

Secció I. Disposicions generals

AJUNTAMENT D'ANDRATX

8463*Aprovació definitiva del Estudi de Detall per la creació d'un pas de caràcter privat a Can Borràs*

El Ple de l'Ajuntament d'Andratx, en sessió ordinària celebrada el dia 30 de juliol de 2026, ha adoptat el següent acord d'aprovació definitiva del Estudi de Detall per la creació d'un pas de caràcter privat a Can Borràs.

“Visto el informe-propuesta de aprobación definitiva del estudio de detalle para la creación de un paso de carácter privado en Can Borràs, emitido por la Jefa Urbanismo de fecha 03 de julio de 2026 con nota de conformidad de la Secretaria Accidental de fecha 03 de julio de 2026, cuyo tenor literal dice:

“Visto el expediente n.º 10226/2023, se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

1º.- En fecha 28 de noviembre de 2023, RGE n.º 2023-E-RE-11746, JUAN PEDRO COTONER CERDO, con DNI n.º ***5942**, en nombre y representación de HESTIA CASA SL, con NIF n.º B16513061, presenta documentación para la aprobación de un estudio de detalle.

2º.- En fecha 9 de mayo de 2024 el Jefe de la Unidad de Cartografía emite informe:

«Vista la tasca T/2024/6491 de data: 02/05/24 que forma part de l'exp. 10226/2023, on ens sol·liciten el següent: Informe en relació a que el estudio de detalle presentado se adapta a la realidad física sin invadir edificaciones o elementos existentes, así como que me reflejéis los servicios de los cuales se pueden confirmar su existencia. Registre d'Entrada 2023-E-RE-11746 de data 28/11/2023.

El tècnic que subscriu.

INFORMA :

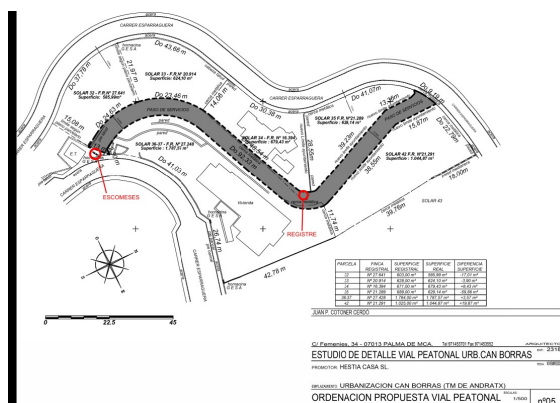
Vista la documentació aportada i personats al lloc en qüestió, després d'haver pres els mesuraments pertinents Cal dir:

- El traçat respecta les edificacions existents de totes les parcel·les afectades.
- A la parcel·la amb ref cat 7390105DD4778N0001KE existeix un (registre) de uns 30x30 cmts, no s'ha pogut definir quin servei cobreix. Grafiada la seva situació al (Plànol annex I).
- A l'accés del pas de vianants lindant amb la ref.cat.7390617DD4779S0001RT i la E.T. existeixen dues escomeses (electricitat) que invadeixen el anomenat. (Plànol annex I) i foto .

Aquest és l'informe tècnic que emeto segons la documentació consultada al meu abast, el meu lleial saber i entendre, sense perjudici de superior criteri millor fonamentat en Dret i sense perjudici del dret de tercers.

La qual cosa poso en coneixement als afectes oportuns.

Plànol Annex I



Foto



».

3º.- En fecha 23 de abril de 2025 la Jefa Técnica de Urbanismo emite informe de deficiencias:

«INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS [INICIATIVA PARTICULAR]

Atendida la propuesta formulada por:

Nombre CIF-DNI
HESTIA CASA, S.L.
Rpte Juan Pedro Cotoner Cerdo
B16513061
***5942**

En relación con el siguiente proyecto de Estudio de Detalle:

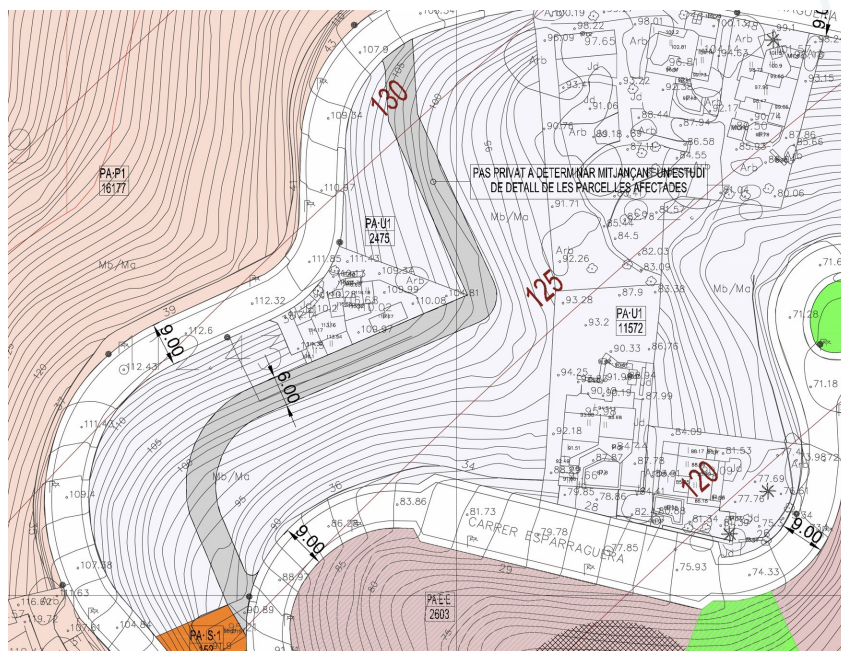
Tipo de instrumento: Estudio de detalle
Ámbito: Creación de un paso de carácter privado, que daba frente a las parcelas número 32, 33, 34, 35, 36, 37 y 42 según proyecto parcelación aprobado por el ayuntamiento el 25.09.1998 Expediente 24/1998 y NNSS 2023.
Instrumento que desarrolla: NNSS Andratx, aprobadas definitivamente con prescripciones el 05.05.2023 (BOIB 62 de 13.05.2023) y subsanadas las prescripciones aprobadas el 24 de julio de 2024 (BOIB 99 de 27.07.2024).
Objeto: Aprobación del propuesto Estudio de Detalle
Clasificación del suelo: Suelo Urbano
Calificación del suelo: Paso privado

La técnica que subscribe en base a la propuesta presentada de Estudio de Detalle para la creación de un paso de carácter privado, emite el siguiente

INFORME

PRIMERO. El Estudio de Detalle presentado, tiene por objeto adaptar las determinaciones de la ordenación de las NNSS aprobadas definitivamente el 05.05.2023. Según la normativa urbanística, se plantea la ordenación de un paso privado de 6 metros de ancho, a determinar mediante un estudio de Detalle de las parcelas afectadas, indicadas anteriormente.



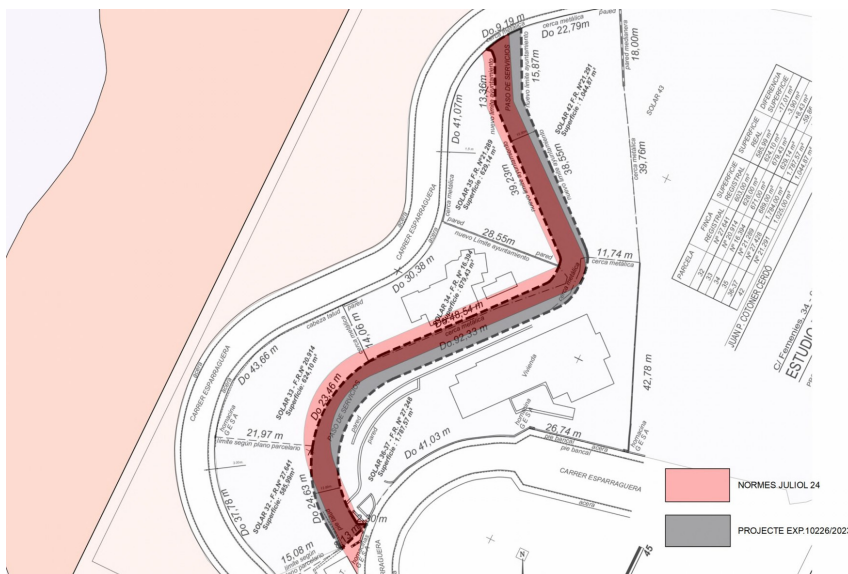


Plano de ordenación de la zona afectada según NNSS vigentes.

