



**URBANISMO, MEDIO AMBIENTE Y DERECHO**

# LOS ESTUDIOS DE DETALLE

## La supervivencia del último eslabón del planeamiento

Juan Alemany Garcías

Doctor en Derecho  
Profesor Asociado de Derecho Administrativo  
Universidad Illes Balears

Prólogo

Lorenzo Mellado Ruiz

Catedrático de Derecho Administrativo  
Universidad de Almería

**REUS**  
EDITORIAL

# COLECCIÓN URBANISMO Y DERECHO

## TÍTULOS PUBLICADOS

- Medianería, edificaciones y propiedad horizontal**, *Cristina Mosquera Ordóñez* (2004).
- El agente urbanizador en el Derecho Urbanístico Español**, *Alejandro Javier Criado Sánchez* (2004).
- Ruido, inmisiones y edificación**, *Carlos Cuadrado Pérez* (2005).
- Limitaciones de luces y vistas en el Código civil español**, *Carlos Rogel Vide* (2006).
- Planificación turística autonómica**, *Omar Bouazza Ariño* (2007).
- El Derecho urbanístico del siglo XXI. Tomo I: Urbanismo y Vivienda. Tomo II: Ordenación del Territorio y Urbanismo. Tomo III: Urbanismo y Estado de las Autonomías**, *Jesús del Olmo Alonso (Coord.)* (2008).
- La renovación urbana y su régimen jurídico. Con especial referencia a la Ley de Economía Sostenible, Ley 2/2011, de 4 de marzo, y el Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio**, *Guillem Cervera Pascual* (2013).
- Poder Público y propiedad privada en el urbanismo: La Junta de Compensación**, *Juan José Rastrollo Suárez* (2013).
- El contrato de cesión de solar por edificación futura. Una configuración alternativa**, *Manuel Seda Mora* (2015).
- La responsabilidad civil del arquitecto**, *Adolfo Morán Díaz* (2017).
- La colaboración público-privada institucionalizada en el ámbito urbanístico local**, *Juan Alemany Garcías* (2018).
- Conservar el patrimonio natural**, *Fernando López Ramón* (2019).
- «Las viviendas de uso turístico». Marco legal y problemática jurídica en el contexto de la economía colaborativa**, *Hermínia Campuzano Tomé* (2019).
- Las agendas urbanas y el gobierno de las ciudades. Transformaciones, desafíos e instrumentos**, *María Rosario Alonso Ibáñez* (dir.) y *Sonia De Gregorio Hurtado / Moneyba González Medina* (coordinadoras) (2020).
- Los convenios urbanísticos de planeamiento. La eterna sospecha de ilegalidad**, *Juan Alemany Garcías* (2023).
- Los Estudios de Detalle. La supervivencia del último eslabón del planeamiento**, *Juan Alemany Garcías* (2024).

**COLECCIÓN URBANISMO,  
MEDIO AMBIENTE Y DERECHO**

Directores

**EDUARDO SERRANO GÓMEZ**

*Catedrático de Derecho Civil  
Universidad Complutense de Madrid*

**OMAR BOUAZZA ARIÑO**

*Catedrático de Derecho Administrativo  
Universidad Complutense de Madrid*

**LOS ESTUDIOS DE DETALLE**  
**La supervivencia del último**  
**eslabón del planeamiento**

**Juan Alemany Garcías**

Doctor en Derecho  
Profesor Asociado de Derecho Administrativo  
Universidad Illes Balears  
<https://orcid.org/0009-0005-1921-8282>

Prólogo

**Lorenzo Mellado Ruiz**

Catedrático de Derecho Administrativo  
Universidad de Almería

**REUS**  
EDITORIAL

Madrid, 2024

© Juan Alemany Garcías, 2024  
© Editorial Reus, S. A.  
C/ Rafael Calvo, 18, 2º C – 28010 Madrid  
+34 91 521 36 19 – +34 91 522 30 54  
reus@editorialreus.es  
www.editorialreus.es

1.ª edición REUS, S.A. (2024)  
ISBN: 978-84-290-2811-9  
Depósito Legal: M-1263-2024  
Diseño de portada: Lapor  
Impreso en España  
Imprime: *Ulzama Digital*

Ni Editorial Reus ni sus directores de colección responden del contenido de los textos impresos, cuya originalidad garantizan sus propios autores. Cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública o transformación de esta obra sólo puede ser realizada con la autorización expresa de Editorial Reus, salvo excepción prevista por la ley. Fotocopiar o reproducir ilegalmente la presente obra es un delito castigado con cárcel en el vigente Código penal español.

# ÍNDICE

<b>Abreviaturas</b> .....	7
<b>Prólogo</b> .....	9
<b>Capítulo I: La naturaleza jurídica de los estudios de detalle</b> .....	17
1.1. Introducción: Una visión general de la legislación estatal y autonómica que regula los estudios de detalle.....	17
1.2. Diversas opiniones doctrinales acerca de la naturaleza de los estudios de detalle.....	22
1.3. Los estudios de detalle como el último eslabón del planeamiento. Una visión global y actual.....	42
1.4. ¿Es o no pacífica la relación entre los planes generales y los estudios de detalle?.....	48
1.5. ¿Pueden ser objeto los estudios de detalle de convenios urbanísticos de planeamiento?.....	54

