



Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

CONSEJO INSULAR DE MALLORCA DEPARTAMENTO DE TERRITORIO E INFRAESTRUCTURAS

14611

Acuerdos de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo, adoptados en sesión de día 23 de diciembre de 2016, relativos a expedientes para la declaración de interés general en varios términos municipales y a un expediente de vivienda unifamiliar tramitado según el artículo 27.2.b) de la Ley de suelo rústico

“Examinada la solicitud de declaración de interés general con el fin de iniciar el procedimiento establecido en el artículo 37 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Illes Balears que se detalla a continuación:

EXPEDIENTE:	007/2013-IG
PROMOTOR:	MALLORCA BIRD AD BUTTERFLY PARK, SLU
ASUNTO:	núcleo zoológico
EMPLAZAMIENTO:	POLÍGONO 12, PARCELA 4
MUNICIPIO:	CAMPANET

y considerando,

Que día 30 de septiembre de 2016 el presidente de la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares, resuelve declarar la caducidad del procedimiento relativo al proyecto de núcleo zoológico “Butterfly falls” en Campanet, por no haber presentado solicitud de inicio de acuerdo con los artículos 24 y 25 de la Ley 11/2006, de 14 de septiembre de evaluaciones de impacto ambiental y evaluaciones ambientales estratégicas en las Illes Balears, con el archivo del expediente nº. 38649/2013.

Que el artículo 42 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo establece la obligación de la administración de dictar resolución expresa en todos los procedimientos. Asimismo, el artículo 87.2 de la Ley 30/1992 mencionada establece como uno de los medios de terminación del procedimiento la imposibilidad material de continuarlo por causas sobrevenidas.

Por eso, en virtud de lo que ahora se ha manifestado, esta Comisión, previa propuesta de la Ponencia Técnica de Ordenación del Territorio y Urbanismo, acuerda:

Declarar terminado el procedimiento que se sigue en el expediente 7/2013- IG teniendo en cuenta la imposibilidad legal de continuarlo por causas sobrevenidas, como es el archivo de la tramitación ambiental, hecho que impide continuar con la tramitación de la declaración de interés general, con archivamiento del expediente mencionado.”

“Examinada la solicitud de declaración de interés general con el fin de iniciar el procedimiento establecido en el artículo 37 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Illes Balears que se detalla a continuación:

EXPEDIENTE:	023/2016-IG
PROMOTOR:	REDEXIS INFRAESTRUCTURAS, SL
ASUNTO:	línea subterránea baja tensión para suministro de energía eléctrica
EMPLAZAMIENTO:	POLÍGONO 13, PARCELA 119
MUNICIPIO:	FELANITX

esta Comisión Insular, previa propuesta de la Ponencia Técnica de Ordenación del Territorio y Urbanismo, acuerda declarar que no corresponde la tramitación de la declaración de interés general, que prevé el artículo 37 de la Ley de suelo rústico, del proyecto para la instalación de una línea soterrada de baja tensión que discurre (320 ml) por vial público, desde el centro de transformación existente (polígono 13, parcela 490, N°16.745-1-1) hasta la parcela 119 del polígono 13 del término municipal de Felanitx, dado que la infraestructura mencionada queda incorporada en el Plan Director Sectorial Energético en virtud de disposición legal y, por lo tanto, los usos vinculados a estas infraestructuras públicas pasan a tener la condición de admitidos, y dado que se trata de obras previstas en los instrumentos de ordenación territorial, en concreto en el Plan Director Sectorial Energético de las Islas Baleares como instrumento de planificación supramunicipal que tiene, además, naturaleza normativa, de acuerdo con lo que establece el artículo 3 de la Ley 14/2000, de 21 de diciembre,



de ordenación territorial, se puede concluir la no necesidad de declaración de interés general, de acuerdo con aquello previsto en el artículo 24.2 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Islas Baleares y en base a las consideraciones efectuadas en el presente informe que forma parte del acuerdo”.

