



## Secció III. Altres disposicions i actes administratius

### CONSELL INSULAR DE MALLORCA

### DEPARTAMENT DE TERRITORI, MOBILITAT I INFRAESTRUCTURES

3962

*Acords de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme presos en sessió de dia 26 d'abril de 2024, relatius a expedients per a la declaració d'interès general de diversos termes municipals i a un expedient, per a la construcció d'un habitatge unifamiliar, tramitat sobre la base dels articles 27.2.b) i 36 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears*

«Examinada la sol·licitud de declaració d'interès general a fi 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:	1021419N
PROMOTOR:	AJUNTAMENT
ASSUMPTE:	legalització de canvi d'ús d'un estacionament
EMPLAÇAMENT:	POLÍGON 4, PARCEL·LES 42, 48 i 51
MUNICIPI:	ALCÚDIA

Vista la sol·licitud de l'Ajuntament d'Alcúdia, i d'acord amb la proposta de la Ponència Tècnica d'Ordenació del Territori i Urbanisme, aquesta Comissió Insular acorda inadmetre a tràmit l'esmentat projecte, atès l'incompliment de l'article 26 de la Llei 6/1997, del sòl rústic de les Illes Balears, tant pel que fa al requisit que les actuacions de l'activitat proposada resultin d'ubicació necessària en el sòl rústic, atesa la seva manca de vinculació funcional directa, a més de no concórrer els requisits i les circumstàncies per a atorgar addicionalment l'exoneració de les condicions exigides en els títols III i IV de la Llei esmentada; incompliments que impedeixen l'atorgament de la declaració d'interès general atès que resulta inviable jurídicament d'acord amb l'informe emès, en data 16 d'abril de 2024, pel Servei Jurídic d'Urbanisme del Departament de Territori i Infraestructures, que com a motivació, forma part del present acord.»

«Examinada la sol·licitud de declaració d'interès general a fi 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:	1021500A
PROMOTOR:	AJUNTAMENT
ASSUMPTE:	legalització de canvi d'ús d'un estacionament
EMPLAÇAMENT:	POLÍGON 1, PARCEL·LA 72
MUNICIPI:	ALCÚDIA

Vista la sol·licitud de l'Ajuntament d'Alcúdia, i d'acord amb la proposta de la Ponència Tècnica d'Ordenació del Territori i Urbanisme, aquesta Comissió Insular acorda inadmetre a tràmit l'esmentat projecte, atès l'incompliment de l'article 26 de la Llei 6/1997, del sòl rústic de les Illes Balears, tant pel que fa al requisit que les actuacions de l'activitat proposada resultin d'ubicació necessària en el sòl rústic, atesa la seva manca de vinculació funcional directa, a més de no concórrer els requisits i les circumstàncies per a atorgar addicionalment l'exoneració de les condicions exigides en els títols III i IV de la Llei esmentada; incompliments que impedeixen l'atorgament de la declaració d'interès general atès que resulta inviable jurídicament d'acord amb l'informe emès, en data 16 d'abril de 2024, pel Servei Jurídic d'Urbanisme del Departament de Territori i Infraestructures, que com a motivació, forma part del present acord.»

«Examinada la sol·licitud de declaració d'interès general a fi 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:	1021515X
PROMOTOR:	AJUNTAMENT
ASSUMPTE:	legalització de canvi d'ús d'un estacionament
EMPLAÇAMENT:	POLÍGON 3, PARCEL·LA 302
MUNICIPI:	ALCÚDIA



Vista la sol·licitud de l'Ajuntament d'Alcúdia, i d'acord amb la proposta de la Ponència Tècnica d'Ordenació del Territori i Urbanisme, aquesta Comissió Insular acorda inadmetre a tràmit l'esmentat projecte, atès l'incompliment de l'article 26 de la Llei 6/1997, del sòl rústic de les Illes Balears, tant pel que fa al requisit que les actuacions de l'activitat proposada resultin d'ubicació necessària en el sòl rústic, atesa la seva manca de vinculació funcional directa, a més de no concórrer els requisits i les circumstàncies per a atorgar addicionalment l'exoneració de les condicions exigides en els títols III i IV de la Llei esmentada; incompliments que impedeixen l'atorgament de la declaració d'interès general atès que resulta inviable jurídicament d'acord amb l'informe emès, en data 16 d'abril de 2024, pel Servei Jurídic d'Urbanisme del Departament de Territori i Infraestructures, que com a motivació, forma part del present acord.»

