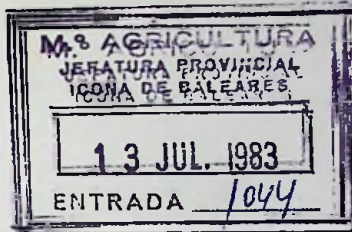




AYUNTAMIENTO DE MURO  
(BALEARES)



Núm. 575

Rf.ª JG

Me complace en comunicar a V.S. = la necesidad de que remita a esta Alcaldía la solicitud de tala de 40 pinos en la Urbanización "Las Gaviotas" de este término, o bien fotocopia de la misma, ya que al no acompañarse ésta en su atento escrito nº 1616 de fecha 1 de los corrientes, sobre traslado de competencia, no es posible conocer la persona o entidad interesada, así como el lugar exacto del emplazamiento del aprovechamiento de que se trata.

Dios guarde a V.S. muchos años.

Muro a 7 julio de 1983.

EL ALCALDE,



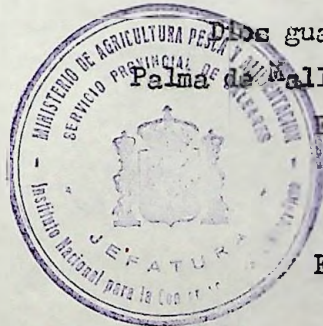
\*  
Sr. Ingeniero-Jefe del Instituto Nacional para la Conservación de la Naturaleza de Baleares (I.CO.NA.)  
Delegación Provincial del Ministerio Agricultura  
Palma de Mallorca.

I.B./pc

Traslado de competencia.

Ha tenido entrada en esta Jefatura solicitud de tala de 40 pinos en la "Urbanización Les Gaviotas" del termino municipal de Muro, la cual se halla en zona Urbanizada.

Al no ser de la competencia de esta Jefatura es por lo que se da traslado dicha solicitud de aprovechamiento para la resolución que estime oportuna.

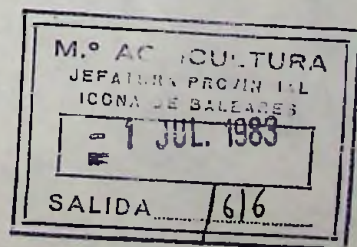


Dios guarde a Vd. muchos años  
Palma de Mallorca, 30 de junio de 1.983

EL INGENIERO JEFE,

Fdo.: Mateo Castelló Más.

Alcalde Presidente del Ayuntamiento: de MURO



M.C./p.c.

Como consecuencia de su oficio del 7 de julio del actual y complemento del de día 30 de junio, adjunto le remito solicitud de tala de 40 pinos en la Urbanización "Las Gaviotas"

Dios guarde a Vd. muchos años

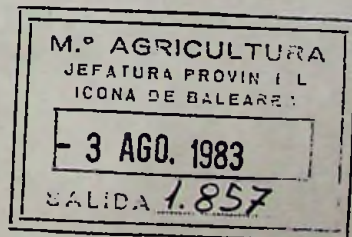
Palma de Mallorca, 1 de agosto de 1.983

EL SUBJEFE PROVINCIAL,



Fdo.: José Ignacio de Cisneros

Sr. ALCALDE PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE MURO







AYUNTAMIENTO DE MURO  
(BALEARES)

## CEDULA DE NOTIFICACION

La Comisión Municipal Permanente de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 17 Junio 1.983, acordó autorizar la realización de las obras por Vd. solicitadas mediante instancia de fecha \_\_\_\_\_, en las Gaviatas Solar B1 por lo que se le comunica que, a partir del recibo de la presente, puede personarse en estas oficinas municipales para retirar la correspondiente licencia de obras, previo pago de la liquidación que al final se expresa, cuyos plazos para efectuarlo y los recursos que contra aquella puedan interponerse, figurarán al dorso de esta notificación, con la inteligencia de que, hasta tanto no haya satisfecho el importe de dicha liquidación, no podrá dar comienzo a las obras solicitadas.

Dios guarde a Vd. muchos años.

Muro, a 21 Junio 1.983

EL ALCALDE,



*Muro*

Núm. Exp. 93-83

Ref.ª M.M.

**LIQUIDACION:**

Presupuesto de la obra: 81.455.729,- Ptas.

Cuota: 1'5 % sobre presupuesto anterior . . . 1.221.836 Ptas.

Licencia: Art.º 2.º 1 . . . 100 id.

Reintegro permiso . . . 6.185 id.

\_\_\_\_\_ id.

\_\_\_\_\_ id.

\_\_\_\_\_ id.

**TOTAL . . . 1.228.121 id.**

FIRMADA LA CEDULA DE NOTIFICACION

Muro, a \_\_\_\_\_

Sr. D. MIGUEL RAMIS en representación de PLOMER S.A.

Calle Condado nº 1

MURO



Intentada la entrega de la notificación, el interesado se niega a firmar.

Muro, a \_\_\_\_\_  
EL TESTIGO, EL TESTIGO,

EL NOTIFICADOR,

Por no encontrarse el interesado en su domicilio recibe la notificación correspondiente D. \_\_\_\_\_  
como (1) \_\_\_\_\_, y queda advertido de la obligación que contrae de entregarla a dicho interesado.

Muro, a \_\_\_\_\_  
EL NOTIFICADOR, EL RECEPTOR.

### RECURSOS Y RECLAMACIONES

#### **- Contra el acuerdo relativo a la licencia urbanística:**

Recurso de reposición, ante el Sr. Alcalde, en el plazo de un mes a contar del día siguiente al que se practique la presente notificación, y contra la resolución, recurso contencioso-administrativo ante la Sala de la Audiencia Territorial de Palma de Mallorca, de conformidad con lo dispuesto en la Ley reguladora de la expresada jurisdicción y demás disposiciones en vigor.

Todo ello sin perjuicio de que pueda utilizar cuantos otros recursos estime procedentes.

#### **- Contra la liquidación de la licencia urbanística:**

De reposición con carácter potestativo ante la C. M. Permanente, en el plazo de 15 días hábiles a partir del siguiente en que le haya sido notificada la presente liquidación. Reclamación económica-administrativa ante el Tribunal Económico-Administrativo Provincial; en el plazo de 15 días hábiles a partir del siguiente de la fecha de notificación (Art.º 238 y siguientes del Reglamento de Haciendas Locales), con la advertencia de que, no obstante, podrá utilizar cualesquiera otros si lo cree conveniente.

La presentación de recursos o reclamaciones no interrumpe el plazo de ingreso.

### PLAZOS PARA REALIZAR EL INGRESO

Para las notificaciones realizadas entre los días 1 y 15 de cada mes, desde la fecha de la notificación hasta el día 10 del mes siguiente, o, si éste fuese festivo, el inmediato hábil, posterior. Para las notificadas entre los días 16 y último de cada mes, desde la fecha de notificación hasta el 25 del mes siguiente o, si fuere festivo, el inmediato posterior. Con recargo de prórroga del 5 % durante 15 días naturales a contar de los vencimientos de los plazos anteriores. Transcurridos los citados plazos se procederá al cobro por vía de apremio.

#### **(1) CONSIGNESE POR ESTE ORDEN:**

Pariente más cercano, familiar, dependiente o criado mayor de edad.

FINCA:

~~Las Tablas~~

T.M.:

Muro

PROPIETARIO:

Bartolome Blauer Pinard

diametro a 30	ESPECIE:	CALIDAD:	TOTAL PIES	mccc	est
	P. H.	I			
15 - 19	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>		80		
Hm= 5'5"	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>				
20 - 24	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>		140		
Hm= 6"	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>				
25 - 29	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>		60		
Hm= 6"	<input checked="" type="checkbox"/>				
30 - 34	1'		5		
Hm= 6"					
35 - 39	1'		5		
Hm= 6"					
40 - 44					
Hm=					
45 - 49					
Hm=					
50 - 54					
Hm=					
55 - 59					
60 ó más					
<b>TOTALES</b>			290		

Hm= Altura media maderable (hasta 7 cm. de ø en punta delgada).

IB/pc

En relación con la solicitud de Aprovechamiento en la finca "Los Gaviotas" del término municipal de Muro, presentada por Vd. en fecha 11 de octubre de 1.982 y para poder expedir la necesaria autorización, deberá presentar en esta Jefatura la Licencia Municipal correspondiente en la que se autorice a edificar dichos terrenos,

Dios guarde a Vd. muchos años

Palma de Mallorca, 12 de enero de 1.982

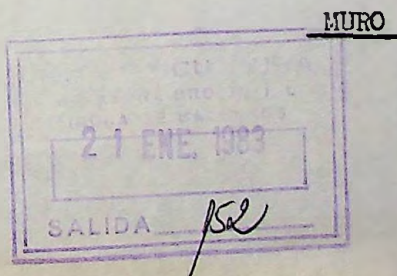
EL SUBJEFE PROVINCIAL,



Fdo.: José Ignacio de Cisneros

Sr.D.

Bartolome Plomer Guinard  
Condado, 1





# JEFATURA PROVINCIAL DEL I. CO. NA. DE BALEARES

AÑO FORESTAL 19...-19...

## ACTA DE SEÑALAMIENTO

El día 15 de 1 de 1983 se reunieron en el MONTE PARTICULAR denominado Las Faviotas (urbanización) de la pertenencia de Dn. Bortolomeo Plomer Jimenez sito en el término municipal de Muro el de la Jefatura Provincial del I. CO. NA. de Baleares, en unión de los señores abajo firmantes, con el fin de realizar el señalamiento y marqueo del aprovechamiento de 290 fijos, para edificar

Al efecto se practicó dicha operación en el sitio denominado Las Faviotas resultando de la operación haberse señalado en la forma reglamentaria y con el marco « D.F. » las siguientes pies:

Diámetro en centímetros a 1'30 metros del suelo	Número de árboles	Madera m <sup>3</sup>	LEÑAS		OBSERVACIONES
			m <sup>3</sup>	Equivalencias en estéreos	
Menos de 20	80				<u>DISTANCIAS</u>
De 20 a 25	140				A Carro: .....
De 25 a 30	60				A Camión: .....
De 30 a 35	5				A : .....
De 35 a 40	5				<u>CONDICIONES</u>
De 40 a 45					
De 45 a 50					
De 50 a 55					
De 55 a 60					
Mas de 60					
<b>TOTALES</b>	<b>290</b>				

que se hace constar en la presente acta, para los efectos consiguientes, que firman todos los asistentes a la operación con carácter oficial.

El Ingeniero Superior,

El Propietario,

El Ingeniero Técnico,

La Guardería Forestal,



MINISTERIO DE AGRICULTURA  
Instituto Nacional para la Conservación de la Naturaleza (I. CO. NA.)

JEFATURA PROVINCIAL DE BALEARES  
Pasaje Particular Guillermo de Torrella, n.º 1 - Planta 1.ª - Edificio "SENA" - Tel 21 74 40  
PALMA DE MALLORCA

Tengo el honor de remitir a V. I. la presente acta de SEÑALAMIENTO de aprovechamiento de .....  
290 fincas para edificar ocupando  
respectivamente ..... 115 Ho. del  
MONTE PARTICULAR denominado de las fontanetas  
del término municipal  
..... Muro y propiedad de  
D. u. Bartolomé Plomer Juvenal  
Dios guarde a V. I. muchos años.  
..... Muro a 15 de  
..... 1 de 1981.  
El .....

Sr. Ingeniero Jefe de la Jefatura Provincial del I. CO. NA. de Baleares  
Palma de Mallorca





MINISTERIO DE AGRICULTURA

Instituto Nacional para la Conservación de la Naturaleza (I. CO. NA.)

JEFATURA PROVINCIAL DE BALEARES

Pasaje Particular Guillermo de Torrella, n.º 1 - Planta 7.ª

Edificio «SENA»

Teléfono 21 74 40

PALMA DE MALLORCA

154  
11-10-82

11-10-82

# SOLICITUD DE APROVECHAMIENTO

Póliza

de

5'00 ptas.

Número de la ficha 11

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 299 del Reglamento de Montes oprobado por Decreto de 485/1962, del Ministerio de Agricultura de 22 de Febrero de 1962, sobre oprovechamiento en montes no catalogados de propiedad particular solicito de V. S. la autorización necesaria para efectuar el oprovechamiento que a continuación se detalla.

Ayuntamiento MURO Provincia BALEARES  
 Lugar, pago o sitio Les Gavloras. Nombre de la finca Los Gavloras  
 Límite de la parcela de corta \_\_\_\_\_ Extensión de la finca 15.000 m<sup>2</sup>.  
 Norte el Fragata  
 Sur el Muro  
 Este Baya Aludica (Bxo Maitico)  
 Oeste Casetta Aludica - Arle.  
 Cabida comprendida en estos límites 15.000 m<sup>2</sup>  
 Propietario BARTOLOME PLONER GUINDO.  
 Domicilio CONDADO 1 - Muro

ESPECIE	Diámetro en centímetros a 1'30 metros del suelo	Número de árboles	Altura media Metros	VOLUMEN	
				MADERA Metros cúbicos	LEÑA Metros cúbicos
<u>Pinos</u> <u>los que falzan</u>	Menos de 20				
	De 20 a 25				
	De 25 a 30				
	De 30 a 35				
	De 35 a 40				
	De 40 a 45				
	De 45 a 50				
	De 50 a 55				
	De 55 a 60				
	Mas de 60				
	SUMA				

(3) Comprador o adjudicatario: D. Bernardo Pascual Ramis, c/ Juan Herrera n.º 16  
 de znca con Carnet de Empresa con Responsabilidad, N.º DCE. 07/20  
 de fecha 16-X-1982

La corta se realizará a (1) \_\_\_\_\_

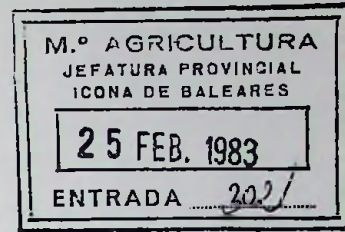
Aplicación (2) \_\_\_\_\_

El comprador o adjudicatario, znca 4 de octubre de 1982  
 ENVIAO AL GUARDA PARA QUE EVA- El propietario,  
 QUE EL CORRESPONDIENTE PARTE DE  
Pascual  
16-X-1982

Sr. Ingeniero Jefe de la Jefatura Provincial del I. CO. NA. de Baleares. Palma de Mallorca

- (1) A hecho, aclareo, intenso o moderado, entresaca, poda, etc.
- (2) Carpintería, postes, construcción, traviesas, etc.
- (3) Obligatorio consignar estos datos, de acuerdo con el art.º 3 b) del DECRETO 1880 / 1971, de 23 de Julio.





Ilmo. Sr. Jefe Provincial de I.C.O.N.A.

En relación con el expediente de Montes PM2/83, relativo a la corta No autorizada de 142 pinos, en el solar H-7 de la Urbanización "LAS GAVIOTAS", entre calle Fragata, Paseo Marítimo y calle Muro, del Término Municipal de MURO , atentamente  
E X P O N G O :

PRIMERO: Efectivamente procedimos a la tala de unos pinos en el solar, sin la oportuna licencia de ICONA, la cual habíamos solicitado en fecha 11 de Octubre de 1.982, a nombre de Miguel Ramis Puigros, lo que demuestra nuestro ánimo de querer formalizar legalmente nuestra actuación.

SEGUNDO: Con posterioridad a tal solicitud se procedió al marcaje de los pinos, por parte del personal de este Organismo, circunstancia que nos hizo pensar que era suficiente para proceder a la tala de los mismos, actuando por ignorancia o falta de información, si bien nuestro interés es el legalizar las actuaciones ya que según la vigente Ley en Suelo Urbanizado, parece ser que no puede existir inconveniente para que se pueda dar la pertinente autorización, por consiguiente nuestra actuación ilegal sería legalizable.

TERCERO: Con escrito posterior por parte de Icona interesó, que adjuntásemos a la solicitud original anteriormente mencionada la correspondiente licencia de obras, para edificación en el solar, que teníamos en nuestro poder ya que al efectuar la compra de dicho solar, lo hicimos

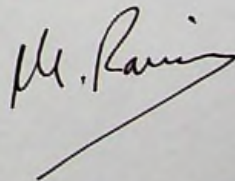
con proyecto y licencia de obras expediente nº 239-81, a nombre de D. Bartolomé LLompart Corro, en representación de MUROMAR, según se puede comprobar con la fotocopia que se adjunta, si bien no la presentamos porque nuestro interés era modificar tal proyecto y presentar la licencia a nuestro nombre.

CUARTO: Nuestro deseo es llevar a cabo una edificación, respetando al máximo el entorno y ajustandolo a las ordenanzas legales, que esta afectado el solar, por ello teniamos interés en modificar el proyecto y no afectar las dunas y el arbolado de la primera fila, y solamente talar los pinos que sean precisos para la construcción del edificio.

QUINTO: Nuestro interés a pesar de reconocer la ilegalidad de la iniciación de la tala por ignorancia, es proceder a la subsanación de deficiencias, y pagar las tasas correspondientes, legalizar nuestras actuaciones a la ley vigente, cuando por parte de este organismo lo estime oportuno. Alegando además las disculpas por las molestias causadas, deseando se tramite la oportuna licencia y abonar los cargos que se estipulen.

Gracia que espera merecer de su recto proceder.

Inca a venticinco de febrero de mil novecientos ochenta y tres.

A handwritten signature in dark ink, appearing to read "M. Rami", with a long horizontal stroke extending to the right below the name.





AYUNTAMIENTO  
DE  
MURO



Expediente

n.º 239-81

Como resolución a la instancia presentada por Vd., la Comisión Municipal Permanente, en sesión ordinaria celebrada el día 24 Noviembre 1981 acordó concederle autorización para realizar las obras solicitadas en la parcela H-7 del C.I.T.N. Las Gaviotas

de este término municipal, las cuales deberán sujetarse a las condiciones generales siguientes y a las especiales reseñadas en el apartado 21.º de la presente Licencia.

1.º—Las fachadas se hallarán sujetas a la servidumbre gratuita de instalación de placas, números, soportes, etc., que el municipio establezca.

2.º—Las fachadas y paredes que sean visibles desde la vía pública, deberán dejarse convenientemente revocadas y pintadas o decoradas.

3.º—Las habitaciones deberán tener la capacidad prevista por la legislación sanitaria vigente.

4.º—Las aguas pluviales de los tejados y azoteas serán recogidas convenientemente y, por medio de canalones empotrados en la fachada, conducidas a la calzada por debajo de la acera.

5.º—Las aguas residuales, por medio de tuberías impermeables y que impidan emanaciones mal olientes, deberán conducirse al alcantarillado.

6.º—A lo largo de las fachadas deberá construirse la acera conforme al modelo, anchura y rasante que se señalará oportunamente.

7.º—Las aberturas deberán acomodarse a las prescripciones contenidas en las vigentes Ordenanzas de Policía y Buen Gobierno de esta Municipalidad.

8.º—Cuando se realicen obras de edificación, reforma o bien de reconstrucción de un edificio, se levantará una valla de dos metros de altura delante de la fachada y a un metro de distancia de la misma, a fin de que dentro de este recinto cerrado queden circunscritas las operaciones y obras citadas, evitando así las consiguientes molestias a los vecinos.

9.º—Si la naturaleza de las obras hiciera peligroso el tránsito por la calle, se atajará éste en la forma y sitio que disponga la Alcaldía.

10.º—Los materiales se colocarán y prepararán dentro del edificio, más, cuando no fuera posible, el acopio y preparación de los mismos podrá hacerse en pequeñas cantidades en la calle, en el sitio y forma que a juicio de la Autoridad sea más conveniente.

11.º—Todo desperfecto que se ocasione en la calle y vía pública, deberá ser debidamente reparado.

12.º—Las obras deberán quedar terminadas dentro del plazo de dos años a menos que, antes, se solicite y obtenga prórroga.

