



Secció V. Anuncis
Subsecció segona. Altres anuncis oficials
AJUNTAMENT DE CALVIÀ

4124 *Acord de Junta de Govern*

**APROVACIÓ INICIAL DE LA MODIFICACIÓ DE L'ESTUDI DE DETALL DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ CODI UA/CB-02
COSTA D'EN BLANES**

La Junta de Govern Local, en data 7 d'abril de 2025, va adoptar acord del següent tenor literal:

“I.- VIST l'expedient relatiu a la modificació de l'estudi de detall de la unitat d'actuació Codi UA/CB-02, Costa d'en Blanes, s'emet el present Informe Jurídic del qual en resulten els següents (i) Antecedents i (ii) Consideracions Jurídiques

I.- ANTECEDENTS

1r. La Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric, en sessió celebrada el 26 de juny de 2009, va aprovar definitivament la Modificació Puntual N.4.01 CB- Modificació parcel·les RU-3 i delimitació de les unitats d'actuació UA/CB-02, UA/CB-03 i UA/CB-04, Costa d'en Blanes, encara que condicionada al compliment de determinades prescripcions.

2n. La fitxa de la unitat d'actuació UA/CB-02 estableix el requisit previ de la redacció d'un Estudi de Detall per a definir l'ordenació i composició de les edificacions sobre el terreny. Així mateix, es disposa que el sistema d'actuació ha de ser per Compensació.

3r. L'Estudi de Detall que desenvolupa la unitat d'actuació UA/CB-02, promogut per la societat mercantil INVERSIONES ALTEX SL, es va aprovar definitivament pel Ple Municipal en sessió de dia 30 d'abril de 2020.

4t. En data 9 de febrer de 2024 (RGE: CB 2346/2024) es presenta la primera documentació de la modificació de l'Estudi de Detall, integrada per memòria i plans, en format paper. En data 21 d'agost de 2024 es presenta nova documentació que substitueix l'anterior, integrada per memòria i plans. En data 11 de desembre de 2024 es presenta nova documentació per a la subsanació de deficiències, substitutiva de l'anterior. Finalment, en data 15 de gener de 2025 es presenta una nova documentació per a la subsanació de deficiències. La modificació de l'Estudi de Detall que desenvolupa la unitat d'actuació UA/CB-02 té per objecte reflectir la superfície real de la parcel·la després de l'aixecament georeferenciat d'aquesta, passant a ser la nova superfície real de la mateixa de 12.579,04 metres quadrats, en comptes de la indicada en la fitxa del PGOU, això és, 12.697 m². S'adverteix que aquesta correcció ja es va realitzar en l'estudi de detall inicial, amb una superfície total de l'àmbit de 12.579,10 m². Així mateix, es modifiquen les superfícies de les deu subparcel·les, de la servitud de pas i de l'espai lliure comunitari. Es modifica l'adjudicació d'edificabilitats i ocupació parcials per a cada subparcel·la, ajustant-se a la nova superfície del solar i d'acord amb el coeficient de participació de cadascuna d'elles. Es modifiquen les àrees que poden ocupar les edificacions en cada subparcel·la.

Finalment, el 21 de gener de 2025 s'ha emès per l'arquitecta municipal informe tècnic favorable amb les condicions que figuren al mateix.

II) CONSIDERACIONS JURÍDIQUES

Si alguna cosa identifica plenament i caracteritza l'estudi de detall, és el caràcter limitat del seu contingut, que sols pot procedir a desenvolupar, sense innovar, les determinacions contingudes prèviament en el planejament de caràcter general.

L'estudi de detall constitueix el graó inferior del planejament urbanístic, que de cap manera pot contravenir les disposicions d'una norma amb rang superior, com és el Pla General, sense que tampoc pugui excedir-se en les seves prescripcions, que han de limitar-se a l'ordenació de volums, alineacions i rasants, en tot allò que no estigués previst o hagués de desenvolupar les prescripcions del Pla General del qual porta la seva causa.