En base a la documentación presentada según RGE:2023-E-RE-11746 de fecha 28.11.2023, se presenta una memoria y planos a efectos de cumplimiento de aportar documentación pertinente de conformidad con lo que establecen los artículos 46 y 63 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, (LUIB), en relación con el artículo 65 del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, así como los artículos 73,74 y 75 del reglamento de la LUIB.

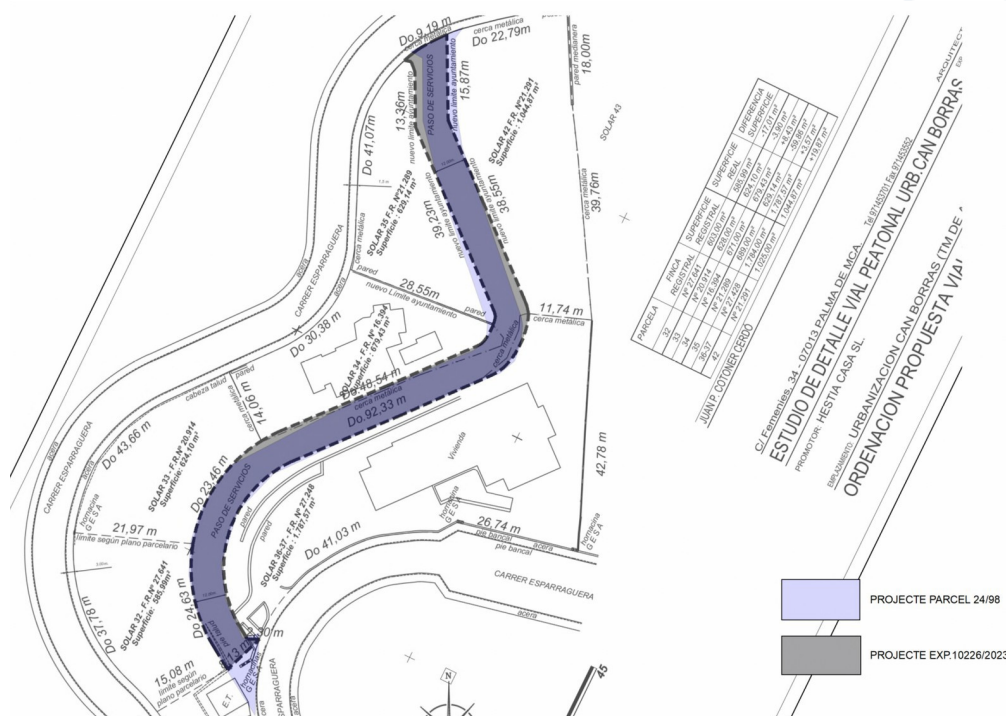
El estudio de detalle presentado, detalla de forma gráfica y georeferenciado, la propuesta del paso, de manera que pudiera ejecutarse sin afectar a edificaciones existentes y alterar lo menos posible a las parcelas colindantes.

Tal como se puede observar en la superposición del siguiente gráfico, entre la normativa vigente y la propuesta del estudio de detalle, el vial tal como figura en la normativa, invade edificaciones existentes.



Superposición de vial grafiado según normativa vigente con la propuesta del estudio detalle.

Por otro lado, se observa que la proyección del paso propuesto, se asemeja notablemente al que figura en el proyecto de parcelación aprobado por el ayuntamiento el 25.09.1998, según expediente 24/98, como se puede apreciar en el siguiente gráfico:



Superposición de vial grafiado según proyecto parcelación 24/98 aprobado por el ayuntamiento con la propuesta del estudio detalle.

Consta también en el expediente, informe emitido por el Cap de Cartografía, de fecha 09.05.2024, en el cual se informa que el paso propuesto, se adapta a la realidad física sin invadir edificaciones o elementos existentes de las parcelas afectadas. Únicamente invade dos arquetas de registro, correspondiente con acometidas eléctricas, que deberían modificar se de ubicación en caso de ejecutar el paso propuesto.

SEGUNDO. Las determinaciones de carácter estructural como de detalle, del Estudio de Detalle no son contrarias a las establecidas en Planes de superior jerarquía.

Por otro lado cumple las siguientes condiciones:

- No altera el uso que define el destino del suelo ni la densidad poblacional o cualquier otro parámetro que corresponde a los terrenos comprendidos en su ámbito.
- No altera las alturas máximas previstas de las edificaciones o construcciones o el aprovechamiento urbanístico.
- No prevé trasvase de edificaciones entre manzanas o zonas.
- No se ocasiona ningún perjuicio ni se alteran las condiciones de ordenación de los predios confrontantes.

La adaptación del paso peatonal propuesto, se justifica a partir de la realidad topográfica de los terrenos, que hace necesaria la configuración propuesta del espacio destinado al paso a desarrollar, para evitar trazados forzados.

Parece que no comporta reducción del ancho del vial ni afecta de manera importante a la superficie destinada para ello, según planeamiento, aunque en los planos no se reflejan las superficies del paso objeto del estudio de detalle según normativa vigente, con respecto al de la propuesta.

Se deberá completar o corregir algunos aspectos del proyecto presentado, como son:

- En la memoria objeto del proyecto, se hace referencia a los planos de ordenación PO-049 y PO-050, cuando en realidad los planos de ordenación donde figura el paso privado objeto de detalle, se denominan O-PA-1-03 y O-PA-1-04.
- El paso según planeamiento, deberá tener un ancho de 6 metros y en el plano n.º 5 adjunto, se acota de 12 metros, aunque según escala gráfica parece ser de 6 metros. Se deberá corregir de manera que figure 6 metros.
- Se deberá justificar que no se reduce la anchura y superficie del espacio destinado a zona viaria, en base a las dimensiones que figuran en el planeamiento.

TERCERO. El Estudio de Detalle, a priori, se ajusta a la ordenación urbanística aprobada para este Municipio en sus NNSS.

Con el Estudio de Detalle presentado, se adjunta:



- Memoria justificativa de su necesidad o conveniencia, desarrollando su adecuación a las previsiones de las NNSS.
- Planos de ordenación (planos donde se refleja de manera georeferenciado la nueva ordenación del paso objeto de detalle y adaptación, con alineaciones y rasantes en el ámbito correspondiente).
- Planos de información (planos de la parcelación según expediente 24/1998 aprobada por el Ayuntamiento el 25.09.1998 y planos donde se refleja información catastral y topográfico real).

CUARTO. Conforme a lo dispuesto en los artículos 118 y 120 del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, así como artículo 51 de la LUIB, deberá suspenderse el otorgamiento de las siguientes licencias en las áreas afectadas por el Estudio de Detalle y que suponen una modificación del régimen urbanístico vigente, aunque podrán concederse licencias basadas en el régimen vigente, siempre que respeten las determinaciones del nuevo planeamiento. Las parcelas afectadas en este aspecto, y que actualmente constan expedientes en tramitación, son las siguientes:

Áreas objeto de suspensión de licencias: Expediente - Tipo de licencia

CL ESPARRAGUERA 42 - SOLAR 42 5324/2022: "LOCP - Llicència d'Obres amb Projecte. HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT AMB PISCINA."

