou que:

«Primer. *Per tot l'exposat - i atès el contingut literal de la documentació presentada – es podria concloure que la Modificació puntual nº 3 de les Normes Subsidiàries d' Andratx (BOIB núm 62, de 13 de maig de 2023), no es trobaria subjecte a avaluació ambiental, perquè no s'inclouria en els supòsits de subjecció a avaluació ambiental establerts a l'article 12 del Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears.*

Segon. *En relació a l'exigència de que l'òrgan substantiu, en el present cas l' Ajuntament d'Andratx, ha de realitzar i incorporar a l'expedient l'informe que exigeix l' article 12.5 del Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears, es pot considerar que amb informe ambiental signat el 29 de setembre de 2025 per la llicenciada en Geografia, M^a Pilar Ramírez Roig, en nom de l'equip de treball de Site 5, Consultoria de Gestió SL., es pot donar per complimentat el tràmit.*

Tercer. *No obstant, es recorda que d'acord amb l'article 15.2 del Decret 32022, de 28 de febrer, pel qual es regula el règim jurídic i funcionament de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears i es desenvolupa el procediment d'avaluació ambiental, és competència de l'òrgan substantiu determinar si un projecte, o la seva modificació, està o no entre aquests supòsits i, per tant, sotmès o no a avaluació ambiental.»*



Informe de la Vicepresidència Segona i Conselleria de Presidència, Coordinació de l'Acció de Govern i Cooperació Local – Direcció General d'Emergències i Interior (Govern de les Illes Balears), de 12 de gener de 2026, RGE núm. 2026-E-RC-846 de data 12.02.2026

Es conclou que:

«... atès l'objecte del document no representa increment del risc per a la població, es conclou que l'expedient es pot informar favorablement.»

CONCLUSIÓ:

*Per tot això, sense perjudici de superior criteri fundat en dret, vista que documentació corresponent a la modificació 3 de les Normes Subsidiàries, s'emet **informe tècnic favorable** respecte a la documentació subscrita per l'arquitecte assessor d'urbanisme Sr. Antonio Ramis Ramos i la Cap Tècnica de l'àrea d'urbanisme, en data 11.09.2025, a l'efecte de procedir a la seva aprovació definitiva, publicació de l'Acord i remissió de la documentació aprovada a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears i al Consell Insular de Mallorca, segons determina l'article 59.1 de la LUIB».*

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

1.- Normativa de aplicació

Es de aplicació en la tramitació del expediente de MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 3/2025 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ANDRATX (BOIB N.º 62, DE 13 DE MAYO DE 2023) la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears (en adelante LUIB), el Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears, para la isla de Mallorca (en adelante RLUIBM) y el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

2.- Àmbit de la modificació i justificació

El objeto de la modificación puntual n.º 3 de las NNSS se encuentra detallado en el apartado "02. Objeto y ámbito de la modificación" de la Memoria justificativa.

En concreto, se propone modificar lo siguiente:

- **MODIFICACIONES QUE AFECTAN A LAS NORMAS**

No hay ninguna.



No obstante, se implanta una nueva unidad de actuación (UA/5.A) con la finalidad de obtener la cesión pública y gratuita de la ampliación del vial a expropiar (ANS/2.A). Ello modifica el anexo I de las normas urbanísticas.

- **MODIFICACIONES QUE AFECTAN AL ESTUDIO ECONÓMICO Y PROGRAMACIÓN DE LAS INVERSIONES**

Se modifica el documento de Estudio económico del planeamiento y programación de las inversiones como consecuencia del cambio de emplazamiento de la ANS/2.A, lo que supone una modificación también de su superficie.

- **MODIFICACIONES DE LA MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA**

Esta modificación de la memoria de sostenibilidad económica y estudio de viabilidad también económica es consecuencia de la delimitación de una nueva unidad de actuación (UA/5.A) con la finalidad de conseguir la ampliación del vial a expropiar afectado por la nueva delimitación de la ANS/2.A.

