

Juan P. *e*otoner *e*erdó

Arquitecto

Diciembre 2025
Exp. 2318

SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS DE ESTUDIO DETALLE

Situación CAN BORRÁS – PORT D'ANDRATX
Promotor HESTIA CASA, S.L.



SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS



NIF: S0711002F

Servels Tècnics d'Urbanisme

Expedient 1309887N

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'estudii 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.

JUAN P. COTONER CERDÓ
C/ Femenías, 34 Bjs.
07013 PALMA DE MALLORCA



1.- Con respecto a la consideración 1

Se introduce en la memoria, un apartado del marco normativo de referencia (Apartado A)

Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears

Artículo 46

Estudios de detalle

1. Los estudios de detalle tendrán por objeto, cuando sea necesario, completar o, en su caso, adaptar las determinaciones de la ordenación detallada del suelo urbano y urbanizable, y a estos efectos podrán prever o reajustar, según los casos:

a) 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 red viaria o a espacios libres.

b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del plan.

2. 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.

Artículo 68

Normas de aplicación directa

1. De conformidad con la legislación estatal de suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones se adaptarán, en los aspectos básicos, al ambiente en que estuviesen situadas, y a este efecto:

a) Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional armonizarán con estos, o cuando, sin existir conjuntos de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de las características indicadas.

b) En los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, la masa, la altura de los edificios, los muros y los cierres o la instalación de otros elementos, limiten el campo visual para contemplar las bellezas naturales, romper la armonía del paisaje o desfigurar la perspectiva propia del mismo.

2. El planeamiento urbanístico, cuando defina la ordenación, respetará lo establecido en el punto anterior.

2.- Con respecto a la consideración 2

El vial peatonal privado objeto de este Estudio de Detalle, da frente a la parcela nº 34 en la que existe una edificación cuya Referencia Catastral es 7390105DD4778N0001KE y cuya construcción data de 1992. En esa fecha, la separación de linderos en la normativa vigente (P.P. Can Borrás) era de 3 m y por tanto cumple.



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7390105DD4778N0001KE

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
C_ ESPARRAGUERA 38
07157 ANDRATX (ILLES BALEARS)

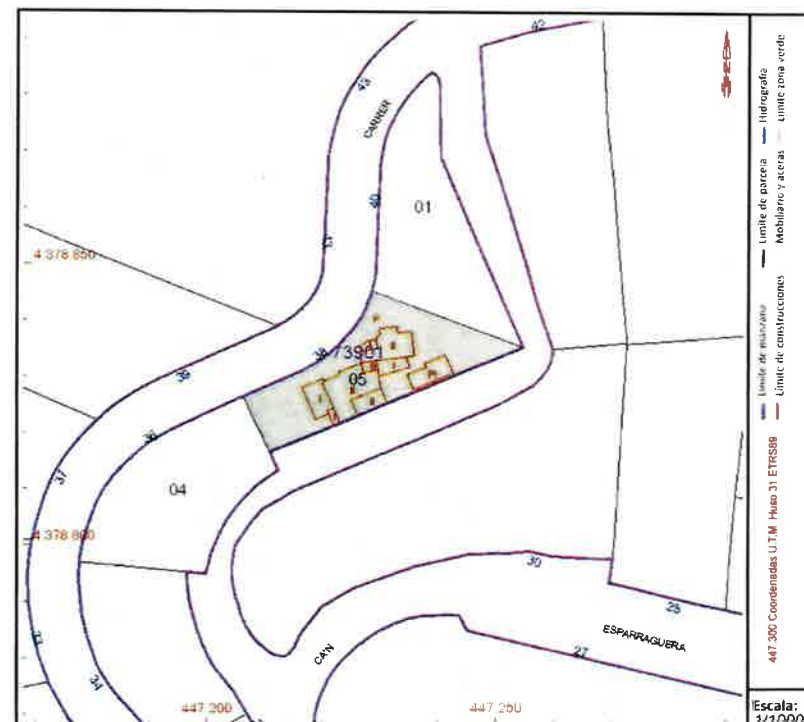
Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 299 m2
Año construcción: 1992