13.º—Extinción de licencia:

a) Por caducidad.—La licencia caducará si no se iniciasen las obras dentro del plazo fijado o sus prórrogas, o si las obras no se ajustasen a las condiciones bajo las cuales se otorga la licencia.

b) Por desestimiento.—El titular de la licencia podrá desistir de realizar las obras solicitadas, mediante renuncia expresa de la licencia formulada en el plazo señalado en la Ordenanza fiscal correspondiente.

14.º—No podrá introducirse variación alguna en el proyecto sin la previa obtención de la correspondiente licencia municipal que la autorice.

15.º—El promotor deberá comunicar el cambio de empresa constructora en el caso de que se produzca, mediante escrito en el que se consignen el nombre, licencia, domicilio y número de «carnet de empresa con responsabilidad» referidos a la nueva empresa.

16.º—Para la obtención de la presente licencia el solicitante presenta justificante de



haber satisfecho en la Depositaria Municipal, la cantidad de cuatro millones seis-  
cientas diez y nueve mil setecientas cuarenta y cinco (4.619.045,-)  
pesetas, a que ascien-  
de la liquidación obrante en el expediente.

17.ª—El propietario, dentro de los ocho días inmediatos a la conclusión de las obras, lo comunicará a la Alcaldía a los efectos oportunos.

18.ª—El incumplimiento de cualquiera de las condiciones que preceden, podrá ser sancionado con multa o con paralización de las obras, según acuerde la Corporación.

19.ª—Este permiso se otorga sin perjuicio de las atribuciones de Autoridad Superior y dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.

20.ª—En todo lo no previsto en la presente autorización se estará a lo dispuesto en las normas legales vigentes que regulan la materia.

21.ª— Los viales adyacentes a la parcela en la que se pretende realizar la edificación proyectada no están aún terminados según lo previsto en la Remodelación del Plan Parcial del C.I.T.N. "Las Gaviotas", faltando la completación del encintado de aceras, pavimentación e iluminación correspondiente, por lo que la licencia de construcción se concede de forma que garantice la ejecución de las citadas obras.

22.ª.— Las Ordenanzas reguladoras especifican que la alineación de la edificación respecto a linderos deberá quedar como mínimo a ocho metros. A pesar de que en la Ordenanza particular de las Zonas de Alojamientos Hoteleros no se especifican los vuelos permitidos, puede seguirse el criterio de las Zonas de Apartamentos, Bungalows, etc., en las que se toleran vuelos de 1,50 mts. como máximo, a partir de la alineación correspondiente.

23.ª.— Los aparcamientos cubiertos proyectados a realizar en obra, adosados a linderos, forman una pantalla que no cumple el retranqueo mínimo exigido de 8 metros, por lo cual deben ser descubiertos.

//////////

//////////

//////////

//////////

Lo que le comunico a Vd. para su conocimiento y exacto cumplimiento.

Dios guarde a Vd. muchos años.

Muro, a 30 de Noviembre de 19 81

P. A. de la C.  
El Secretario,

El Alcalde,



Sr. D. BARTOLOME LLOMPART CORRO, en nombre y representación de MUROMAR, S.A.

Calle Noria, s/n.



PLOMER, S.A.  
Condado, 1  
MURO

Muy Sres. mios:

Estando en posesión de la licencia de obras, para la construcción de un edificio destinado a 48 bungalows, en el solar sito en Urbanización Las Gaviotas, del término Municipal de MURO, según el -- emplazamiento que se adjunta.

Teniendo la necesidad de proceder a - la tala de un número mínimo de pinos de 40 unidades respetando al máximo los que no sean necesarios tala-- lar, que quedarían en las zonas ajardinadas.

Es por lo que les comunicamos la ne- nesidad , con el fin de poder proceder a la tala men- cionada.

Muro a ventitres de junio de mil nove- cientos ochenta y tres.

  
B. P. Bues



PROYECTO BASICO Y DE EJECUCION DE 48  
BUNGALOWS.

SOLAR B<sub>1</sub>. - URBANIZACION LAS GAVIOTAS - MURO.

EL ARQUITECTO. VICENTE SOLER REUS

LA PROPIEDAD. PLOMER S.A.

EMPLAZAMIENTO

ESCALA 1:200

MARZO 83.







# GOVERN BALEAR

Conselleria d'Obres Públiques  
i Ordenació del Territori

## COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

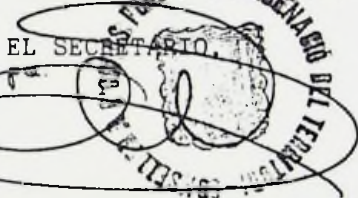
DE BALEARES

SECCION INSULAR DE MENORCA

Por la presente se le convoca a la sesión a celebrar en primera convocatoria el día 30 de noviembre de 1985, y en segunda convocatoria el día 2 de diciembre de 1985, a las 12 horas, en la Sede del Consell Insular de Menorca.

*Sr. D. Juan Martín de Vilelas.*

Palma, 25 de noviembre de 1985.



GOVERN BALEAR

ORDEN DEL DIA

- 1.- Lectura y aprobación, si procede, del acta de la sesión anterior.
- 2.- Subsanación deficiencias Plan Parcial Ses Coves Noves. Mercadal.
- 3.- Subsanación deficiencias Plan Parcial Son Blanch. Ciudadela.
- 4.- Cumplimentación Prescripciones Plan Parcial Son Xoriguer. Ciudadela.
- 5.- Modificación Plan Parcial Cala'n Bosch. Ciudadela.
- 6.- Alegación de D. Juan Casals sobre "Cala Turqueta". Ciudadela.
- 7.- Modificación Plan General de Ciudadela.
- 8.- Obras en Suelo No Urbanizable.
- 9.- Obras Provisionales.
- 10.- Denuncias de mora.
- 11.- Ruegos y Preguntas.



Ex. D. Juan Martín de Vidales

GOVERN BALEAR

Conselleria d'Obres Públiques  
i Ordenació del Territori

PONENCIA TECNICA  
DE LA COMISION PROVINCIAL  
DE URBANISMO  
SECCION INSULAR DE IBIZA-FORMENTERA

Por la presente se le convoca a la sesión a celebrar en primera convocatoria el día 22 de noviembre de 1985, y en segunda convocatoria el día 25 de noviembre de 1985, a las 9'30 horas, en la Sede del Consell Insular de Ibiza-Formentera.

Palma, 18 de noviembre de 1985.

EL SECRETARIO,



ORDEN DEL DIA

GOVERN BALEAR

- 1.- Lectura y aprobación, si procede, del acta de la sesión anterior.
- 2.- Subsanación deficiencias Plan Parcial Ca's Capitá y Es Faraió. Sta. Eulalía.
- 3.- Subsanación deficiencias Plan Parcial Puig de Ca'n Sallerás. Sta. - Eulalía.
- 4.- Obras Provisionales.
- 5.- Obras en Suelo no Urbanizable.
- 6.- Denuncias de mora.
- 7.- Proyecto Complejo Turístico en Puerto San Miguel. San Juan Bautista.
- 8.- Normas Subsidiarias de San José.
- 9.- Ruegos y Preguntas.





## GOVERN BALEAR

Conselleria d'Obres Públiques  
i Ordenació del Territori

PONENCIA TECNICA DE LA COMISION  
PROVINCIAL DE URBANISMO  
DE BALEARES  
SECCION INSULAR DE IBIZA-FORMENTERA  
(Sesión 14 Octubre 1.985)

ASISTENTES AL ACTO:

Sr. D. Gabriel Ramis de Ayreflor y López  
Pinto, Presidente.

Sr. D. Francisco-J. Parada Vázquez, Rpte.  
Cámara de la Propiedad Urbana.

Sr. D. Cristóbal Mora Gornals, Técnico /  
de la C.A.

Sr. D. Juan Guasch Calbet, Rpte. del Mi  
nisterio de Defensa.

Sr. D. Antonio Ribas Costa, Persona re-  
conocida competencia.

Sr. D. Enrique Fernández Bellmunt, Rpte.  
C.A.

Sr. D. Hipólito Rodríguez Ayuso, Regis-  
trador de la Propiedad.

Sr. D. Carlos Larios Martínez, Rpte. Co  
legio de Arquitectos.

Sr. D. José-M<sup>a</sup> Perales Madueño, Secreta  
rio.

-----

En la Ciudad de Ibiza y en la /  
Sala de Juntas del Consell Insular de  
Ibiza-Formentera, siendo las nueve y /  
quince minutos del día 14 de Octubre /  
de 1985, se reunió en segunda convoca-  
toria, la Ponencia Técnica de la Comi-  
sión Provincial de Urbanismo de Balea-  
res, Sección Insular de Ibiza-Formente-  
ra, presidida por su titular D. Gabriel  
Ramis de Ayreflor y López Pinto, Direc-  
tor General de Urbanismo, con la asis-  
tencia de los Sres. al margen relaciona-  
dos. Asiste previamente invitado por la  
Presidencia, D. Bartolomé Amengual Serra.

Excusó su asistencia D. José Cer-  
dá Gimeno, Rpte. del Colegio Notarial. -

A continuación por el Sr. Secre-  
tario, se da lectura al Acta de la se-  
sión anterior de fecha 25 de junio de /  
1985, la cual es aprobada por unanimidad.

SUBSANACION DEFICIENCIAS P.P. CALAS DEL SUR. STA. EULALIA DEL RIO.

D. Cristóbal Mora Gornals, procede a dar lectura al informe técnico que di-  
ce lo siguiente: -----

"ANTECEDENTES: Acuerdo C.P.U. de 16-10-84, señalando deficiencias a SUSANAR  
en expediente 1102/29-8-84.- SUBSANACION DEFICIENCIAS: (1) Se presenta P.E. de acce-  
so y abastecimiento de agua redactado por ICCP visado por el Colegio correspondien-  
te, donde se prevén las conexiones de las redes propias del P.P. con las generales

del territorio. La capacidad del depósito regulador para el / abastecimiento de agua potable es de 340 m<sup>3</sup>. para una población total de 3.605 personas lo cual asegura el abastecimiento de 1 día con una dotación de 95 litros por persona y día / STANDART INFERIOR al de 100 litros por persona y día establecidos en el PGOU. En el estudio económico financiero del P.E. se expresa que la garantía para la ejecución de las obras se establecerá en la misma forma, simultáneamente a la del P.P. sin evaluar su importe del 6% sobre presupuesto según artº. 46 R.S., ni incluir el mismo en el documento de compromisos y garantías del P.P. (ver deficiencia 10).= (2) La línea de AT pasa a ser subterránea, siguiendo el traslado de la Red / viaria, en el interior del ámbito del P.P. eliminándose la / afección.= (3) Se incluye el artº. 7.4.9 en las Ordenanzas / del P.P., recogiendo genéricamente la afección establecida / en el PGOU por motivo de protección de playas. Si bien en los planos se delimitan las zonas, éstas no se identifican como / Area 1. 2 ó 3 en correspondencia con el citado Artículo, lo cual puede inducir a confusión.= (4) Se establece el requisito en el Anexo de Memoria presentado.= (5) En el plano 5 zonificación, que se aporta debidamente corregido, existe un / error material al no grafarse el fondo del saco del vial // ppal. en correspondencia con el plano 4, Red viaria, asimismo corregido.= (6) En el P.E. se aporta el compromiso de suministro por la compañía explotadora de los pozos, Aguas de / Jesús, S.A., de un caudal de 300 m<sup>3</sup>/día condicionado a la comprobación del caudal efectivo de los pozos con posterioridad, sin que exista en la documentación aportada aforo oficial que avale este caudal. Debe señalarse asimismo que con la dotación de 100 litros, persona y día, establecido en el PGOU, el caudal necesario para la población prevista de 3605 personas es de 360,5 m<sup>3</sup>/día.= (7) Se dice en el Anexo de la Memoria que se aporta documentación complementaria sin que la misma / figure en el expediente.= (8) Se prevee un depósito de 100 m<sup>3</sup> para recogida del efluente de la depuradora sin que en el P. P. se detallen, y a características técnicas no estando previsto su coste en el EEF. La capacidad del depósito es claramente inferior al caudal de consumo diario estimado en 300, 5 m<sup>3</sup>. Se estima que 160 m<sup>3</sup>/día se utilizarán con el riego / de las ZV incluidas con el P.P., destinando el excedente de 200,5 m<sup>3</sup>/día al riego de terrenos contiguos al ámbito del P. P., expresando que se adjuntan compromisos al respecto que / no figuran en la nueva documentación aportada, si bien con / la inicialmente presentada se incluye un certificado de KLOBEN, S.A.. No se concretan las características de la red de riego, ni la garantía de ejecución de la red de riego exterior al ámbito del P.P..= (9) Se especifica que la recogida / de basuras será por cuanta de los Servicios Municipales, sin detallar el sistema a seguir hasta la recepción de las obras por el Ayuntamiento correspondiente.= (10) En el capítulo de compromisos y garantías nuevamente aportado figura el cálculo del aval del 6% sobre el Pto. del P.P. sin que exista mención del aval correspondiente al P.E. (ver deficiencia).= // (11) Se realiza el cálculo del Aprovechamiento Medio sobre / 398.906 m<sup>3</sup>. siempre que la subsanación de la deficiencia 2 no de lugar a variación del aprovechamiento.= (12) No se incluye con la documentación aportada el preceptivo cuadro resumen



de ordenanzas del P.P. conforme a lo establecido en el PGOU, el cual debería contemplar las correspondientes correcciones introducidas en el capítulo 7, ordenanzas de la nueva / memoria presentada.= (13) No están corregidos los siguientes errores materiales: -En la definición de rasantes se observa que en los perfiles no se indican en general los puntos de / cruce y cambio de dirección. -No se especifica el espesor / de la solera de la acera en el plano 12." -----

La Ponencia Técnica después de deliberar, por unanimidad propone a la Comisión Provincial de Urbanismo lo siguiente: Suspender la tramitación del P.P. hasta que se apruebe / el P.E. de acceso, y se proceda a la subsanación de las deficiencias del informe técnico. -----

SUBSANACION DEFICIENCIAS P.P. PUIG DE CA'N SALLERAS.  
STA. EULALIA DEL RIO.-

Por el Sr. Mora Gornals, se procede a la lectura del informe técnico cuyo tenor literal es el siguiente: -----

"RESUMEN DEFICIENCIAS: 1.- El P.P. incluye terrenos calificados por el P.G. de O. Urbana como forestal protegido. Se modifica la delimitación excluyendo los terrenos forestales. La diferencia de superficie se compensa mediante la inclusión de una cuantía de terreno equivalente, perteneciente al mismo propietario y al otro lado del límite con el forestal que, según dice, no se había incluido por error en / la anterior delimitación.= 2.-a) Deberían incluirse las características, evaluación y permisos necesarios del tramo / de conexión con el S.G. viario del P.G.O.U. en aplicación / del artº. 122 L.S. y 63.3) R.P. ya que dicha conexión deberá ser contemplada en el P.U. en aplicación del artº. 70.3) R.P..= b) Deberá determinarse la red peatonal (artº. 52.1.) R.P.).= a) Se dice en el anexo que el Ayuntamiento ha resuelto ejecutar dicho tramo con cargo a los propietarios / afectados.= b) Se subsana.= 3.-a) Deberá garantizarse que / el aforo de que dispone la entidad abastecedora de agua es suficiente.= b) Deberá incluirse el trazado y características del ramal de acometida al depósito regulador.= a) Se incluye certificado de la entidad "Aguas de Jesús" comprometiéndose a suministrar 250 m3. día siempre que se pueda disponer en la misma de agua del caudal suficiente, así como / la documentación del pozo: 30 m3./hora.= b) Se dice que el depósito no es regulador, sino de reserva por lo que su acometida se hace mediante la red general de la urbanización.= 4.-a) La red de alcantarillado deberá servir toda el área ordenada. Se subsana, aunque no se resuelve el bombeo en los tramos contra pendientes.= b) Deberá resolverse la conexión con el S.G. de alcantarillado, no siendo admisible el uso / de las fosas sépticas. Se dice que la conexión correrá a / cargo del Ayuntamiento. Ver pto. 2.= 5.- Deberán definirse las capacidades de los E.T. y de las líneas así como las / características físicas y de volumen de las mismas. Se indica que las 4 E.T. serán de 300 Kv. las características / físicas y de volumen se ajustarán a las NN. de Ambiente / y Estética.= 6.- Deberá definirse el trazado de la red te-

lefónica. Se subsana.= 7.- El estudio económico deberá contemplar la ejecución de los S.G. de interés para el área / o sector de actuación. Se acepta en Memoria (página 10) la repercusión del % que corresponde en la urbanización del tramo de acceso. Se añade que si el Ayuntamiento no acometiera la urbanización, la ejecutaría la propiedad sin menoscabo / de su repercusión en el resto de propietarios afectados.= 8.- El plan de etapas deberá referirse a la aprobación del P.P. o fijar plazo para la presentación del P.U.. Se fija un plazo de 3 meses para la presentación del P.U..= 9.- Ordenanzas: a) El ancho mínimo de parcela en zona turística será de 50 metros. Se subsana.- b) En zona turística y de equipamiento la edificabilidad será de 0'5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. Se subsana; 0'17 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. c) La edificabilidad máxima global será de 0'2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. Estos S.T. se remiten al superior criterio de la C.P.U. puesto / que se alegan una serie de circunstancias.- d) La máxima ocupación en todas las zonas será del 10%. Se subsana.- e) En / zona turística se reservarán 1 aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup>. construídos. Se subsanan.- f) Deberá regularse con mayor precisión el uso de vivienda unifamiliar en las zonas comercial, social y docente. Se transcribe el artº. 170.7.1 del P. Provincial.- g) Deben precisarse las condiciones en que se admitirá la planta sótano. Se subsana.- h) En el apartado nº de edificaciones, deberá sustituir: en la zona residencial / sólo se admitirán tantas viviendas unifamiliares aisladas / como múltiplos de parcela mínima. Se subsana.- i) Deberá // aclararse el significado del artº. 9 ya que dicho artº. no expresa que características de la edificación regula. Deberían determinarse con mayor precisión los usos pormenorizados de la zona turística, ya que en suelo excedente los // usos turísticos permitidos por el P. Provincial son únicamente el hotelero, que el mencionado artº. excluye y el de balneario. Se aclara que en zona turística sólo se permitirán la tipología de aparthotel." -----

La Ponencia Técnica después de deliberar, por unanimidad propone a la Comisión Provincial de Urbanismo, la suspensión del citado P.P. para la subsanación de las deficiencias del informe técnico transcrito, además de las siguientes: -----

- Debe aclarar cual será el sistema de actuación, si es de compensación o de cooperación. -----

- Debe aportarse autorización de explotación del Servicio Hidráulico. -----

- Debe aportar compromiso expreso del propietario de / los pozos de que se abastecerá sin detrimento de los restantes servicios que presten los mismos pozos. -----