«Examinada la sol·licitud de declaració d'interès general a fi 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:	1021618P
PROMOTOR:	AJUNTAMENT
ASSUMPTE:	legalització de canvi d'ús d'un estacionament
EMPLAÇAMENT:	POLIGON 2, PARCEL·LA 5
MUNICIPI:	ALCUDIA

Vista la sol·licitud de l'Ajuntament d'Alcúdia, i d'acord amb la proposta de la Ponència Tècnica d'Ordenació del Territori i Urbanisme, aquesta Comissió Insular acorda inadmetre a tràmit l'esmentat projecte, atès l'incompliment de l'article 26 de la Llei 6/1997, del sòl rústic de les Illes Balears, tant pel que fa al requisit que les actuacions de l'activitat proposada resultin d'ubicació necessària en el sòl rústic, atesa la seva manca de vinculació funcional directa, a més de no concórrer els requisits i les circumstàncies per a atorgar addicionalment l'exoneració de les condicions exigides en els títols III i IV de la Llei esmentada; incompliments que impedeixen l'atorgament de la declaració d'interès general atès que resulta inviable jurídicament d'acord amb l'informe emès, en data 16 d'abril de 2024, pel Servei Jurídic d'Urbanisme del Departament de Territori i Infraestructures, que com a motivació, forma part del present acord.»

«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, del sòl rústic de les Illes Balears que es detalla a continuació:

EXPEDIENT:	733984Y
PROMOTOR:	LLODRÀ, SL
ASSUMPTE:	ampliació benzinera amb túnel de rentatge, zona de neteja de vehicles i recàrrega de vehicles elèctrics
EMPLAÇAMENT:	POLIGON 3, PARCEL·LA 373
MUNICIPI:	MARRATXÍ

i tot considerant,

**PRIMER.-** Que s'han complit els tràmits prevists a l'article 37 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears;

**SEGON.-** Que a la vista de l'expedient i de la documentació que hi figura, i entenent que queden justificats els requisits exigits per l'article 26 de l'esmentada Llei.

En virtut del que s'ha manifestat, aquesta Comissió Insular, prèvia proposta de la Ponència Tècnica d'Ordenació del Territori i Urbanisme, adopta el següent ACORD:

1r) Declarar l'Interès General de l'activitat expressada, amb independència de la llicència municipal o altres autoritzacions que puguin ser preceptives, condicionat al compliment dels següents condicionants:

a) Els descrits a la resolució del president de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balear de dia 23 de gener de 2023:

1. La pantalla vegetal instal·lada haurà d'envoltar les instal·lacions en la mesura del possible i fer-la per reduir el més possible la visibilitat de les instal·lacions de la part de la parcel·la no asfaltada, i als usuaris de la carretera MA-13A Palma-Alcúdia en ambdós sentits. Haurà de realitzar-se mitjançant d'espècies vegetals autòctones de baix requeriment hídric i altura suficient, i el seu reg serà mitjançant l'ús d'aigües pluvials i/o regenerades.
2. En relació amb la gestió de les aigües pluvials, s'ha d'implantar la seva recollida a totes les edificacions i marquesines de les instal·lacions del terme municipal de Marratxí (benzinera, i altres cobertes), ja sigui pel seu ús al servei de neteja de vehicles, com per regadiu o per reincorporació al medi.
3. Les noves superfícies pavimentades hauran de fer-se amb solucions permeables.
4. El sistema autònom de tractament d'aigües residuals s'ha de dimensionar amb les necessitats noves d'aigües





residuals, complir les condicions de l'article 80 del Reial Decret 51/2019 d'aprovació del Pla Hidrològic de les Illes Balears 2019, i ha de complir amb el tràmit de declaració responsable de la instal·lació del sistema de depuració, que acompanya amb un document acreditatiu d'adquisició, instal·lació, característiques tècniques, rendiment i pla de manteniment a la Direcció general de Recursos Hídrics.

5. Estimar les emissions de gasos d'efecte hivernacle i el consum energètic de forma separada (l'activitat de recàrrega de vehicles elèctrics i la de neteja de vehicles), i establir mesures compensatòries conjuntes per a assolir un balanç d'emissions el més pròxim a zero possibles, que inclouran un sistema de generació d'energia renovable mitjançant plaques fotovoltaïques a les instal·lacions del terme municipal de Marratxí i sistemes per augmentar l'eficiència i reduir el consum d'instal·lacions lumíniques, a més d'incloure les mesures d'aplicació de la Llei 3/2005, de 20 d'abril, de protecció del medi nocturn de les Illes Balears del conjunt de les instal·lacions.