- **MODIFICACIONES QUE AFECTAN A LOS PLANOS**

En la C. sa Teulera 15 y 17 (junto a la C. Batamano), están las parcelas de suelo vacante de referencia catastral: 0107721DD5800N0001UJ y 0107720DD5800N0001ZJ que, desde el punto de vista urbanístico y de movilidad, son las más idóneas para acceder al SUDO/4.A, que está destinado exclusivamente a aparcamientos públicos, ya que permiten obtener un ancho entrada y otros 2 de salida de la zona de aparcamiento públicos, así como el acceso al aparcamiento público de los vehículos de transporte público, servicios y mercancías.

Por lo tanto, se propone la sustitución de la actual ANS/2.A, que se encuentra situada en la C. Metge Gaspar Pujol, de 10 m de ancho, por este nuevo acceso de 15 m de ancho a obtener, una parte por expropiación mediante la ANS/2.A y otra por cesión mediante la ejecución de la UA/5.A.

Por lo tanto, a los efectos de su obtención, se sustituye la actual ANS/2.A por otra equivalente de 10 m de ancho y se delimita una unidad de actuación de dotación en el resto de parcela para obtener los 5 m restantes.

Esta modificación afecta a los planos: O-AN-1-00 y O-AN-1-04

*La **justificación** de la modificación se encuentra en el apartado “03. Justificación de las modificaciones” de la Memoria justificativa del arquitecto redactor en cumplimiento del art. 59 LUIB.*



El art. 59.5 LUIB establece que "Las propuestas de modificación de cualquier instrumento de planeamiento urbanístico que supongan, indirecta o directamente, un incremento de los parámetros de edificabilidad o de densidad vigentes, o bien una modificación de los usos del suelo, incorporarán al expediente que se tramite la identidad de todas las personas propietarias o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o el instrumento utilizado a efectos de notificaciones a las personas interesadas, de acuerdo con la legislación en la materia".

A los efectos, según consta en la memoria, el ámbito de la modificación afecta a los planos O-AN-1-00 y O-AN-1- 04 y a las parcelas catastrales siguientes:

- 0107721DD5800N0001UJ, de superficie catastral: 385 m2*
- 0107720DD5800N0001ZJ, de superficie catastral: 404 m2*
- 0107710DD5800N0001RJ, de superficie catastral: 241 m²*

Asimismo consta en el expediente informes de titularidad catastral y las Notas del Registro de la Propiedad de las parcelas afectadas así como informe acreditativo de la titularidad de las parcelas afectadas del Técnico de Patrimonio de fecha 10 de octubre de 2025.

3.- Contenido

Examinado el expediente se estima que los trámites seguidos hasta la fecha así como el contenido formal y documental del proyecto de modificación se ajustan a las disposiciones contenidas en el artículo 36 y siguientes y 59 LUIB.

El proyecto de modificación sometido a aprobación, en su apartado 3.3 de la memoria justifica que las modificaciones propuestas redundan en el interés público dando cumplimiento al artículo 4.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

En el apartado 3.5 de la memoria se justifica el cumplimiento de la normativa estatal y autonómica que le es de aplicación.

El Arquitecto redactor justifica en el proyecto de modificación puntual que la misma no se encuentra en el supuesto de revisión del planeamiento previsto en el art. 56 LUIB. De acuerdo con el establecido en el artículo 59 de la LUIB se trata de una modificación de planeamiento y no de una revisión al no constituir una alteración sustancial del modelo de implantación urbana, de la clasificación de suelo, o de las determinaciones para su desarrollo urbanístico, así como de las disfunciones



derivadas del agotamiento de la capacidad del plan por necesidades reales de suelo por determinados usos y actividades económicas.

4.- Procedimiento

De acuerdo con el art. 59 LUIB la modificación de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico se realizará de acuerdo con las disposiciones que rigen para su formulación.

Por tanto, de conformidad con estas disposiciones, el procedimiento a seguir para su aprobación es el siguiente:

Aprobación inicial

La aprobación inicial de la modificación puntual n.º 3/2025 de las Normas Subsidiarias de Andratx es competencia y requiere el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros del Pleno, de acuerdo con el que dispone el apartado II) del artículo 47.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y artículo 94.3.m) de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local de las Islas Baleares.