“Examinado el expediente de obra tramitado por el procedimiento de declaración de interés general establecido en el artículo 37 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Illes Balears que se detalla a continuación:

EXPEDIENTE	118/2005-IG
PROMOTOR	DRACPLUS SLU (antes, PROALARÓ SL y DRACHOTELS SL)
ASUNTO	construcción de campo de golf y hotel de cinco estrellas, instalación de una red en media tensión y centro de transformación, y dotación de servicios asociados a la actividad principal
EMPLAZAMIENTO	Parcela 3 del polígono 16 y parcela 37 (antes parte de la 12) del polígono 18 – finca Son Aversó –
MUNICIPIO	PALMA

Vista la solicitud de la entidad DRACPLUS, SLU (antes, PROALARÓ SL y DRACHOTELS, SL), esta Comisión Insular, de acuerdo con la propuesta de la Ponencia Técnica de Ordenación del Territorio y Urbanismo, acuerda denegar la solicitud de declaración de interés general de la mencionada actividad, dado:

1º. Que se pretende ubicar en terrenos calificados por el Plan General de Ordenación de Palma como área de interés agrario [AIA], y este es un uso no permitido por el instrumento de planeamiento general, cuyo régimen de usos en suelo rústico se regula por remisión en la Matriz de ordenación del suelo rústico vigente y, en concordancia con la misma, en la norma 18.2.b.2 del Plan Territorial Insular de Mallorca se establece que ni la actividad de campo de golf ni su oferta complementaria pueden implantarse en terrenos que tengan la calificación de AIA.

2º. El Acuerdo de la Comisión Insular de Patrimonio Histórico de día 15-11-2016, por el cual “se denegó el proyecto presentado, de conformidad con el informe técnico de día 6 de noviembre de 2016, que como motivación se adjunta y forma parte integrante del presente acuerdo y con lo establecido en los artículos 22, 26, 37.1 y Título III de la Ley 12/98, de 21 de diciembre, del patrimonio histórico de las Islas Baleares”.

3r. El Acuerdo del pleno de la CMAIB de día 27-10-2016, por el cual “Informó desfavorablemente la construcción de los campos de golf de 18 y 9 agujeros, la escuela de golf de 3 agujeros con campo de prácticas y el hotel de cinco estrellas y el club social, la instalación de una red por término medio tensión y el centro de transformación y el plan de dotación de servicios previstos en la finca de Son Aversó polígono 16 parcela 3 de Palma, promovidos por DRACPLUS SL (antes PROALARÓ SL) de acuerdo con los proyectos presentados, el estudio de impacto ambiental y sus anexos de actualización de contenidos y el resto de documentación que obra en el expediente”.»

Asimismo, aparte de las mencionadas causas impeditivas, existen otros extremos adicionales cuya concurrencia hacen inviable la autorización del proyecto:

- La carencia de los servicios necesarios para implantar la actividad, en especial el de suministro de agua depurada y el de conexión a la redes de agua potable y de alcantarillado, que son servicios imprescindibles.
- Los accesos resultan claramente insuficientes para poder llegar y dar apoyo en la finca donde se pretende llevar la actividad de golf con oferta complementaria, sin que tampoco exista autorización para la conversión de un camino rural municipal en una carretera de acceso tanto para acceder como para atravesarla, ni un estudio de movilidad que dé apoyo a la propuesta.
- La implantación del edificio hotelero proyectado – de acuerdo con la Ley del suelo estatal y la Ley de ordenación y uso del suelo de las Islas Baleares –, por su magnitud y disposición arquitectónica presenta una clara distorsión tipológica con el medio rural donde se pretende ubicar y rompe la armonía del paisaje y desfigura la perspectiva propia de este; y este hecho incumple también lo que se prescribe en el articulado de las Normas urbanísticas del TR2006 de la revisión del PGOU de Palma con respecto a su impacto visual.”