Conseqüentment, els estudis de detall manquen en absolut de caràcter innovador. Ni tan sols en supòsits d'alineacions i rasants i ordenació de volums conforme a les especificacions del pla, que constitueixen el seu únic contingut possible, poden deixar de complir el pla al qual serveixen d'especificació i detall, per això incorren en il·legalitat si ho contradiuen o, excedint de la seva finalitat subordinada i complementària, intenten satisfer un buit d'ordenació urbanística, adoptant determinacions originàries que són pròpies dels plans.

Respecte del contingut propi de l'estudi de detall, en paraules de la sentència del Tribunal Suprem de 28 de novembre de 1985, que realitza un estudi de caràcter general sobre aquesta figura del planejament: "Els Estudis de Detall, són figures complementàries del planejament



-ocupen l'últim graó dels Plans d'ordenació participant per tant de la seva mateixa naturalesa- la funció de la qual és completar o, si n'és el cas, adaptar les determinacions dels Plans Generals per a sòl urbà i dels Plans Parcials o de les Normes Complementàries o Subsidiàries del Planejament, si bé no en tots els seus aspectes sinó només en els específicament assenyalats en el número 2 de l'article 14 de la Llei del Sòl -a) l'assenyalament d'alineacions o rasants; i/o b) la ordenació dels volums d'acord amb les especificacions del Pla- i que són desenvolupats en l'article 65.1 del Reglament de Planejament que assenjala que podran formular-se "amb l'exclusiva finalitat de: a) establir alineacions i rasants, completant les que ja estiguessin assenyalades en el sòl urbà pel Pla General, Normes Complementàries i Subsidiàries de Planejament o Projectes de Delimitació de Sòl Urbà, en les condicions que aquests documents d'ordenació fixin, i reajustar i adaptar les alineacions i rasants previstes en els instruments d'ordenació citats, d'acord igualment amb les condicions que sobre aquest tema fixin; b) adaptar o reajustar les alineacions i rasants assenyalades en Plans Parcials; c) ordenar els volums d'acord amb les especificacions del Pla General o de les normes Complementàries i Subsidiàries del Planejament en Sòl urbà, o amb les pròpies dels Plans Parcials, en els altres casos, i, completar, si n'és el cas, a la xarxa de comunicacions definida en els mateixos, amb aquelles vies interiors que resultin necessàries per a proporcionar accés als edificis l'ordenació concreta dels quals s'estableixi en el propi estudi de detall". Així, a conseqüència de la posició eventual, derivada i complementària dels Estudis de Detall, els mateixos no constitueixen un mitjà apte per a establir determinacions normatives originàries o d'abast innovatiu respecte de les contingudes en el planejament de major rang, ni, per tant, poden assumir la funció ordenadora pròpia dels instruments urbanístics que desenvolupen, havent-se de limitar a l'especificació, completant-les i adaptant-les, de les determinacions que ja venguin establertes prèviament pel Pla General, Normes Complementàries i Subsidiàries, o Pla Parcial, no podent tampoc ocasionar cap perjudici o alterar les condicions d'ordenació dels predis confrontants (articles 14.3 de la Llei del Sòl i 65.5 del Reglament de Planejament) ni, donada la seva naturalesa, corregir o modificar el planejament al qual es refereixen, ni molt menys, originar augment de volums, altures o índexs d'ocupació del sòl, incrementar densitats o alterar els usos preestablerts".

