

Sección V. Anuncios

Subsección segunda. Otros anuncios oficiales

AYUNTAMIENTO DE CALVIÀ

4124*Acuerdo de Junta de Gobierno*

APROBACIÓN INICIAL DE LA MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN CÓDIGO UA/CB-02 COSTA D'EN BLANES

La Junta de Gobierno Local, en sesión de fecha 7 de abril de 2025, adoptó el acuerdo del siguiente tenor literal:

“I.- VISTO el expediente relativo a la modificación del estudio de detalle de la unidad de actuación Código UA/CB-02, Costa d'en Blanes, se emite el presente Informe Jurídico del cual resultan los siguientes (i) Antecedentes y (ii) Consideraciones Jurídicas

I.- ANTECEDENTES

1. La Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico, en sesión celebrada el 26 de junio de 2009, aprobó definitivamente la Modificación Puntual N.4.01 CB- Modificación parcelas RU-3 y delimitación de las unidades de actuación UA/CB-02, UA/CB-03 y UA/CB-04, Costa de en Blanes, aunque condicionada al cumplimiento de determinadas prescripciones.
2. La ficha de la unidad de actuación UA/CB-02 establece el requisito previo de la redacción de un Estudio de Detalle para definir la ordenación y composición de las edificaciones sobre el terreno. Así mismo, se dispone que el sistema de actuación debe ser el de Compensación.
3. El Estudio de Detalle que desarrolla la unidad de actuación UA/CB-02, promovido por la sociedad mercantil INVERSIONES ALTEX SL, se aprobó definitivamente por el Pleno Municipal en sesión de día 30 de abril de 2020.
4. En fecha 9 de febrero de 2024 (RGE: CB 2346/2024) se presenta la primera documentación de la modificación del Estudio de Detalle, integrada por memoria y planos, en formado papel. En fecha 21 de agosto de 2024 se presenta nueva documentación que sustituye la anterior, integrada por memoria y planos. En fecha 11 de diciembre de 2024 se presenta nueva documentación para la subsanación de deficiencias, sustitutiva de la anterior. Finalmente, en fecha 15 de enero de 2025 se presenta una nueva documentación para la subsanación de deficiencias. La modificación del Estudio de Detalle que desarrolla la unidad de actuación UA/CB-02 tiene por objeto reflejar la superficie real de la parcela después del levantamiento georreferenciado, pasando a ser la nueva superficie real de la misma de 12.579,04 metros cuadrados, en vez de la indicada en la ficha del PGOU, esto es, 12.697 m². Se advierte que esta corrección ya se realizó en el estudio de detalle inicial, con una superficie total del ámbito de 12.579,10 m². Así mismo, se modifican las superficies de las diez subparcelas, de la servidumbre de paso y del espacio libre comunitario. Se modifica la adjudicación de edificabilidades y ocupación parciales para cada subparcela, ajustándose a la nueva superficie del solar y de acuerdo con el coeficiente de participación de cada una de ellas. Se modifican las áreas que pueden ocupar las edificaciones en cada subparcela.

Finalmente, el 21 de enero de 2025 se ha emitido por la arquitecta municipal informe técnico favorable con las condiciones que figuran en el mismo.

II) CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Si algo identifica plenamente y caracteriza el estudio de detalle, es el carácter limitado de su contenido, que solo puede proceder a desarrollar, sin innovar, las determinaciones contenidas previamente en el planeamiento de carácter general.

El estudio de detalle constituye el escalón inferior del planeamiento urbanístico, que de ninguna forma puede contravenir las disposiciones de una norma con rango superior, como es el Plan General, sin que tampoco pueda excederse en sus prescripciones, que deben limitarse a la ordenación de volúmenes, alineaciones y rasantes, en todo aquello que no estuviera previsto o tuviera que desarrollar las prescripciones del Plan General del cual trae causa.

Consecuentemente, los estudios de detalle carecen en absoluto de carácter innovador. Ni siquiera en supuestos de alineaciones y rasantes y ordenación de volúmenes conforme a las especificaciones del plan, que constituyen su único contenido posible, pueden dejar de cumplir el plan al cual sirven de especificación y detalle, por eso incurrir en ilegalidad si lo contradicen o, excediendo de su finalidad subordinada y complementaria, intentan satisfacer un vacío de ordenación urbanística, adoptando determinaciones originarias que son propias de los planes.