- Justificar que los límites del P.P. no afecta a terceros propietarios. -----

- Debe aportar certificado de potabilidad emitido por / Organismo Oficial. -----



PLAN PARCIAL CA'S CAPITA Y ES FARAIO. STA. EULALIA DEL RIO.-

D. Cristóbal Mora Gornals, procede a dar lectura al informe técnico cuyo tenor literal es el siguiente: -----

"El Plan Parcial se desarrolla en los terrenos limitados por la franja de costa que va desde la punta de S'Esglesia Veia a la Punta de's Faraió y la Carretera local de Santa Eulalia a Es Cañá.= La superficie total ordenada es de 227.775 m<sup>2</sup>. En el Plan G. de O. U. del t. m. los terrenos afectados por el presente P.P. vienen definidos como áreas de desarrollo turístico y clasificados como zona hotelera baja (P3).= Justificación del cumplimiento de las determinaciones legales.= 1) Delimitación del área de planeamiento.- El P.G. no contempla la sectorización del terreno en unidades de actuación o polígonos por lo que el Plan Parcial redactado supone la actuación en un solo polígono que abarca la totalidad de la superficie a ordenar.= 2) Asignación de usos pormenorizados.- a) En el P.G.O.U. los terrenos están zonificados como zona hotelera baja. El P.P. al amparo del artículo 42.1.3 de las ordenanzas del / P.G.O.U. incorpora la zonificación de "Aldea Turística" a parte de los terrenos, la situación y superficie se reflejan en el plano de zonificación 09 bis con la denominación Residencial 1-A con una superficie total de 18.410 m<sup>2</sup>. distribuida / entre zonas.= b) Equipamiento cultural.- El R.P. en el artículo 5 y 10 de su anexo establecen las siguientes dotaciones mínimas para un núcleo entre 1.000 y 2.000 viviendas: 1) Preescolar - 2 m<sup>2</sup>/viv. - 2 x 1074 = 2148 m<sup>2</sup>.= 2) EGB - 10 m<sup>2</sup>/viv. - 10 x 1074 = 10740 m<sup>2</sup>.= 3) BUP - 0 m<sup>2</sup>/viv. - no necesario.= El Plan Parcial propone dos solares de 5.000 y 9.000 m<sup>2</sup> destinados a Centro de E.G.B. y BUP. respectivamente.= Estos S.T. estiman que si bien la superficie total destinada a uso docente es superior a la mínima, no se corresponde el uso ni las superficies asignadas a lo estipulado por la Ley, debiendo reestructurarse la superficie, dando prioridad al uso de parvulario / frente al de BUP.= 3) Señalamiento de reservas para jardines / y parques públicos.- El Reglamento de Planeamiento fija 18 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> residencial, es decir 18 x 1350 = 24.300 m<sup>2</sup>. El P.P. / destina 16.770 + 6708 = 23.478 m<sup>2</sup>. superficie inferior al mínimo. La distribución tampoco es correcta: Jardines 15 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> resid. - 15 x 1350 = 20.250 m<sup>2</sup>.- Proyectoado 16.770 m<sup>2</sup>.= / Juego niños 3 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> unid. - 3 x 1350 = 4.050 m<sup>2</sup>.- Proyectoado 6.708 m<sup>2</sup>.= Debería reestructurarse la superficie y diferenciarse gráficamente en los planos de zonificación.= 4) Redes de servicio.- a) Red Viaria.- El proyecto contiene el trazado y características de la red viaria, tanto rodada como / peatonal, así como el correspondiente equipamiento de aparcamientos públicos (550 plazas) y privados (1.624 plazas teóricas).= b) Red alcantarillado. El proyecto contiene esquema de trazado de la red. El sistema adoptado es separativo. El / vertido se realiza a la depuradora municipal, con un canal / exclusivo para el ámbito del P.P. y se ejecutará conjuntamente con el resto de la urbanización.= Se adjunta documentación / que autoriza la conexión a la depuradora municipal pero NO SE GARANTIZA LA "CAPACIDAD" de ésta.= c) Abastecimiento de agua.

El proyecto contiene el esquema de la red de distribución. / La fuente de abastecimiento es la red municipal de agua. Se incluye en la memoria certificado de garantía de suministro. d) Red telefónica. Se acompaña esquema de la red indicándose que será subterránea. El dimensionado definitivo será realizado por la C.T.N.E.= e) Red eléctrica. Se grafían los esquemas de electrificación y se detallan la capacidad y emplazamiento, así como características estético-ambientales de las E.T. correspondientes.= 5) Determinaciones específicas / de iniciativa particular. El proyecto contiene las determinaciones que hacen referencia al art. 46 y 64 del R.P.= El sistema de actuación es el de COMPENSACION, se constituirá / la junta como Organó gestor del P.U.= Las garantías del 6% / se prestará mediante aval bancario. Se describen los medios económicos con que cuentan los promotores.= 6) Estudio ECONOMICO financiero. El coste total de la urbanización asciende a 160.450.000 ptas. y representan 704 ptas./m<sup>2</sup>. La financiación será sufragada en su totalidad por los promotores.= 7) PLAN DE ETAPAS. Se establecen cuatro etapas para la realización de la Urbanización. Se indica en un cuadro la superficie que se ve afectada así como el coste correspondiente. Se prevé una duración de 8 años (1ª etapa igual 4; 2ª etapa = 2; 3ª etapa = 1; 4ª etapa = 1).= 8) Población y densidad. a) El P.P. rebasa el máximo establecido por el P.G. en el art. 98 de las Normas Urbanísticas que fija la densidad máxima en // 10 Hab/Ha. en áreas turísticas el P.P. prevé 185'05 Hab/Ha.= b) El Plan Parcial prevé una población de 4.215 habitantes / y 1.074 viviendas.= 9) Parcelación. El Plan Parcial en zona residencial, no contiene la típica parcelación en solares / sino que adopta una postura más rígida y estricta, prefijando y limitando la edificación en el interior de unas manzanas perfectamente delimitadas tanto en superficie como en volumen, que a su vez se subdividen en edificios y lotes de superficie edificables ficticios.= Estos Servicios Técnicos aprecian que las citadas manzanas no cumplen con los retranqueos fijados en el art. 47.6.2 de las Ordenanzas del Plan / General de Ordenación Urbana que indica el retranqueo mínimo de las edificaciones en todos los lindes del solar es de 6 m. y de 15 m. de las vías de tráfico rápido y 9 m. en las medianeras laterales en los 300 m. de profundidad contados a partir de la Z.M.T. El art. 49.8.3 de las citadas ordenanzas se indica que las separaciones que deben observar entresí los / distintos bloques o edificios dentro de un mismo solar serán de 9 m. y 18 m. en una prof. de 300 a partir de la Z.M.T.= / 10) ALEGACIONES. Durante el período de información pública / se presentó una sólo alegación por parte de D. Pedro Pérez / Ferrer, en la se estima que la ubicación de una estación de bombeo perjudica sus intereses particulares dada su proximidad, sugiere su emplazamiento a mayor distancia.= 11) INFORMES. El expediente contiene certificado del Consell Insular de Ibiza-Formentera sobre el acuerdo, informe favorable al Plan Parcial, informe favorable del Ministerio de Defensa, informe de la Comandancia de Marina por el que se solicita modificación en la zona de vigilancia indicando que debe que dar expedita de todo tipo de construcción, así como indica / la necesidad de cumplir la Ley de Costas en lo que hace referencia al vertido al mar de aguas.= RESUMEN DE DEFICIEN--



CIAS. 1.- Dotación suelo uso docente. Debe reestructurarse / la superficie destinada a centros docentes, el Reglamento de Planeamiento estipula necesaria la existencia de Parvulario (2.148 m<sup>2</sup>) y E.G.B. (10.740 m<sup>2</sup>.) como mínimo no siendo necesaria la del B.U.P..= 2.- Dotación para jardines y parques públicos. La superficie total es inferior a la estipulada / por el Reglamento de Planeamiento, faltan 822 m<sup>2</sup>. como mínimo. Debe diferenciarse gráficamente en los planos la situación de cada zona y el cumplimiento de dimensión mínima que estipula el Reglamento de Planeamiento.= 3.- Red de alcantarillado. Se adjunta documentación que autoriza la conexión a la depuradora municipal pero no se garantiza la capacidad de ésta. No se especifica quién correrá con los gastos del / colector general de conexión desde el Plan Parcial a la depuradora.= 4.- Población y densidad. El P.G.O.U. en su artículo 98 de las Normas Urbanísticas fija la densidad máxima en áreas turísticas en 100 ha./Ha. El Plan Parcial prevé // 185'05 Hab./Ha. alegando que la densidad máxima autorizada en zona hotelera baja es de 300 Hab./Ha. Estos Servicios / Técnicos detectan una contradicción endichas limitaciones.= 5.- Parcelación. Puesto que el Plan Parcial limita la edificación a unas manzanas perfectamente definidas. Estas deben cumplir con los retranqueos y lindes fijados en el P.G.O.U. debe grafarse la posición exacta de dichas manzanas y demostrar que efectivamente se cumple con ellos." -----

El Sr. Fernández Bellmunt, interesa saber si hay / en la documentación un informe del Colegio de Arquitectos.

El Sr. Larios Martínez, dice que el Colegio de Arquitectos presentó una alegación, que al parecer no figura en el expediente. -----

A instancia del Sr. Ramis de Ayreflor, se hace constar en Acta que los expedientes de los P.P., deben presentarse con la diligencia de aprobación inicial y provisional del Ayuntamiento, a la vista de que en este P.P. no constan las citadas diligencias. -----

La Ponencia Técnica, después de deliberar, por unanimidad, propone a la Comisión Provincial de Urbanismo, acuerde la suspensión del mencionado P.P. con nueva exposición pública, subsanación de las deficiencias señaladas en el informe técnico menos la señalada con el (1); aportar la alegación del C.O.A.B., y debiendo constar la diligencia de aprobación inicial y previsual del Ayuntamiento. -----

#### OBRAS EN SUELO NO URBANIZABLE.-

- Promovido por D. Mariano Ribas Ribas, para la construcción de naves para autocares, en la Carretera de Ibiza a San Antonio, término municipal de San Antonio. -----

La Ponencia Técnica acuerda proponer a la Comisión / Provincial de Urbanismo, la devolución del expediente por carecer el mismo de firma de técnico competente. -----

- Promovido por D. Salvador Batle Campins, para construcción de 100 bungalows y clínica, en Ca's Ferre, término municipal de San Antonio Abad. -----

La Ponencia Técnica acuerda proponer a la Comisión / Provincial de Urbanismo, no entrar en el estudio del tema por incumplir los artículos 44 R.G. y 85 L.S.. -----

- Promovido por D<sup>a</sup> Maria Marí Clapés, para construcción de una vivienda unifamiliar en Ses Torres, término municipal de Santa Eulalia del Rio. -----

La Ponencia Técnica acuerda proponer a la Comisión / Provincial de Urbanismo, resuelva dejar el tema sobre la mesa y comunicar al promotor presente compromiso de venta de la parcela, con justificación de servidumbre de agua o copropiedad del pozo. -----

- Promovido por D. Vicente Torres Marí, para la construcción de una vivienda unifamiliar en Ca'n Pujolet - Es Canar, término municipal de Santa Eulalia del Rio. -----

La Ponencia Técnica propone a la Comisión Provincial de Urbanismo, acuerde su autorización, debiendo respetarse / la parcela mínima estipulada por el P.G.O.U. -----

- Promovido por D<sup>a</sup>. Josefa Palau Marí, para legalización de un almacén agrícola en Ca's Bisbe, S. Miguel, S. Juan, término municipal de San Juan Bautista. -----

La Ponencia Técnica propone a la Comisión Provincial de Urbanismo, resuelva dejar el tema sobre la mesa y comunicar al promotor que debe justificar el destino en relación / a la explotación de la finca. -----

#### RUEGOS Y PREGUNTAS.-

D. Gabriel Ramis de Ayreflor, dice que los expedientes de obra en S.N.U., se tramitarán desde Ibiza por el técnico / de la Comunidad Autónoma D. Bartolomé Amengual Serra. -----

El Sr. Ramis de Ayreflor, propone a los reunidos la / celebración de un cursillo de planeamiento a nivel de las Islas, sin necesidad de que sea con Ponentes de nivel nacional.

Los presentes aceptan la propuesta del Sr. Ramis de / Ayreflor. -----

Y no habiendo más asuntos que tratar, el Sr. Presidente levanta la sesión a las 12 horas del mismo día en que tuvo lugar. -----





# GOVERN BALEAR

Conselleria d'Obres Públiques  
i Ordenació del Territori

PONENCIA TECNICA DE LA COMISION  
PROVINCIAL DE URBANISMO  
DE BALEARES  
SECCION INSULAR DE IBIZA-FORMENTERA

Por la presente se le convoca a la sesión a celebrar en primera convocatoria el día 11 de octubre de 1985, y en segunda convocatoria el día 14 de octubre de 1985, a las 9 horas, en la Sede del Consell Insular de Ibiza-Formentera.

*Sr. D. Joan Mantiu  
de Uídes.*

Palma, 9 de octubre de 1985.

EL SECRETARI

GOVERN BALEAR ORDEN DEL DIA

- 1.- Lectura y aprobación, si procede del acta de la sesión anterior.
- 2.- Subsanación deficiencias P.P. Calas del Sur. Sta. Eulalia.
- 3.- Subsanación deficiencias P.P. Puig de Ca'n Salleras. Sta. Eulalia.
- 4.- Plan Parcial Ca's Capitá y Es Faraió. Sta. Eulalia.
- 5.- Obras en Suelo No Urbanizable.
- 6.- Informe solicitado por Comandancia Militar de Marina de Ibiza.
- 7.- Ruegos y Preguntas.



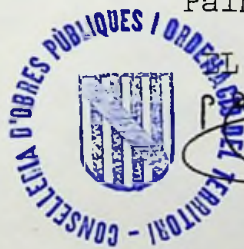
GOVERN BALEAR

Conselleria d'Obres Públiques  
i Ordenació del Territori

Se añade al orden del día de la convocatoria de la Ponencia Técnica, de fecha 4 de octubre de 1.985, los siguientes temas:

- Plan Parcial Ca'n Rullan. Soller.
- Subsanación deficiencias Plan Parcial Regana. Lluçmajor.
- Complimentación Prescripciones Delimitación Suelo Urbano. San Juan.
- Modificación Delimitación Suelo Urbano. Sancellas.

Palma a 1 de octubre de 1.985.



EL SECRETARIO,

COMUNITAT AUTÒNOMA  
ILLES BALEARS





GOVERN BALEAR

Conselleria d'Obres Públiques  
i Ordenació del Territori

PONENCIA TECNICA  
DE LA  
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
DE BALEARES

SECCION INSULAR DE MALLORCA

Por la presente se le convoca a la sesión a celebrar en primera convocatoria el día 3 de octubre de 1985, y en segunda convocatoria el día 4 de octubre de 1985 a las 9'30 horas, en la Sede de la Conselleria de Obras Públicas y Ordenación del Territorio.

Sr. D. Juan Martí de  
Vides.

27 de septiembre de 1985.



GOVERN BALEAR

ORDEN DEL DIA

- 1.- Lectura y aprobación, si procede del acta de la sesión anterior.
- 2.- NN.SS. de Montuiri.
- 3.- Plan Parcial Sectores 14 y 15 de Inca.
- 4.- Modificación Plan Parcial Sector La Mola. Andratx.
- 5.- Plan Parcial Polg. 10, Sector IV, del Pto. de Andratx.
- 6.- Plan Parcial Polg. 64 de Son Servera.
- 7.- Obras en Suelo no Urbanizable.
- 8.- Denuncias de mora.
- 9.- Obras Provisionales.
- 10.- Estudios de Detalle.
- 11.- Informes varios.
- 12.- Disciplina Urbanística.
- 13.- Ruegos y Preguntas.



GOVERN BALEAR

Conselleria d'Obres Públiques  
i Ordenació del Territori

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
DE BALEARES

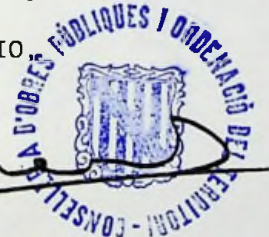
SECCION INSULAR DE MENORCA

Por la presente se le convoca a la sesión a celebrar en primera convocatoria el día 30 de julio de 1985, y en segunda convocatoria el día 31 de julio de 1985, a las - 12'30 horas, en la Sede del Consell Insular de Menorca.

*Sr. D. Juan María de  
Vidalés.*

Palma, 22 de julio de 1985.

EL SECRETARIO



ORDEN DE L DIA

GOVERN BALEAR

- 1.- Lectura y aprobación, si procede, del acta de la sesión anterior.
- 2.- Cumplimiento prescripciones Modificación P.G.O. Villacarlos.
- 3.- PERI Camí Ses Vinyes. Mahón.
- 4.- Modificación P.G.O. Mahón.
- 5.- Subsanación deficiencias P.P. Son Blanch. Ciudadela.
- 6.- Cumplimiento prescripciones NN.SS. Mercadal.
- 7.- Informe sobre vial urbano. Mercadal.
- 8.- Escrito Ayuntamiento sobre modificación P.G.O. Alayor.
- 9.- Modificación P.P. Polg. IV, "Reestructuración de los Espacios Libres de la Zona Escolar". Alayor.
- 10.- Disciplina urbanística.
- 11.- Obras en suelo no urbanizable.
- 12.- Denuncias de mora.
- 13.- Ruegos y Preguntas.





GOVERN BALEAR  
Conselleria d'Obres Públiques  
i Ordenació del Territori

Sr. D. JUAN MARTIN DE VIDALES

PONENCIA TÉCNICA DE LA COMISIÓN  
PROVINCIAL DE URBANISMO  
DE BALEARES  
SECCIÓN INSULAR DE MALLORCA

Por la presente se le convoca a la  
a la sesión a celebrar en primera  
convocatoria el día 7 de Septiembre  
de 1985, y en segunda convoca-  
toria el día 9 de Septiembre de //  
1985 a las 9'30 horas en la Sede de  
la Consellería de Obras Públicas y  
Ordenación del Territorio.

Palma, a 4 de Septiembre de 1985

EL SECRETARIO,

GOVERN BALEAR

ORDEN DEL DIA

*Archivos*

- 1.- Lectura y aprobación, si procede, del acta de sesión anterior.
- 2.- Plan Parcial Polígono 8. Sector San Telmo. Andraitx.
- 3.- Plan Parcial "Ses Sivines d'Abaix", Cala Ferrera. Felanitx.
- 4.- Obras en S.N.U.
- 5.- Estudios de Detalle .
- 6.- Obra Provisional. Palma.
- 7.- Denuncias de Mora.
- 8.- Escrito Ayuntamiento Calvià sobre publicación texto refundido P.G.
- 9.- Ejecución acuerdo Consejo de Gobierno sobre recurso alzada contra acuerdo C.P.U. sobre texto refundido P.G.O. Calvià.
- 10.- Ruegos y Preguntas.



GOVERN BALEAR

—  
CONSELLERIA D'OBRES PÚBLIQUES  
I ORDENACIÓ DEL TERRITORI

DELEGACIÓN DE AGRICULTURA

(A la atención del Sr. D. Juan Martín de Vidales)

Edificio Sena

Pasaje Guillermo de Torrella

PALMA 07006





GOVERN BALEAR

Conselleria d'Obres Públiques  
i Ordenació del Territori

S-D. JUAN MARTIN DE UDALEJ

PONENCIA TÉCNICA DE LA  
COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO  
DE BALEARES  
SECCIÓN INSULAR DE IBIZA-FORMENTERA

Se le convoca a la sesión a celebrar en primera convocatoria el día 21 de Junio de 1985, y en segunda convocatoria el día 25 de junio de 1985 a las 9 horas, en la Sede del Consell Insular de Ibiza.

Palma, a 19 de junio de 1985

El SECRETARIO,

O R D E N   D E L   D I A

- 1.- Lectura y aprobación si procede del acta de la sección anterior
- 2.- Obras en suelo no urbanizable
- 3.- Solicitud de informes de la Comandancia Militar de Marina
- 4.- Dar cuenta de la resolución del recurso de alzada interpuesto por D. Antonio Marí Costa, contra denegación P.P. Ca'n Bassó.
- 5.- Dar cuenta de notificación de Auto de la Audiencia Territorial de Palma sobre construcción de cinco viviendas en "Es Ram" y / "Nuestra Señora del Pilar", Formentera.
- 6.- Ruegos y Preguntas.



