



Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

CONSEJO INSULAR DE MALLORCA

DEPARTAMENTO DE TERRITORIO, MOVILIDAD E INFRAESTRUCTURAS

3962

Acuerdos de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo adoptados en sesión de día 26 de abril de 2024, relativos a expedientes para la declaración de interés general de varios términos municipales y a un expediente, para la construcción de una vivienda unifamiliar, tramitada 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

«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 Islas Baleares que se detalla a continuación:

EXPEDIENTE:	1021419N
PROMOTOR:	AYUNTAMIENTO
ASUNTO:	legalización de cambio de uso de un estacionamiento
EMPLAZAMIENTO:	POLÍGONO 4, PARCELAS 42, 48 y 51
MUNICIPIO:	ALCÚDIA

Vista la solicitud del Ayuntamiento de Alcúdia, y de acuerdo con la propuesta de la Ponencia Técnica de Ordenación del Territorio y Urbanismo, esta Comisión Insular acuerda inadmitir a trámite el mencionado proyecto, visto el incumplimiento del artículo 26 de la Ley 6/1997, del suelo rústico de las Illes Balears, tanto con respecto al requisito que las actuaciones de la actividad propuesta resulten de ubicación necesaria en el suelo rústico, vista su falta de vinculación funcional directa, además de no concurrir los requisitos y las circunstancias para otorgar adicionalmente la exoneración de las condiciones exigidas en los títulos III e IV de la Ley mencionada; incumplimientos que impiden el otorgamiento de la declaración de interés general dado que resulta inviable jurídicamente de acuerdo con el informe emitido, en fecha 16 de abril de 2024, por el Servicio Jurídico de Urbanismo del Departamento de Territorio e Infraestructuras, que como motivación, forma parte del presente acuerdo.»

«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:	1021500A
PROMOTOR:	AYUNTAMIENTO
ASUNTO:	legalización de cambio de uso de un estacionamiento
EMPLAZAMIENTO:	POLÍGONO 1, PARCELA 72
MUNICIPIO:	ALCÚDIA

Vista la solicitud del Ayuntamiento de Alcúdia, y de acuerdo con la propuesta de la Ponencia Técnica de Ordenación del Territorio y Urbanismo, esta Comisión Insular acuerda inadmitir a trámite el mencionado proyecto, visto el incumplimiento del artículo 26 de la Ley 6/1997, del suelo rústico de las Illes Balears, tanto con respecto al requisito que las actuaciones de la actividad propuesta resulten de ubicación necesaria en el suelo rústico, vista su falta de vinculación funcional directa, además de no concurrir los requisitos y las circunstancias para otorgar adicionalmente la exoneración de las condiciones exigidas en los títulos III e IV de la Ley mencionada; incumplimientos que impiden el otorgamiento de la declaración de interés general dado que resulta inviable jurídicamente de acuerdo con el informe emitido, en fecha 16 de abril de 2024, por el Servicio Jurídico de Urbanismo del Departamento de Territorio e Infraestructuras, que como motivación, forma parte del presente acuerdo.»

«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:	1021515X
PROMOTOR:	AYUNTAMIENTO
ASUNTO:	legalización de cambio de uso de un estacionamiento



EMPLAZAMIENTO:	POLÍGONO 3, PARCELA 302
MUNICIPIO:	ALCÚDIA

Vista la solicitud del Ayuntamiento de Alcúdia, y de acuerdo con la propuesta de la Ponencia Técnica de Ordenación del Territorio y Urbanismo, esta Comisión Insular acuerda inadmitir a trámite el mencionado proyecto, visto el incumplimiento del artículo 26 de la Ley 6/1997, del suelo rústico de las Illes Balears, tanto con respecto al requisito que las actuaciones de la actividad propuesta resulten de ubicación necesaria en el suelo rústico, vista su falta de vinculación funcional directa, además de no concurrir los requisitos y las circunstancias para otorgar adicionalmente la exoneración de las condiciones exigidas en los títulos III e IV de la Ley mencionada; incumplimientos que impiden el otorgamiento de la declaración de interés general dado que resulta inviable jurídicamente de acuerdo con el informe emitido, en fecha 16 de abril de 2024, por el Servicio Jurídico de Urbanismo del Departamento de Territorio e Infraestructuras, que como motivación, forma parte del presente acuerdo.»