Respecto del contenido propio del estudio de detalle, en palabras de la sentencia del Tribunal Supremo de 28 de noviembre de 1985, que realiza un estudio de carácter general sobre esta figura del planeamiento: "Los Estudios de Detalle, son figuras complementarias del planeamiento -ocupan el último escalón de los Planes de ordenación participando por lo tanto de su misma naturaleza- la función de la cual es completar o, en su caso, adaptar las determinaciones de los Planes Generales para suelo urbano y de los Planes Parciales o de las Normas Complementarias o Subsidiarias del Planeamiento, si bien no en todos sus aspectos sino solo en los específicamente señalados en el número 2 del artículo 14 de la Ley del Suelo -a) el señalamiento de alineaciones o rasantes; y/o b) la ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan- y que son desarrollados en el artículo 65.1 del Reglamento de Planeamiento que señala que podrán formularse "con la exclusiva finalidad de: a) establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieran señaladas en el suelo urbano por el Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento o Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano, en las condiciones que estos documentos de ordenación fijen, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en los instrumentos de ordenación citados, de acuerdo igualmente con las condiciones que sobre este tema fijen; b) adaptar o reajustar las alineaciones y rasantes señaladas en Planes Parciales; c) ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan General o de las normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento en Suelo urbano, o con las propias de los Planes Parciales, en los demás casos, y, completar, en su caso, a la red de comunicaciones definida en los mismos, con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios la ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle". Así, como consecuencia de la posición eventual, derivada y complementaria de los Estudios de Detalle, los mismos no constituyen un medio apto para establecer determinaciones normativas originarias o de alcance innovativo respecto de las contenidas en el planeamiento de mayor rango, ni, por lo tanto, pueden asumir la función ordenadora propia de los instrumentos urbanísticos que desarrollan, teniéndose que limitar a la especificación, completándolas y adaptándolas, de las determinaciones que ya vengan establecidas previamente por el Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias, o Plan Parcial, no pudiendo tampoco ocasionar ningún perjuicio o alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes (artículos 14.3 de la Ley del Suelo y 65.5 del Reglamento de Planeamiento) ni, dada su naturaleza, corregir o modificar el planeamiento al que se refieren, ni mucho menos, originar aumentos de volúmenes, alturas o índices de ocupación del suelo, incrementar densidades o alterar los usos preestablecidos".

En conclusión y en sentido negativo, según pone de relieve el Profesor Jiménez de Cisneros Cid "Sin ánimo de exhaustividad se puede afirmar que la doctrina jurisprudencial ha fijado una serie de limitaciones o prohibiciones en los Estudios de Detalle (y por tanto en sus modificaciones) que se resumen en los siguientes aspectos:

- Aumento de volumen.
- Aumento de alturas
- Aumento de índices de ocupación del suelo
- Aumento de densidades
- Alteración de usos preexistentes
- Alteración del aprovechamiento correspondiente a los terrenos
- Ocasionar perjuicio o cambiar las condiciones de ordenación de los predios colindantes"

De conformidad con lo que se ha expuesto, el artículo 46.1 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares define el objeto de los 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.

El artículo 54 de la Ley 12/2017 atribuye a los ayuntamientos la competencia para la aprobación de los estudios de detalle.

Por lo se refiere al procedimiento, el artículo 55 de la Ley 12/2017 distingue las siguientes fases:

- Aprobación inicial.
- Información pública por un plazo de 30 días (para los estudios de detalle que no comporten evaluación ambiental estratégica ordinaria) en el Boletín Oficial de las Islas Baleares y en la sede electrónica de la administración que tramita el procedimiento, en la cual debe constar la documentación completa que integra el instrumento. La publicación del anuncio de información pública en el Boletín Oficial de las Islas Baleares debe hacer constar de manera clara el localizador uniforme de recursos de la sede electrónica para acceder a la documentación.



- Aprobación definitiva y notificación del acuerdo, que se regula en los apartados 6 y 9 del artículo 55 de anterior referencia, en su redacción otorgada por la Ley 7/2024, de 11 de diciembre, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Islas Baleares:

6. Cuando, de acuerdo con el artículo 54 de esta ley, el ayuntamiento sea la administración competente para aprobar definitivamente los instrumentos de planeamiento urbanístico o sus alteraciones, la citada aprobación definitiva sólo se puede llevar a cabo con el informe previo del órgano con competencias urbanísticas del consejo insular correspondiente.