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1/00/02	4
VIVIENDA	1/00/01	117
PORCHE 100%	1/01/02	17
DEPORTIVO	1/00/03	24
VIVIENDA	1/01/01	97
PORCHE 100%	1/00/04	13
ALMACEN	1/02/01	5
PORCHE 100%	1/00/05	22

PARCELA

Superficie gráfica: 550 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Miércoles , 5 de Noviembre de 2025



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7390617DD4779S0001RT

DATOS DESCRIPTIVOS DE INMUEBLE

Localización:

CL ESPARRAGUERA 30 Pl:00 Pt:01
07157 ANDRATX [ILLES BALEARS]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 705 m2

Año construcción: 2015

CONSTRUCCIÓN

Destino
VIVIENDA
VIVIENDA
DEPORTIVO

Escalera/Planta/Puerta
/00/01
/01/01
/00/02

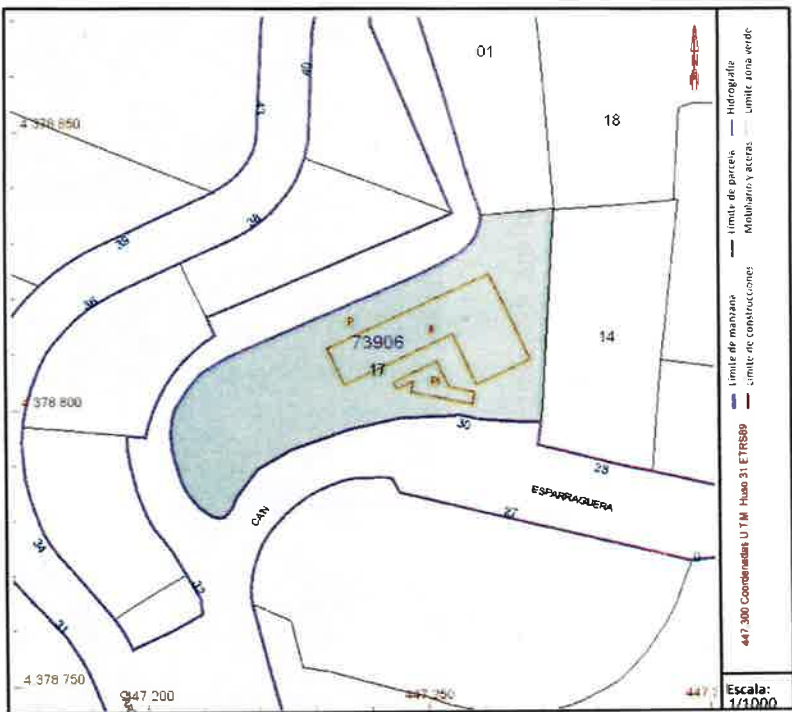
Superficie m²
330
330
45

PARCELA

Superficie gráfica: 1.774 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Registro: PALMA DE MALLORCA 10

Código registral único: 07032000433635

Fecha coordinación: 18/11/2019

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Miércoles , 5 de Noviembre de 2025

Con respecto a la edificación ubicada en las parcelas 36 y 37 cuya Referencia Catastral es 7390617DD4779S0001RT construida en 2015, se ajusta a los 4 m que fijan con el artículo 195 de las NSS.



3.- Con respecto a la consideración 3

Se adjunta plano en que se da cumplimiento a lo señalado en la deficiencia, grafiando los perfiles transversales y longitudinales del vial. (Plano nº 05)

4.- Con respecto a la consideración 4

Se adjunta fotografía del inicio del vial, en que se puede apreciar la ubicación de la estación transformadora que no forma parte del vial peatonal privado y que es propiedad de Endesa y a la que se accede directamente desde la vía pública (C/ Esparraguera) y está clasificado como PA-IS-1 (152)



JUAN P. COTONER CERDÓ
C/ Femenías, 34 Bjs.
07013 PALMA DE MALLORCA



Juan P. Cotoner Cerdó

Arquitecto

Diciembre 2025

Exp. 2318

TEXTO REFUNDIDO DE ESTUDIO DETALLE

Situación CAN BORRÁS – PORT D'ANDRATX
Promotor HESTIA CASA, S.L.