## GOVERN BALEAR

Conselleria d'Obres Públiques  
i Ordenació del Territori

### PONENCIA TECNICA DE LA COMISION PROVINCIAL

#### DE URBANISMO DE BALEARES

#### SECCION INSULAR DE IBIZA-FORMENTERA

(Sesión 26-marzo-1985)

#### ASISTENTES AL ACTO:

Sr. D. Agustín Brú Zaragoza, Presidente.  
Sr. D. Oscar Canalis, Vicedirector.  
Sr. D. José M. Prats, Rpte. Consell Insular.  
Sr. D. José A. Cachón Torres, Rpte. Colegio Ingenieros Industriales.  
Sr. D. José A. Zornoza Tur, persona de reconocida competencia.  
Sr. D. Antonio Ribas Estelrich, Rpte. Comunidad Autónoma.  
Sr. D. Enrique Fernández Bellmunt, Rpte. Comunidad Autónoma.  
Sr. D. José Cerdá Gimeno, Colegio Notarial.  
Sr. D. Carlos Larios Martínez, Rpte. Colegio de Arquitectos.  
Sr. D. Antonio Marí Tur, Rpte. Colegio de Aparejadores.  
Sr. D. José M. Perales Madueño, Secretario.

En la Ciudad de Ibiza y en la Sala de Juntas del Consell Insular de Ibiza, se reunió en segunda convocatoria, la Ponencia Técnica de la Comisión Provincial de Urbanismo de Baleares, - Sección Insular de Ibiza-Formentera, bajo la Presidencia de D. Agustín Brú Zaragoza, siendo las 9 horas 45 minutos - del día 26 de marzo de 1985, con la - - asistencia de los Sres. al margen relacionados.

Asistió también al acto, previamente invitado por la Presidencia, - José Bonilla Villalonga, técnico de la Conselleria de O.P. y O.T.

Se deja sobre la mesa y para una próxima reunión, la aprobación del acta de la sesión anterior.

INFORMES SOLICITADOS POR COMANDANCIA MILITAR DE MARINA PARA CONSTRUCCION DE OBRAS EN CALA VADELLDA DE SAN JOSE; - ES FARAIO Y CAS CAPITA DE STA EULALIA DEL RIO Y PLAYA DEN BOSSA; SAN JOSE.

La P.T. acuerda proponer a la C.P.U. acuerde hacer suyos y remitir a la Comandancia Militar de Marina, los informes técnicos que a continuación se transcriben:



"Los terrenos situados en Playa d'en Bossa del término municipal de San José, carecen de Planeamiento Urbanístico, estando este expediente en el supuesto que señala el punto 3 del art. 34, Ordenación de la zona costera, del Plan Provincial de Baleares. La superficie cubierta es de unos 270 m2. se sitúa entre la zona de salvamento y los terrenos adyacentes, que por carecer de planeamiento tienen la consideración de suelo no urbanizable, más 351 m2. de terrazas con pérgolas que llegan hasta 1 m. de distancia de la Z.M.T. El proyecto viene con el visado denegado. Se acompaña un certificado del Ayuntamiento de San José en el que se indica que la Playa d'en Bossa no tiene Planeamiento Urbanístico aprobado, pero según la vigente Ley del Suelo es suelo urbano consolidado".

"Los terrenos situados en Playa d'en Bossa del término municipal de San José, carecen de Planeamiento Urbanístico, estando este expediente en el supuesto que señala el punto 3 del art. 34, Ordenación de la zona costera, del Plan Provincial de Baleares. Consiste en la construcción de dos muros de 56 m. y 48 m. de longitud y de 50 x 50 m. en la zona de Servidumbre de Salvamento, a continuación de los 6 m. de la zona de vigilancia, con el fin de evitar la entrada de arena en el Complejo Turístico que, al parecer, la empresa tiene propósito de construir. El proyecto viene con el visado denegado. Se acompaña un certificado del Ayuntamiento de San José en el que se indica que la Playa d'en Bossa no tiene Planeamiento Urbanístico aprobado, pero según la vigente Ley del Suelo es suelo urbano consolidado".

"Los terrenos situados en Playa d'en Bossa del término municipal de San José, carecen de Planeamiento Urbanístico, estando este expediente en el supuesto que señala el punto 3 del art. 34, Ordenación de la zona costera, del Plan Provincial de Baleares. Trata el proyecto de la construcción de un edificio destinado a bar, de 266 m2. de superficie construida, situado en la zona de Servidumbre de Salvamento, entre los edificios 2 y 4 del Complejo Turístico que la empresa tiene propósito de construir. El proyecto viene con el visado denegado. Se acompaña un certificado del Ayuntamiento de San José en el que se indica que la Playa d'en Bossa no tiene Planeamiento Urbanístico aprobado, pero según la vigente Ley del Suelo es suelo urbano consolidado".

"Los terrenos situados en Playa d'en Bossa del término municipal de San José, carecen de Planeamiento Urbanístico, estando este expediente en el supuesto que señala el punto 3 del art. 34, Ordenación de la zona costera, del Plan Provincial de Baleares. Trata el proyecto de la construcción de un "Kiosko" para la venta de refrescos y helados, sobre la terraza de un edificio existente donde se encuentra la piscina, en la zona de Servidumbre de Salvamento adosada a la linde de la parcela. El proyecto viene con el visado denegado. Se acompaña un certificado del Ayuntamiento de San José en el que se indica que la Playa d'en Bossa no tiene Planeamiento Urbanístico aprobado, pero según la vigente Ley del Suelo es suelo urbano consolidado".

Durante el examen del expediente de Es Faraio y C'as Capi-tá de Sta. Eulalia del Río se ausentó de la Sala D. Oscar Canalis por ser parte interesada.

P.P. CAN SALLERAS. STA EULALIA DEL RIO.

El Secretario da lectura al dictamen de la Asesoría Jurídica emitido a raíz del acuerdo adoptado por esta Sección Insular en la sesión anterior, resultando del siguiente tenor literal:

"Punto de partida necesario para el presente informe debe ser la referencia a que el Plan General de Ordenación Urbana de Sta. Eulalia del Río fue aprobado definitivamente el 23 de octubre de 1981, pero teniendo en cuenta las prescripciones y disposiciones de la Ley del Suelo de 12 de mayo de 1956, por estar ya en tramitación, dadas las vicisitudes que se produjeron en la misma, a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, que dió origen al presente Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril.= El solo anuncio de la circunstancia anterior pone claramente de manifiesto la necesidad de adaptación del Plan General de Santa Eulalia del Río a la nueva legislación urbanística.= La Disposición Transitoria Primera de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Texto Refundido aprobado por Real Decreto 1346/76, de 9 de abril, impuso la obligación de adaptar los Planes Generales, en un plazo de cuatro años desde la entrada en vigor de la Ley de 2 de mayo de 1975.= Transcurridos los cuatro años y las dos prórrogas de un año concedidas por los Reales Decretos 544/1979, de 20 de febrero, y 990/1980, de 3 de mayo, sin que tales adaptaciones se hubieran realizado, se dictó el Real Decreto-Ley 16/1981, de 16 de octubre, por el que se fija con carácter general los criterios que, con arreglo a los estrictos principios de la vigente Ley del Suelo, han de tenerse en cuenta en la determinación del régimen que corresponde a cada tipo de suelo.= El Plan General de Santa Eulalia del Río, que se encuentra en las circunstancias antedichas, contiene dentro de los terrenos delimitados como áreas excedentes, adscritas al suelo rústico del término municipal, la posibilidad de ordenaciones especiales para desarrollos de baja densidad, equivalentes a parcelaciones que requerirán la formulación previa del correspondiente Plan Parcial y tendrán carácter urbano.= El artículo 180 del Plan Provincial de Baleares de 1973, al regular las áreas excedentes, establece en su epígrafe 1.2. que: "...podrán admitir transformaciones y utilizaciones distintas o ajenas al destino agrario o forestal, pero para ello precisará que previamente hayan sido delimitadas en todo el término municipal mediante el Plan General de Ordenación o, en su defecto, por las Normas Subsidiarias del Plan General, conforme al artículo 36".= y añade que: "en tanto no hayan sido delimitadas dichas áreas de suelo excedente, serán conceptuados como suelo agrícola-ganadero o forestal, según los casos, y en consecuencia, serán objeto de conservación y defensa, y regirán en ellos las respectivas normas señaladas en los artículos 178 o 179".= Más adelante, el epígrafe 1.3., señala que "en el Plan General de Ordenación... vendrá fijado el ámbito de las áreas excedentes como integrantes del suelo rústico...", mientras que el epígrafe 3.1 añade que: "la aplicación y puesta en vigor de las áreas excedentes en su régimen general se produce de forma automática al aprobarse el Plan General de Ordenación del término municipal, o en su defecto las Normas Subsidiarias de Plan General, que



comporte la delimitación del suelo excedente y que quedará integrado al suelo rústico".= Por último, epígrafe 4.1., relativo a las ordenaciones especiales dentro del suelo excedente, señala que: "Previamente delimitadas las áreas excedentes y adscritas al suelo rústico del término municipal por el Plan General... y por tanto establecidas las áreas excedentes en su régimen general en todo el término municipal, EN PARTE DE LAS MISMAS y de acuerdo con las directrices y porcentajes del Programa de Actuación del Plan Provincial y que más adelante se transcriben en estas Normas, SE PODRAN CONVERTIR EN POLIGONOS DE ORDENACION ESPECIAL PARA DESARROLLOS DE BAJA DENSIDAD, EQUIVALENTES A PARCELACIONES QUE REQUERIRAN LA FORMULACION PREVIA DEL CORRESPONDIENTE PLAN PARCIAL Y TENDRAN CARACTER URBANO".= El Plan General de Santa Eulalia del Rio reproduce en el artículo 159 de su Ordenanza, para las áreas excedentes, la normativa del Plan Provincial que se ha dejado transcrita.= Los terrenos afectados por el Plan Parcial que se examina, se encuentran situados en área excedente, convertidos en Polígonos de Ordenación Especial para desarrollos de baja densidad.= La cuestión que se consulta es la de la posibilidad de aprobación del Plan Parcial de referencia, a la vista de lo expuesto, y teniendo especialmente en cuenta lo dispuesto en el artículo 4 del Real Decreto-Ley 16/1981, de 16 de octubre, que textualmente señala: "SE CONSIDERA COMO SUELO NO URBANIZABLE EL SUELO CLASIFICADO COMO RUSTICO POR LOS PLANES GENERALES Y NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL AUN NO ADAPTADOS. SU REGIMEN URBANISTICO SERA EL ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 86 DE LA LEY DEL SUELO".= Si bien las áreas excedentes, dentro de las que se incluyen los terrenos afectados por el Plan Parcial, se hallan adscritas al suelo rústico, y una interpretación literal del artículo 4 transcrito llevaría a su equiparación a suelo no urbanizable y a la consiguiente imposibilidad de aprobar el Plan Parcial, por ser norma preferente de rango superior, estimamos que debe llegarse a la conclusión contraria, posibilitadora de la aprobación del Plan Parcial, en razón de los siguientes argumentos: Primeros.- La propia Exposición de Motivos del Real Decreto-Ley 16/81, destaca que su objetivo en esta materia es fijar "...con carácter general los criterios que, con arreglo a los estrictos principios de la Ley del Suelo, han de tenerse en cuenta en la determinación del Régimen que corresponde a cada tipo de suelo", y añade que "la fijación de estos criterios no constituye, obviamente, una adaptación "ex lege" de los Planes Generales vigentes...".= Segundo.- La aplicación de la norma interpretativa contenida en el artículo 4 del Decreto-ley 16/81, exige, de manera indubitada, que estemos en presencia del suelo rústico, en contemplación de las previsiones del Plan General aún no adaptado. A este respecto conviene recordar: - Que si bien es indudable que las áreas excedentes del Plan Provincial, no delimitadas, constituyen suelo rústico conceptuado como agrícola-ganadero o forestal, y que, igualmente las áreas excedentes definidas y delimitadas, en su régimen general quedan interadas también en el suelo rústico, no puede llegarse a la misma conclusión para las convertidas en "polígonos de ordenación especial", ya que tanto el artículo 180.4.1 del Plan Provincial, como el artículo 159.4.1. del Plan General señalan que "previamente delimitadas las áreas excedentes y adscritas al suelo rústico... y por tanto establecidas las áreas excedentes en su régimen general en todo el término municipal, EN PARTE DE LAS MISMAS...SE PODRAN CONVERTIR en Polígonos de Ordenación Especial para desarrollos de baja densidad, equivalentes a parcelaciones que requerirán la formulación previa del correspondiente Plan Parcial y tendrán



carácter urbano".= - Es indudable que al exigirse para el sector "des Puig de Can Sallleras", según el Plan General, la redacción de un Plan Parcial, como consecuencia de su conversión en Polígono de Ordenación Especial para desarrollos de baja densidad, se está configurando un régimen jurídico incompatible con el atribuido al suelo rústico en la propia Ley del Suelo de 12 de mayo de 1956, que lo hace más asimilable a la "reserva urbana" contemplada en el mismo, equiparable hoy al "Suelo Urbanizable" de la actual normativa urbanística, por aplicación del propio artículo 3.2º, y 3º, del Real Decreto-Ley 16/81, en concordancia con el artículo 79.1. y 84.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo vigente, puestos en conexión, a su vez, con los artículos 43, 44 y concordantes del Reglamento de Planeamiento.= Tercero.- La interpretación integral del Plan General de Santa Eulalia del Rio demuestra la voluntad de exclusión del régimen jurídico del suelo rústico, al establecer tales ordenaciones especiales de excedente como vía de expansión de núcleos de población a través de desarrollos de baja densidad, Por encima de rigorismos formalistas y de sujeción a posibles denominaciones literales de suelo rústico, debe estarse al contenido de derechos y al régimen jurídico establecido para tales terrenos que, al exigir la formulación previa de Plan Parcial, con las condiciones de zonificación, parcelación y edificación que se contienen, no es otro que el propio del actual suelo urbanizable que correspondería a la reserva urbana de la ley de 1956.= Cuarto.- Corroboran la conclusión establecida en los párrafos precedentes, las Sentencias de la Sala Primera de lo Contencioso de la Audiencia Territorial de Barcelona, de fechas 16 de febrero 1983 y 2 de noviembre de 1983. Se contemplan en ellas unas zonificaciones del Plan Provincial de Barcelona -las de "campo urbanizable y bosque urbanizado"- en las que, sin estar dentro de la calificación antigua de reserva urbana, se admitía expresamente su desarrollo, también de baja densidad, a través de Planes Parciales. La Comisión Provincial de Urbanismo entendió que tales zonificaciones equivalían a suelo rústico y denegó la aprobación del Plan Parcial. En las citadas Sentencias se estimaron las pretensiones de los recurrentes, afirmando que aquellos suelos o zonificaciones no se corresponden con el suelo rústico de la antigua Ley del Suelo, sino que deben considerarse como suelos de reserva urbana, según la terminología de la Ley de 1956, o urbanizable programado, de acuerdo con el artículo 79 del Texto Refundido vigente. (Se acompaña, como documento número 1, fotocopia de la Sentencia de 16 de noviembre de 1983, citada).= Igual criterio parece deducirse, "a contrario sensu", de la sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Territorial de Palma de Mallorca de 19 de septiembre de 1984, que parece excluir la consideración de suelo rústico para el suelo excedente una vez calificado y delimitado como tal suelo excedente y convertido en polígono de ordenación especial para desarrollos de baja densidad, a través de la formulación del correspondiente Plan Parcial.= Quinto.- Confirma igualmente la conclusión expuesta el precedente administrativo ya que, tanto la Sección Insular de Ibiza-Formentera de la Comisión Provincial de Urbanismo, en acuerdo de 16 de febrero de 1984 (se aporta fotocopia, como doc. nº2), como los propios Servicios Técnicos del Consell Insular de Ibiza-Formentera en el presente expediente, se han manifestado en el sentido de admitir la redacción de tales Planes Parciales, ya que los terrenos excedentes afectados serían "...una especie de reserva urbana de baja densidad y mediante el R.D.L. mencionado, podría considerarse como suelo urbanizable...".= En resumen, esta



Asesoría Jurídica estima, que de acuerdo con el cuerpo del presente informe, la consulta planteada debe ser resuelta en el sentido de admitir la aprobación del Plan Parcial del "Puig de can Salleras", siempre, claro está, que cumpla las demás previsiones exigidas por el Plan General de Santa Eulalia del Río y la legislación urbanística aplicable.= Es todo lo que tengo el honor de informar, conforme mi leal saber y entender, no obstante, la Comisión Provincial de Urbanismo -Sección de Ibiza-Formentera- que preside, con superior criterio, resolverá".

A continuación el Sr. Bonilla, procede a dar lectura al informe de los Servicios Técnicos, que dice lo siguiente:

"El P.P.O. del Puig de Can Salleras "Ca'n Rimbaus" se desarrolla en terrenos de la Parroquia de Jesús del T.M. de Santa Eulalia del Río calificados como rústico excedente de régimen general por el P.G.O. de Santa Eulalia. El sector delimitado se ve afectado además aunque en muy pequeña cuantía, por las calificaciones de forestal protegido y agrícola-ganadero que, si bien se expresa en la memoria (pto: 7) se respetan, del plano de información nº 6 (Zonificación P.G.O.U.) se deduce no ha sido así.= Entre los condicionantes que el P.G. prevé para el desarrollo de polígonos de baja densidad en suelo excedente, se encuentra el de que éstos deberán separarse de cualquier área urbana un mínimo de 250 mts. Dado que en los planos del proyecto nº 8 y 9 se advierte la presencia de numerosa edificación en torno al sector que se pretende desarrollar, y en el plano de zonificación del P.G.O.U. la finca linda con un área de reserva urbana, estos S.T. se remiten al criterio de la C.P.U. en cuanto al cumplimiento o no de dicho condicionante.= El sector tiene una superficie de 235.671 m2. y, de acuerdo con la normativa del P.G.O.U. se subdivide en dos polígonos, uno destinado a zona residencial de vivienda unifamiliar singular y el otro a zona turística con unas superficies netas de 110.260 m2. respectivamente.= Determinaciones P.G.O.U. Art. 159.- El proyecto incumple las siguientes determinaciones del P.G.O.U.: - El ancho mínimo de parcela en la zona turística deberá ser de 50 mts. y no 30 mts.= - En zona turística, así como en zona de equipamientos el tope de edificabilidad neta será de 0'5 m3/m2 y no 0'20 m2/m2.= - La edificabilidad global no podrá superar los 0'2 m3/m2 y no los 0'11 m2/m2 previstos.= - La máxima ocupación en todas las zonas será el 10% sin excepciones.= Determinación dotaciones Anexo R.P. El número de unidades de vivienda posibles lo efectúa el proyecto con arreglo a los siguientes criterios: - 110.260 m2. de zona viv. unifamiliar/parcela mínima 2.000 m2/52 viviendas.= - 74.032 m2. de zona turística/0'2 m2/m2/14.006 m2 construidos/148 uds. vivienda.= El número total de viviendas será pues de 200 uds/unidad elemental, cumpliendo el proyecto la totalidad de las reservas impuestas por el R.P.= Red Viaria. El proyecto contine el trazado y características de la red viaria propia del sector y se incluye asimismo el trazado del vial de enlace con la carretera Pta. Martinet, cuya obra de urbanización se dice en la memoria será objeto en su día de un proyecto municipal cuyo coste se repercutirá en los diferentes afectados en proporción equitativa. En lo que se refiere a dotación de aparcamientos, dado que en la Memoria se determina será obligatoria la previsión de una plaza por unidad residencial, dicha obligación habrá de reflejarse en las ordenanzas del área turística.= En cuanto a la red peatonal, se dice será determinada en el P.U. cuando debería de serlo en el propio proyecto de P.P.= Redes de servi-