En conclusió i en sentit negatiu, segons posa en relleu el Professor Jiménez de Cisneros Cid "Sense ànim d'exhaustivitat es pot afirmar que la doctrina jurisprudencial ha fixat una sèrie de limitacions o prohibicions als Estudis de Detall (i per tant en les seves modificacions) que es resumeixen en els següents aspectes:

- Augment de volum.
- Augment d'altures
- Augment d'índexs d'ocupació del sòl
- Augment de densitats
- Alteració d'usos preexistents
- Alteració de l'aprofitament corresponent als terrenys

Ocasionar perjudici o canviar les condicions d'ordenació dels predis confrontants"

De conformitat amb el que s'ha exposat, l'article 46.1 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears defineix l'objecte dels estudis de detall:

1. Els estudis de detall tindran per objecte, quan sigui necessari, completar o, si és el cas, adaptar les determinacions de l'ordenació detallada del sòl urbà i urbanitzable, i a aquest efecte podran preveure o reajustar, segons els casos:

- a) L'adaptació i el reajustament d'alineacions i rasants assenyalades en el planejament urbanístic, amb les condicions que aquest fixi i sempre que no es disminueixin les superfícies destinades a xarxa viària o a espais lliures.
- b) L'ordenació dels volums d'acord amb les especificacions del pla.

2. Els estudis de detall respectaran les determinacions tant de caràcter estructural com de detall del planejament urbanístic de jerarquia superior, sense que puguin alterar l'aprofitament, l'ús global majoritari, les altures màximes previstes i la densitat poblacional que correspongui als terrenys compresos en el seu àmbit. En cap cas ocasionaran perjudici ni alteraran o podran alterar les condicions d'ordenació dels predis confrontants.

L'article 54 de la Llei 12/2017 atribueix als ajuntaments la competència per a l'aprovació dels estudis de detall.

Pel que respecta al procediment, l'article 55 de la Llei 12/2017 distingeix les següents fases:

- Aprovació inicial.
- Informació pública per un termini de 30 dies (per als estudis de detall que no comportin avaluació ambiental estratègica ordinària) en el Butlletí Oficial de les Illes Balears i en la seu electrònica de l'administració que tramita el procediment, en la qual ha de constar la documentació completa que integra l'instrument. La publicació de l'anunci d'informació pública en el Butlletí Oficial de les Illes Balears ha de fer constar de manera clara el localitzador uniforme de recursos de la seu electrònica per a accedir a la documentació.
- Aprovació definitiva i notificació de l'acord, que es regula als apartats 6 i 9 de l'article 55 d'anterior referència, en la seva redacció atorgada per la Llei 7/2024, d'11 de desembre, de mesures urgents de simplificació i racionalització administratives de les administracions públiques de les Illes Balears:





6. Quan, d'acord amb l'article 54 d'aquesta llei, l'ajuntament sigui l'administració competent per aprovar definitivament els instruments de planejament urbanístic o les seves alteracions, l'aprovació definitiva esmentada només es pot dur a terme amb l'informe previ de l'òrgan amb competències urbanístiques del consell insular corresponent.

A aquest efecte, l'ajuntament ha de trametre un exemplar complet de tots els documents que integren l'instrument que ha estat objecte d'aprovació inicial, i s'hi ha d'incloure, si escau, la documentació referent a la seva avaluació ambiental. La documentació s'ha de trametre oportunament diligenciada amb l'acreditació que és la que s'ha aprovat inicialment. L'informe del consell insular s'ha d'emetre, amb caràcter vinculant, en relació amb les consideracions oportunes per motius d'interès supramunicipal, de legalitat i d'adequació als instruments d'ordenació territorial i, si escau, als instruments urbanístics de rang superior. Així mateix, l'informe esmentat pot expressar, si escau, la inviabilitat del planejament en tramitació, en el cas que les deficiències constatades eventualment no es puguin esmenar.

En el cas dels estudis de detall, l'informe esmentat s'ha de pronunciar estrictament en relació amb el compliment dels límits que determina aquesta llei i l'adequació als instruments urbanístics que els estudis de detall desenvolupen.

Així mateix, i d'acord amb els principis de col·laboració i cooperació establerts en aquesta llei, l'informe pot incloure les consideracions addicionals i no vinculants que siguin procedents, fonamentades en raons de racionalitat i funcionalitat urbanístiques i orientades a superar contradiccions, esmenar errors i millorar la claredat i la precisió jurídiques i tècniques de l'instrument de planejament de què es tracta.

