

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

CONSEJO INSULAR DE MALLORCA DEPARTAMENTO DE TERRITORIO E INFRAESTRUCTURAS

4413

Acuerdos de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo, adoptados en sesión de día 28 de abril de 2017, 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: 001/2017-IG
PROMOTOR: VIBELBA, SL
ASUNTO: ampliación campo de golf
EMPLAZAMIENTO: SON MUNTANER
MUNICIPIO: PALMA

y vistos los oficios del Ayuntamiento de Palma registrados de entrada en el Consejo Insular de Mallorca los días 15-03-2017 y 28-03-2017, en los cuales se comunica el archivo del expediente de solicitud de licencia municipal al haberse estimado el desistimiento formulado por la entidad promotora, y visto lo que se establece en los artículos 21.1 y 94 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, esta Comisión Insular, previa propuesta de la Ponencia Técnica de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda aceptar el desistimiento presentado por la entidad promotora y archivar este expediente».

«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, de suelo rústico de las Illes Balears que se detalla a continuación:

EXPEDIENTE: 010/2016-IG
PROMOTOR: ARIMUNANI, SL
ASUNTO: centro docente (cambio de uso de vivienda para uso docente)
EMPLAZAMIENTO: POLÍGONO 32, PARCELA 28 Son Prunes
MUNICIPIO: PALMA

Vista la solicitud de la entidad ARIMUNANI SL, esta Comisión Insular, de acuerdo con la propuesta de la Ponencia Técnica de Ordenación del Territorio y Urbanismo, acuerda:

Primero.- Denegar la solicitud de declaración de interés general de la mencionada actividad, dado que:

1º. No queda acreditada ni justificada la necesidad de la ubicación de la actividad en suelo rústico, ni por su contenido y programa como tampoco por su vinculación funcional directa, incumpliendo lo que se establece en el artículo 26.2 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico de las Illes Balears; y tampoco se trata de una actividad que suponga la preservación de edificios o instalaciones de valor etnológico o arquitectónico, que es uno de los objetivos preferentes de la declaración de interés general, conforme con lo que se establece en el artículo 26.3 de la mencionada Ley de suelo rústico.

2º. La parcela objeto del proyecto se encuentra calificada, por el vigente PGOU adaptado en las DOT (2003), con las categorías de suelo rústico parte de Área de Transición (AT) y parte Área de Interés Agrario (AIA) y toda en la subzona de parcelación limitada (PL), estando parte de la edificación (aula de educación infantil, el acceso principal y los dos patios de juegos) ubicados en la zona calificada como AIA, donde no es posible la concesión del interés general para el uso solicitado (el uso docente sólo tiene la consideración de “condicionado” en área de transición, AT) mientras no se adapte el PGOU de Palma en el Plan Territorial Insular de Mallorca.

Segundo.- Señalar, independientemente de las causas de denegación indicadas en el apartado primero anterior, las siguientes observaciones:

a) Para la impartición de programas educativos de igual o parecida inspiración y filosofía no es requisito imprescindible que la actividad se sitúe en suelo rústico; y los ejemplos aportados de otros países y otras comunidades son de unas características muy





diferentes de la isla de Mallorca en la que el suelo rústico tiene mayores restricciones al ser muy limitada su superficie y, por eso, es altamente sensible.

b) La parcela en que se pretende ubicar este centro docente es lindando con el Segundo Cinturón o Vía Conectora, y con una zona de régimen especial (ZRE) pendiente de legalización. Asimismo, se sitúa en un espacio altamente degradado, dado que a su alrededor hay una serie de actividades impropias del suelo rústico, por lo cual la parcela se encuentra alejada de cualquier espacio natural y mucho más todavía de un espacio natural de calidad.

c) La edificación principal en que se pretende implantar el centro educativo fue concebida como una vivienda unifamiliar en planta baja, a la que después – en fase de licencia municipal – se le añadió una planta soterrada de la misma superficie que la planta original.