cios.- Abastecimiento de aguas.- El proyecto contiene el esquema de la red de distribución. La fuente de abastecimiento será la entidad Aguas de Jesús que garantiza un caudal de 250 m3 diarios, siempre que el aforo de su mina de agua lo permita.= Alcantarillado.- La red grafiada no alcanza la totalidad de las parcelas del sector. La conexión de la red propia con el sistema general municipal se dice se ejecutará una vez ésta esté terminada. Hasta tanto se prevé la utilización de fosas sépticas homologadas. No se incluye trazado, características evaluación ni permisos necesarios para la ejecución de la conexión con la red general.= Energía eléctrica y alumbrado público.- Se grafían los esquemas de distribución. Falta por definir la capacidad de las E.T. y de las líneas así como las características de las E.T. en cuanto a condiciones de volúmen y estéticas.= Red de teléfonos.- Se hace referencia a que será ejecutada en el P.U. Debería definirse su trazado y características en el P.P.= Determinaciones específicas P.P. de iniciativa particular.- El proyecto contiene las determinaciones a que hace referencia el artículo 64 del R.P. así como los que establece el artículo 46 de dicho Reglamento.= Se trata de un Plan que afecta a un solo propietario y cuyo sistema de ejecución será el de compensación. El plazo de conservación de las obras de urbanización será de tres años y se creará una entidad de Conservación tal como dispone el R.G. Las garantías por importe del 6% del coste se presentará por cualquiera de los medios legalmente establecidos.= Estudio económico.- El proyecto contiene la evaluación aproximada de los costes de urbanización, cuyo monto total asciende a 45.140.340 pesetas, lo que supone un coste de 1.915.396 pesetas/por Ha. urbanizada.= En el estudio no se incluyen las determinaciones a que hace referencia el artículo 63.3 del R.P. en lo que se refiere a ejecución de sistemas de la estructura orgánica del territorio.= Plan de etapas.- Se prevén dos etapas de realización. La primera, que afecta a los accesos y zona de vivienda unifamiliar se ejecutará durante los tres primeros años a partir de la aprobación del P.U. El resto se ejecutará en seis años a partir de dicha fecha.= Ordenanzas.- Además de las determinaciones a que se ha hecho referencia con anterioridad deberán subsanarse las siguientes deficiencias: Art. 2.-a) Deberá regularse con mayor precisión el uso de vivienda unifamiliar en las zonas comercial, social y docente.= b) Deberán precisarse las condiciones en las que se admitirá la planta sótano.= c) En el apartado Número de edificios deberá sustituir: en la Zona residencial sólo se admitirán tantas viviendas unifamiliares aisladas como múltiples de parcela mínima.= Art. 9.- Deberá aclarar el significado de dicho artículo ya que no expresa qué características de la edificación regula. Deberían determinarse con mayor precisión los usos pormenorizados de la zona turística ya que, en suelo excedente, los usos turísticos permitidos por el P. provincial (al que parece hacer referencia dicho artículo) son únicamente el hotelero, que dicho artículo excluye, y el de balneario.= Alegaciones.- Durante el periodo de información pública se presentó una sola alegación por parte del COA de Baleares, en la que se estima no es admisible la redacción de Planes Parciales en suelo excedente por estimar se trata de suelo no urbanizable y que, aún en el caso de estimar que dicho suelo excedente fuera un tipo de suelo urbanizable, el P.P. debería haber sido precedido por la redacción de un PAU.= Todo ello en evitación de la creciente proliferación de urbanizaciones en medio rústico.= Se adjunta informe jurídico de la Asesoría de dicho COA en el que se concluye que la aprobación de dicho P.P. puede ser atacable de nulidad y cuya lec-



tura ante la Comisión recomiendan estos S.T.= Informes.— El expediente contiene certificado del Secretario General del Consell Insular de Ibiza-Formentera sobre el acuerdo de informe favorable al P.P. adoptado por dicho Consell Insular en su sesión de 27 de noviembre.= Igualmente se contiene el informe favorable del Ministerio de Defensa.= Resúmen de deficiencias.— a) El P.P. incluye terrenos calificados por el P.G.O.U. como forestal protegido.= b) El área excedente objeto del P.P. se encuentra a menos de 250 mts. de una zona calificada por el P.G.O.U. como de reserva urbana y que tal y como se desprende de los planos de información números 8 y 9 se encuentra parcialmente desarrollada.= c) Deberían incluirse las características evaluación y permisos necesarios del tramo de la conexión con el sistema general viario (carretera Pta. Martinet) del P.G.O.U. en aplicación del art. 122 L.S. y 63.3 R.P. ya que dicho tramo deberá ser contemplado en el P.U. en aplicación del art. 70.3 del R.P. Deberá determinarse la red peatonal (art. 52.1 R.P.).= d) Debería garantizarse que el aforo de que dispone la entidad suministradora permite el abastecimiento de agua al P.P. En el esquema de la red debería incluirse el trazado y características del ramal de acometida al depósito regulador.= e) La red de alcantarillado deberá servir toda el área ordenada. Al igual que lo expresaron en el apartado c) deberá resolverse la conexión con el sistema general no siendo admisible el uso de la fosa séptica, ya que para que las parcelas obtengan la condición de solar deberá encontrarse la red en condiciones de servicio.= f) Deberán definirse la capacidad de las E.T. y de las líneas de distribución de energía eléctrica, así como las características estéticas y de volumen de las E.T. en aplicación del art. 53.6 del R.P. caso de que no sean subterráneas.= g) Debería definirse el trazado y características de la red de teléfonos (art. 53.2 del R.P.) por no ser ello potestad del P.U.= h) El estudio económico deberá contemplar lo dispuesto por el art. 63.3 del R.P. en lo que se refiere a ejecución de sistemas generales del interés para el área o sector de actuación.= i) El plan de etapas deberá referirse a la aprobación del P.P. o fijar plazo para presentación del P.U.= j) Deberán rectificarse las siguientes determinaciones de las ordenanzas: 1.— El ancho mínimo de parcelas en zona turística será de 50 m. 2.— En zonas turísticas y de equipamientos el tope de edificabilidad neta será de 0,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> y no de 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. 3.— La edificabilidad máxima global será de 0,2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> y no 0,11 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.= 4.— La máxima ocupación en todas las zonas será del 10%.= 5.— En las ordenanzas de zona turística deberá incluirse la obligación de previsión de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup>. construidos.= 6.— Deberá regularse con mayor precisión el uso de vivienda unifamiliar en las zonas comercial, social y docente.= 7.— Deberán precisarse las condiciones en que se admitirá la planta sótano. 8.— En el apartado: Número de edificios, deberá sustituir: en la zona residencial sólo se admitirán tantas viviendas unifamiliares aisladas como múltiplos de parcela mínima. 9.— Deberá aclarar el significado del art. 9 ya que dicho art. no expresa que características de la edificación regula. Deberían determinarse con mayor precisión los usos pormenorizados de la zona turística ya que, el suelo excedente, los usos turísticos permitidos por el P. Provincial (al que parece hacer referencia dicho art.) son únicamente el hotelero, que el mencionado artículo excluye, y el de balneario.= k) Por último, en cuanto al tema del desarrollo del suelo rústico excedente del P.G.O.U. mediante P.P. para el establecimiento de polígonos de baja densidad, dicho tema fue ya objeto de acuerdo por

parte de la sección insular de Ibiza-Formentera de la Comisión Provincial de Urbanismo de Baleares con fecha 16 de febrero de 1984 que estimó que, en base al R.D.L. de 16 de octubre de 1981, debía considerar dicho suelo como urbanizable. Estos S.T. a la vista del informe jurídico contenido en la alegación del COAB se remiten al superior criterio de la C.P.U. sobre el tema".

A la vista de lo expuesto la P.T., previa votación, acuerda, por unanimidad proponer a la C.P.U., resuelva denegar la aprobación definitiva del presente P.P. por encontrarse emplazado a menos de 250 m. de una zona calificada de reserva urbana, incumpliendo de este modo el P.G.O. de Sta. Eulalia del Río.

#### OBRAS EN SUELO NO URBANIZABLE.

En este punto del orden del día, se aborda el estudio de los expedientes de obras en suelo no urbanizable, que de acuerdo con el art. 44 del Reglamento de Gestión Urbanística y 85.1.2 de la ley del Suelo, compete a la C.P.U. la autorización de las mencionadas obras, previa valoración de las circunstancias en base a las cuales pueda considerarse que no existe posibilidad de formación de núcleo de población, sin perjuicio de la posterior concesión de licencia y demás autorizaciones procedentes.

Se adoptan las siguientes propuestas de acuerdo:

Expediente promovido por D. José F. Puig Aviñó, para la construcción de un Campamento Turístico en base a su condición de instalaciones de interés público en el término municipal de Formentera, la P.T. propone a la C.P.U. su autorización.

Expediente promovido por Dña. Maria Marí Rosselló, para la construcción de una vivienda unifamiliar en el término municipal de Sta. Eulalia del Río, la P.T. propone a la C.P.U. su autorización.

Expediente promovido por D. Juan Roig Planells, para la construcción de una vivienda unifamiliar en el término municipal de Sta. Eulalia del Río, la P.T. propone a la C.P.U. su autorización.

Expediente promovido por D. Peter Jordan, para la construcción de una vivienda unifamiliar y anexos en el término municipal de Sta. Eulalia del Río, la P.T. propone a la C.P.U. dejar el tema sobre la mesa.

#### AMPLIACION PLAZO PARA SUBSANACION DEFICIENCIAS P.P. COSTAS DEL SUR. STA EULALIA DEL RIO.

La P.T. propone a la C.P.U. conceda un ampliación de plazo de dos meses para la presentación de la subsanación de las deficiencias.

#### RUEGOS Y PREGUNTAS.



En uso de la palabra el Sr. Tur Marí, propone comunicar a los Colegios Profesionales el acuerdo adoptado por la C.P.U. de que el coste del metro cuadrado urbanizado no será inferior a 500 ptas. Se acepta la propuesta.

A continuación el Sr. Larios plantea la cuestión de que si los Ingenieros de Caminos tienen facultad para firmar Proyectos de edificación.

Y no habiendo más asuntos que tratar, el Sr. Presidente levanta la sesión a las 11 horas 30 minutos del mismo día en que tuvo lugar.



GOVERN BALEAR

Conselleria d'Obres Públiques  
i Ordenació del Territori

La Sesión de la Ponencia Técnica convocada para día 4 en primera convocatoria y día 5 en 2ª Convocatoria, Tendrá lugar en el salon de actos del Govern Balear, Consulado de Mar (Sa Capella)

Palma de Mallorca día 1 de Julio de 1985

EL SECRETARIO,







GOVERN BALEAR

Conselleria d'Obres Públiques  
i Ordenació del Territori

Sr. D. JUAN MARTIN DE VIDALES

PONENCIA TECNICA DE LA COMISION  
PROVINCIAL DE URBANISMO  
DE BALEARES  
SECCION INSULAR DE MALLORCA

Por la presente se le convoca a la sesión a celebrar en primera convocatoria el día 4 de Julio de 1985, y en segunda convocatoria el día 5 de Julio de 1985 a las 9'30 horas en la Sede de la Consellería de // Obras Públicas y Ordenación del Territorio.

Palma, a 27 de Junio de 1985

EL SECRETARIO,



ORDEN DEL DIA

- 1.- Lectura y aprobación, si procede, del acta de la sesión anterior.
- 2.- Obras en Suelo no Urbanizable.
- 3.- Plan General de Palma.
- 4.- Ruegos y Preguntas.



GOVERN BALEAR

Conselleria d'Obres Públiques  
i Ordenació del Territori

PONENCIA TECNICA DE LA COMISION  
PROVINCIAL DE URBANISMO  
DE BALEARES  
SECCION INSULAR DE MALLORCA

ASISTENTES AL ACTO:

- Sr. D. Agustín Brú Zaragoza, Presidente.
- Sr. D. Martín Vila Jaume, Técnico del Consell Insular.
- Sr. D. Andrés Parietti Lliteras, Vicedirector.
- Sr. D. Antonio Garau Mulet, Rpte. de Costas.
- Sr. D. Cristóbal Mora Gornals, Técnico de la Comunidad Autónoma.
- Sr. D. Manuel Parga López, Colegio de Registradores.
- Sr. D. Carlos de la Calleja, Rpte. Comunidad Autónoma.
- Sr. D. Nicolás Dameto, Rpte. de Industria.
- Sr. D. Luis Pareja, Rpte. Colegio Notarios.
- Sr. D. Juan Morey, Rpte. COAB.
- Sr. D. Bernardo Deyá Palmer, Persona de reconocida competencia.
- Sr. D. Bartolomé Calafat Rotger, Rpte. Colegio de Ingenieros de C.
- Sr. D. Juan Martin de Vidales Rpte. Administración del Estado.
- Sr. D. Rafael Sabater Vidal, Secretario.

En la sala de Juntas de la Consellería de Economía y Hacienda (Edificio de la Consellería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio), se reunió en segunda convocatoria la Ponencia Técnica de la Comisión Provincial de Urbanismo de Baleares, Sección Insular de Mallorca, siendo las 10 horas del día 21 de mayo de 1985, bajo la Presidencia de su titular D. Agustín Brú Zaragoza y con la asistencia de los Sres. arriba relacionados.

Asistió igualmente, invitado por la Presidencia, D. José Bonilla Villalonga, Técnico de la Consellería de O.P. y O.T.

Es objeto de la presente sesión el examen de los siguientes puntos del orden del día:

LECTURA Y APROBACION SI PROCEDE, DEL ACTA DE LA SESION ANTERIOR.-

En primer lugar se dió lectura al borrador del acta de la sesión anterior, resultando ésta aprobada por unanimidad.

DENUNCIAS DE MORA.-

En dicho capítulo se acordó elevar propuesta de declaración de incompetencia para los siguientes expedientes: Promovido por D. Antonio Más Carbonell y otro, en Alcudia; por D. Alejandro Feliu Vidal (MADEN, S.A.) en Esporlas; por D. Jose Salom Rigo en Palma; y por D. Pedro Fernández Hernández en Porto Colom, Felanitx. Los tres primeros por cuanto el Ayuntamiento ya había denegado la licencia cuando se produjo la denuncia de mora y el último por cuanto ya había sido concedida.

OBRAS PROVISIONALES.-

En este punto se acordó informar favorablemente el expediente relativo a legalización de licencia de apertura de Cafetería-Bar en c/Marqués de Fuensanta, nº 1, Palma, promovido por D. Jaime Campaner Ferragut.

ESTUDIOS DE DETALLE:

Dada cuenta del Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes promovido por D. Fernando Truyols Morell en Calviá, la Ponencia acordó elevar a la C.P.U. propuesta en el sentido de que se diese por enterada de tal aprobación definitiva otorgada por aquel Ayuntamiento.

OBRAS EN SUELO NO URBANIZABLE.-

En dicho punto acordó proponer la concesión de la autori-



zación de las viviendas en suelo no urbanizable promovidas por los siguientes particulares interesados:

Promovido por D. Gabriel Perelló Xumet, para la construcción de una vivienda unifamiliar en Alcudia, la P.T. propone a la C.P.U. su autorización.

Promovido por D. Antonio Vaquer Sureda, para la construcción de una vivienda unifamiliar en Artá, la P.T. acuerda proponer a la C.P.U. su autorización.

Promovido por D. Andrés Servera, para la construcción de una vivienda unifamiliar y piscina en Artá, la P.T. acuerda proponer a la C.P.U. su autorización.

Promovido por D. Antonio Garcia González, para la construcción de una vivienda unifamiliar en Inca, la P.T. acuerda proponer a la C.P.U. su autorización.

Promovido por Dña. Delia Barceló Albertí, para la construcción de una vivienda unifamiliar en Palma, la P.T. acuerda proponer a la C.P.U. su autorización.

Promovido por D. Juan Cabrer Borrás, para la construcción de una vivienda unifamiliar en Palma, la P.T. acuerda proponer a la C.P.U. su autorización.

Promovido por Dña. Amalia Linde Martín, para la construcción de una vivienda unifamiliar en Palma, la P.T. acuerda proponer a la C.P.U. su autorización.

Promovido por Dña. María Adrover Morro, para la construcción de una vivienda unifamiliar en Palma, la P.T. acuerda proponer a la C.P.U. su autorización.

Promovido por D. Miguel Vallespir Ramis, para la construcción de una vivienda unifamiliar en Palma, la P.T. acuerda proponer a la C.P.U. su autorización.

Promovido por D. Miguel Serra Colombás, para la construcción de una vivienda unifamiliar en Palma, la P.T. acuerda proponer a la C.P.U. su autorización.

Promovido por D. Andrés Picó López, para la construcción de una vivienda unifamiliar en Palma, la P.T. acuerda proponer a la C.P.U. su autorización.

Promovido por D. Bme. Amengual Fuster, para la construcción de una vivienda unifamiliar en Palma, la P.T. acuerda propo-

ner a la C.P.U. su autorización.

Promovido por Dña. Concepción Candela Juan, para la construcción de una vivienda unifamiliar en Palma, la P.T. acuerda proponer a la C.P.U. su autorización.

Promovido por D. Guillermo Coll Riutort, para la construcción de una vivienda unifamiliar en Palma, la P.T. acuerda proponer a la C.P.U. su autorización.

Promovido por D. Norman Henry Alford, para la construcción de una vivienda unifamiliar en Puigpunyent, la P.T. acuerda proponer a la C.P.U. su autorización.

Promovido por D. Juan Oliver Coll, para la construcción de una vivienda unifamiliar en Sóller, la P.T. acuerda proponer a la C.P.U. su autorización.

Promovido por D. Jaime Mora Albertí, para la construcción de una vivienda unifamiliar en Sóller, la P.T. acuerda proponer a la C.P.U. su autorización.

En dicho capítulo, referente al expediente promovido por Dña. Jennifer K. Strickland, la P.T. acordó proponer a la C.P.U. devolver el expediente al Ayuntamiento de Sóller, para que concrete cual es el tipo de obra que se interesa.

Finalmente en dicho capítulo, se acordó proponer la declaración del proyecto de instalación de red eléctrica para ocho viviendas construidas promovido por D.Manuel Ortiz Pérez, en Cala Llombarts de Santanyi.

MODIFICACION P.P. PARCELAS 54,55,56,56-bis,63,65 y 104 DE CALA MILLOR. SON SERVERA.-

Se dió lectura primeramente al informe técnico emitido al efecto. Dado que del mismo se desprende que nada obsta a la aprobación definitiva, la P.T. acordó elevar a la C.P.U. propuesta en tal sentido.

SUBSANACION DEFICIENCIAS NN.SS. SINEU.-

Asiste el Arquitecto D. Tomás Fortuny Salas.

Una vez dada lectura al informe técnico, la P.T. acordó elevar a la C.P.U. propuesta de aprobación con señalamiento de las prescripciones que se significan en el antedicho informe técnico.



Folio 5.-

Los vocales D. Bartolomé Calafat y D. Juan Morey, votan en contra de la aplicación del Plan Provincial en cuanto a las medidas de parcelación en suelo no urbanizable.

AUTO DE LA SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO SOBRE NN.SS. DE SES SALINES.-

Por el Secretario se procedió a dar lectura del Auto de la Sala de lo Contencioso-Administrativo por el cual, a la vista de recurso interpuesto por el Colegio de Arquitectos de Baleares, se suspendió el acto administrativo de aprobación definitiva de las Normas de referencia.

El Sr. Brú interesó del Sr. Morey si conocía el motivo exacto con que se basaba este recurso a lo que contestó el interpelado que desconocía los detalles de la cuestión, por cuanto este asunto había sido llevado a cabo por el Colegio de Baleares y él pertenecía a la Delegación de Mallorca. No obstante, significó, que había recogido la impresión de que en un principio el Colegio no había instruido el alcance que a la postre está teniendo este asunto.

Finalmente la Ponencia acordó elevar a la C.P.U. propuesta en tal sentido de que se dé por enterada.