La aprobación inicial de la modificación puntual n.º 3/2025 tuvo lugar mediante acuerdo del Pleno Municipal de fecha 22 de octubre de 2025.

Trámite de información pública

Una vez que se haya aprobado inicialmente el instrumento de planeamiento urbanístico, toda la documentación, incluidas las memorias de viabilidad y los informes de sostenibilidad económica preceptivos, se someterá a información pública junto, en su caso, con la documentación correspondiente a su tramitación ambiental.

Este trámite de información pública tiene un periodo mínimo de cuarenta y cinco días para los instrumentos que comporten evaluación ambiental estratégica ordinaria y de treinta días para los que no la comporten, y se tiene que anunciar, al menos, en el Boletín Oficial de las Illes Balears y en la sede electrónica de la administración que tramita el procedimiento, en la cual tiene que constar la documentación completa que integra el instrumento. La publicación del anuncio de información pública en el Boletín Oficial de las Illes Balears tiene que hacer constar de manera clara el localizador uniforme de recursos de la sede electrónica para acceder a la documentación.

Durante el plazo de información pública se tiene que solicitar un informe de las administraciones o los entes estatales, autonómicos o insulares cuyas



competencias se puedan ver afectadas. En todo caso, se tiene que solicitar un informe preceptivo al órgano que ejerce las competencias en materia de urbanismo del consejo insular correspondiente en relación con las determinaciones del proyecto con incidencia en el ámbito supramunicipal y, con carácter vinculante, sobre la adecuación del proyecto a los instrumentos de ordenación territorial.

En el apartado 6 de la memoria se indica que “En este caso, las modificaciones de planeamiento no suponen un nuevo marco para la autorización de proyectos por lo que no debería someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada u ordinaria.

La justificación de no sujeción debe formar parte de un informe técnico y ambiental que se incorpora a este expediente”.

En fecha 30 de septiembre de 2025, RGE n.º 2025-E-RC-5622, tiene entrada en este Ayuntamiento el informe ambiental de la MP 3/2025 NNSS de Andratx elaborado por Site 5, Consultoria de Gestió S.L. En el punto 7 del informe se concluye lo siguiente:

«La modificació puntual objecte d'anàlisi no constitueix un pla o programa de rang general amb capacitat per ordenar un nou desenvolupament territorial o urbanístic significatiu, sinó que es limita a ajustar determinats paràmetres normatius i gràfics dins sòl urbà consolidat, sense increment de sostre edificable ni canvi d'ús global.

L'àmbit afectat per la modificació està ubicat íntegrament en sòl urbà consolidat, amb una estructura de serveis i accessibilitat ja consolidada, dins el nucli urbà del municipi d'Andratx, i fora d'espais naturals protegits, Xarxa Natura 2000, ANEI o Àrees de Prevenció de Riscos.

La modificació puntual pretén un canvi en la ubicació del vial d'accés a un aparcament per tal de millorar l'accés a aquest mitjançant una amplada del via major

La proposta no preveu nous creixements urbanístics, ni increment de densitat, ni alteracions rellevants sobre el territori o el medi ambient. El seu objectiu és la correcció tècnica de determinades fitxes urbanístiques i la millora de la coherència normativa de les NNSS

La modificació no comporta l'establiment de nous usos del sòl amb potencial afectació ambiental (ex. industrial, extractiu, logístic o turístic), ni la implantació d'infraestructures bàsiques amb impacte ambiental rellevant

No hi ha cap interferència amb la normativa supramunicipal.



No es detecta flora protegida als àmbits afectats.

No es contempla un efecte significatiu respecte al paisatge (incidència visual)

No es considera que es generi cap impacte amb caràcter transfronterer.

Com a aspectes positius s'han destacat els següents:

-Nul·la incidència paisatgística del projecte.

Les afeccions més destacables en matèria ambiental són:

-Sorolls, vibracions, fums i pols a la fase d'execució, referida a les obres de manteniment i reforma, quan es produeixin. Tanmateix es considera d'impacte molt reduït per les dimensions de les parcel·les.