L'informe s'ha d'emetre en el termini de tres mesos en els supòsits de primera formulació o de revisió del pla general o del pla d'ordenació detallada, i en el termini de dos mesos en el cas de les modificacions dels plans esmentats, així com en la primera formulació, la revisió o la modificació dels plans parcials, dels plans especials i dels estudis de detall. Aquests terminis es computen des de la recepció de la documentació completa de l'instrument de planejament, i una vegada que han transcorregut, s'entén que l'informe s'ha emès de manera favorable i es pot continuar amb la tramitació.

9. En la tramitació dels plans d'ordenació detallada i la resta de plans urbanístics que correspongui aprovar definitivament als ajuntaments, el silenci administratiu positiu previst en el paràgraf anterior es produeix si la resolució definitiva no es notifica en el termini de tres mesos des de la recepció de l'informe previ del consell insular o des del transcurs del termini del qual disposen per emetre'l, o, en el cas que sigui posterior i preceptiva, des de la recepció del pronunciament de l'òrgan ambiental. El silenci és negatiu quan l'informe del consell insular és desfavorable en matèries de la seva competència conforme al que estableix l'apartat 6 anterior.

Per la seva part l'article 75 del Reglament general de la LUIB determina la documentació que han de contenir els estudis de detall.

En relació amb l'òrgan competent per a l'aprovació inicial de l'Estudi de Detall, d'acord amb el que es preveu en l'article 21 j) de la Llei 7/1985, segons redacció donada per la Llei 57/2003, de 16 de desembre, de mesures per a la modernització del govern local, correspon al Batle l'aprovació dels instruments de planejament de desenvolupament del planejament general no expressament atribuïdes al Ple, així com la dels instruments de gestió urbanística i dels projectes d'urbanització. No obstant això, mitjançant Decret de Batlia de 19 de juny de 2023, es va delegar en la Junta de Govern Local la competència per a l'aprovació dels instruments de desenvolupament del planejament general no expressament atribuïdes al Ple, així com els instruments de gestió urbanística i dels projectes d'urbanització.

De conformitat amb tot l'exposat, procedeix sotmetre a la Junta de Govern Local el següent ACORD:

1r.- APROVAR inicialment la modificació de l'Estudi de Detall que desenvolupa la unitat d'actuació UA/CB-02, de Costa d'en Blanes, promogut per l'entitat INVERSIONES ALTEX, S.L., en data 9 de febrer de 2024 (RGE: CB 2346/2024).

2n.- SOTMETRE l'expedient a informació pública durant un termini de 30 dies en el Butlletí Oficial de les Illes Balears i en la seu electrònica de l'Ajuntament, en la qual ha de constar la documentació completa que integra l'instrument. La publicació de l'anunci d'informació pública en el Butlletí Oficial de les Illes Balears ha de fer constar de manera clara el localitzador uniforme de recursos de la seu electrònica per a accedir a la documentació, que és el següent:

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

3r.- TRAMETRE al Consell Insular de Mallorca un exemplar complet de tots els documents que integren aquest expedient de modificació de l'estudi de detall de la unitat d'actuació Codi UA/CB-02, Costa d'en Blanes, que ha estat objecte d'aprovació inicial, oportunament diligenciat amb l'acreditació que és la que s'ha aprovat inicialment, per a l'emissió de l'informe corresponent, de conformitat amb el que disposa l'apartat 6 de l'article 55 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears.

4t.- FACULTAR a Batlia perquè adopti les resolucions que corresponguin en execució dels anteriors acords”.

(Signat electrònicament: 10 d'abril de 2025)

El tinent de batle d'Habitatge, Urbanisme, Patrimoni i Planejament

Jaime Antonio Bujosa Arbona

