



## Secció III. Altres disposicions i actes administratius

### CONSELL INSULAR DE MALLORCA

### DEPARTAMENT DE TERRITORI I INFRAESTRUCTURES

**4413**

*Acords de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme, presos en sessió de dia 28 d'abril de 2017, relatius a expedients per a la declaració d'interès general en diversos termes municipals i a un expedient d'habitatge unifamiliar tramitat segons l'article 27.2.b) de la Llei de sòl rústic*

«Examinada la sol·licitud de declaració d'interès general per tal d'iniciar el procediment establert a l'article 37 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears que es detalla a continuació:

EXPEDIENT: 001/2017-IG  
PROMOTOR: VIBELBA, SL  
ASSUMPTE: ampliació camp de golf  
EMPLAÇAMENT: SON MUNTANER  
MUNICIPI: PALMA

i vists els oficis de l'Ajuntament de Palma registrats d'entrada en el Consell Insular de Mallorca els dies 15-03-2017 i 28-03-2017, en què es comunica l'arxivament de l'expedient de sol·licitud de llicència municipal en haver-se estimat el desistiment formulat per l'entitat promotora, i atès el que s'estableix en els articles 21.1 i 94 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, aquesta Comissió Insular, prèvia proposta de la Ponència Tècnica d'Ordenació del Territori i Urbanisme acorda acceptar el desistiment presentat per l'entitat promotora i arxivar aquest expedient».

«Examinat l'expedient d'obra tramitat pel procediment de declaració d'interès general establert a l'article 37 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic de les Illes Balears que es detalla a continuació:

EXPEDIENT: 010/2016-IG  
PROMOTOR: ARIMUNANI, SL  
ASSUMPTE: centre docent (canvi d'ús d'habitatge per a ús docent)  
EMPLAÇAMENT: POLÍGON 32, PARCEL·LA 28 Son Prunes  
MUNICIPI: PALMA

Vista la sol·licitud de l'entitat ARIMUNANI SL, aquesta Comissió Insular, d'acord amb la proposta de la Ponència Tècnica d'Ordenació del Territori i Urbanisme, acorda:

**Primer.-** Denegar la sol·licitud de declaració d'interès general de l'esmentada activitat, atès que:

1r. No queda acreditada ni justificada la necessitat de la ubicació de l'activitat en sòl rústic, ni pel seu contingut i programa com tampoc per la seva vinculació funcional directa, incomplint el que s'estableix en l'article 26.2 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic de les Illes Balears; i tampoc no es tracta d'una activitat que suposi la preservació d'edificis o instal·lacions de valor etnològic o arquitectònic, que és un dels objectius preferents de la declaració d'interès general, conforme amb el que s'estableix en l'article 26.3 de l'esmentada Llei de sòl rústic.

2n. La parcel·la objecte del projecte es troba qualificada, pel vigent PGOU adaptat a les DOT (2003), amb les categories de sòl rústic part d'Àrea de Transició (AT) i part Àrea d'Interès Agrari (AIA) i tota en la subzona de parcel·lació limitada (PL), estant part de l'edificació (aula d'educació infantil, l'accés principal i els dos patis de jocs) ubicats en la zona qualificada com AIA, on no és possible la concessió de l'interès general per a l'ús sol·licitat (l'ús docent només té la consideració de "condicionat" en àrea de transició, AT) mentre no s'adapti el PGOU de Palma al Pla Territorial Insular de Mallorca.

**Segon.-** Assenyalar, independentment de les causes de denegació indicades a l'apartat primer anterior, les següents observacions:

a) Per a la impartició de programes educatius d'igual o semblant inspiració i filosofia no és requisit imprescindible que l'activitat se

situï en sòl rústic; i els exemples aportats d'altres països i altres comunitats són d'unes característiques molt diferents de l'illa de Mallorca en la que el sòl rústic té majors restriccions al ser molt limitada la seva superfície i, per això, és altament sensible.

b) La parcel·la en què es pretén ubicar aquest centre docent és confrontant amb el Segon Cinturó o Via Connectora, i amb una zona de règim especial (ZRE) pendent de legalització. Així mateix, es situa en un espai altament degradat, atès que al seu voltant hi ha una sèrie d'activitats impròpies del sòl rústic, per la qual cosa la parcel·la es troba allunyada de qualsevol espai natural i molt més encara d'un espai natural de qualitat.

c) L'edificació principal en què es pretén implantar el centre educatiu va ser concebuda com un habitatge unifamiliar en planta baixa, a la que després – en fase de llicència municipal – se li va afegir una planta soterrada de la mateixa superfície que la planta original. La planta soterrada no compta amb ventilació directa, com s'han posat de manifest tant l'IBISEC com l'Ajuntament de Palma, i les obres que planteja la promotora per dotar de ventilació aquesta planta suposarien una alteració molt important dels terrenys. Així mateix, la realització d'aquestes obres implicaria que l'edificació resultant incompliria àmpliament els paràmetres urbanístics d'ocupació i d'edificabilitat màxima que li són d'aplicació, fet que no es considera justificat i, per tant, s'incompliria el que s'estableix en l'article 26.4 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic de les Illes Balears.

d) D'acord amb les previsions del projecte, està previst que l'ocupació del centre sigui de 240 persones, és a dir, una molt alta densitat en una edificació relativament petita, a banda dels efectes sobre el medi ambient que això significa pel que fa, bàsicament, a les aigües residuals que es puguin generar.