CUMPLIMENTACION PRESCRIPCIONES P.G. LLUCMAJOR.-

Con la asistencia del Arquitecto Municipal.

Se procedió en primer lugar a dar lectura al informe técnico emitido por D. Cristóbal Mora Gornals, Ingeniero CC. de la Consellería. A la vista del mismo se acordó elevar propuesta a la C.P.U. en el sentido de que se den por cumplimentadas todas las deficiencias a excepción de la señalada en la anterior resolución de la C.P.U. con la letra "G" (en la cual debe mantenerse el espacio libre que se ha suprimido) y la señalada con la letra "I".

ASUNTOS URGENTES.-

a) MODIFICACION ARTICULOS 187 y 193 DE LAS ORDENANZAS SOBRE LA EDIFICACION DEL PLAN GENERAL DE PALMA.

A la vista del informe técnico emitido por D. Cristóbal Mora Gornals, se acordó elevar propuesta de emisión de informe favorable y posterior remisión al Consejo de Gobierno, por ser este el Organó competente en atención a tratarse de un Plan de capital de Provincia.

b) RECURSO REPOSICION AYUNTAMIENTO ANDRATX.

Dada lectura al informe jurídico emitido respecto al recurso formulado por el Ayuntamiento de Andratx contra el acuerdo de la C.P.U. que acordó conceder la licencia para construcción de Poblado Mediterráneo promovido por SUAPAG, S.A., previo el mecanismo de la denuncia de mora, esta P.T. acordó elevar propuesta de desestimación del recurso de referencia.

c) RECURSO DE ALZADA FORMULADO POR D. ANTONIO FEMENIAS REUS.

Impugna el recurso la denegación de una licencia por parte del Ayuntamiento de Pollença, licencia que interesada la realización de obras en la Urbanización Gotmar de aquel término.

El recurso se dirigía a la C.P.U. por cuanto las Ordenanzas en cuestión imponen tal tipo de recurso para en tal caso.

Ante la manifiesta realidad de pleno derecho de la Ordenanza en cuestión, la P.T. acordó elevar a la C.P.U. propuesta de incompetencia para entender del asunto.

d) CONSULTA DE UN PARTICULAR.

A la vista de la consulta formulada por D. Joaquin Peleteiro Baudin, interesando pronunciamiento sobre determinado extremo urbanístico relativo al término de Alaró, se acordó proponer a la C.P.U. acuerde contestar al interesado significando que este Organismo no atiende consultas de particulares.

Y no habiendo más asuntos que tratar, el Sr. Presidente levanta la sesión a las 13 horas 20 minutos del mismo día en que tuvo lugar.





COMUNITAT AUTONOMA DE LES  
ILLES BALEARS

Conselleria d' Agricultura  
i Pesca

CONSELLERIA D'AGRICULTURA I PESCA DE LES ILLES BALEARS	
REG. ENTRADA	REG. SORTIDA
DATA: _____	DATA: 26.6.85
N.º _____	N.º 4133

Ilmo. Sr.

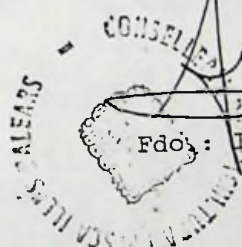
En contestación a su escrito con el que nos acompaña Proyecto de explotación de la cantera denominada SA PLANA, del término municipal de Manacor, esta Conselleria considera no existe inconveniente para que pueda ser aprobado.

Dios guarde a V.I. muchos años

Palma de Mallorca, 25 de Junio de 1.985

EL CONSELLER

Fdo: Juan Simarro Marqués.



Ilmo. Sr. Director Provincial del  
Ministerio de Industria y Energía.

PALMA DE MALLORCA



MINISTERIO DE INDUSTRIA Y ENERGIA  
DIRECCION PROVINCIAL DE BALEARES

ADMINISTRACION PERIFERICA DEL ESTADO  
C/ CIUDAD DE QUERETARO s/n.  
07071 - PALMA DE MALLORCA

*Su escrito del*

PALMA DE MALLORCA

a 6 de mayo de 1985

S/R.: N/R.: 39.550 (a)

Su escrito del:

Destinatario:

*Juan G*

SEGONA  
Conselleria de Agricultura  
Pasaje Guillermo Corrella  
Edificio Sena  
07071-PALMA

ASUNTO:

Informe sobre Plan de Restauración del Proyecto de explotación de la cantera denominada SA PLANA, del término municipal de Manacor

Al objeto de que por ese Organismo se emita el correspondiente informe se acompaña, proyecto del Plan de Restauración presentado en esta Dirección Provincial con los planos correspondientes al mismo, dando así con ello cumplimiento a lo dispuesto en su art. 4 punto 1 del Real Decreto 2994/1982, de 15 de octubre sobre restitución del espacio natural afectado por actividades mineras.

EL DIRECTOR PROVINCIAL

*Favorable*

CONSELLERIA D'AGRICULTURA I PESCA DE LES ILLES BALEARS	
REG ENTRADA	REG. SORTIDA
DATA: 10.5.85	DATA: _____
N.º 2392	N.º _____

MINISTERIO DE INDUSTRIA Y ENERGIA  
DIRECCION PROVINCIAL DE BALEARES  
001028 - 6 MAY 85  
SALIDA





GOVERN BALEAR

Conselleria d'Obres Públiques  
i Ordenació del Territori

1530  
0.2  
306 m<sup>3</sup> | 3  
102.

PONENCIA TECNICA DE LA COMISION  
PROVINCIAL DE URBANISMO  
DE BALEARES

SECCION INSULAR DE MALLORCA

Por la presente se le convoca a la  
sesión a celebrar en primera convo  
catoria el día 20 de mayo de 1985,  
y en segunda convocatoria el día -  
21 de mayo de 1985 a las 9'30 horas  
en la Sede de la Conselleria de -  
Obras Públicas y ©. T.

Palma, 13 de mayo de 1985.

EL SECRETARIO,

ORDEN DEL DIA

- x1.- Lectura y aprobación, si procede, del acta de la sesión anterior.
- x2.- Cumplimentación prescripciones P.G.O. Lluçmajor. *Prescripció G*
- x3.- Denuncias de mora.
- x4.- Obra Provisional. Palma. *Chiringuito M. Fuenfaja*
- x5.- Estudio de Detalle: Calvià. *Enterada*
- x6.- Obras en suelo no urbanizable:
- x7.- Modificación Puntual P.P. Parcelas 54, 55, 56, 56 bis, 63, 65.  
y 104 de Cala Millor. *Son Servera. Aprobar*
- x8.- Subsanación deficiencias NN.SS. Sineu.
- x9.- Dar cuenta Auto de la Sala de lo Contencioso Administrativo de la  
Audiencia Territorial de Palma, de suspensión de ejecución de apro  
bación definitiva de NN.SS. de Ses Salines. *Enterada*
- 10.- Asuntos urgentes. *Alaw / consulta. - C.P.U*
- 11.- Ruegos y Preguntas.









GOVERN BALEAR  
Conselleria d'Obres Públiques  
i Ordenació del Territori


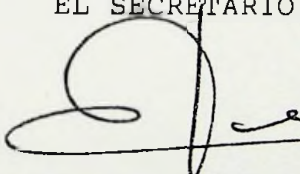
D. Juan Martín de Vidales

PONENCIA TECNICA DE LA COMISION  
PROVINCIAL DE URBANISMO  
DE BALEARES  
SECCION INSULAR DE MALLORCA

Por la presente se le convoca a la sesión a celebrar en primera convocatoria el día 20 de mayo de 1985, y en segunda convocatoria el día 21 de mayo de 1985 a las 9'30 horas en la Sede de la Conselleria de -  
Obras Públicas y O. T.

Palma, 13 de mayo de 1985.

EL SECRETARIO,



D E N D E L D I A

G V RN BALEAR

- 1.- Lectura y aprobación, si procede, del acta de la sesión anterior.
- 2.- Complimentación prescripciones P.G.O. Lluçmajor.
- 3.- Denuncias de mora.
- 4.- Obra Provisional. Palma.
- 5.- Estudio de Detalle. Calvià.
- 6.- Obras en suelo no urbanizable.
- 7.- Modificación Puntual P.P. Parcelas 54, 55, 56, 56 bis, 63, 65 y 104 de Cala Millor. Son Servera.
- 8.- Subsanação deficiències NN.SS. Sineu.
- 9.- Dar cuenta Auto de la Sala de lo Contencioso Administrativo de la Audiencia Territorial de Palma, de suspensión de ejecución de aprobación definitiva de NN.SS. de Ses Salines.
- 10.- Asuntos urgentes.
- 11.- Ruegos y Preguntas.



## GOVERN BALEAR

Conselleria d'Obres Públiques  
i Ordenació del Territori

PONENCIA TECNICA DE LA COMISION  
PROVINCIAL DE URBANISMO  
DE BALEARES

SECCION INSULAR DE MALLORCA

(Sesión 30-abril-1985)

### ASISTENTES AL ACTO:

Sr. D. Agustín Brú Zaragoza, Presidente.  
Sr. D. Andrés Parietti Lliteras, Vice-Director.  
Sr. D. Cristóbal Mora Gornals, Técnico de la C.A.  
Sr. D. Martín Vila Jaume, Técnico Consell Insular.  
Sr. D. Juan Martín de Vidales, - Rpte. Administración del Estado.  
Sr. D. Bartolomé Calafat Rotger, Rpte. Colegio de Ingenieros de C.  
Sr. D. Carlos Forteza, Jefatura de Obras Hidráulicas.  
Sr. D. Manuel Parga López, Colegio Registradores.  
Sr. D. Bernardo Deyá Palmer, Persona de reconocida competencia.  
Sr. D. Lorenzo Payeras Estrany, - Rpte. Mº de Defensa.  
Sr. D. Antonio Verger Ripoll, Rpte. Colg. Ingenieros Industriales.  
Sr. D. Juan Morey, Rpte. COAB.  
Sr. D. Antonio Garau Mulet, Jejatura de Costas y Puertos.  
Sr. D. Carlos de la Calleja, Rpte. Comunidad Autónoma.  
Sr. D. José Mº Perales Madueño, Secretario.

En la Sala de Juntas de la Conselleria de Economía y Hacienda (Edificio de la Conselleria de Obras Públicas y Ordenación del Territorio), se reunió en segunda convocatoria la Ponencia Técnica de la Comisión Provincial de Urbanismo de Baleares, Sección Insular de Mallorca, siendo las 10 horas del día 30 de abril de 1985, bajo la Presidencia de su titular - D. Agustín Brú Zaragoza y con la asistencia de los Sres. al margen relacionados.

Asistió igualmente, invitado - por la Presidencia, D. José Bonilla Villa longa, Técnico de la Conselleria de O.P. y O.T.

Excusó su asistencia al acto, - D. Francisco José Parada Vázquez, Secretario de la Cámara de la Propiedad Urbana.

En primer lugar, se deja para - una próxima sesión la aprobación del acta de la última reunión.

### SUBSANACION DEFICIENCIAS P.P. - ES VERGER. ESPORLAS.-

El Sr. Bonilla da lectura al informe de los Servicios Técnicos que dice lo siguiente:

"Por acuerdo de la C.P.U., de - fecha 4 de marzo de 1985, se suspendió la A.D. del P.P. de referencia hasta tanto - no se subsanaran las siguientes deficiencias: 1.- Debe corregirse en el cálculo -



de uds. de viviendas para dotaciones y hacerlas concordar con el cuadro de zonificación. Las conducciones que no vayan por calles deben situarse en una franja de terreno que se ceda al Ayuntamiento, así como los depósitos. Estos Terrenos se zonificarán como infraestructura. Deben zonificarse las bandas y zonas de infraestructura. Todas las parcelas deben contar con suministro eléctrico. Debe aportarse plano de estado actual. Debe presentarse estudio en el que se demuestre que no se contaminarán los acuíferos.= Con fecha 21 de marzo tiene su entrada en esta Conselleria un escrito del Ayuntamiento de Esporlas remitiendo documentación complementaria a la que fue objeto del acuerdo anterior, en la cual: 1) Se han cumplido las estimaciones de viviendas posibles en base a la parcela mínima (2.000 m2) con lo que el número de viviendas resultante es de 360, menor que las 536 utilizadas para el cálculo de dotaciones, por lo que puede aceptarse.= 2) Los terrenos por los que transcurren las conducciones de servicios han sido zonificados, bien como zona verde, bien como zona de infraestructura, según se disponía en las deficiencias números 2 y 3.= 3) En el apartado "Estaciones transformadoras" se dice: todas las parcelas cuentan con suministro eléctrico.= 4) Se aporta plano de estado actual. 5) Se adjunta escrito de un Ingeniero de Minas sobre características de las fosas sépticas previstas".

Igualmente se lee el informe de un Ingeniero de Minas:

"El que suscribe Bartolomé Escandell Prats, Doctor-Ingeniero de Minas, CERTIFICA: Que examinados los planos de la FOSA SEPTICA que acompañan a la documentación del Proyecto de Plan Parcial de la Urbanización Es Pla des Born, sita en el término municipal de Esporlas, su impermeabilidad será correcta y por tanto no contaminante, siempre y cuando las citadas fosas sean estancas y se construyan sin defectos y con los materiales adecuados. Lo que certifico a los efectos oportunos en la fecha supra".

Tras breve debate se adopta la siguiente propuesta de acuerdo:

- Aprobación definitiva del P.P. Es Verger con la prescripción a cumplimentar de que se presente un estudio ante la C.P.U. en el que se demuestre que no se contaminarán los acuíferos.

#### MODIFICACION PUNTUAL P.P. POLIGONOS 1, 2 y 3 P.G. CALA

BARCA. SANTANYI.-

Se inicia el estudio del expediente de referencia con la lectura del informe técnico cuyo tenor literal es el siguiente:

"La modificación tiene por objeto ajustar el planeamiento parcial a las nuevas determinaciones que sobre el mismo prescriben las NN.SS. de Santanyi, en trámite de aprobación definitiva, así como recoger el nuevo esquema de tratamiento y evacuación de aguas residuales que se introduce con motivo de la construcción de una depuradora de oxidación total en S.N.U. colindante con el Plan Parcial cuya declaración de utilidad pública e interés social fué aprobada por la C.P.U. con fecha 27-7-84 condicionada a la tramitación de la correspondiente modificación de P.P.= La modificación de los paráme-

tros del P.P. supone en conjunto una disminución de 40.000 m<sup>3</sup>. construidos con reducción de las alturas posibles hasta un máximo de 3 - plantas.= La modificación no afecta al Polígono 1 del P.P. por encontrarse éste calificado como S.U. por las NN.SS. en tramitación.= En cuanto a la red de evacuación de residuales, se modifica su trazado, ubicando una estación impulsora en Z.V. de P.P. y conduciendo los efluentes a través de la parcela nº 4 zonificada como especial - hotelera.= La ubicación de la estación impulsora en Z.V. puede admitirse al ser ésta subterránea, en cuando a las conducciones entre la E.B. y la depuradora debería grafarse el área por ellas afectada como de infraestructura o, en su caso, reflejar de algún modo la servidumbre que se impone".

Finalmente la P.T. acuerda proponer a la C.P.U. resolver suspenda la aprobación definitiva del presente expediente con el fin de que sea subsanada la deficiencia consistente en la necesidad de situar la Estación Impulsora fuera de la zona verde y de imponer una servidumbre en los terrenos por donde transcurren las conducciones.

MODIFICACION PUNTUAL P.P. PARCELAS 54, 55, 56, 56 bis, 63, 65 y 104 CALA MILLOR. SON SERVERA.-

En primer lugar se procede a dar lectura al informe técnico que a continuación se transcribe:

"1.- El P.P. de referencia fue aprobado definitivamente por la C.P.U. de Baleares con fecha 1 de diciembre de 1975, una vez cumplimentada la subsanación de deficiencias impuestas por dicha C.P.U. en fecha 3 de marzo de 1975. Entre estas deficiencias se encuentra (punto nº 2.2. de la resolución) la de que la limitación de alturas contenida en las Ordenanzas del Proyecto (18 mts. de altura máxima), debería ser limitada a planta baja más 3 plantas como máximo. Esta deficiencia se consideró subsanada en la documentación aprobada definitivamente, que, recogiendo la terminología del P.P. limitaba las alturas máximas a 15 mts. y S + B + 3 P.= 2.- La modificación que ahora se tramita pretende eliminar la limitación de nº de plantas que se contiene en ordenanzas, dejando limitada la altura máxima a 15 mts.= Ello se justifica en que, al no definir las ordenanzas lo que se entiende por sótano ni tampoco la altura máxima entre plantas y estar definida perfectamente la edificabilidad de los solares mediante volumen máximo y ocupación, dicha limitación es ambigua y confusa y su eliminación no afecta a la edificabilidad de los solares.= 3.- En opinión de estos Servicios Técnicos la ambigüedad que hace referencia la Memoria justificativa del proyecto de modificación, que puede estimarse existe si se contempla dicho punto de las ordenanzas sin referencia a la resolución que vino a cumplimentar, se elimina al tener en cuenta ambos documentos en su conjunto, pues queda claro que con limitación de alturas contenida en ordenanzas se vino a cumplimentar la prescripción impuesta por la C.P.U. que ordenaba limitar las alturas máximas a PB + 3 plantas, con lo que el concepto de lo que en ordenanzas se entiende



por sótano se estima queda aclarado.= Por otro lado, si bien es cierto que la modificación que se pretende no altera la edificabilidad de los solares, que queda perfectamente definida por los restantes parámetros del plan, no puede decirse lo mismo respecto a la densidad de población, ya que al permitir el límite que se pretende (15 mts) con la altura entre plantas usual (3 m.) la edificación de hasta 5 plantas (una más de la actual) es evidente podría producirse un incremento de población, por lo que deberían cumplimentarse los requisitos que, para estos casos, prescribe el art. 49 de la Ley del Suelo.= 4.- Informes: -Defensa: Favorable.= - CIM: Se considera se aumentará la densidad de población al ser posible una planta más".

Seguidamente se adopta la siguiente propuesta de acuerdo:

- Suspensión de la aprobación definitiva con la siguiente deficiencia a subsanar:

Deben incrementar las zonas verdes en cumplimiento del art. 49.2 de la Ley del Suelo, con nueva exposición al público.

SUBSANACION ERRORES P.P. POLIGONO INDUSTRIAL. MANACOR.-

INFORME TECNICO:

"La sección Insular de Mallorca de la C.P.U. en su sesión de 14 de septiembre de 1984 acordó darse por enterada de la cumplimentación de las prescripciones impuestas al P.P. del polígono industrial de Manacor, señalando una serie de errores en la documentación que habrían de corregirse, enviando a esta C.P.U. un ejemplar debidamente rectificado.= La totalidad de dichos errores han sido corregidos por lo que procede el sellado de la documentación enviada".

La Ponencia Técnica acuerda proponer a la C.P.U. se de por enterada de la subsanación de los errores.