La planta soterrada no cuenta con ventilación directa, como se han puesto de manifiesto tanto el IBISEC como el Ayuntamiento de Palma, y las obras que plantea la promotora para dotar de ventilación esta planta supondrían una alteración muy importante de los terrenos. Asimismo, la realización de estas obras implicaría que la edificación resultante incumpliría sobradamente los parámetros urbanísticos de empleo y de edificabilidad máxima que le son de aplicación, hecho que no se considera justificado y, por lo tanto, se incumpliría lo que se establece en el artículo 26.4 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico de las Illes Balears.

d) De acuerdo con las previsiones del proyecto, está previsto que la ocupación del centro sea de 240 personas, es decir, una muy alta densidad en una edificación relativamente pequeña, aparte de los efectos sobre el medio ambiente que eso significa en cuanto, básicamente, a las aguas residuales que se puedan generar.

e) Con respecto a los ruidos, se menciona que si bien en el momento actual la mayor parte de la parcela cumpliría con los objetivos de calidad acústica (OCA) para uso docente en nuevos urbanizables, de acuerdo con el estudio acústico realizado por la obra de la Ma-30, cuando se considera el tráfico previsto una vez se haya completado esta infraestructura vial, todavía existiendo las pantallas acústicas, toda la parcela superará los OCA para uso docente en nuevos urbanizables, teniendo que adoptarse medidas adicionales en el interior de la parcela y resultando necesario aportar un estudio acústico adecuado que garantice la eficacia y viabilidad de estas medidas adicionales para conseguir los OCA correspondientes.

f) Con respecto a la movilidad, aunque se advierte que el acceso a la parcela está a través de un vial de una parcelación pendiente de legalización (ZRE-Son Mora), con tramos de anchura inferior a 5 m, no existe un estudio y un plan de movilidad que garanticen un acceso adecuado a las instalaciones pretendidas.

g) En el informe de la Dirección General de Salud Pública y participación se señalan carencias referentes a la seguridad alimenticia, en cuanto a la elaboración y servicio de comida, y referentes a la salud ambiental, en cuanto a la cisterna-pozo, en la fontanería, en los aljibes de agua de consumo humano y a las aguas residuales y fosa séptica.»

«Visto el expediente tramitado sobre la base del artículo 36 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Illes Balears en relación al proyecto de construcción de una vivienda unifamiliar aislada que se indicará seguidamente, así como la solicitud de autorización prevista en el artículo 27.2.b de la misma disposición legal, y atendiendo a que se han cumplido los trámites previstos, de acuerdo con el informe de los Servicios Técnicos de Autorizaciones Territoriales de este Departamento de Territorio e Infraestructuras, así como de acuerdo con el dictamen de la Ponencia Técnica de Ordenación del Territorio y Urbanismo, esta Comisión Insular acuerda:

Primero.- Emitir informe en el expediente tramitado que se expresa acto seguido, de conformidad con el expresado artículo 36, apartado segundo de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Illes Balears en el sentido siguiente:

Promotor	ENRIQUE BUSELHAM CELIÀ
Ubicación	POLÍGONO 12, PARCELAS 440-437-438 (actualmente 880)
Superficie parcela (m2)	15.722
Municipio	LLUCMAJOR
Número de expediente	000197/2016-HLSR
Visado con número y fecha	nº. de visado COAIB 11/02263/16 de fecha 31/03/2016

1. El proyecto presentado cumple los requisitos de parcela mínima exigidos en el artículo 25 de la mencionada Ley del suelo rústico.
2. El proyecto presentado cumple los requisitos de aprovechamiento máximo señalados en el artículo 28.1 de la mencionada Ley del suelo rústico.

Segundo.- Autorizar, sobre la base de lo dispuesto en el artículo 27.2.b de la Ley del suelo rústico, la exoneración del cumplimiento de las condiciones tipológicas propias del medio donde se ubica la edificación en aquello en lo referente a la tipología, dado que la cubierta plana proyectada incorpora varias funciones (captación solar, drenaje y acumulación de agua y mejora de la inercia térmica) que mejoran notablemente la sostenibilidad del edificio y que sería difícil resolver con una cubierta inclinada de teja árabe. Además se ha tenido en cuenta las condiciones del paisaje donde se situará el edificio (que cumple con el resto de condiciones de la norma 22 del PTM), con una construcción en planta baja de altura reducida y una superficie construida y un empleo muy inferiores a las permitidas.

Tercero.- Los presentes acuerdos se adoptan respecto de aquello que es competencia de esta Comisión, y sin perjuicio de la licencia municipal de obras y otras autorizaciones que correspondan. Significando, asimismo, que el proyecto informado supone su vinculación legal



a la superficie total de la parcela o parcelas afectadas, por lo cual, antes de la concesión de la correspondiente licencia municipal, se tendrá que proceder a la mencionada vinculación, que tendrá que ser inscrita en el Registro de la Propiedad, sin que pueda ser objeto de ningún acto de los previstos en el artículo 13 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Illes Balears mientras subsista la actividad. En caso de que el proyecto afectara a varias parcelas inscritas como fincas registrales independientes se tendrá que proceder igualmente, antes de la vinculación mencionada anteriormente, a su agrupación registral».

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, 2 de mayo de 2017

El secretario de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Jaume Munar Fullana