«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:	1021618P
PROMOTOR:	AYUNTAMIENTO
ASUNTO:	legalización de cambio de uso de un estacionamiento
EMPLAZAMIENTO:	POLÍGONO 2, PARCELA 5
MUNICIPIO:	ALCÚDIA

Vista la solicitud del Ayuntamiento de Alcúdia, y de acuerdo con la propuesta de la Ponencia Técnica de Ordenación del Territorio y Urbanismo, esta Comisión Insular acuerda inadmitir a trámite el mencionado proyecto, visto el incumplimiento del artículo 26 de la Ley 6/1997, del suelo rústico de las Illes Balears, tanto con respecto al requisito que las actuaciones de la actividad propuesta resulten de ubicación necesaria en el suelo rústico, vista su falta de vinculación funcional directa, además de no concurrir los requisitos y las circunstancias para otorgar adicionalmente la exoneración de las condiciones exigidas en los títulos III e IV de la Ley mencionada; incumplimientos que impiden el otorgamiento de la declaración de interés general dado que resulta inviable jurídicamente de acuerdo con el informe emitido, en fecha 16 de abril de 2024, por el Servicio Jurídico de Urbanismo del Departamento de Territorio e Infraestructuras, que como motivación, forma parte del presente 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 Islas Baleas que se detalla a continuación:

EXPEDIENTE:	733984Y
PROMOTOR:	LLODRÀ, SL
ASUNTO:	ampliación gasolinera con túnel de lavado, zona de limpieza de vehículos y recarga de vehículos eléctricos
EMPLAZAMIENTO:	POLÍGONO 3, PARCELA 373
MUNICIPIO:	MARRATXÍ

y considerando,

PRIMERO.- Que se han cumplido los trámites previstos en el artículo 37 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Illes Balears;

SEGUNDO.- Que a la vista del expediente y de la documentación que aparece, y entendiendo que quedan justificados los requisitos exigidos por el artículo 26 de la mencionada Ley.

En virtud de lo que se ha manifestado, esta Comisión Insular, previa propuesta de la Ponencia Técnica de Ordenación del Territorio y Urbanismo, adopta el siguiente ACUERDO:

1º) Declarar el Interés General de la actividad expresada, con independencia de la licencia municipal u otras autorizaciones que puedan ser preceptivas, condicionado al cumplimiento de los siguientes condicionantes:

a) Los descritos en la resolución del presidente de la Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears de día 23 de enero de 2023:

1. La pantalla vegetal instalada tendrá que rodear las instalaciones en la medida de lo posible y hacerla para reducir



- lo más posible la visibilidad de las instalaciones de la parte de la parcela no asfaltada, y a los usuarios de la carretera MI-13ª Palma-Alcúdia en ambos sentidos. Tendrá que realizarse mediante especies vegetales autóctonas de bajo requerimiento hídrico y altura suficiente, y su riego será mediante el uso de aguas pluviales y/o regeneradas.
2. En relación con la gestión de las aguas pluviales, se tiene que implantar su recogida en todas las edificaciones y marquesinas de las instalaciones del término municipal de Marratxí (gasolinera, y otras cubiertas), ya sea por su uso al servicio de limpieza de vehículos, como por regadío o por reincorporación en el medio.
3. Las nuevas superficies pavimentadas tendrán que hacerse con soluciones permeables.
4. El sistema autónomo de tratamiento de aguas residuales se tiene que dimensionar con las necesidades nuevas de aguas residuales, cumplir las condiciones del artículo 80 del Real Decreto 51/2019 de aprobación del Plan Hidrológico de las Islas Baleares 2019, y tiene que cumplir con el trámite de declaración responsable de la instalación del sistema de depuración, que acompañó con un documento acreditativo de adquisición, instalación, características técnicas, rendimiento y plan de mantenimiento a la Dirección general de Recursos Hídricos.
5. Estimar las emisiones de gases de efecto invernadero y el consumo energético de forma separada (la actividad de recarga de vehículos eléctricos y la de limpieza de vehículos), y establecer medidas compensatorias conjuntas para alcanzar un balance de emisiones lo más próximo en cero posibles, que incluirán un sistema de generación de energía renovable mediante placas fotovoltaicas en las instalaciones del término municipal de Marratxí y sistemas para aumentar la eficiencia y reducir el consumo de instalaciones lumínicas, además de incluir las medidas de aplicación de la Ley 3/2005, de 20 de abril, de protección del medio nocturno de las Illes Balears del conjunto de las instalaciones.
6. Identificación y cuantificación de los ruidos generados por la actividad de limpieza de vehículos, sincrónico y en sinergia con el funcionamiento de las actividades de suministro de gasolina y de recarga de vehículos eléctricos. Se tienen que incluir las medidas correctoras necesarias para cumplir los máximos legales de la ordenanza municipal.
7. Almacenar, separar y gestionar los residuos sólidos generados en el nuevo servicio de limpieza de vehículos por tipología de residuos. El establecimiento tiene que cumplir con la obligación de separación de residuos en origen y contar con recipientes adecuados para garantizar la separación selectiva de los residuos que se generen en el establecimiento comercial, los cuales tendrán que ser entregados a gestores autorizados, sin perjuicio que el Ayuntamiento pueda establecer la recogida de estos residuos mediante los servicios municipales.
8. El Plan de Vigilancia tiene que incluir una partida específica para el seguimiento de las medidas correctoras y prever las actuaciones en caso de incumplimiento, para las diferentes fases del proyecto.