CL ESPARRAGUERA 40 - SOLAR 35 3984/2022: "LOCP - Llicència d'Obres amb Projecte. CONSTRUCCIÓ D'HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT AMB PISCINA"

C/ ESPARRAGUERA, Nº 36- SOLAR 33 2044/2018: "LOCP - Llicència d'Obres amb Projecte - PROVIENE DEL EXP. LO134/2017"

CONCLUSIÓN: En base a lo anteriormente expuesto, a efectos de poder continuar con la tramitación oportuna para la aprobación inicial de Estudio de Detalle descrito en los antecedentes, se deberá corregir o modificar los siguientes aspectos del proyecto presentado:

- En la memoria objeto del proyecto, se hace referencia a los planos de ordenación PO-049 y PO-050, cuando en realidad los planos de ordenación donde figura el paso privado objeto de detalle, se denominan O-PA-1-03 y O-PA-1-04.
- El paso según planeamiento, deberá tener un ancho de 6 metros y en el plano n.º 5 adjunto, se acota de 12 metros, aunque según escala gráfica parece ser de 6 metros. Se deberá corregir de manera que figure 6 metros.
- Se deberá justificar que no se reduce la anchura y superficie del espacio destinado a zona viaria, en base a las dimensiones que figuran en el planeamiento.

Lo cual se pone a conocimiento para los efectos oportunos».

4º.- En fecha 13 de mayo de 2025 se notifica a la interesada el requerimiento de subsanación de deficiencias (RGS n.º 2025-S-RE-7398, de 12 de mayo de 2025).

5º.- En fecha 15 de mayo de 2025 (RGE n.º 2025-E-RE-6724), JUAN PEDRO COTONER CERDO, con DNI n.º ***5942**, en nombre y representación de HESTIA CASA SL, con NIF n.º B16513061, aporta nueva documentación.

6º.- En fecha 21 de mayo de 2025 la Jefa Técnica de Urbanismo emite informe favorable a la aprobación del estudio de detalle:

«INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS [INICIATIVA PARTICULAR]

Atendida la propuesta formulada por:

Nombre CIF-DNI
HESTIA CASA, S.L.
Rpte Juan Pedro Cotoner Cerdo
B16513061
***5942**

En relación con el siguiente proyecto de Estudio de Detalle:

Tipo de instrumento: Estudio de detalle

Ámbito: Creación de un paso de carácter privado, que daba frente a las parcelas número 32, 33, 34, 35, 36, 37 y 42 según proyecto parcelación aprobado por el ayuntamiento el 25.09.1998 Expediente 24/1998 y NNSS 2023.

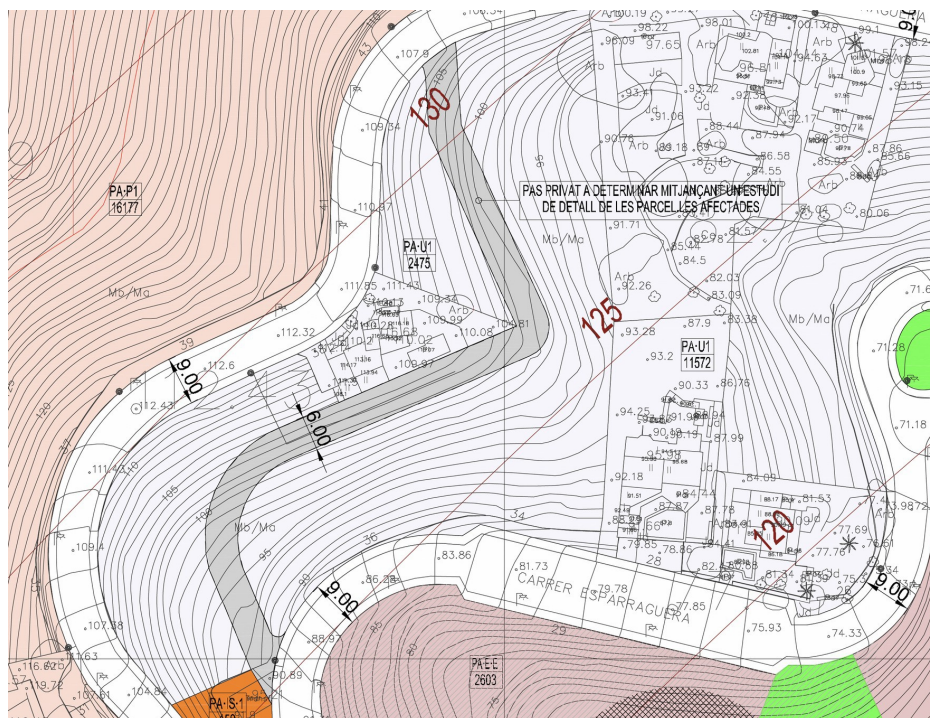
Instrumento que desarrolla: NNSS Andratx, aprobadas definitivamente con prescripciones el 05.05.2023 (BOIB 62 de 13.05.2023) y subsanadas las prescripciones aprobadas el 24 de julio de 2024 (BOIB 99 de 27.07.2024).

Objeto: Aprobación del propuesto Estudio de
Detalle
Clasificación del suelo: Suelo Urbano
Calificación del suelo: Paso privado

La técnica que subscribe en base a la propuesta presentada como texto refundido del Estudio de Detalle para la creación de un paso de carácter privado en Can Borràs, Port d'Andratx, y atendiendo a la documentación aportada según RGE: 2025-E-RE-6724 de fecha 15.05.2025, a efectos de subsanar las deficiencias indicadas en el informe técnico emitido anteriormente, la técnica que subscribe,

INFORMA

PRIMERO. El Estudio de Detalle presentado, tiene por objeto adaptar las determinaciones de la ordenación de las NNSS aprobadas definitivamente el 05.05.2023. Según la normativa urbanística, se plantea la ordenación de un paso privado de 6 metros de ancho, a determinar mediante un estudio de Detalle de las parcelas afectadas, indicadas anteriormente.

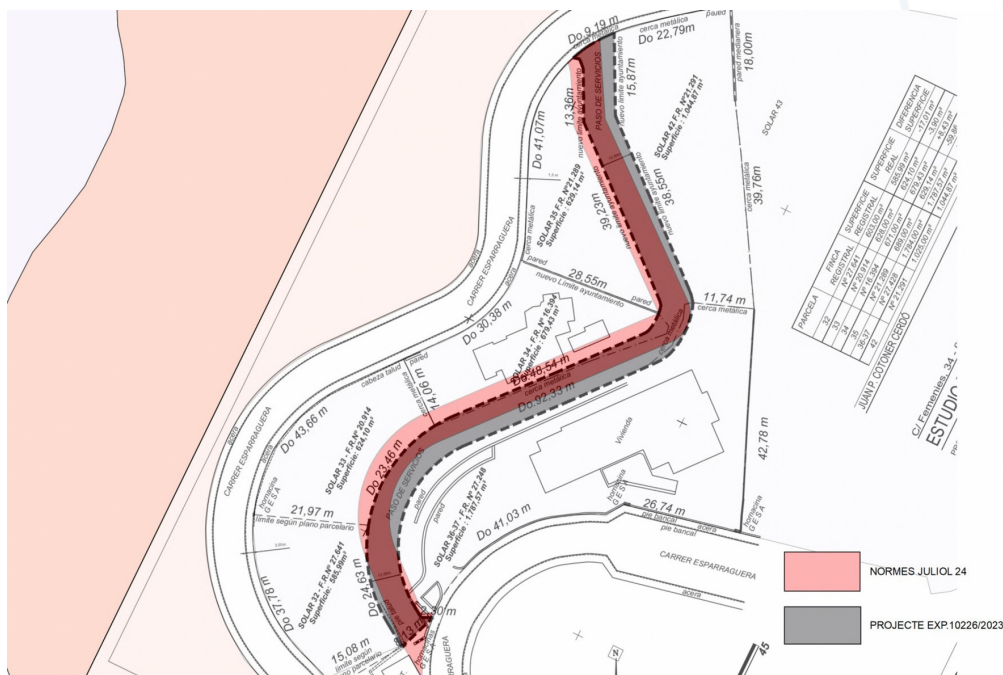


Plano de ordenación de la zona afectada según NNSS vigentes.

En base a la documentación presentada según RGE: 2025-E-RE-6724 de fecha 15.05.2025, se presenta una memoria y planos a efectos de dar cumplimiento y aportar documentación pertinente de conformidad con lo que establecen los artículos 46 y 63 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, (LUIB), en relación con el artículo 65 del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, así como los artículos 73,74 y 75 del reglamento de la LUIB.