A este efecto, el ayuntamiento remitirá un ejemplar completo de todos los documentos que integran el instrumento que ha sido objeto de aprobación inicial, y debe incluirse, en su caso, la documentación referente a su evaluación ambiental. La documentación se remitirá oportunamente diligenciada con la acreditación de que es la que se ha aprobado inicialmente.

El informe del consejo insular se emitirá, con carácter vinculante, en relación con las consideraciones oportunas por motivos de interés supramunicipal, de legalidad y de adecuación de los instrumentos de ordenación territorial y, si procede, a los instrumentos urbanísticos de rango superior. Asimismo, el citado informe puede expresar, si procede, la inviabilidad del planeamiento en tramitación, en caso de que las deficiencias constatadas eventualmente no puedan corregirse.

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.

El informe se emitirá en el plazo de tres meses en los supuestos de primera formulación o de revisión del plan general o del plan de ordenación detallada, y en el plazo de dos meses en el caso de las modificaciones de los citados planes, así como en la primera formulación, la revisión o la modificación de los planes parciales, de los planes especiales y de los estudios de detalle. Estos plazos se computan desde la recepción de la documentación completa del instrumento de planeamiento, y una vez que han transcurrido se entiende que el informe se ha emitido de manera favorable y puede continuarse con la tramitación.

En todo caso, 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.

9. En la tramitación de los planes de ordenación detallada y el resto de planes urbanísticos que corresponda aprobar definitivamente a los ayuntamientos, el silencio administrativo positivo previsto en el párrafo anterior se producirá si la resolución definitiva no se notifica en el plazo de tres meses desde la recepción del informe previo del consejo insular o desde el transcurso del plazo de que disponen para su emisión, o, en caso de que sea posterior y preceptiva, desde la recepción del pronunciamiento del órgano ambiental.

El silencio será negativo cuando el informe del consejo insular sea desfavorable en materias de su competencia conforme a lo que establece el apartado 6 anterior.

Por su parte el artículo 75 del Reglamento general de la LUIB determina la documentación que deben contener los estudios de detalle.

En relación con el órgano competente para la aprobación inicial del Estudio de Detalle, de acuerdo con lo previsto en el artículo 21 j) de la Ley 7/1985, según redacción dada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del gobierno local, corresponde al Alcalde la aprobación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo del planeamiento general no expresamente atribuidas al Pleno, así como la de los instrumentos de gestión urbanística y de los proyectos de urbanización. Sin embargo, mediante Decreto de Alcaldía de 19 de junio de 2023, se delegó en la Junta de Gobierno Local la competencia para la aprobación de los instrumentos de desarrollo del planeamiento general no expresamente atribuidas al Pleno, así como los instrumentos de gestión urbanística y de los proyectos de urbanización.

De conformidad con todo el expuesto, procede someter a la Junta de Gobierno Local el siguiente ACUERDO:

1. APROBAR inicialmente la modificación del Estudio de Detalle que desarrolla la unidad de actuación UA/CB-02, de Costa d'en Blanes, promovido por la entidad INVERSIONES ALTEX, S.L., en fecha 9 de febrero de 2024 (RGE: CB 2346/2024).

2. SOMETER el expediente a información pública durante un plazo de 30 días en el Boletín Oficial de las Islas Baleares y en la sede electrónica del Ayuntamiento, en la cual debe constar la documentación completa que integra el instrumento. La publicación del anuncio de información pública en el Boletín Oficial de las Islas Baleares debe hacer constar de manera clara el localizador uniforme de recursos de la sede electrónica para acceder a la documentación, que es el siguiente:



<https://www.calvia.com/es/areas-municipales/urbanismo/planeamiento-en-tramitacio>

3. REMITIR al Consell Insular de Mallorca un ejemplar completo de todos los documentos que integran este expediente de modificación del estudio de detalle de la unidad de actuación Código UA/CB-02, Costa d'en Blanes, que ha sido objeto de aprobación inicial, oportunamente diligenciado con la acreditación de que es la que se ha aprobado inicialmente, para la emisión del informe correspondiente, de conformidad con lo que establece el apartado 6 del artículo 55 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares.

4. FACULTAR a Alcaldía para que adopte las resoluciones que correspondan en ejecución de los anteriores acuerdos”.

(Firmado electrónicamente: 10 de abril de 2025)

El teniente de alcalde de Vivienda, Urbanismo, Planeamiento y Patrimonio

Jaime Antonio Bujosa Arbona