b) De acuerdo con el informe de la Dirección Insular de Infraestructuras y Movilidad, de día 8 de marzo de 2023, el depósito de 10000 litros de aguas hidrocarbures/rebuig soterrado tendrá que regularse fuera de la zona de protección de la carretera, y condicionado a la autorización del Departamento de Movilidad e Infraestructuras.

2º) Significar igualmente que, transcurridos seis meses desde la notificación de este acuerdo sin que se haya solicitado la licencia municipal, se iniciará el expediente de caducidad, de acuerdo con lo que establece el apartado 4 del mencionado artículo 37 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Illes Balears.

3º) Señalar que la actividad declarada de interés general supone, de conformidad con el artículo 15 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Illes Balears, la vinculación legal en la misma de la superficie total de la parcela o parcelas afectadas, por lo cual, antes de la concesión de la licencia municipal correspondiente, se tiene que llevar a cabo la vinculación mencionada, y se tiene que inscribir en el Registro de la Propiedad, sin que la finca no pueda ser objeto de ningún acto de división de los previstos en el artículo 32 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre de 2017, de urbanismo de las Illes Balears, mientras subsista la actividad.»

«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 Islas Baleares que se detalla a continuación:

EXPEDIENTE:	828036A
PROMOTOR:	SALVADOR GRIMALT LLULL
ASUNTO:	ampliación agroturismo
EMPLAZAMIENTO:	POLÍGONO 32, PARCELA 15 y POLÍGONO 20, PARCELAS 7 y PARTE DE LA 3
MUNICIPIO:	MANACOR

Vista la solicitud de informe con relación a este expediente por parte del Ayuntamiento de Manacor, esta Comisión Insular, de acuerdo con la propuesta de la Ponencia Técnica de Ordenación del Territorio y Urbanismo, acuerda:

1º) No corresponde la tramitación de la declaración de interés general por ampliación de agroturismo dado que, el expediente se inició ante el Ayuntamiento antes de la entrada en vigor del Decreto Ley 1/2016, de 12 de enero, de medidas urgentes en materia urbanística y de acuerdo con su Disposición transitoria primera, en estos casos continúan su tramitación de acuerdo con la normativa



vigente en el momento de su inicio y que el artículo 44 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears en la redacción vigente en aquel momento estable la no necesidad de declaración de interés general.

2º) Señalar al Ayuntamiento de Manacor y con carácter no vinculado y en aplicación de los principios de colaboración y cooperación y del artículo 16.1 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre (LUIB) y sin perjuicio de la oportuna valoración en el trámite de licencia municipal por parte de los técnicos municipales, las observaciones realizadas en el informe, emitido en fecha 16 de abril de 2024, por los servicios Técnico y Jurídico de Urbanismo del Departamento de Territori, Movilidad e Infraestructuras, el cual forma parte integrante del presente acuerdo.»