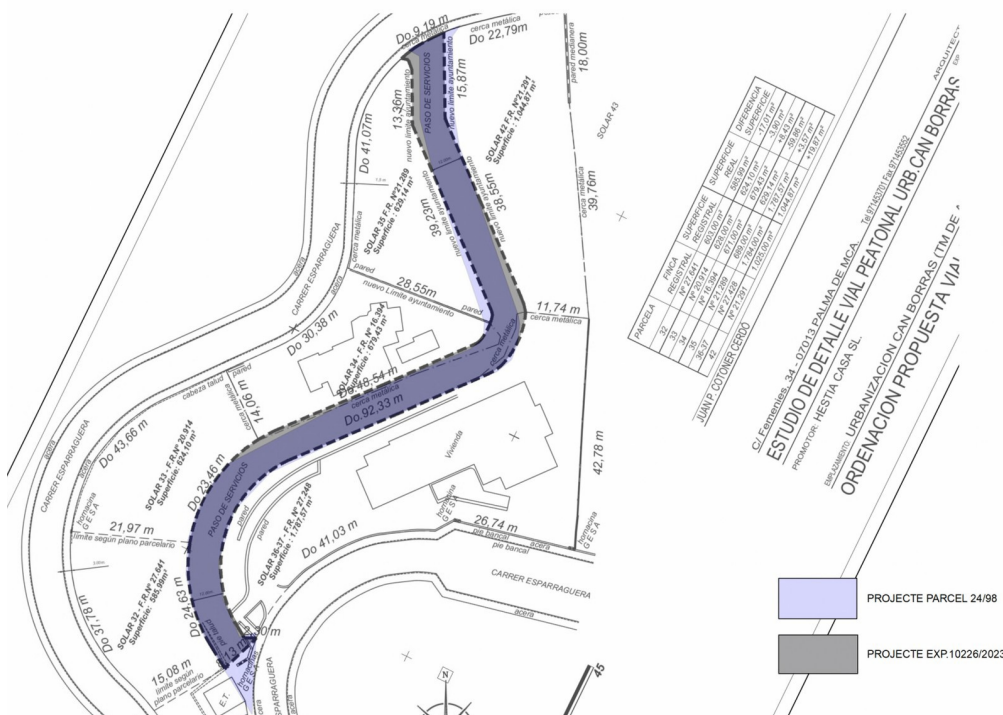
El estudio de detalle presentado, detalla de forma gráfica y georreferenciada, la propuesta del paso, de manera que pudiera ejecutarse sin afectar a edificaciones existentes y alterar lo menos posible a las parcelas colindantes.

Tal como se puede observar en la superposición del siguiente gráfico, entre la normativa vigente y la propuesta del estudio de detalle, el vial tal como figura en la normativa urbanística, invade edificaciones existentes.



Superposición de vial grafiado según normativa vigente con la propuesta del estudio detalle.

Por otro lado, se observa que la proyección del paso propuesto, se asemeja notablemente al que figura en el proyecto de parcelación aprobado por el ayuntamiento el 25.09.1998, según expediente 24/98, como se puede apreciar en el siguiente gráfico:



Superposición de vial grafiado según proyecto parcelación 24/98 aprobado por el ayuntamiento con la propuesta del estudio detalle.

Consta también en el expediente, informe emitido por el Cap de Cartografia, de fecha 09.05.2024, en el cual se informa que el paso propuesto, se adapta a la realidad física sin invadir edificaciones o elementos existentes de las parcelas afectadas. Únicamente invade dos arquetas de registro, correspondiente con acometidas eléctricas, que deberían modificarse de ubicación en caso de ejecutar el paso propuesto.

SEGUNDO. Las determinaciones de carácter estructural como de detalle, del Estudio de Detalle no son contrarias a las establecidas en Planes de superior jerarquía.

Por otro lado cumple las siguientes condiciones:

- No altera el uso que define el destino del suelo ni la densidad poblacional o cualquier otro parámetro que corresponde a los terrenos comprendidos en su ámbito.
- No altera las alturas máximas previstas de las edificaciones o construcciones o el aprovechamiento urbanístico.
- No prevé trasvase de edificaciones entre manzanas o zonas.
- No se ocasiona ningún perjuicio ni se alteran las condiciones de ordenación de los predios confrontantes.
- No se reduce la anchura y superficie del espacio destinado a zona viaria, en base a las dimensiones que figuran en el planeamiento

La adaptación del paso peatonal propuesto, se justifica a partir de la realidad topográfica de los terrenos, que hace necesaria la configuración propuesta del espacio destinado al paso a desarrollar, para evitar trazados forzados.

Como se ha indicado anteriormente, no comporta reducción del ancho del vial ni afecta de manera importante a la superficie destinada para ello, según planeamiento, reflejándose en los planos el ancho continuo del paso, de 6 metros y figurando en la memoria su superficies de 925m².

TERCERO. El Estudio de Detalle, a priori, se ajusta a la ordenación urbanística aprobada para este Municipio en sus NNSS.

Con el Estudio de Detalle presentado, se adjunta:

- Memoria justificativa de su necesidad o conveniencia, desarrollando su adecuación a las previsiones de las NNSS.
- Planos de ordenación (planos donde se refleja de manera georreferenciada la nueva ordenación del paso objeto de detalle y adaptación, con alineaciones y rasantes en el ámbito correspondiente).
- Planos de información (planos de la parcelación según expediente 24/1998 aprobada por el Ayuntamiento el 25.09.1998 y planos donde se refleja información catastral y topográfico real).

CUARTO. Conforme a lo dispuesto en los artículos 118 y 120 del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, así como artículo 51 de la LUIB, deberá suspenderse el otorgamiento de las siguientes licencias en las áreas afectadas por el Estudio de Detalle y que suponen una modificación del régimen urbanístico vigente, aunque podrán concederse licencias basadas en el régimen vigente, siempre que respeten las determinaciones del nuevo planeamiento. Las parcelas afectadas en este aspecto, y que actualmente constan expedientes en tramitación, son las siguientes:

Áreas objeto de suspensión de licencias: Expediente - Tipo de licencia

CL ESPARRAGUERA 42 - SOLAR 42 5324/2022: "LOCP - Llicència d'Obres amb Projecte. HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT AMB PISCINA."

CL ESPARRAGUERA 40 - SOLAR 35 3984/2022: "LOCP - Llicència d'Obres amb Projecte. CONSTRUCCIÓ D'HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT AMB PISCINA"

C/ ESPARRAGUERA, Nº 36- SOLAR 33 2044/2018: "LOCP - Llicència d'Obres amb Projecte - PROVIENE DEL EXP. LO134/2017"

CONCLUSIÓN: En base a lo anteriormente expuesto, en relación a la propuesta de Estudio de Detalle presentado según RGE: 2025-E-RE-6724 de fecha 15.05.2025, se emite informe técnico favorable, a efectos de poder continuar con la tramitación oportuna para la aprobación definitiva.

Lo cual se pone a conocimiento para los efectos oportunos».

7º.- En fecha 4 de junio de 2025 la Jefa Técnica de Urbanismo emite informe técnico complementario:

«Se emite el presente informe técnico que complementa al anterior emitido con fecha 21.05.2025, a efectos de definir las parcelas afectadas por el estudio de detalle propuesto.

Tal como figura en los planos de estudio de detalle propuesto, las parcelas afectadas se identifican según las siguientes referencias catastrales que figuran actualmente en el catastro:

Referencia catastral	Localización:
7390617DD4779S0001RT	CL ESPARRAGUERA 30 07157 ANDRATX (ILLES BALEARS)



Referencia catastral	Localización:
7390102DD4779S0001FT	CL ESPARRAGUERA 32 07157 ANDRATX (ILLES BALEARS)
7390103DD4779S0001MT	CL ESPARRAGUERA 34 07157 ANDRATX (ILLES BALEARS)
7390104DD4779S0001OT	CL ESPARRAGUERA 36 07157 ANDRATX (ILLES BALEARS)
7390105DD4778N0001KE	CL ESPARRAGUERA 38 07157 ANDRATX (ILLES BALEARS)
7390101DD4779S0001TT	CL ESPARRAGUERA 40 07157 ANDRATX (ILLES BALEARS)
7390601DD4779S0001WT	CL ESPARRAGUERA 42 07157 ANDRATX (ILLES BALEARS)

Lo cual se pone a conocimiento para los efectos oportunos».