-Variació del consum d'aigua i aigües residuals nul.

-Variació del consum energètic nul.

-Variació de la generació de residus nul.

S'incorporen mesures preventives i correctives que minimitzen els impactes

D'acord amb l'Annex I del Decret legislatiu 1/2020, aquesta modificació no encaixa dins cap dels supòsits que obliguen a una avaluació ambiental estratègica, ni de forma ordinària ni simplificada, en tant que:

-No suposa una alteració significativa de les condicions ambientals ni de l'estructura territorial.

-No afecta espais naturals protegits ni àrees especialment sensibles.

-No introdueix nous desenvolupaments urbanístics ni usos del sòl nous o més intensius.

Per tots els arguments presentats al llarg de l'Informe Ambiental, es considera viable i sense efectes significatius cap al medi ambient aquesta modificació presentada.

Per les raons, raonades i analitzades al llarg d'aquest informe, es considera que La modificació puntual és POSITIU tenint en compte els aspectes indicats en aquest informe ambiental i no suposa efectes ambientals significatius cap al medi ambient.»

El artículo 97 RLUIBM establece que aprobado inicialmente cualquier instrumento de planeamiento por parte del ayuntamiento y simultáneamente al inicio del trámite



de información pública, deberá solicitarse el informe del órgano urbanístico del Consejo Insular de Mallorca previsto en el apartado 3 o en el apartado 6 del artículo 55 de la LUIB, según corresponda.

Para solicitar el informe, el ayuntamiento deberá remitir un ejemplar completo y diligenciado de todos los documentos que, de acuerdo con la LUIB y este Reglamento, integran y forman parte del instrumento de planeamiento que haya sido objeto de aprobación inicial, y deberá incluirse, en su caso, la documentación referente a su evaluación ambiental. La documentación deberá remitirse oportunamente diligenciada acreditando que es la que se ha aprobado inicialmente, en los términos que exige el artículo 103 de este Reglamento, en soporte papel o en soporte electrónico. En el caso de remisión en soporte electrónico, la documentación deberá tener los requerimientos necesarios para permitir su archivo con este soporte en el expediente administrativo que genere el trámite de informe.

- *El acuerdo se publicó en el BOIB n.º 144, de 30 de octubre de 2025 y corrección del anuncio en la versión catalana BOIB n.º 151, de 15 de noviembre de 2025, así como en la sede electrónica municipal junto con toda la documentación inicialmente aprobada:*

<https://andratx.sedelectronica.es/transparency/53708132-fc76-4e7e-b366-9ed5a6d6af55/>

- *Asimismo se solicitó informe a las administraciones que constan en el informe técnico de fecha 10 de octubre de 2025*
- *El acuerdo se notificó a las personas interesadas que constan en el expediente.*

A la vista del resultado de la información pública, de los informes emitidos y de la tramitación ambiental, se introducirán las modificaciones que procedan, sometiéndose a una nueva información pública si estas fueran sustanciales. Si no lo fueran, o una vez resuelto el nuevo trámite de información pública, se pedirá la emisión de los informes previos preceptivos, en su caso, y, una vez introducidas las modificaciones que de ello resultaran, se aprobarán provisional o definitivamente, según proceda.

Constan en el expediente informes de las administraciones afectadas siguientes:

- *En fecha 17 de noviembre de 2025, RGE n.º 2025-E-RC-6700, tiene entrada en este Ayuntamiento el informe de evaluación del impacto de género del Servei de Famílies, Igualtat i atenció a les violències masclistes del Consell de Mallorca.*



- *En fecha 22 de diciembre de 2025, RGE n.º 2025-E-RC-7346, tiene entrada en este Ayuntamiento el acuerdo de la CIOTU de fecha 19 de diciembre de 2025.*
- *En fecha 13 de enero de 2026, RGE n.º 2026-E-RC-121, tiene entrada en este Ayuntamiento informe de la Dirección General de Armonización Urbanística y Evaluación Ambiental.*
- *En fecha 12 de febrero de 2026, RGE n.º 2026-E-RC-846, tiene entrada en este Ayuntamiento informe de la Comisión de Emergencias y Protección de las Illes Balears.*

No constan alegaciones presentadas en el trámite de audiencia de la aprobación inicial.