1.6. Los estudios de detalle como objeto de presentación en las sociedades urbanísticas y en las entidades urbanísticas de conservación..... ..	58
1.7. La remisión normativa de los planes urbanísticos a los estudios de detalle. Su relación jerárquica..... ..	68
1.8. Los planes urbanísticos de superior jerarquía y los estudios de detalle. ¿Obstaculizan actualmente la función de los mismos hasta el punto de poder eliminar su figura? .....	87
1.8.1. <i>Análisis de las diferentes legislaciones autonómicas</i> .....	89
1.8.2. <i>Elementos estructurales versus pormenorizados del plan general de ordenación urbana y su relación con los estudios de detalle</i> ..... ..	103
1.9. La especial relación entre los estudios de detalle y los planes de ordenación detallada .. ..	109
1.10. ¿Cuál es realmente la relación entre los estudios de detalle y los planes parciales? ..	118
<b>Capítulo II: Los estudios de detalle y su limitada actividad regulatoria</b> ..... ..	127
2.1. Los estudios de detalle como instrumentos de planeamiento de ordenación pormenorizada. Análisis de la situación actual..... ..	127
2.2. La deslegalización del contenido de los planes superiores por los estudios de detalle. ¿Es un problema en la actualidad para delimitar el alcance y su contenido?..... ..	132
2.2.1. <i>Algunos casos prácticos de estudio de detalle</i> .. ..	140
2.2.2. <i>La deslegalización a través de los estudios de detalle. ¿Un binomio imperfecto entre la regu-</i>	

<i>lación pormenorizada de los planes generales y la regulación de los estudios de detalle?</i> .....	145
2.2.3. <i>Los predios colindantes y los estudios de detalle</i> ..	153
2.3. La reordenación de volúmenes como objeto de los estudios de detalle.....	156
2.4. La alineación de viales y rasantes. ¿Cuál es realmente el límite de los estudios de detalle en esa materia? .....	173
2.5. ¿Deben someterse los estudios de detalle a evaluación ambiental estratégica? .....	185
2.6. Análisis y estudio oscilante de la función jurisprudencial española en relación a la naturaleza de los estudios de detalle.....	193
2.7. Documentación y contenido mínimo de un estudio de detalle.....	202
2.8. Aprobación del estudio de detalle.....	204
<b>Capítulo III: Los estudios de detalle en la legislación urbanística balear</b> .....	209
3.1. Una visión global de los estudios de detalle en la legislación balear .....	209
3.1.1. <i>La LOUS como punto de partida en la regulación de los estudios de detalle</i> .....	209
3.1.2. <i>El estudio de detalle en el RLOUS para la isla de Mallorca</i> .....	219
3.1.3. <i>Naturaleza jurídica de los estudios de detalle en la Ley de Urbanismo de las Islas Baleares (LUIB)</i> .....	222
<b>Capítulo IV: Conclusiones</b> .....	231
<b>Bibliografía</b> .....	235

La presente monografía trata cómo los estudios de detalle han experimentado un cambio en su rol que le aleja de aquella configuración estatal regulada en el Texto Refundido del año 1976 y el Reglamento de Planeamiento del año 1978. La numerosa legislación autonómica en nuestro país en el ejercicio de la competencia exclusiva en materia de urbanismo le ha dado una nueva categoría a los estudios de detalle como último eslabón del planeamiento, dotándoles de una importante capacidad de innovación sin extralimitarse de las funciones que le otorgan las leyes urbanísticas y la propia regulación pormenorizada de los planes generales. Esta monografía pretende de *lege ferenda* establecer los verdaderos límites en el actuar de los estudios de detalle, así como establecer auténticas propuestas para una mejor regulación estatal del último eslabón del planeamiento.

**Juan Alemany Garcías** (1976) es abogado especialista en derecho administrativo en el ámbito local. Letrado de numerosos ayuntamientos y empresas públicas en Baleares. Fue fundador y presidente de la Agrupación Balear de Técnicos Urbanistas. Es Delegado en Baleares desde el año 2022 de la Asociación Española de Urbanistas (AEDU). A nivel docente, también debemos destacar su trayectoria. Se doctoró en la Universitat Rovira i Virgili, de Tarragona, en el año 2015, con la calificación de sobresaliente cum laude y está acreditado por la ANECA como Profesor Contratado Doctor de Derecho Administrativo desde el año 2018. En la actualidad es profesor asociado de Derecho Administrativo en la Universidad de las Islas Baleares. Es autor de diferentes monografías y artículos de revista, entre las que destacan *Las sociedades mercantiles urbanísticas de capital íntegramente público en el ámbito local* (Tirant Lo Blanch); *La colaboración público-privada institucionalizada en el ámbito urbanístico local* (Ed. Reus); *Las sociedades urbanísticas como gestoras del patrimonio público del suelo* (Lleonard Muntaner, editores); *Los encargos a sociedades mercantiles de capital íntegramente público como medios propios en la legislación actual* (Atelier); *La recuperación de los servicios públicos locales* (Thomson Reuters); *El contrato de concesión de servicios. Un estudio jurídico* (Iustel); y *Los convenios urbanísticos de planeamiento. La eterna sospecha de ilegalidad* (Reus), así como ha sido el director, junto con otros autores, de la obra *Una década con la Ley de Capitalidad de Palma* (Institut d'Estudis Autònomic); y de la obra *La acción pública administrativa. Estudio legal y propuestas de 'lege ferenda'* (Atelier).