8º.- Mediante Decreto de Alcaldía n.º 3053, de 1 de julio de 2025, se resolvió:

“**PRIMERO.-** Aprobar inicialmente el proyecto de Estudio de Detalle para la creación de un paso de carácter privado en Can Borràs (RGE n.º 2025-E-RE-6724, de fecha 15 de mayo de 2025).

SEGUNDO.- La suspensión regulada en el artículo 51 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears afecta a las siguientes parcelas:

Referencia catastral	Localización:
7390617DD4779S0001RT	CL ESPARRAGUERA 30 07157 ANDRATX (ILLES BALEARS)
7390102DD4779S0001FT	CL ESPARRAGUERA 32 07157 ANDRATX (ILLES BALEARS)
7390103DD4779S0001MT	CL ESPARRAGUERA 34 07157 ANDRATX (ILLES BALEARS)
7390104DD4779S0001OT	CL ESPARRAGUERA 36 07157 ANDRATX (ILLES BALEARS)
7390105DD4778N0001KE	CL ESPARRAGUERA 38 07157 ANDRATX (ILLES BALEARS)
7390101DD4779S0001TT	CL ESPARRAGUERA 40 07157 ANDRATX (ILLES BALEARS)
7390601DD4779S0001WT	CL ESPARRAGUERA 42 07157 ANDRATX (ILLES BALEARS)

TERCERO.- Someter el expediente a un trámite de información pública por un plazo de treinta días mediante anuncio en el Butlletí Oficial de les Illes Balears, y en la sede electrónica donde constará la documentación completa. La publicación del anuncio de información pública en el Butlletí Oficial de les Illes Balears hará constar de manera clara el localizador uniforme de recursos de la sede electrónica para acceder a la documentación.

CUARTO.- NOTIFICAR la resolución a las personas propietarias de los terrenos comprendidos en el ámbito territorial del estudio de detalle, con ocasión del trámite de información pública y por idéntico plazo.

QUINTO.- Solicitar informe preceptivo al Departamento de Territorio del Consell de Mallorca

SEXTO.- Dar traslado de la presente resolución a la Unidad de Gestión de Licencias habida cuenta de la existencia de expedientes de licencias en tramitación en las parcelas afectadas (expedientes n.º 5324/2022, 3984/2022 y 2044/2018)”.

9º.- La resolución se publicó en el BOIB n.º 88, de 10 de julio de 2025 y se notificó a las personas interesadas.



10º.- En fecha 11 de julio de 2025 se solicitó al Departamento de Territorio del Consell de Mallorca el informe preceptivo.

11º.- En fecha 18 de septiembre de 2025, RGE n.º 2025-E-RE-12059, Jose Fco Mir Barcelo en nombre y representación de Stefanie Hoops presenta alegaciones. Aportando la acreditación de la representación en fecha 13 de octubre de 2025 (RGE n.º 2025-E-RE-13154).

12º.- En fecha 26 de septiembre de 2025 tiene entrada en este Ayuntamiento el acuerdo de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo de día 25 de septiembre de 2025.

13º.- Consta en el expediente certificado de las alegaciones presentadas de la Secretaria Accidental de fecha 6 de octubre de 2025:

“CERTIFICO:

Que, examinats els documents que hi ha en aquesta Secretaria Municipal al meu càrrec, resulta que entre altres assumptes, figura diligència de l'administrativa de la Unitat d'Atenció a la Ciutadania, i que diu així:

«Per la present faig constar que des del departament de Servei d'Atenció a la Ciutadania, en relació a la tasca rebuda n.º T/2025/18304 on es sol·licita certificat d'al·legacions en relació a l'estudi de Detall Vial Urbanització Can Borràs (expedient Gestiona 10226/2023).

Que en el termini d'informació pública de 30 dies establert al BOIB n.º 88 de dia 10 de juliol de 2025 i tenint en compta la darrera notificació rebuda dia 29 de juliol de 2025, consultat el registre general d'entrada d'aquest Ajuntament, des de dia 11 de juliol de 2025 a dia 10 de setembre de 2025 (ambdós inclosos), salvat error u omissió no consten registres relacionats amb l'expedient esmentat.»

I, perquè consti i tingui els efectes oportuns, expedeixo la present certificació amb el vistiplau de la Sra. Batlessa”.

14º.- En fecha 5 de diciembre de 2025, RGE n.º 2025-E-RE-15738, JUAN PEDRO COTONER CERDO, en nombre y representación de HESTIA CASA S.L., aporta documentación para subsanar las deficiencias detectadas por el Consell de Mallorca.

15º.- En fecha 2 de junio de 2026 la Jefa de Servicio de Urbanismo emite informe técnico favorable a la aprobación definitiva:

“INFORME TÈCNIC

Assumpte

Estudi de Detall per a la delimitació d'un pas de caràcter privat a Can Borràs, Port d'Andratx.

Text refós presentat en compliment de les consideracions formulades pel Consell Insular de Mallorca en el tràmit previst a l'article 55.6 de la Llei 12/2017, d'urbanisme de les Illes Balears.

ANTECEDENTS

- Mitjançant Decret de Batlia núm. 2025-3053, d'1 de juliol de 2025 (BOIB núm. 88, de 10.07.2025), l'Ajuntament d'Andratx va aprovar inicialment l'Estudi de Detall per a la creació i delimitació d'un pas de caràcter privat que dona front a les parcel·les núm. 32, 33, 34, 35, 36, 37 i 42 de la urbanització de Can Borràs.
- Amb caràcter previ a l'aprovació definitiva, i d'acord amb el que disposa l'article 55.6 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB), l'expedient va ser tramès al Consell Insular de Mallorca per a l'emissió de l'informe preceptiu i vinculant. (RGS:2025-S-RC-2505 de data 11.07.2025)
- En data 16 de setembre de 2025, el Consell Insular de Mallorca va emetre informe en el qual es formulaven diverses consideracions tècniques que calia tenir en compte amb caràcter previ a l'aprovació definitiva de l'instrument de planejament.
- Posteriorment, els promotors han presentat davant l'Ajuntament un nou document tècnic com a text refós de l'Estudi de Detall, amb l'objecte declarat de donar compliment a les consideracions formulades en l'esmentat informe del Consell Insular. (RGE:2025-E-RE-15738 de data 05.12.2025)

CONSIDERACIONS TÈCNIQUES

Primera. Sobre l'objecte i l'encaix normatiu de l'Estudi de Detall

L'Estudi de Detall té per objecte la delimitació precisa, georreferenciada i adaptada a la realitat física d'un pas de caràcter privat ja previst en les Normes Subsidiàries vigents del municipi d'Andratx, amb una amplada constant de 6 metres i una superfície aproximada de 925 m².

L'instrument s'empara en l'article 46 de la LUIB, i en particular en el seu apartat 1.a), atès que no contempla ordenació de volums ni



modificació de paràmetres edificatoris, sinó únicament l'ajust d'alineacions i rasants.

Segona. Sobre el compliment de les consideracions formulades pel Consell Insular

Analitzada la documentació presentada com a text refòs, es constata que aquesta dona resposta expressa a les observacions formulades en l'informe emès pel Consell Insular de Mallorca, i en particular:

1. S'incorpora una memòria justificativa estructurada conforme a l'article 75 del Reglament de la LUIB, amb justificació de les solucions adoptades i de la seva adequació a les determinacions del planejament vigent.
2. Es fa referència explícita al marc normatiu aplicable, tant pel que fa a la LUIB (article 46 i 68), com a les Normes Subsidiàries municipals.
3. Es defineixen amb major precisió els paràmetres dimensionals del vial, garantint el compliment de les reculades mínimes establerts a la normativa urbanística.
4. S'aporten plànols de rasants i seccions longitudinals i transversals, atenent l'elevat desnivell del terreny i analitzant la seva compatibilitat funcional amb les parcel·les confrontants.
5. Es completa la relació de parcel·les afectades, incloent-hi l'anàlisi de la parcel·la on s'ubica un centre de transformació, justificant-ne la no afecció.
6. Es complementa la documentació gràfica amb la referència als plànols d'informació i d'ordenació O-PA-1-03, O-PA-1-04 i O-PA-1-05 de les NNSS vigents.