SUBSANACION DEFICIENCIAS P.P. SA FONT SECA. BUNYOLA.-

INFORME TECNICO:

"La Sección Insular de Mallorca de la C.P.U. de Baleares acordó en su sesión de 29 de julio de 1983 la suspensión de la A.D. del P.P. de referencia hasta tanto no se expusiera nuevamente al público y se subsanaran una serie de deficiencias, para lo que se daba un plazo de 6 meses, posteriormente ampliado en otros 2 meses y medio.= Las deficiencias señaladas en el acuerdo de la C.P.U. eran las siguientes: 1) No se establece una solución legalmente admisible para la evacuación de aguas residuales. En el proyecto suspendido se preveía una red de alcantarillado que vertiría en el futuro a la red general, y, como solución provisional, sistemas individuales de fosas sépticas en cada parcela. Ello no se consideró legalmente admisible y fue desfavorablemente informado por Industria, dado el peligro de contaminación de acuíferos.= En el proyecto ahora presentado, se preve la instalación de una depuradora de aireación prolongada y el riego de 3 Has. de zona verde con los efluentes de la misma. Se prevé la instalación de riego

Y se supone un caudal máximo diario de 135 m<sup>3</sup>. diarios (200 l/hab/día x 675 hab.) No se incluyen las ordenanzas modificadas por lo que deberá eliminarse el último párrafo del art. 7.3 de las mismas referente a sistemas individuales de depuración. No se modifica el estudio económico.= 2) Debe indicarse correctamente los medios económicos con que cuenta el promotor y presentar las garantías por valor de 6% de la evaluación económica.= Se incluye como anexo un escrito de un constructor en el que declara haber llegado a un acuerdo para efectuar las obras de urbanización. Se modifica el apartado c) 3 del anexo 2 de la Memoria - incluyendo la referencia al aval por valor del 6% del coste de urbanización. Se dice que está realizada la urbanización en un 70% aproximadamente.= 3) Se debe de establecer que el plazo del plan de etapas será de 4 años a partir de los 5 meses de la aprobación definitiva del Plan Parcial.= Se subsana.= 4) Debe de incluir el conjunto de las E.T. en el ámbito del P.P. y ubicarlas en zonas de servicios de infraestructuras.= Se prevé la implantación de la E.T. nº 4 caso de que GESA considere inviable la utilización de las E.T. 7 y 9 de Palmañola.= La E.T. nº 1 está en zona de protección del edificio de interés existente. El resto, E.T. 3 y E.T. 4 están en zonas de infraestructura.= 5) MOPU-CARRETERAS, informa favorablemente la corrección de las deficiencias por él señaladas: Intersección con la PM-114 y acceso a parcelas desde la misma.= 6) En relación con las deficiencias señaladas por Industria: a) No se demuestra la disponibilidad de agua. Deberá presentarse contrato con los titulares de los pozos y demostrar que la cantidad de aguas disponible es suficiente. b) Se informa desfavorablemente el sistema de fosas sépticas. c) Se informa desfavorablemente la red de alumbrado público.= No consta en la documentación nuevo informe de Industria. Respecto a la deficiencia a) se adjuntan los siguientes documentos: 1) Providencia de Industria acreditando 34 m<sup>3</sup>/h. en el pozo de Sa Font Seca. 2) Documento por el que "Aigua de Sa Font Seca, S.A." se obliga al suministro de agua. 3) Contrato entre EMAYA y el Ayuntamiento de Bunyola por el que se garantiza el suministro. 4) Acuerdo municipal por el que se garantiza el suministro. 4) Acuerdo municipal por el que se concede la subrogación de los derechos y obligaciones del Ayuntamiento de Bunyola frente a EMAYA en favor de "Aigua de Sa Font Seca, S.A.".= Respecto a la deficiencia b) ya se ha hecho alusión en el punto 1 de este informe y en cuanto al alumbrado público, el primer informe de Industria no incluía las causas del informe desfavorable por lo que estos Servicios Técnicos no pueden informar sobre su cumplimiento o no. De todas maneras se incluyen como anexos las autorizaciones de Industria para la puesta en servicio de las instalaciones de alumbrado público dependientes de las E.T. 1 y 3.= Por último el expediente se sometió nuevamente a información pública durante un mes, a partir del 27-9-84 y se notificó a los propietarios afectados sin que se presentara alegación alguna según certificado del secretario de fecha 1 de febrero de 1985".

Tras amplio debate la P.T. adopta la siguiente propuesta de acuerdo, con el voto en contra del Sr. Calafat:

- Aprobar definitivamente el P.P. de Sa Font Seca en Bunyola con las siguientes prescripciones:

a) Se acepta la propuesta de alcantarillado suprimiendo la estación depuradora y debiéndose prever la evacuación de aguas residuales al sistema general que en su día se construya.



b) El promotor debe contraer el compromiso de llevar a cabo el enlace con el sistema general.

c) Las aguas pluviales no deben vertir en el alcantarillado, debiéndose estudiar un sistema para su eliminación.

d) El primer párrafo del artículo 7.1 de las Ordenanzas quedará redactado del siguiente modo: "Se adoptará el sistema separativo de alcantarillado".

#### DENUNCIAS DE MORA.-

El Sr. Verger se ausenta de la Sala por ser parte interesada en el expediente.

Proyecto de Urbanización en Puerto de Andratx, promovido por Urbanizadora del Puerto S.A. y representada por el Sr. Gaisse Fariña que solicita se le expida certificación acreditativa de la obtención de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización por silencio administrativo positivo.

La P.T. acuerda proponer a la C.P.U. resuelva dejar el tema sobre la mesa para comprobar si la red viaria y la parte eléctrica se ajusta al P.P.

Se incorpora el Sr. Verger.

Denuncia de mora presentada por D. Juan Solanas Ferrer en solicitud de licencia para construcción un bloque de apartamentos en suelo calificado como urbano por el P.G.O. de Palma pero excluido de la D.S.U. aprobada.

La P.T. considera que continúa siendo suelo urbano por consolidación, por lo que propone a la C.P.U. acuerde comunicar al promotor que no ha sido obtenida licencia por silencio administrativo al estar suspendida la concesión de licencias.

#### OBRAS EN SUELO NO URBANIZABLE.-

De acuerdo con lo acordado por la C.P.U. en la anterior sesión, este Organismo se limitará a autorizar la construcción de viviendas unifamiliares aisladas en S.N.U. en función de la posibilidad de formación de núcleo de población, así como la autorización de instalaciones, por su necesidad de emplazamiento en medio rural, en función de su declaración de utilidad pública o interés social, de acuerdo con el art. 85.1.2 de la Ley del Suelo y 44 del Reglamento de Gestión.

La P.T. adopta las siguientes propuestas de acuerdo:

Promovido por D. Hagen Claybergh, para la construcción de una vivienda unifamiliar en Son Termens del término municipal de Bunyola, la P.T. propone a la C.P.U. su autorización.

- Promovido por D. Guillermo Morro Borrás, para la construcción de una vivienda unifamiliar en Polg. 2, parc. 87 del término

municipal de Bunyola, La P.T. propone a la C.P.U. su autorización.

- Promovido por Dña. Ma Angeles Mimendi Corretge, para la construcción de una vivienda unifamiliar en Es Rafalot del término municipal de Bunyola, la P.T. propone a la C.P.U. su autorización.

- Promovido por VALL D'OR, S.A. para autorización de construcción de un Campo de Golf e instalaciones en base a su condición de instalaciones de interés social en el término municipal de Felanitx, la P.T. propone a la C.P.U. su autorización.

- Promovido por D. Miguel Ramis Puigrós, para la construcción de una vivienda unifamiliar en el Cno. Ses Resquells, del término municipal de Inca, la P.T. propone a la C.P.U. su autorización.

- Promovido por Dña. Catalina Marí Rigo, para la construcción de una vivienda unifamiliar en parc. 87, polg. 2 del término municipal de Lluçmajor, la P.T. propone a la C.P.U. su autorización.

- Promovido por D. Florencio Velasco Serrano, para la construcción de una vivienda unifamiliar en Son Bauzá del término municipal de Palma, la P.T. propone a la C.P.U. su autorización.

- Promovido por Dña. María Fuster Ferragut, para la construcción de una vivienda unifamiliar en parc. 317, polg. X del término municipal de Palma, la P.T. propone a la C.P.U. su autorización.

- Promovido por D. José Feliu Mazaira, para la construcción de una vivienda unifamiliar en Cno. Son Bauzá del término municipal de Palma, la P.T. propone a la C.P.U. su autorización.

- Promovido por D. Bartolomé Pastor Gelabert, para la construcción de una vivienda unifamiliar en C'an Nofre Serra del término municipal de Palma, la P.T. propone a la C.P.U. su autorización.

- Promovido por D. Bruno Martínez Vicente, para la construcción de una vivienda unifamiliar en Son Pax, del término municipal de Palma, la P.T. propone a la C.P.U. su autorización.

- Promovido por Dña. Alicia Molinos Cabeza, para la construcción de una vivienda unifamiliar en Son Bassó del término municipal de Palma, la P.T. propone a la C.P.U. su autorización.

- Promovido por D. Gabriel Más Vich, para la construcción de una vivienda unifamiliar en c/ Monseñor Mairatac s/n, del término municipal de Palma, la P.T. propone a la C.P.U. su autorización.

- Promovido por D. Francisco Arrom Abrines, para la construcción de una vivienda unifamiliar en ctra. Palma-Lluçmajor en el término municipal de Palma, la P.T. propone a la C.P.U. su autorización.

- Promovido por D. José Ruiz Marín, para la construcción de una vivienda unifamiliar en Son Barraquer, parc. 1 del término municipal de Palma, la P.T. propone a la C.P.U. su autorización.

- Promovido por D. Ramón Montis Sainz, para la construcción de una vivienda unifamiliar en Son Bauzá del término municipal de Palma, la P.T. propone a la C.P.U. su autorización.



- Promovido por IRMASA, para la construcción de una vivienda unifamiliar en Puntiró, parc. 33 del término municipal de Palma, la P.T. propone a la C.P.U. su autorización.
- Promovido por D. Antonio Noguera Monserrat, para la construcción de una vivienda unifamiliar en Secar de Son Sardina del término municipal de Palma, la P.T. propone a la C.P.U. su autorización.
- Promovido por D. Rafael Ruiz Marín, para la construcción de una vivienda unifamiliar en Son Barraquer, parc. 3 del término municipal de Palma, la P.T. propone a la C.P.U. su autorización.
- Promovido por D. Antonio Portells Sánchez, para la construcción de una vivienda unifamiliar en Secar Son Pax, parc. 3 del término municipal de Palma, la P.T. propone a la C.P.U. su autorización.
- Promovido por D. Miguel Ferragut Horrach, para la construcción de una vivienda unifamiliar en finca 93, plg. 13 del término municipal de Sancellas, la P.T. propone a la C.P.U. su autorización.
- Promovido por D. José Nadal Perelló, para autorización de construcción de Bar-Restaurante y almacén en base a su condición de instalaciones de utilidad pública en el término municipal de Sta. Margarita, la P.T. propone a la C.P.U. su autorización.
- Promovido por Dña. Amanda Fortuny Salas, para la construcción de una vivienda unifamiliar en Es Cabas del término municipal de Sta. Maria, la P.T. propone a la C.P.U. su autorización.
- Expediente promovido por D. Manuel Ortiz Pérez, para la construcción de Red Aérea de B.T. en el término municipal de Santanyi, la P.T. propone a la C.P.U. dejar el tema sobre la mesa para la comprobación de la existencia o no de viviendas construídas.
- Promovido por D. Anton Mathis, para la construcción de una vivienda unifamiliar en Son Amer, del término municipal de Santanyi, la P.T. propone a la C.P.U. su autorización.
- Promovido por D. Jaime Mayol Oliver, para la construcción de una vivienda unifamiliar en Son Oriolet, del término municipal de Alcudia, la P.T. propone a la C.P.U. su autorización.
- Promovido por Dña Ana Giner Mayol, para la construcción de una vivienda unifamiliar en Ses Quarterades, del término municipal de Alaró, la P.T. propone a la C.P.U. su autorización.
- Promovido por Dña. Catalina Barrera Trias, para la construcción de una vivienda unifamiliar en Sa Comuna del término municipal de Marratxí, la P.T. propone a la C.P.U. su autorización.
- Promovido por D. Miguel Pujol Muntaner, para la construcción de una vivienda unifamiliar en Son Ferrer del término municipal de Palma, la P. T. propone a la C.P.U. su autorización.
- Promovido por D. Miguel Servera Blanes, para la construcción de una vivienda unifamiliar en Parc. 260, polg. 48 del término municipal de Son Servera, la P.T. propone a la C.P.U. su autorización.
- Promovido por D. Helmut Guillen, para la construcción de un Campo de Golf en base a su condición de instalaciones de interés social en el término municipal de Pollensa, la P.T. propone a la C.P.U. su autorización.

ASUNTOS URGENTES.-

La P.T. acuerda proponer a la C.P.U. se de por enterada de las siguientes aprobaciones definitivas de Estudios de Detalle:

- Promovido por el Colegio Oficial de Médicos de Baleares, en el término municipal de Palma, de ordenación de volúmenes del edificio entre medianeras sito en Pº Mallorca y c/ Rubén Darío.

- Promovido por PROCOVISA, en el término municipal de Palma, de ordenación de volúmenes y alineaciones de la manzana sita entre las c/ Pascual Ribot, Jaime Lladó Ferragut y c/ Juan Ripoll Trobat en Son Cotoner.

RUEGOS Y PREGUNTAS.-

El Sr. Deyá propone solicitar a la Asesoría Jurídica, el Auto de la Sala de lo Contencioso-Administrativo por el que se suspende la ejecución del acto administrativo de la C.P.U. de aprobación definitiva de las NN.SS. de Las Salinas, para dar conocimiento del mismo a esta P.T.

Y no habiendo más asuntos que tratar el Sr. Presidente levanta la sesión a las 13 horas 30 minutos del mismo día en que tuvo lugar.



GOVERN BALEAR

Conselleria d'Obres Públiques  
i Ordenació del Territori

D. Juan Martín de Vidales

PONENCIA TECNICA DE LA COMISION  
PROVINCIAL DE URBANISMO  
DE BALEARES

SECCION INSULAR DE MALLORCA

(Sesión 21-marzo-1985)

ASISTENTES AL ACTO:

Sr. D. Agustín Brú Zaragoza, Presidente.

Sr. D. Andrés Parietti Lliteras, Vicedirector.

Sr. D. Martín Vila Jaume, Técnico - Consell Insular.

Sr. D. Valentín Sorribas, Técnico - Consell Insular.

Sr. D. Carlos de la Calleja, Rpte. Comunidad Autónoma.

Sr. D. Antonio Garau Mulet, Jefetura de Costas y Puertos.

Sr. D. Antonio Ribas Estelrich, Rpte. Comunidad Autónoma.

Sr. D. Juan Morey, Rpte. COAB.

Sr. D. Cristóbal Mora Gornals, Técnico C.A.

Sr. D. Antonio Verger Ripoll, Rpte. Colg. Ingenieros Industriales.

Sr. D. Bernardo Deyá Palmer, Persona reconocida competencia.

Sr. D. Bartolomé Calafat Rotger, - Rpte. Colg. Ingenieros de Caminos.

Sr. D. Manuel Parga López, Colegio Registradores.

Sr. D. Fco. José Parada Vázquez, - Rpte. Cámara de la Propiedad Urbana.

Sr. D. Lorenzo Payeras Estrany, Rpte. Mº de Defensa.

Sr. D. José Ma Perales Madueño, Secretario.

En la Ciudad de Palma de Mallorca y en la Sala de Juntas de la Conselleria de Economía y Hacienda (edificio de la Conselleria de Obras Públicas y O.T.), se reunió en segunda convocatoria, bajo la Presidencia de su titular, D. Agustín Brú Zaragoza, la Ponencia Técnica de la Comisión Provincial de Urbanismo de Baleares, Sección Insular de Mallorca, siendo las 10 horas del día 21 de marzo de 1985, con la asistencia de los Sres. al margen relacionados.

Asistió también al acto, previamente invitado por la Presidencia, D. José Bonilla Villalonga, técnico de la Conselleria de O.P. y Q.T.

Con la inclusión en el acta de 28 de febrero último de que los votos en contra, mencionados en la página 7, P.P.-Polg. Illetas y II-4 y II-5 Portals Nous, Calviá, corresponden a los Sres. Mora y Deyá, se procede a su aprobación.

Se acuerda incluir en la relación de asistentes a la sesión de 7 de febrero 1985, a D. Bartolomé Calafat que, por error, en su día no lo fue.

SUBSANACION DEFICIENCIAS MODIFICACION P:P. POLG: 14, 15, y 16 SON GRANADA. LLUCMAJOR.-

INFORME TECNICO:

"La C.P.U. en sesión de fecha 8 de mayo de 1984 acordó suspender la aprobación del plan de referencia hasta que se subsanara la siguiente deficiencia "Debe extender el ámbito de la modificación a la totalidad de la Red viaria afectada, dando cumplimiento en su caso, al trámite de audiencia a los afectados previsto en la Ley".= Vista la documentación presentada se observa que mientras antes con la modificación la calle uno quedaba cortada sin dotarla de un fondo de saco, ahora se deja conectada a la calle B, con lo que puede considerarse subsanada la deficiencia.= En cuanto a la notificación a propietarios afectados según se dice en la documentación anterior, el único propietario es el promotor".

A la vista de la subsanación hecha, la P.T. acuerda proponer a la C.P.U. apruebe definitivamente la Modificación de P.P. - Polg. 14, 15 y 16 de Son Granada en Lluçmajor.

#### MODIFICACION DELIMITACION SUELO URBANO. ALCUDIA.-

##### INFORME TECNICO:

"El Ayuntamiento da cuenta de que ha modificado la Delimitación del Suelo Urbano que aprobó anteriormente, con el fin de ampliarlo incluyendo terrenos de la sociedad Portvi, S.A., en base a considerar un error material no haber recogido un convenio con la mencionada sociedad.= Estos Servicios Técnicos deben decir que según el R.D.L. de 16 de octubre de 1981 que es el que permite al Ayuntamiento aprobar la D.S.U., la existencia de un convenio no es motivo para incluir unos terrenos en S.U. sino que debe demostrarse en primer lugar que estos terrenos están clasificados como S.U. o reserva urbana en el Plan General vigente y en segundo lugar deben estar consolidados por la edificación o dotados de los servicios que menciona el art. 2º del citado R.D.L.= Por otra parte se habla de cesiones y de usos del suelo ya que se dice que una zona de 8.804 m<sup>2</sup>. será zona verde y otra de 4.400 m<sup>2</sup>. aparcamiento público y ello tampoco es posible ya que la delimitación que aprueba el Ayuntamiento únicamente puede señalar como urbanos los suelos que cumplan los requisitos citados anteriormente sin asignar uso alguno, ya que para ello necesita otros planes urbanísticos que deben ser aprobados por la C.P.U.".

##### Propuesta de la Ponencia Técnica:

Hacer suyo el presente informe técnico y comunicar al Ayuntamiento, que no puede considerarse la presente Modificación, como error material sino modificación de instrumento de Planeamiento y debe tramitarse como tal.

#### DENUNCIAS DE MORA.-

Presentada por D. Jaime Vives Cifre en solicitud de licencia de obras para Proyecto de construcción de apartamentos y piscina, en el término municipal de Pollensa.



## INFORME JURIDICO:

"A la vista de la denuncia de mora formulada por D. Jaime Vives Cifre, en la resolución de licencia para conjunto de apartamentos, piscina y servicios, en la Urbanización Gonmar, Pollensa cumple informar lo siguiente: 1º. La licencia en cuestión ha sido ya denegada por el Ayuntamiento en sesión de la Comisión Municipal Permanente de día 7 de enero de 1985.= La denuncia había sido formulada el día 11 de enero de 1985 y pasado el plazo de dos meses desde la solicitud. La resolución denegatoria es de día 7 de enero de 1985 y fué notificada el 14 de enero de 1985.= Es decir que entre la producción del acuerdo y su notificación, medió la denuncia de mora.= Se cuestiona pues la competencia de la C.P.U. para entender del asunto.= Si bien la doctrina jurisprudencial es titubeante al respecto ya que por un lado la reciente sentencia de 18 de abril de 1984 confiere al momento material de la denuncia de mora los efectos de transferencia de competencias de modo automático a favor de la C.P.U., no debe olvidarse que existen sentencias como la de 26 de febrero de 1982 y de 17 de febrero de 1984, en sentido contrario.= Por lo tanto, ante tal situación se hace imprescindible el análisis detenido del supuesto concreto y en el presente caso se da la circunstancia, a nuestro juicio decisoria, de que el día en que el Ayuntamiento tuvo conocimiento del oficio de la Comisión Provincial de Urbanismo requiriendo el expediente administrativo y notificando la subrogación de la misma, ello sucedía el 22 de enero de 1985, es decir después de notificado el acuerdo denegatorio, el cual se produjo por cierto dentro de los diez días que prescribe el art. 79.2 de la ley de Procedimiento Administrativo.= Es consecuencia de todo ello pues, que la C.P.U. es funcionalmente incompetente para entender del caso planteado.= Por lo demás, la licencia debería resultar denegada ya que concurren en el proyecto circunstancias tales como el incumplimiento de uso previsto, lo cual por imperio del art. 58.1 de la Ley del Suelo, comportaría esa denegación".