Consta informe favorable de la Jefa Técnica de Urbanismo a la aprobación definitiva de la modificación puntual n.º 3/2025 de las Normas Subsidiarias de Andratx de fecha 12 de febrero de 2026.

Según el artículo 64 de la LUIB en caso de aprobación definitiva por parte del ayuntamiento, el acuerdo y el contenido documental de la modificación, además de publicarse en el BOIB y punto de acceso electrónico del ayuntamiento, se tendrá que comunicar al Consell de Mallorca y al Archivo de Urbanismo de las Illes Balears.

*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 la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, se **PROPONE** al Pleno de la Corporación adopte el siguiente*

ACUERDO

PRIMER.- APROBAR definitivamente la modificación puntual n.º 3/2025 de las Normas Subsidiarias de Andratx (BOIB n.º 62, de 13 de mayo de 2023), cuya documentación de fecha 11 de septiembre de 2025 es la siguiente:

- 1. Memoria justificativa*
- 2. Resumen ejecutivo*
- 3. Anexo 1 a las normas urbanísticas*
- 4. Estudio económico*
- 5. Memoria de sostenibilidad económica y estudio viabilidad económica*



6. *Anexo 1 de la memoria de sostenibilidad económica y estudio viabilidad económica*

7. *Anexo 2 de la memoria de sostenibilidad económica y estudio viabilidad económica*

8. *Anexo 3 de la memoria de sostenibilidad económica y estudio viabilidad económica*

9. *Planos:*

O-AN-1-00 (NS modificats MP 3)

O-AN-1-00 (NS vigents)

O-AN-1-04 (NS modificats MP 3)

O-AN-1-04 (NS vigents)

SEGUNDO.- PUBLICAR el acuerdo y el contenido documental de la modificación en el BOIB y en el punto de acceso electrónico del Ayuntamiento.

TERCERO.- COMUNICAR el acuerdo al Consell de Mallorca y al Archivo de Urbanismo de las Illes Balears.

CUARTO.- NOTIFICAR el acuerdo de aprobación definitiva a las personas interesadas que constan en el expediente. ******

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 la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, se **PROPONE** al Pleno de la Corporación adopte el siguiente

ACUERDO

PRIMER.- APROBAR definitivamente la modificación puntual n.º 3/2025 de las Normas Subsidiarias de Andratx (BOIB n.º 62, de 13 de mayo de 2023), cuya documentación de fecha 11 de septiembre de 2025 es la siguiente:

1. Memoria justificativa
2. Resumen ejecutivo
3. Anexo 1 a las normas urbanísticas
4. Estudio económico



5. Memoria de sostenibilidad económica y estudio viabilidad económica
6. Anexo 1 de la memoria de sostenibilidad económica y estudio viabilidad económica
7. Anexo 2 de la memoria de sostenibilidad económica y estudio viabilidad económica
8. Anexo 3 de la memoria de sostenibilidad económica y estudio viabilidad económica
9. Planos:
 - O-AN-1-00 (NS modificats MP 3)
 - O-AN-1-00 (NS vigents)
 - O-AN-1-04 (NS modificats MP 3)
 - O-AN-1-04 (NS vigents)

SEGUNDO.- PUBLICAR el acuerdo y el contenido documental de la modificación en el BOIB y en el punto de acceso electrónico del Ayuntamiento.

TERCERO.- COMUNICAR el acuerdo al Consell de Mallorca y al Archivo de Urbanismo de las Illes Balears.

CUARTO.- NOTIFICAR el acuerdo de aprobación definitiva a las personas interesadas que constan en el expediente.

I perquè així hi consti als efectes de l'expedient, emeto el present certificat per ordre i amb el vist i plau del Sr. Alcalde, amb l'excepció prevista en l'article 206 del Reglament d'Organització, Funcionament i Règim Jurídic de les Entitats Locals aprovat per Reial decret 2568/1986, de 28 de novembre, s'expedeix la present.

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