En conseqüència, es considera que les deficiències i mancances assenyalades en l'informe del Consell Insular han estat degudament esmenades.

Tercera. Sobre les determinacions urbanístiques

De la documentació aportada es desprèn que l'Estudi de Detall:

- No altera l'ús del sòl ni la densitat poblacional.
- No modifica les alçades màximes ni l'aprofitament urbanístic.
- No preveu cap trasllat d'edificabilitat entre parcel·les o zones.
- No redueix l'amplada ni la superfície del sistema viari previst al planejament.
- No ocasiona perjudici a les condicions d'ordenació de les finques confrontants.

Així mateix, la solució adoptada es justifica adequadament per la necessitat d'adaptar el traçat del pas a la topografia existent, evitant afectacions a edificacions ja consolidades.

Quarta: Sobre les al·legacions presentades

Durant el període d'informació pública de l'Estudi de Detall s'han presentat al·legacions per part del Sr. José Francisco Mir Barceló, en representació de la Sra STEFANIE SABINE HOOPS, segons RGE: 2025-E-RE-12059 de data 19.09.2025, en les quals es formulen diverses consideracions que s'analitzen a continuació des del punt de vista tècnic i urbanístic:

Primera al·legació

En relació amb la possible invasió de la parcel·la de la seva representada, per part del pas privat proposat, cal indicar que l'Estudi de Detall té per objecte la delimitació d'alineacions i rasants d'un vial ja previst en el planejament vigent, d'acord amb les Normes Subsidiàries municipals.

La delimitació proposada es fonamenta en documentació gràfica i topogràfica georreferenciada, així com en la parcel·lació aprovada, i no en elements materials existents com tancaments, els quals no tenen per si mateixos valor urbanístic. En conseqüència, aquesta al·legació no desvirtua la proposta d'ordenació continguda en l'Estudi de Detall.

Segona al·legació

Pel que fa a la manca d'un avantprojecte, estudi econòmic o anàlisi detallada de l'execució material del pas, cal assenyalar que aquestes

determinacions no són pròpies del contingut d'un Estudi de Detall, tal com es defineix a l'article 46 de la Llei 12/2017, d'urbanisme de les Illes Balears.

L'Estudi de Detall no constitueix un projecte d'obres ni habilita directament l'execució material del vial, sinó que es limita a establir les determinacions urbanístiques necessàries per a la seva correcta ordenació. Així mateix, la normativa urbanística aplicable no exigeix la participació d'una titulació específica diferent de la tècnica urbanística per a la redacció d'aquest instrument. Per tant, aquesta al·legació no resulta procedent en el marc del present expedient.

Tercera al·legació

Quant a les possibles afectacions a la intimitat, a les vistes sobre propietats confrontants i a les condicions de seguretat derivades del desnivell del terreny, cal indicar que aquestes qüestions no formen part de les determinacions pròpies d'un Estudi de Detall, sinó que hauran de ser analitzades, si escau, en fases posteriors mitjançant els corresponents projectes tècnics i en el marc de l'atorgament de les llicències que resultin necessàries, d'acord amb la normativa sectorial aplicable.

En conseqüència, aquestes consideracions no afecten la validesa ni l'adequació urbanística de l'ordenació proposada.

A la vista del que s'ha exposat, es considera que les al·legacions presentades no desvirtuen ni impedeixen l'aprovació de l'Estudi de Detall, atès que les qüestions plantejades o bé queden degudament justificades en la documentació presentada, o bé són alienes al contingut i a l'abast propi d'aquest instrument de planejament urbanístic.

CONCLUSIÓ

A la vista de l'anàlisi efectuada, i un cop verificat que el text refós de l'Estudi de Detall, (RGE:2025-E-RE-15738 de data 05.12.2025), dona compliment a les consideracions formulades a l'informe vinculant emès pel Consell Insular de Mallorca en el tràmit previst a l'article 55.6 de la LUIB, i una vegada analitzades les al·legacions presentades durant el tràmit d'informació pública, s'informa FAVORABLEMENT la documentació presentada.

En conseqüència, a criteri de la tècnica que subscriu, es considera procedent continuar amb la tramitació de l'expedient, a efectes que l'Ajuntament d'Andratx pugui procedir a l'aprovació definitiva de l'Estudi de Detall, amb la posterior remissió de l'instrument degudament diligenciat al Consell Insular de Mallorca i a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears, en compliment de la normativa vigent.

Tot això sense perjudici de superior criteri millor fundat en dret.

La qual cosa es posa a coneixement per als efectes oportuns».

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- Los estudios de detalle tienen por objeto, cuando sea necesario, completar o, en su caso, adaptar las determinaciones de la ordenación detallada del suelo urbano y urbanizable, y al efecto podrán prever o reajustar, según los casos:

- La adaptación y el reajuste de alineaciones y rasantes señaladas en el planeamiento urbanístico, con las condiciones que este fije y siempre que no se disminuyan las superficies destinadas a viario o a espacios libres.
- La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del plan.

SEGUNDO.- La Legislación aplicable es la siguiente:

7. Los artículos 34.3, 46, 50 a 56 y 63 a 67 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears (LUIB).
8. Los artículos 73 a 75 del Reglamento general de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, para la isla de Mallorca (RLUIBM).
9. Los artículos 21.1.j), 22.2.c) y 47.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

TERCERO.- Los estudios de detalle respetarán las determinaciones tanto de carácter estructural como de detalle del planeamiento urbanístico de jerarquía superior, sin que puedan alterar el aprovechamiento, el uso global mayoritario, las alturas máximas previstas y la densidad poblacional que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito. En ningún caso ocasionarán perjuicio ni alterarán o podrán alterar las condiciones de ordenación de los predios confrontantes.



CUARTO.- En suelo urbano y en suelo urbanizable, los estudios de detalle podrán adaptar o reajustar, si es necesario, las alineaciones y rasantes previstas y señaladas en el plan de ordenación detallada, parcial o especial, en las condiciones que fijen los instrumentos expresados de jerarquía superior. En todo caso, la adaptación o reajuste se deberá justificar a partir de la realidad topográfica o geográfica de los terrenos, y en circunstancias objetivas que la hagan necesaria para configurar mejor las zonas viarias y los espacios públicos, y para evitar retranqueos o trazados forzados o que resulten antiestéticos. En ningún caso podrá comportar reducción de la anchura y la superficie del espacio destinado a zona viaria ni de las superficies destinadas a espacios libres. La adaptación o reajuste de alineaciones tampoco podrá suponer aumento del volumen edificable en la aplicación de las normas urbanísticas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

QUINTO.- De conformidad con el art. 75 RLUIBM los estudios de detalle contendrán los documentos siguientes, que deberán elaborarse tanto en soporte escrito y gráfico como en soporte digital:

a) Memoria justificativa, que deberá desarrollar los puntos siguientes:

1º. Justificación de las soluciones adoptadas y de su adecuación a las previsiones del plan correspondiente.

2º. En caso de modificación de la disposición de volúmenes, estudio comparativo de la morfología arquitectónica derivada de las determinaciones previstas en el plan y de las que se obtienen en el estudio de detalle, con justificación de que se mantiene el aprovechamiento urbanístico.

b) Planos de información relativos a:

1º. La ordenación detallada del ámbito afectado según el planeamiento vigente.

2º. La perspectiva de la manzana o la zona y su entorno visual.

c) Planos de ordenación, elaborados a la escala que resulte adecuada para la medición y la identificación correctas de sus determinaciones y contenido, relativos a:

1º. Las determinaciones del planeamiento que se completan, adaptan o reajustan, con las referencias precisas a la nueva ordenación y la relación que tenga con el anterior.