6. Identificació i quantificació dels renous generats per l'activitat de neteja de vehicles, sincrònic i en sinergia amb el funcionament de les activitats de subministrament de benzina i de recàrrega de vehicles elèctrics. S'han d'incloure les mesures correctores necessàries per complir els màxims legals de l'ordenança municipal.

7. Emmagatzemar, separar i gestionar els residus sòlids generats al nou servei de neteja de vehicles per tipologia de residus. L'establiment ha de complir amb l'obligació de separació de residus en origen i comptar amb recipients adients per garantir la separació selectiva dels residus que es generin a l'establiment comercial, els quals hauran de ser entregats a gestors autoritzats, sense perjudici que l'Ajuntament pugui establir la recollida d'aquests residus mitjançant els serveis municipals.

8. El Pla de Vigilància ha d'incloure una partida específica per al seguiment de les mesures correctores i preveure les actuacions en cas d'incompliment, per a les diferents fases del projecte.

b) D'acord amb l'informe de la Direcció Insular d'Infraestructures i Mobilitat, de dia 8 de març de 2023, el dipòsit de 10000 litres d'aigües hidrocarburades/rebuig soterrat haurà de recular-se fora de la zona de protecció de la carretera, i condicionat a l'autorització del Departament de Mobilitat i Infraestructures.

2n) Significar igualment que, transcorreguts sis mesos des de la notificació d'aquest acord sense que s'hagi sol·licitat la llicència municipal, s'iniciarà l'expedient de caducitat, d'acord amb el que estableix l'apartat 4 de l'esmentat article 37 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears.

3r) Assenyalar que l'activitat declarada d'interès general suposa, de conformitat amb l'article 15 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears, la vinculació legal a la mateixa de la superfície total de la parcel·la o parcel·les afectades, per la qual cosa, abans de la concessió de la llicència municipal corresponent, s'ha de dur a terme la vinculació esmentada, i s'ha d'inscriure en el Registre de la Propietat, sense que la finca no pugui ser objecte de cap acte de divisió dels prevists a l'article 32 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre de 2017, d'urbanisme de les Illes Balears, mentre subsisteixi l'activitat.»

«Examinada la sol·licitud de declaració d'interès general a fi 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:	828036A
PROMOTOR:	SALVADOR GRIMALT LLULL
ASSUMPTE:	ampliació agroturisme
EMPLAÇAMENT:	POLIGON 32, PARCEL·LA 15 i POLIGON 20, PARCEL·LES 7 i PART DE LA 3
MUNICIPI:	MANACOR

Atesa la sol·licitud d'informe amb relació a aquest expedient per part de l'Ajuntament de Manacor, aquesta Comissió Insular, d'acord amb la proposta de la Ponència Tècnica d'Ordenació del Territori i Urbanisme, acorda:

1r) No pertoca la tramitació de la declaració d'interès general per ampliació d'agroturisme atès que, l'expedient es va iniciar davant l'Ajuntament abans de l'entrada en vigor del Decret Llei 1/2016, de 12 de gener, de mesures urgents en matèria urbanística i d'acord amb la seva Disposició transitòria primera, en aquests casos continuen la seva tramitació d'acord amb la normativa vigent en el moment del seu inici i que l'article 44 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears en la redacció vigent en aquell moment establia la no necessitat de declaració d'interès general.

2n) Assenyalar a l'Ajuntament de Manacor i amb caràcter no vinculat i en aplicació dels principis de col·laboració i cooperació i de l'article 16.1 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre (LUIB) i sense perjudici de l'oportuna valoració en el tràmit de llicència municipal per part dels tècnics municipals, les observacions realitzades en l'informe, emès en data 16 d'abril de 2024, pels serveis Tècnic i Jurídic d'Urbanisme del departament de Territori, Mobilitat i Infraestructures, el qual forma part integrant del present acord.»

«Examinada la sol·licitud de declaració d'interès general a fi 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:	1027163Q
PROMOTOR:	JARDINES ALFABIA, SL
ASSUMPTE:	viver per a plantes agrícoles amb comerç menor de plantes i flors
EMPLAÇAMENT:	POLIGON 44, PARCEL·LES 12, 44 i 68
MUNICIPI:	PALMA

Atesa la sol·licitud de tramitació de la declaració d'interès general amb relació a aquest expedient, d'acord amb l'acord del consell de la Gerència d'Urbanisme adoptat en sessió de 26 de març de 2024, i d'acord amb la proposta de la Ponència Tècnica d'Ordenació del Territori i Urbanisme, aquesta Comissió Insular acorda declarar la improcedència de la tramitació de la declaració d'interès general segons els articles 26 i 37 Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears. Això d'acord amb les consideracions de l'informe, emès en data 16 d'abril de 2024, pels serveis Tècnic i Jurídic d'Urbanisme del departament de Territori, Mobilitat i Infraestructures, el qual forma part integrant del present acord.»