e) Respecte als renous, s'esmenta que si bé en el moment actual la major part de la parcel·la compliria amb els objectius de qualitat acústica (OCA) per a ús docent a nous urbanitzables, d'acord amb l'estudi acústic realitzat per l'obra de la Ma-30, quan es considera el trànsit previst un pic s'hagi completat aquesta infraestructura viària, encara existint les pantalles acústiques, tota la parcel·la superarà els OCA per a ús docent a nous urbanitzables, havent-se d'adoptar mesures addicionals a l'interior de la parcel·la i resultant necessari aportar un estudi acústic adequat que garanteixi l'eficàcia i viabilitat d'aquestes mesures addicionals per aconseguir els OCA corresponents.

f) Pel que fa a la mobilitat, tot i que s'adverteix que l'accés a la parcel·la és a través d'un vial d'una parcel·lació pendent de legalització (ZRE-Son Mora), amb trams d'amplària inferior a 5 m, no existeix un estudi i un pla de mobilitat que garanteixin un accés adequat a les instal·lacions preteses.

g) A l'informe de la Direcció General de Salut Pública i participació s'assenyalen mancances referents a la seguretat alimentària, quant a l'elaboració i servei de menjar, i referents a la salut ambiental, quant a la cisterna-pou, a la fontaneria, als aljubs d'aigua de consum humà i a les aigües residuals i fossa sèptica.»

«Vist l'expedient tramitat sobre la base de l'article 36 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears en relació al projecte de construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat que s'indicarà seguidament, així com la sol·licitud d'autorització prevista a l'article 27.2.b de la mateixa disposició legal, i atenent a que s'han complert els tràmits prevists, d'acord amb l'informe dels Serveis Tècnics d'Autoritzacions Territorials d'aquest Departament de Territori i Infraestructures, així com d'acord amb el dictamen de la Ponència Tècnica d'Ordenació del Territori i Urbanisme, aquesta Comissió Insular acorda:

**Primer.-** Emetre informe en l'expedient tramitat que s'expressa tot seguit, de conformitat amb l'expressat article 36, apartat segon de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears en el sentit següent:

|                           |                                                     |
|---------------------------|-----------------------------------------------------|
| Promotor                  | ENRIQUE BUSELHAM CELIÀ                              |
| Ubicació                  | POLIGON 12, PARCEL·LES 440-437-438 (actualment 880) |
| Superfície parcel·la (m2) | 15.722                                              |
| Municipi                  | LLUCMAJOR                                           |
| Número d'expedient        | 000197/2016-HLSR                                    |
| Visat amb número i data   | núm. de visat COAIB 11/02263/16 de data 31/03/2016  |

1. El projecte presentat compleix els requisits de parcel·la mínima exigits a l'article 25 de l'esmentada Llei del sòl rústic.
2. El projecte presentat compleix els requisits d'aprofitament màxim assenyalats a l'article 28.1 de l'esmentada Llei del sòl rústic.

**Segon.-** Autoritzar, sobre la base del disposat a l'article 27.2.b de la Llei del sòl rústic, l'exoneració del compliment de les condicions tipològiques pròpies del medi on s'ubica l'edificació en allò referent a la tipologia, atès que la coberta plana projectada incorpora diverses funcions (captació solar, drenatge i acumulació d'aigua i millora de la inèrcia tèrmica) que milloren notablement la sostenibilitat de l'edifici i que seria difícil resoldre amb una coberta inclinada de teula àrab. A més s'ha tingut en compte les condicions del paisatge on se situarà l'edifici (que compleix amb la resta de condicions de la norma 22 del PTM), amb una construcció en planta baixa d'altura reduïda i una superfície construïda i una ocupació molt inferiors a les permeses.

**Tercer.-** Els presents acords s'adopten respecte d'allò que és competència d'aquesta Comissió, i sens perjudici de la llicència municipal d'obres i altres autoritzacions que pertocuin. Significant així mateix, que el projecte informat suposa la seva vinculació legal a la superfície total de la parcel·la o parcel·les afectades, per la qual cosa, abans de la concessió de la corresponent llicència municipal, s'haurà de procedir a l'esmentada vinculació, que haurà de ser inscrita en el Registre de la Propietat, sense que pugui ser objecte de cap acte dels prevists a l'article



13 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears mentre subsisteixi l'activitat. En el cas que el projecte afectés a varies parcel·les inscrites com a finques registrals independents s'haurà de procedir igualment, abans de la vinculació esmentada anteriorment, a la seva agrupació registral».

La publicació d'aquests acords es fa a reserva de l'aprovació de l'Acta.

Contra aquests acords, que no posen fi a la via administrativa, es pot interposar recurs administratiu d'alçada dins el termini d'un mes, i es computa a partir del dia següent al que es produeix la publicació. El recurs d'alçada es pot presentar formalment davant aquesta Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme o davant la Comissió de Govern del Consell Insular de Mallorca, que és l'òrgan competent per a la seva resolució.

Contra la desestimació expressa del recurs d'alçada es pot interposar recurs contenciós administratiu davant el Jutjat Contenciós Administratiu de Palma, en el termini de dos mesos, a comptar a partir del dia següent al de la recepció de la notificació de l'acte de desestimació del recurs administratiu d'alçada esmentat.

Contra la desestimació per silenci administratiu del recurs d'alçada es pot interposar el recurs contenciós administratiu, en el termini de sis mesos comptadors a partir del dia següent a la desestimació per silenci, que s'entén produïda si transcorren tres mesos des de la interposició del recurs sense que no s'hagi dictat i notificat la resolució.

Tot això de conformitat amb el que preveu el vigent Reglament orgànic del Consell Insular de Mallorca, i els articles 30, 40, 121 i 122 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques i la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

Això no obstant, es pot exercir, si n'és el cas, qualsevol altre recurs que s'estimi pertinent.

Palma, 2 de maig de 2017

**El secretari de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme**

Jaume Munar Fullana