2º. La ordenación de volúmenes en el ámbito correspondiente y en su entorno.

3º. La ordenación de las alineaciones y rasantes en el ámbito correspondiente.

SEXTO.- De conformidad con el Decreto de Alcaldía n.º 3053, de 1 de julio de 2025, se sometió el expediente a un trámite de información pública por un plazo de treinta días mediante anuncio en el Butlletí Oficial de les Illes Balears (BOIB n.º 88, de 10 de julio de 2025), y en la sede electrónica donde consta la documentación completa. La publicación del anuncio de información pública en el Butlletí Oficial de les Illes Balears hizo constar de manera clara el localizador uniforme de recursos de la sede electrónica para acceder a la documentación.

Asimismo se notificó la resolución a las personas propietarias de los terrenos comprendidos en el ámbito territorial del estudio de detalle, con ocasión del trámite de información pública y por idéntico plazo.

En fecha 18 de septiembre de 2025, RGE n.º 2025-E-RE-12059, Jose Fco Mir Barcelo en nombre y representación de Stefanie Hoops presenta alegaciones. Aportando la acreditación de la representación en fecha 13 de octubre de 2025 (RGE n.º 2025-E-RE-13154). Visto que se notificó el decreto a Stefanie Hoops en fecha 22 de julio de 2025, las alegaciones las ha presentado en el plazo otorgado al efecto.

La Jefa de Servicio de Urbanismo en su informe emitido en fecha 2 de junio de 2026 resuelve las alegaciones presentadas de la forma siguiente:

«Durant el període d'informació pública de l'Estudi de Detall s'han presentat al·legacions per part del Sr. José Francisco Mir Barceló, en representació de la Sra STEFANIE SABINE HOOPS, segons RGE: 2025-E-RE-12059 de data 19.09.2025, en les quals es formulen diverses consideracions que s'analitzen a continuació des del punt de vista tècnic i urbanístic:

Primera al·legació

En relació amb la possible invasió de la parcel·la de la seva representada, per part del pas privat proposat, cal indicar que l'Estudi de Detall té per objecte la delimitació d'alineacions i rasants d'un vial ja previst en el planejament vigent, d'acord amb les Normes Subsidiàries municipals.

La delimitació proposada es fonamenta en documentació gràfica i topogràfica georreferenciada, així com en la parcel·lació aprovada, i no en



elements materials existents com tancaments, els quals no tenen per si mateixos valor urbanístic. En conseqüència, aquesta al·legació no desvirtua la proposta d'ordenació continguda en l'Estudi de Detall.

Segona al·legació

Pel que fa a la manca d'un avantprojecte, estudi econòmic o anàlisi detallada de l'execució material del pas, cal assenyalar que aquestes determinacions no són pròpies del contingut d'un Estudi de Detall, tal com es defineix a l'article 46 de la Llei 12/2017, d'urbanisme de les Illes Balears.

L'Estudi de Detall no constitueix un projecte d'obres ni habilita directament l'execució material del vial, sinó que es limita a establir les determinacions urbanístiques necessàries per a la seva correcta ordenació. Així mateix, la normativa urbanística aplicable no exigeix la participació d'una titulació específica diferent de la tècnica urbanística per a la redacció d'aquest instrument. Per tant, aquesta al·legació no resulta procedent en el marc del present expedient.

Tercera al·legació

Quant a les possibles afectacions a la intimitat, a les vistes sobre propietats confrontants i a les condicions de seguretat derivades del desnivell del terreny, cal indicar que aquestes qüestions no formen part de les determinacions pròpies d'un Estudi de Detall, sinó que hauran de ser analitzades, si escau, en fases posteriors mitjançant els corresponents projectes tècnics i en el marc de l'atorgament de les llicències que resultin necessàries, d'acord amb la normativa sectorial aplicable.

En conseqüència, aquestes consideracions no afecten la validesa ni l'adequació urbanística de l'ordenació proposada.

A la vista del que s'ha exposat, es considera que les al·legacions presentades no desvirtuen ni impedeixen l'aprovació de l'Estudi de Detall, atès que les qüestions plantejades o bé queden degudament justificades en la documentació presentada, o bé són alienes al contingut i a l'abast propi d'aquest instrument de planejament urbanístic».

Visto lo anterior procede desestimar las alegaciones presentadas.

SÉPTIMO.- Cuando el ayuntamiento sea la administración competente para aprobar definitivamente los instrumentos de planeamiento urbanístico o sus alteraciones, dicha aprobación sólo se puede llevar a cabo con el informe previo del órgano con competencias urbanísticas del consejo insular correspondiente. El informe se emitirá en plazo de dos meses. Transcurrido dicho plazo se entiende que el informe se ha emitido de forma favorable y se puede continuar con la tramitación.

En el caso de los estudios de detalle, el citado informe se pronunciará estrictamente en relación con el cumplimiento de los límites que determina esta ley y la adecuación a los instrumentos urbanísticos que los estudios de detalle desarrollan.

Asimismo, y de acuerdo con los principios de colaboración y cooperación establecidos en esta ley, el informe puede incluir las consideraciones adicionales y no vinculantes que sean procedentes, fundamentadas en razones de racionalidad y funcionalidad urbanísticas y orientadas a superar contradicciones, corregir errores y mejorar la claridad y la precisión jurídicas y técnicas del instrumento de planeamiento de que se trata.

Si durante la tramitación del plan que ha sido objeto del trámite de informe por el consejo insular se introducen cambios sustanciales, el nuevo documento se someterá igualmente a informe en los términos establecidos en los párrafos anteriores, antes de que el órgano municipal competente lo apruebe definitivamente.

En fecha 11 de julio de 2025 se solicitó al Departamento de Territorio del Consell de Mallorca el informe preceptivo.

En fecha 26 de septiembre de 2025 tiene entrada en este Ayuntamiento el acuerdo de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo de día 25 de septiembre de 2025: "Aquesta Comissió Insular, d'acord amb el dictamen de la Ponència Tècnica d'Ordenació del Territori i Urbanisme, acorda emetre informe amb les consideracions que duu a terme l'informe emès, en data 16 de setembre de 2025, pels Serveis Tècnics d'Urbanisme del Departament de Territori, Mobilitat i Infraestructures".

El informe de 16/09/2025 indica lo siguiente:

“[...]”

Consideracions

Un cop analitzada la documentació aportada es fan les següents consideracions:

1.- El document tècnic aportat no fa referència a cap marc normatiu ni justifica el compliment dels articles 46 i 68 de la LUIB, així com dels

articles 73, 74 i 75 del RLUIBM. La memòria justificativa no és expressiva dels apartats que determina l'article 75 del RLUIBM.

2.- Si bé es diu que s'ha pres en consideració el compliment dels paràmetres urbanístics de les parcel·les edificades, cal que s'incloguin referències dimensionals precises respecte del vial que es delimita, especialment quant a les reculades. D'acord amb l'article 195 de les NS, s'haurà de garantir una separació mínima de 4 m a vials.

3.- Atès l'alt desnivell dels terrenys, cal una anàlisi de les rasants on es prenguin en

consideració els efectes de les seccions transversals sobre el perfil de les parcel·les amb les quals limita, i que sigui compatible amb unes condicions de funcionalitat mínima.

4.- La relació de parcel·les presentada al document tècnic no és coincident amb l'anunci d'aprovació inicial, en tant que el primer no contempla els efectes de la delimitació sobre la parcel·la 7390102DD4779S, on s'ubica un centre de transformació. Cal que s'estudiï la relació entre el camí que es delimita i l'esmentada parcel·la o que es justifiqui la no necessitat.

5.- Els plànols d'informació i d'ordenació presentats són els de codi O-PA-1-03 i O-PA-1-04, si bé per l'extensió de l'àmbit s'hauria de fer igualment referència al plànol O-PA-1-05 vigent.

Conclusió

Atès el contingut de la documentació aportada i analitzat l'estudi de detall presentat, pels motius exposats en el cos d'aquest informe es considera que no es pot informar favorablement l'estudi de detall mentre que no es doni compliment a les consideracions anteriors.

