

## INFORME-PROPUESTA DE ACUERDO QUE SE ELEVA A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

**ASUNTO:** APROBACIÓN INICIAL DE LA MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN CÓDIGO UA/CB-03 COSTA DEN BLANES

### I) ANTECEDENTES

1º. La Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo 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 unidades de actuación UA/CB-02, UA/CB-03 y UA/CB-04, Costa den Blanes, aunque condicionada al cumplimiento de determinadas prescripciones.

2º. La ficha de la unidad de actuación UA/CB-03 establece el requisito previo de redacción de un Estudio de Detalle para definir la ordenación y composición de las edificaciones sobre el terreno. Asimismo, se dispone que el sistema de actuación será por Compensación.

3º. El Estudio de Detalle que desarrolla la unidad de actuación UA/CB-03, promovido por la entidad INVERSIONES ALTEX SL, se aprobó definitivamente por el Pleno Municipal el 29 de septiembre de 2016.

4º. El 25/05/2023 -rge 28.247- la mercantil INVERSIONES ALTEX SL presentó una modificación del citado Estudio de Detalle con el objeto de reflejar la superficie real de la parcela tras el levantamiento georreferenciado de la misma. Se produce una reducción de la superficie, que pasa de 8. 226 m2 (superficie contemplada en el P.G.O) a 8.098,18 m2. Esta variación afecta a la adjudicación de edificabilidades y ocupación parciales para cada subparcela, ajustándose a la nueva superficie de la parcela. En fecha 09/02/2024 (CB 2344/2024) se aportó la misma documentación en papel y el 26/02/2024 se presentó nueva documentación sustitutiva de la anterior compuesta por memoria y planos. El 15/03/2024 se emitió un informe técnico desfavorable, que se subsanó mediante la documentación registrada el 18/04/2024 -rge 2.831-. En fecha 09/05/2024 la arquitecta municipal informó favorablemente la modificación del Estudio de Detalle.

### II) CONSIDERACIONES JURÍDICAS

1ª. El artículo 46.1 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears 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.*

**2ª.** El artículo 54 de la Ley 12/2017 atribuye a los ayuntamientos la competencia para la aprobación de los estudios de detalle.

**3ª.** Por lo que respecta 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 Illes Balears y en la sede electrónica de la administración que tramita el procedimiento, en la cual tiene que constar la documentación completa que integra el instrumento. La publicación del anuncio de información pública en el Boletín Oficial de las Illes Balears tiene que hacer constar de manera clara el localizador uniforme de recursos de la sede electrónica para acceder a la documentación.
- Aprobación definitiva y notificación del acuerdo, que deberá producirse en el plazo de tres meses desde la finalización del plazo de información pública. En caso contrario, se entenderá que el Estudio de Detalle ha quedado definitivamente aprobado. El apartado 6 del artículo 55 en la redacción dada por el Decreto Ley 3/2024, de 24 de mayo, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Illes Balears no exige el informe del órgano con competencias urbanísticas del Consell de Mallorca para los estudios de detalle. Por tanto, el plazo de 3 meses para acordar la aprobación definitiva de este instrumento, se ha de computar desde la finalización del plazo de información pública.

**4ª.** Por su parte el artículo 75 del Reglamento general de la LUIB determina la documentación que deben contener los estudios de detalle.

**5ª.** 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 la Alcaldía de 19 de junio de 2023, el Alcalde 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.

A la vista de lo expuesto, procede someter a la Junta de Gobierno Local el siguiente ACUERDO:

1º.- Aprobar inicialmente la modificación del Estudio de Detalle que desarrolla la unidad de actuación UA/CB-03, de Costa den Blanes, promovido por la entidad INVERSIONES ALTEX SL el 25/05/2023 -rge 28.247-.

2º.- Someter el expediente a información pública durante un plazo de 30 días en el Boletín Oficial de las Illes Balears y en la sede electrónica del Ayuntamiento, en la cual tiene que constar la documentación completa que integra el instrumento. La publicación del anuncio de información pública en el Boletín Oficial de las Illes Balears tiene que hacer constar de manera clara el localizador uniforme de recursos de la sede electrónica para acceder a la documentación.

3º.- Facultar a la Alcaldía para que adopte cuentas resoluciones correspondan en ejecución de los anteriores acuerdos.

Calvià, 10 julio de 2024

La T.A.G de Urbanismo,  
Fdo. María Rigo Martínez

El Jefe de Servicio de Urbanismo,  
Fdo. José María Fontenla Esquivias.

Visto el anterior informe-propuesta, elévese al Pleno Municipal para su aprobación.

El Teniente de Alcalde delegado de Vivienda, Urbanismo, Planeamiento y Patrimonio  
(por delegación de la Alcaldía de 21 de noviembre de 2023),  
Fdo. Jaime Bujosa Arbona.