“Visto el expediente tramitado sobre la base de los artículos 27.2.b) y 36 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Illes Balears en relación al proyecto para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada que se indicará seguidamente,

Promotor	JOSE RAMON IRIGOYEN ZAMALLOA
Ubicación	POLÍGONO 7, PARCELA 80
Municipio	SANTA MARGALIDA
Número de expediente	074/2016-HLSR

Dado que el artículo 27.2.a) de dicha Ley del suelo rústico, establece la norma general que las edificaciones se tienen que adaptar a las tipologías propias del medio rural, previendo en su apartado b) la posibilidad excepcional de autorizar por esta Comisión Insular la exoneración de las referidas condiciones de tipología.



En este caso, el edificio proyectado con cubierta vegetal, en un terreno natural prácticamente plano, provoca la aparición de una pequeña colina en un lugar donde naturalmente no lo había y se considera, por lo tanto, una solución artificiosa, produciéndose una transformación del terreno natural mayor que si se construyera una vivienda con tipología tradicional. La solución de semienterrar el edificio tiene sentido en el caso de terrenos con pendiente, como medida para reducir el impacto visual que pueda generar su implantación, pero en este caso el terreno es plano. En consecuencia, la actuación propuesta no consigue una mayor integración del edificio en el paisaje que si se construyera una vivienda con una cubierta tradicional de teja árabe.

Asimismo, hay que señalar que el muro que forma la fachada norte tiene una gran parte sin ninguna función, hecho que genera un impacto gratuito en el territorio y que los dormitorios incumplen el Decreto 145/1997, de condiciones de habitabilidad y expedición de cédulas, con respecto a las condiciones de iluminación y ventilación.

Por lo expuesto, de conformidad con la propuesta de la Ponencia Técnica de Ordenación del Territorio y Urbanismo, esta Comisión Insular acuerda:

1º.- En el trámite previsto en el artículo 27.2.b) de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Illes Balears, denegar la autorización de exoneración de las condiciones de tipología de la edificación con relación al proyecto de referencia, de conformidad con aquello expresado en los antecedentes.

2º.- Atendiendo que el cumplimiento de los requisitos establecidos en el mencionado artículo 27 se configura como premisa para la valoración de los extremos de parcela mínima y aprovechamiento que prevé el artículo 36.2, no procede en este momento emitir el informe contemplado en la expresada disposición”.

La publicación de estos acuerdos se hace en reserva de la aprobación del Acta.

Contra estos acuerdos, que no ponen fin a la vía administrativa, se puede interponer recurso administrativo de alzada dentro del plazo de un mes, y se computa a partir del día siguiente al que se produce la publicación. El recurso de alzada se puede presentar formalmente ante esta Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo o ante la Comisión de Gobierno del Consejo Insular de Mallorca, que es el órgano competente para su resolución.

Contra la desestimación expresa del recurso de alzada se puede interponer recurso contencioso administrativo ante el Juzgado Contencioso Administrativo de Palma, en el plazo de dos meses, a contar a partir del día siguiente al de la recepción de la notificación del acto de desestimación del recurso administrativo de alzada mencionado.

Contra la desestimación por silencio administrativo del recurso de alzada se puede interponer el recurso contencioso administrativo, en el plazo de seis meses contadores a partir del día siguiente a la desestimación por silencio, que se entiende producida si transcurren tres meses desde la interposición del recurso sin que no se haya dictado y notificado la resolución.

Todo eso de conformidad con lo que prevé el vigente Reglamento orgánico del Consejo Insular de Mallorca, y los artículos 30, 40, 121 y 122 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas y la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contenciosa administrativa.

No obstante, se puede ejercer, si procede, cualquier otro recurso que se estime pertinente.

Palma, 23 de diciembre de 2016

**El secretario de la Comisión Insular
de Ordenación del Territorio y Urbanismo**
Jaume Munar Fullana