JUAN P. COTONER CERDÓ
C/ Femenías, 34 Bjs.
07013 PALMA DE MALLORCA

Codi Validació: 9C7C6ASN3JMFZZMQSEKZC4WP5
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 7 de 10



A) MEMORIA JUSTIFICATIVA

Se redacta tal y como prescribe en el Artículo 75 del reglamento general de la Ley de urbanismo para la isla de Mallorca.

1º- JUSTIFICACIÓN DE LAS SOLUCIONES ADOPTADAS Y DE SU ADECUACIÓN A LAS PREVISIONES DEL PLAN CORRESPONDIENTE.

El presente Estudio de Detalle se redacta al amparo del artículo 46 de la Ley 12/2017 LUIB y en este caso especialmente del apartado 1.a, puesto que no contempla la ordenación de volúmenes, puesto que ello viene regulado expresamente por las NNSS de Andratx.

En cuanto al punto 2º del artículo 75, no le es de aplicación, por cuanto no es su finalidad la ordenación de los volúmenes.

ANTECEDENTES

1.- La urbanización CAN BORRÁS, cuya parcelación fue aprobada definitivamente por el Ayuntamiento, tenía previsto en su ordenación, la creación de un vial peatonal de carácter privado, que daba frente a las parcelas número 32, 33, 34, 35, 36, 37 y 42. Se adjunta el fragmento del plano de la urbanización a que se hace referencia.

2.- Todas esas fincas se encuentran inscritas en el registro de la propiedad y tienen asignadas sus correspondientes referencias catastrales. Se adjunta el listado de dichas parcelas.

3.- Según la cartografía digital del catastro, se producen discrepancias entre los límites de dichas parcelas, con el vial peatonal previsto en la urbanización. Se adjunta copia de las parcelas según cartografía del catastro.

4.- Las recientemente aprobadas NNSS del municipio de Andratx, prevén la delimitación precisa de dicho vial, mediante la redacción de un Estudio de Detalle. Planos de ordenación O-PA-1-03 y O-PA-1-04. La superficie asignada a ese vial en los planos señalados es de 920 m2 aproximadamente y la anchura es de 6 m. Se adjuntan dichos planos y detalle del vial en cuestión.



Por tanto, queda definido el ámbito de actuación del Estudio de Detalle y su objetivo, que no es otro que delimitar su trazado de manera inequívoca y su georreferenciación.

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN

Para la delimitación del Vial peatonal, se ha seguido el criterio de respetar al máximo las superficies de las parcelas inscritas en el registro de la propiedad.

En el caso de las parcelas sobre las que se ha construido o en fase de tramitación del proyecto, que se cumplan los parámetros de retranqueos, etc.

El vial mide 925 m² aproximadamente, con una anchura constante de 6 m, según se desprende del levantamiento topográfico realizado por ESTOP, en dicho levantamiento, se aprecia que la cerca metálica que delimita el solar nº 34 invade el ámbito del vial peatonal, y por tanto, debe reubicarse. El resto del ámbito queda perfectamente delimitado, y por tanto, pueden solicitarse, por parte de cada propietario afectado, los correspondientes archivos GML de cada parcela para su inscripción en el registro.

Por tanto no se produce reducción alguna ni de la superficie ni de la anchura del vial peatonal privado, con respecto a la que se deduce de los planos de ordenación que figuran en el Planeamiento.

B) PLANOS DE INFORMACIÓN (Planos nº 01, 02 y 03)

- Planos 0-PA-1-03, 0-PA-1-04 y 0-PA-1-05 de las NNSS de Andratx y fotografía del ámbito del vial peatonal.
- Plano correspondiente a la parcelación del P.Parcial de Can Borrás aprobado por el Ayuntamiento el 25/09/1998.

C) PLANOS DE ORDENACIÓN (Planos nº 04, 05 y 06)

- Plano de rasantes y perfiles longitudinales y transversales.

Arquitecto Col. Nº 180246

JUAN P. COTONER CERDÓ
C/ Femenías, 34 Bjs.
07013 PALMA DE MALLORCA





Codi Validació: 9C7C6ASN3JMFZZMQSEKZC4WP5

Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>

Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 10 de 10