«Examinada la sol·licitud de declaració d'interès general a fi 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:	1019642W
PROMOTOR:	RIBAS VIVES, CB
ASSUMPTE:	projecte d'activitats culturals
EMPLAÇAMENT:	POLIGON 1, PARCEL·LA 1 Finca Miramar
MUNICIPI:	VALLDEMOSSA

Vista la sol·licitud de la Sra. Silvia Ribas Vives, i atès allò que estableixen la Llei 12/1998, de 21 de desembre, de patrimoni històric de les Illes Balears i el Pla especial de protecció del Lloc històric de les possessions de l'Arxiduc Lluís Salvador dels termes de Valldemossa i Deià aprovat definitivament pel Ple del Consell Insular de Mallorca dia 8 d'abril de 2002, s'ha d'entendre que les activitats proposades estarien permeses ja que estan contingudes dins la regulació dels usos definits en el Pla Especial de Protecció del lloc històric, i d'acord amb la proposta de la Ponència Tècnica d'Ordenació del Territori i Urbanisme, aquesta Comissió Insular acorda declarar la no necessitat de la prèvia declaració d'interès general perquè l'ajuntament atorgui, si escau, la llicència municipal d'activitats, i sense perjudici de les autoritzacions sectorials la concurrència de les quals sigui preceptiva.

Tot això, de conformitat amb l'Informe, emès en data 16 d'abril de 2024, pel Servei Jurídic d'Urbanisme del departament de Territori, Mobilitat i Infraestructures, el qual, com a motivació, forma part d'aquest acord.»

«Vist l'expedient tramitat sobre la base dels articles 27.2.b) i 36 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears en relació al projecte per a la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat que s'indica següidament,

Promotor	SON BOYVAS, SL
ASSUMPTE:	construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat
Ubicació	POLÍGON 8, PARCEL·LA 150
Municipi	MONTUÏRI
Número d'expedient	000541/2021-HLSR

Atès que l'article 27.2.a) de la dita Llei del sòl rústic, estableix la norma general que les edificacions s'han d'adaptar a les tipologies pròpies del medi rural, preveient en el seu apartat b) la possibilitat excepcional d'autoritzar per aquesta Comissió l'exoneració de les referides condicions de tipologia.

En aquest cas es proposa la construcció d'un habitatge de planta quadrada amb un pati central. El pati queda tancat per tres costats amb tres volums d'una única planta i una única crugia amb les cobertes inclinades que desguassa cap a l'interior del pati. A la façana d'accés, es proposa una terrassa que es troba delimitada per dos pòrtics, un alineat a la façana exterior i un segon a la façana interior que dona al pati, resultant un edifici de planta quadrada i un pati central amb cobertes que, tot i que són inclinades, pel fet que vessen l'aigua cap a l'interior de l'edifici, no són visibles ni la seva inclinació, ni els seus acabats amb teula àrab. A més, el pòrtic que delimita la terrassa d'accés, no permet veure ni el pati, ni les cobertes. En resum, el resultat visual és similar al d'un edifici de planta quadrada amb tota la coberta plana contravenint el que estableix la norma 22 1.a.7) del PTM, sobre condicions d'integració paisatgística i ambiental i quant a les característiques de la coberta.

Per l'exposat, de conformitat amb la proposta de la Ponència Tècnica d'Ordenació del Territori i Urbanisme, aquesta comissió acorda:



1r.- En el tràmit previst a l'article 27.2.b) de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears, denegar l'autorització d'exoneració de les condicions de tipologia de l'edificació amb relació al projecte de referència, de conformitat amb allò expressat en els antecedents.

2n.- Atenent que el compliment dels requisits establerts a l'esmentat article 27 es configura com a premissa per a la valoració dels extrems de parcel·la mínima i aprofitament que preveu l'article 36.2, no procedeix en aquest moment emetre l'informe contemplat a l'expressada disposició.»

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 el Consell Executiu 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, en la data de la signatura electrònica (26 d'abril de 2024)

**La secretària de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme**  
Francisca Serra Mas