«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:	1027163Q
PROMOTOR:	JARDINES ALFABIA, SL
ASUNTO:	vivero para plantas agrícolas con comercio menor de plantas y flores
EMPLAZAMIENTO:	POLÍGONO 44, PARCELAS 12, 44 y 68
MUNICIPIO:	PALMA

Vista la solicitud de tramitación de la declaración de interés general con relación a este expediente, de acuerdo con el acuerdo del consejo de la Gerencia de Urbanismo adoptado en sesión de 26 de marzo de 2024, y de acuerdo con la propuesta de la Ponencia Técnica de Ordenación del Territorio y Urbanismo, esta Comisión Insular acuerda declarar la improcedencia de la tramitación de la declaración de interés general según los artículos 26 y 37 Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Illes Balears. Eso de acuerdo con las consideraciones del informe, emitido en fecha 16 de abril de 2024, por los servicios Técnico y Jurídico de Urbanismo del departamento de Territorio, Movilidad e Infraestructuras, el cual forma parte integrante del presente acuerdo.»

«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:	1019642W
PROMOTOR:	RIBAS VIVES, CB
ASUNTO:	proyecto de actividades culturales
EMPLAZAMIENTO:	POLÍGONO 1, PARCELA 1 Finca Miramar
MUNICIPIO:	VALLDEMOSSA

Vista la solicitud de la Sra. Silvia Ribas Vives, y visto aquello que establecen la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, de patrimonio histórico de las Illes Balears y el Plan especial de protección del Lugar histórico de las posesiones del Archiduque Lluís Salvador de los términos de Valldemossa y Deià aprobado definitivamente por el Pleno del Consejo Insular de Mallorca día 8 de abril de 2002, se tiene que entender que las actividades propuestas estarían permitidas ya que están contenidas dentro de la regulación de los usos definidos en el Plan Especial de Protección del lugar histórico, y de acuerdo con la propuesta de la Ponencia Técnica de Ordenación del Territorio y Urbanismo, esta Comisión Insular acuerda declarar la no necesidad de la previa declaración de interés general para que el ayuntamiento otorgue, si procede, la licencia municipal de actividades, y sin perjuicio de las autorizaciones sectoriales la concurrencia de las cuales sea preceptiva.

Todo eso, de conformidad con el Informe, emitido en fecha 16 de abril de 2024, por el Servicio Jurídico de Urbanismo del Departamento de Territorio, Movilidad e Infraestructuras, el cual, como motivación, forma parte de este acuerdo.»

«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	SON BOYVAS, SL
ASUNTO:	construcción de una vivienda unifamiliar aislada
Ubicación	POLÍGONO 8, PARCELA 150
Municipio	MONTUÏRI
Número de expediente	000541/2021-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 la exoneración de las referidas condiciones de tipología.





En este caso se propone la construcción de una vivienda de planta cuadrada con un patio central. El patio queda cerrado por tres lados con tres volúmenes de una única planta y una única crujía con las cubiertas inclinadas que desagua hacia el interior del patio. En la fachada de acceso, se propone una terraza que se encuentra delimitada por dos pórticos, uno alineado en la fachada exterior y un segundo en la fachada interior que da al patio, resultando un edificio de planta cuadrada y un patio central con cubiertas que, aunque son inclinadas, por el hecho de que tiran el agua hacia el interior del edificio, no son visibles ni su inclinación, ni sus acabados con teja árabe. Además, el pórtico que delimita la terraza de acceso, no permite ver ni el patio, ni las cubiertas. En resumen, el resultado visual es similar al de un edificio de planta cuadrada con toda la cubierta plana contraviniendo lo que establece la norma 22 1.a.7) del PTM, sobre condiciones de integración paisajística y ambiental y en cuanto a las características de la cubierta.

Por lo expuesto, de conformidad con la propuesta de la Ponencia Técnica de Ordenación del Territorio y Urbanismo, esta comisión 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 en 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 el Consejo Ejecutivo 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 es el caso, cualquier otro recurso que se estime pertinente

Palma, en la fecha de la firma electrónica (26 de abril de 2024)

La secretaria de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Francisca Serra Mas