En qualsevol cas, les anteriors observacions es fan des d'una anàlisi del document aprovat inicialment, en el marc del tràmit d'informe previst en l'article 55.6 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, i a partir del nivell de definició inicial de la documentació aportada.

En conseqüència, 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'apartat 2 de l'article 54 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, així com amb l'article 104 del Reglament general de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, per a l'illa de Mallorca, 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. [...]”.

A estos efectos, en fecha 5 de diciembre de 2025, RGE n.º 2025-E-RE-15738, HESTIA CASA S.L. aporta documentación adjunta a efectos de subsanar dichas deficiencias.

El informe de la Jefa de Servicio de fecha 2 de junio de 2026 especifica lo siguiente:

“CONSIDERACIONS TÈCNIQUES

Primera. Sobre l'objecte i l'encaix normatiu de l'Estudi de Detall

L'Estudi de Detall té per objecte la delimitació precisa, georreferenciada i adaptada a la realitat física d'un pas de caràcter privat ja previst en les Normes Subsidiàries vigents del municipi d'Andratx, amb una amplada constant de 6 metres i una superfície aproximada de 925 m².

L'instrument s'empara en l'article 46 de la LUIB, i en particular en el seu apartat 1.a), atès que no contempla ordenació de volums ni modificació de paràmetres edificatoris, sinó únicament l'ajust d'alineacions i rasants.

Segona. Sobre el compliment de les consideracions formulades pel Consell Insular

Analitzada la documentació presentada com a text refòs, es constata que aquesta dona resposta expressa a les observacions formulades en l'informe emès pel Consell Insular de Mallorca, i en particular:

10. S'incorpora una memòria justificativa estructurada conforme a l'article 75 del Reglament de la LUIB, amb justificació de les solucions adoptades i de la seva adequació a les determinacions del planejament vigent.

11. Es fa referència explícita al marc normatiu aplicable, tant pel que fa a la LUIB (article 46 i 68), com a les Normes Subsidiàries municipals.



12. Es defineixen amb major precisió els paràmetres dimensionals del vial, garantint el compliment de les reculades mínimes establerts a la normativa urbanística.

13. S'aporten plànols de rasants i seccions longitudinals i transversals, atenent l'elevat desnivell del terreny i analitzant la seva compatibilitat funcional amb les parcel·les confrontants.

14. Es completa la relació de parcel·les afectades, incloent-hi l'anàlisi de la parcel·la on s'ubica un centre de transformació, justificant-ne la no afecció.

15. Es complementa la documentació gràfica amb la referència als plànols d'informació i d'ordenació O-PA-1-03, O-PA-1-04 i O-PA-1-05 de les NNSS vigents.

En conseqüència, es considera que les deficiències i mancances assenyalades en l'informe del Consell Insular han estat degudament esmenades.

Tercera. Sobre les determinacions urbanístiques

De la documentació aportada es desprèn que l'Estudi de Detall:

- No altera l'ús del sòl ni la densitat poblacional.
- No modifica les alçades màximes ni l'aprofitament urbanístic.
- No preveu cap trasllat d'edificabilitat entre parcel·les o zones.
- No redueix l'amplada ni la superfície del sistema viari previst al planejament.
- No ocasiona perjudici a les condicions d'ordenació de les finques confrontants.

Així mateix, la solució adoptada es justifica adequadament per la necessitat d'adaptar el traçat del pas a la topografia existent, evitant afectacions a edificacions ja consolidades.

Quarta: [...]

CONCLUSIÓ

A la vista de l'anàlisi efectuada, i un cop verificat que el text refós de l'Estudi de Detall, (RGE:2025-E-RE-15738 de data 05.12.2025), dona compliment a les consideracions formulades a l'informe vinculant emès pel Consell Insular de Mallorca en el tràmit previst a l'article 55.6 de la LUIB, i una vegada analitzades les al·legacions presentades durant el tràmit d'informació pública, s'informa FAVORABLEMENT la documentació presentada.

En conseqüència, a criteri de la tècnica que subscriu, es considera procedent continuar amb la tramitació de l'expedient, a efectes que l'Ajuntament d'Andratx pugui procedir a l'aprovació definitiva de l'Estudi de Detall, amb la posterior remissió de l'instrument degudament diligenciat al Consell Insular de Mallorca i a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears, en compliment de la normativa vigent.

Tot això sense perjudici de superior criteri millor fundat en dret.

La qual cosa es posa a coneixement per als efectes oportuns».

Emitidos los informes, concluido el período de información pública, presentadas las alegaciones e informadas las mismas, el Pleno del Ayuntamiento aprobará definitivamente el Estudio de Detalle, de conformidad con el artículo 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Una vez aprobado definitivamente, se notificará a las personas interesadas, se publicará el Acuerdo de aprobación definitiva del Estudio de detalle en el Butlletí Oficial de les Illes Balears, y se remitirá un ejemplar diligenciado al Archivo de Urbanismo de las Islas Baleares y al Consejo Insular.

A la vista de lo expuesto, examinados los hechos y los fundamentos jurídicos que los sustentan, en uso de las atribuciones que le confiere la legislación vigente y en particular el artículo 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, se PROPONE al Pleno adopte la siguiente

ACUERDO

PRIMERO.- Desestimar las alegaciones presentadas en fecha 18 de septiembre de 2025, RGE n.º 2025-E-RE-12059, por los motivos expuestos en el fundamento jurídico sexto.

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

TERCERO.- Publicar el presente acuerdo en el Butlletí Oficial de les Illes Balears, a los efectos de su general conocimiento, y en la sede electrónica donde constará la documentación completa.

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

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

Si no se utiliza el recurso potestativo de reposición, se puede interponer directamente recurso contencioso-administrativo, de acuerdo con el que establece el artículo 123 anteriormente citado, y en los artículos 45 y siguientes de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa, ante la Sección Contenciosa Administrativa del Tribunal de Instancia competente territorialmente en el plazo de dos meses, a contar del día siguiente de la recepción de la notificación del presente acuerdo. Esto sin perjuicio de cualquier otro recurso o acción que se estime pertinente.

QUINTO.- Remitir un ejemplar diligenciado del Estudio de Detalle al Archivo de Urbanismo de las Islas Baleares y al Consejo Insular.

SEXTO.- Dar traslado de la presente resolución a la Unidad de Gestión de Licencias habida cuenta de la existencia de expedientes de licencias en tramitación en las parcelas afectadas (expedientes n.º 5324/2022, 3984/2022 y 2044/2018). ”

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

PRIMERO.- Desestimar las alegaciones presentadas en fecha 18 de septiembre de 2025, RGE n.º 2025-E-RE-12059, por los motivos expuestos en el fundamento jurídico sexto.

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

TERCERO.- Publicar el presente acuerdo en el Butlletí Oficial de les Illes Balears, a los efectos de su general conocimiento, y en la sede electrónica donde constará la documentación completa.

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

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

Si no se utiliza el recurso potestativo de reposición, se puede interponer directamente recurso contencioso-administrativo, de acuerdo con el que establece el artículo 123 anteriormente citado, y en los artículos 45 y siguientes de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa, ante la Sección Contenciosa Administrativa del Tribunal de Instancia competente territorialmente en el plazo de dos meses, a contar del día siguiente de la recepción de la notificación del presente acuerdo. Esto sin perjuicio de cualquier otro recurso o acción que se estime pertinente.



QUINTO.- Remitir un ejemplar diligenciado del Estudio de Detalle al Archivo de Urbanismo de las Islas Baleares y al Consejo Insular.

SEXTO.- Dar traslado de la presente resolución a la Unidad de Gestión de Licencias habida cuenta de la existencia de expedientes de licencias en tramitación en las parcelas afectadas (expedientes n.º 5324/2022, 3984/2022 y 2044/2018). ”.

La documentació completa es pot consultar a:

<https://transparencia.andratx.es/t/planeamiento>

Apartat 7.2 Gestió i execució del Planetjament.

Es fa públic per a general coneixement.

Andratx, document signat electrònicament.(17 d'agost de 2026

La batlessa-presidenta

Estefania Gonzalvo Guirado)