## Propuesta de la Ponencia Técnica:

-Declararse órgano incompetente para entender del tema, - debido a la argumentación recogida en los informes técnico y Jurídico.

Presentada por D. José Fullanà Fullana en solicitud de licencia de obras para construcción de vivienda unifamiliar aislada en suelo no urbanizable del término municipal de Palma.

## INFORME TECNICO:

"Con fecha 11-2-1985 tuvo entrada la Denuncia de mora a la solicitud de licencia de obras para una vivienda unifamiliar - aislada en suelo no urbanizable de Palma.= En fecha 22-2-1985 el promotor remite nuevo escrito a esta Conselleria, comunicando que a las 18 horas del día que se denunció la mora recibió comunicación del Ayuntamiento para subsanar presuntas deficiencias del proyecto presentado, por lo que los Servicios Jurídicos dirán si en tal caso procede o no a la denuncia de mora presentada.= En el expediente figura el informe favorable de la C.P.U. sobre el cumplimiento de los trámites previstos en el art. 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.= La parcela tienen una superficie de 7.945 m2. y se sitúa en terrenos calificados de Zona de Cintura (Título 31) en el P.G. de O. de Palma.

Conforme se señala en el informe de los Arquitectos Municipales, el proyecto cumple las normativas que la Zona de Cintura y generales correspondientes, a excepción de lo siguiente: 1º. Por ser terrenos rústicos, los ubicados en Zona de Cintura, se necesita la aportación de los documentos que se señalan en las Normas Complementarias a tener en cuenta en terrenos rústicos, de las vigentes OO.MM.= 2º. Se justificará el cumplimiento del art. 129 para la fosa séptica.= 3º. Deberá cumplimentarse el R.D. 928 de 16/3/79 referente a Suministro y Potabilidad de agua para consumo humano.= 4º. Se condicionará la licencia de obras a que la teja árabe será ocre, y toda la carpintería exterior de madera, tendrá color natural.= El Ayuntamiento de Palma, remite la nueva documentación presentada, subsanándose las deficiencias anteriormente señaladas".

Propuesta de la Ponencia Técnica a la C.P.U.:

- Entender otorgada la licencia por silencio administrativo positivo, a la vista de la subsanación de las deficiencias señaladas en su día por el Ayuntamiento.

OBRAS EN SUELO NO URBANIZABLE.-

Se dejan sobre la mesa los expedientes de construcción de viviendas unifamiliares aisladas promovidas por Dña. Catalina Barrera Trías en Sa Comuna, término municipal de Marratxi y por D. Miguel Pujol Muntaner en Son Ferrer (Génova), término municipal de Palma, a la vista de que de acuerdo con los informes técnicos, no existe peligro de formación de núcleo de población, aunque incumple la legislación agraria.

- Promovido por Dña. Francisca Moner Matas, para la construcción de una vivienda unifamiliar en Parc. 720, polg. 16 del término municipal de Andratx, la P.T. propone a la C.P.U. su autorización.

- Promovido por D. Guillermo Vanrell Ginard, para la construcción de un Club Discoteca en Ctra. Palma-Santanyi del término municipal de Campos, la P.T. propone a la C.P.U. que no procede una nueva resolución por tratarse de un expediente examinado y resuelto en anterior sesión por la C.P.U.

- Promovido por D. Bartolomé Garí Coll, para la construcción de una vivienda unifamiliar en Son Amengual del término municipal de Esporlas, la P.T. propone a la C.P.U. su autorización.

- Promovido por Dña. Ma Julia Adrover, para la construcción de una vivienda unifamiliar en Marsella, 274, Polg. 31 del término municipal de Felanitx, la P.T. propone a la C.P.U. su autorización.

- Promovido por D. Esteban Tolosa Pérez, para la construcción de una vivienda unifamiliar en Ctra. Inca Km. 10 del término municipal de Marratxi, la P.T. propone a la C.P.U. su autorización.

- Promovido por INVERSIONES RUSTICAS MALLORQUINAS para la construcción de una vivienda unifamiliar en Parc. 47 Puntiró del término municipal de Palma, la P.T. propone a la C.P.U. su autorización.



- Promovido por M<sup>o</sup>. de Educación y Ciencia, para la construcción de un edificio sede de la Universidad, en base a su condición de instalaciones de utilidad pública en el término municipal de Palma, la P.T. propone a la C.P.U. su autorización.

- Promovido por D. Gabriel Escarrer Juliá, para la construcción de una vivienda unifamiliar en Son Quint del término municipal de Palma, la P.T. propone a la C.P.U. su autorización.

CUMPLIMENTACION PRESCRIPCIONES MODIFICACION P.G.O. BUNYO

LA.-

INFORME TECNICO:

"La C.P.U. en su sesión de 18 de enero de 1985 acordó - la aprobación definitiva de la Modificación de referencia supeditada al cumplimiento de dos prescripciones: 1ª. Debería incorporarse - la previsión de un paso peatonal que atravesase la manzana.= Se grafía una zona en la que se expresa se ejecutará el paso peatonal.= 2ª. Debía fijarse el volumen máximo en 62.300 m<sup>3</sup>. Se subsana.= Pueden - considerarse por tanto cumplimentadas las prescripciones impuestas".

Propuesta de la P.T. a la C.P.U.

-Darse por enterada y sellar la documentación.

SUBSANACION DEFICIENCIAS NN, .SS. SANTANYI.-

Con la incorporación del arquitecto municipal se inicia el debate.

INFORME TECNICO:

La Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha 11 y 17 de octubre de 1984 acordó suspender la aprobación del expediente de referencia hasta que se subsanaran las siguientes deficiencias, debiendo exponer al público la nueva documentación.

Vista la documentación presentada se observa:

1) Suelo urbanizable. a) Debe hacerse un estudio de los equipamientos previstos en los nuevos polígonos de Cala D'Or para abastecer las zonas colindantes que carecen de ellos, y que deberán ubicarse en estos nuevos polígonos.

Se aporta un estudio de los equipamientos existentes agrupados en 3 zonas, Cala D'Or, Cala Gran y Cala Llonga, y luego se relacionan los previstos en cada uno de los polígonos nuevos, en los que se exigen mayores dotaciones que los previstos en el Anexo al R.P., entre los que están los que ahora son deficitarios. Únicamente cabe objetar que no cuantifica el déficit de cada equipamiento en relación a la población existente, aunque ello no se mencionaba en el acuerdo de la C.P.U.

"1.b) Debe eliminarse el suelo urbanizable previsto en Cala // Llobards por no estar suficientemente justificada su incorporación". Se subsana .

"1.c) Deben remodelarse las zonas urbanizables de Cala Mondrago, Cap d'es Moro, S'Amarador, de modo que queden excluidas las masas forestales y queden suficientemente protegidas las playas y zonas húmedas".

El area urbanizable Cap de's Moro reduce su superficie de 23'36 Has. a 14'80 Has. y de la fotografia aerea se deduce que se han excluido casi todas las áreas forestales y se ha alejado el límite de la zona húmeda.

La zona de S'Amarador pasa de 17'65 Has. a 9'50 Has. y se ha hecho lo mismo en cuanto a zonas boscosas y húmedas.

La zona de Cala Mondragó de 31'44 Has. se ha dividido en dos / Cala Mondragó de 13'40 Has. y Font de N'Alis de 8'5 Has., eliminándose // bastantes zonas boscosas. En cuanto a normas de planeamiento se ha incluido la 4.1.5 que obliga a poner el 10% de zona verde en las zonas de bosque que quedan dentro del polígono y el sobrante en la zona sur, más próxima a la Z.M.T., para la zona de Cala Mondragó.

En las de Cap de's Moro y S'Amarador se obliga a poner como zona verde las zonas boscosas que quedan dentro del polígono aunque superen el 10% de la superficie del mismo. En el polígono de Font de N'Alis obliga a destinar a zona de servicios de la playa una franja de 100 m. de ancho desde el deslinde de Z.M.T. con una edificabilidad máxima de 0'1m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, ocupación del 4% y altura de 3 m., que será de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento. La zona verde equivalente al 10% de la superficie ordenada se ubicará en un área única en la zona boscosa adyacente a la zona de servicios de playa antes descrita, el resto de bosque se destinará a / espacio libre privado en el que se podrán ubicar servicios anexos como // piscinas e instalaciones deportivas con una ocupación máxima del 20%.

En el plano adjunto sacado de una foto aerea se observa la reducción de polígonos y las zonas boscosas existentes, así como la protección de las playas.

En resumen se han excluido la mayoría de zonas boscosas y las // que quedan se destinan a zona verde, excepto en Font de N'Alis que permiten servicios anexos a los solares con un 20% de ocupación. En cuanto a / la playa se prevé una zona de 100m. de ancho para servicios en primera línea, con ocupación del 4%, en segunda línea la zona del polígono, en consecuencia, aunque se hubiera podido excluir alguna zona boscosa más de los polígonos y alejar más la zona urbanizable de la playa, también hay que / reconocer que se ha cumplido básicamente el acuerdo de la C.P.U. respecto a este punto. Sin embargo hay que admitir, de acuerdo con algunas alegaciones que todas las zonas urbanizables están en zona de desarrollo urbano / del Plan Provincial, y si se considera de obligado cumplimiento sería una deficiencia.

2) Suelo no urbanizable. a) debe reestudiar la parcela mínima a efectos edificatorios en futuras parcelaciones distinguiendo el suelo / forestal donde deberá ser superior. "Se recabará al respecto, informe de / la Conselleria de Agricultura". Se han incluido las parcelas mínimas que indica el informe de la Conselleria.

Excedente 15.000 m<sup>2</sup>, Agrícola-ganadero 20.000 m<sup>2</sup>.

Interes agrícola 50.000 m<sup>2</sup> y Forestal 60.000 m<sup>2</sup>.

"2.b) El mínimo de 8.000 m<sup>2</sup> deberá extenderse a las parcelas / de secano segregadas entre Mayo del 58 y la aprobación inicial de los N.N S.S.". Se subsana.

3) Normas Urbanísticas. a) En el art. 2.5 debe añadir el último párrafo del art.2.3.3 que hace referencia el máximo del 10% de la superficie de solar en concepto de balcones, terrazas galerías cubiertas y parcialmente cerradas". Se subsana".

"b) No se admite la ocupación de la totalidad de la planta baja en zona intensiva A. del art. 6.2.11.a, por no justificarse el aumento sobre el 60% del Plan Provincial". Se subsana.

"4) Estructura general y orgánica del territorio. El sistema / general de espacios libres debe concretar en lo posible la relación entre estos y la población prevista".



SE aporta un cálculo en el que se incluye en los espacios libres el "Puig de Consolación" que aunque tiene acceso público es del obispado y por lo tanto privado. Además se relacionan los espacios libres que se definen en las playas como una franja de 50 m de ancho a partir de Z.M.T. El índice por habitante sale 2'32 m<sup>2</sup>.

Unicamente hay que señalar que según el Plan Provincial los espacios libres públicos no admiten edificabilidad alguna, pero como ya estaba contenido en la documentación anterior no rectificadas por el acuerdo de la C.P.U. no constituye deficiencia.

5) Delimitación zonas objeto de protección especial.

"a) Debe concretarse el nivel de protección de la costa comprendido ente el límite del T.M. con Ses Salines hasta Punta Sa Cresta, así como de todos las calas y los espacios costeros restantes no afectados // por suelo urbano o urbanizable, teniendo en cuenta las definiciones contenidas en el Plan Provincial". Se subsana, admitiéndose que en los fondos de las calas se permitan los servicios necesarios para las playas de acuerdo con el plan especial que se apruebe. Estos S.T. deben señalar que la definición del Plan Provincial de Elemento Paisajístico singular no / admite ningún tipo de obras.

"b) Debe estudiarse la figura de protección de la finca S'Avall de acuerdo con la solicitud del propietario alegante".

Se declaran las dos fincas paraje preservado y se suprime el sistema general viario de acceso a la playa de Es Caragol.

"c) Debe incorporar áreas de protección para los elementos arquitectónicos-artísticos de carácter rural". Se subsana.

Alegaciones.

Primero se informan los referentes a Cala Mondragó.

nº 3 Francisco Javier Campillo. De carácter general en contra de la urbanización, se apoya en el incumplimiento del Plan Provincial; el incumplimiento de los art. 73 L.S. y 98 R.P.

Se desestima junto con los nº (4 a 34), (40 a 81), (83 a 87), (90 a 104), (106 a 114) que son idénticas.

Las alegaciones son de carácter general y no se refieren expresamente a la subsanación de las deficiencias, sino a la urbanización de Cala Mondragó, en cuanto a la protección de la playa y los bosques ya se ha comentado en el informe.

nº 37 Catalina Tomás. Solicita se incluya en urbanizable su // parcela en S'Amarador, para beneficiarse igual que otros.

Se desestima por ser forestal.

nº 38 Bernardo Escalas y otros es análoga a la anterior. Se desestima.

nº 38 bis. Bernardo Vidal. Solicita que su parcela sea agrícola y no forestal, y que se excluya de elemento paisajístico singular otra // parcela agrícola. Se desestima.

nº 82. Mateo Ferrer. SE considera perjudicado porque su parcela está como forestal. Se desestima.

nº 88 José Font y otros. Se opone a la urbanización con argumentos generales. Se desestima.

nº 105. Antonia Rado. Presenta argumentos contra la urbanización que fueron resueltos por el acuerdo anterior de la C.P.U. SE desestima.

nº 118. Ramón Gayá y otros. Solicita mayor protección en S'Amarador. Se desestima.

nº 119. Antonia Rigo. Solicita aumentar la zona urbanizable en Cala Mondragó, para no ser discriminada su propiedad. Se desestima.

nº 121. Juan Covas. Se dice que se sobrepasa la población máxima del Plan Provincial, comenta que en Octubre la P.T. vió una documentación con modificaciones no expuestas al público. Luego se refiere expresamente a la deficiencia sobre Cala Mondragó, diciendo que no se aportan estudios de protección de playa y zonas húmedas que considera incompatible con la urbanización y luego argumenta que deban excluirse las zonas forestales y no se ha hecho. Se desestima.

Los argumentos han sido comentados en el informe técnico únicamente destacar que falta comprobar que cosas, se modificaron después de la exposición al público.

nº 127. C.O.A.B. No estima adecuada la justificación de los polígonos urbanizables en Cala Mondragó, añadiendo que el P. Provincial sitúa ES Cap de's Moro en zona agrícola. Solicita que se supriman "S'Amara-dor y Cala Mondragó" y se modifiquen y reduzcan las de Cap de's Moro y // Font de N'Alis, en base al gran aumento de población respecto al Plan Provincial.

Se desestima reafirmandose en la ordenación y que el Ayuntamiento es quien decide la política urbanística.

nº 128. Sebastián Serra. Se opone por motivos de protección y de población a la urbanización. Se desestima.

nº 130. Francisco Moll. Análoga a la anterior. Se desestima.

nº 1. Carmen Cardona. Hace referencia a S.U. no modificado por el acuerdo de la C.P.U.

nº 2. Antonio Darís. También hace referencia a aspectos no modificados.

nº 35. Lorenzo Verper. Se remite a anteriores alegaciones y dice que ha sido perjudicado. Se desestima.

nº 36. Bernardo Escalas. Solicita se pase su finca a rústica en vez de forestal. Se desestima por las características de la finca.

nº 39. Antonio Vidal. Que se elimine una carretera que pase por su propiedad. Se desestima.

nº 89. Juana Vidal y otros. Que se elimine un vial. Se desestima por no afectar al acuerdo de la C.P.U.

nº 115. JOaquin Bonet y otros. Solicita que sean urbanos unos terrenos en Cala Figuera y otros urbanizables. Se desestima por no afectar a lo modificado por el acuerdo de la C.P.U.

nº 116. Andrés Rigo y otro. Solicitar que un vial sea más estrecho. Se desestima por el mismo motivo anterior.

nº 117. Miguel Escalas. Solicita que unos terrenos sean urbanizables. Se desestima por no haber razones urbanísticas para la modificación.

nº 120. Miguel Artigues. Solicita la inclusión en suelo urbano de un terreno. Se desestima por no afectar a lo modificado por el acuerdo de la C.P.U.

nº 122. Nieves García y otro. SE remite a alegaciones anteriores y se opone a la urbanización de Cala Mondragó, y a las cubiertas permitidas y elementos auxiliares. SE desestima por ser de carácter general.

nº 123. Antonia Rigo. Solicita que sus terrenos sean urbanizables. Se desestima.

nº 124. Margarita Adrover. SE refieren a limitaciones en suelo urbano y pro tanto no afectadas por la subsanación y por ello se desestima.

nº 125. Pablo Vallbona. Solicita que un vial sea más estrecho. Se desestima.

nº 126. Magdalena Ramonell. Solicita se modifique el uso de su parcela. Se desestima.



nº 129. Jaime Enseñat. Afecta a aspectos no modificados en la subsanación de deficiencias. Lamenta la supresión del suelo urbanizable en Es Caragol y la delimitación en Cala Mondragó, así como la protección no estudiada de la costa y los límites mínimos de parcelas no urbanizables. Se de se estima.

En el informe se han comentado los últimos aspectos.

nº 131. Gabriel Burguera. Felicita al Ayuntamiento por las medidas de protección en S'Avall, S' Avallet, S'Estanyi de Ses Gambas y Es Caragol.

Informes: Defensa (Comandancia Marina) Favorable.

Carreteras: Desfavorable por no subsanar las deficiencias del informe anterior. SE contesta que lo modificado según el acuerdo de la C.P.U. no afectaba a carreteras.

Consell Insular: Hace referencia a las N.N.S.S. en general y a muchos aspectos no modificados en la subsanación que fueron aceptados por la C.P.U. , y en cuanto a edificaciones en espacios libres y elementos paisajísticos singulares ya se ha comentado en el informe.

#### RESUMEN DE DEFICIENCIAS:

- 1) Si se estima como tal, el que las zonas urbanizables de Cala Mondragó, no estén en zona de desarrollo urbano del Plan Provincial.
- 2) Los elementos paisajísticos singulares no admiten ningún tipo de obra o instalación.
- 3) Finalmente se han observado dos ampliaciones del S.U. en los planos nº 9 y 16 no debidas a la subsanación y sin justificación.

En uso de la palabra el arquitecto municipal Sr. Llobera expone, a los presentes la postura del Ayuntamiento y aporta un certificado del Secretario del Ayuntamiento de Santanyi, sobre acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento en fecha 14-3-85 y que literalmente dice lo siguiente:

"Por parte del Sr. Secretario se da cuenta de la omisión habida al trasladarse al acta, el punto 1.7, del acuerdo nº 16, de la sesión plenaria de fecha 20-12-84, en el que se aprobaba ajustar el suelo urbano propiedad de Dña. Margarita Rigo Rigo, sito en la parcela 956, del Polígono 8 en Porto Petro, a la dimensión de unos 2.700 m<sup>2</sup>. definido por las siguientes medidas aproximadas: 78 ml. de fachada a contar del transformador de Gesa actualmente existente, y con un fondo de unos 35 ml.; estando condicionado dicho acuerdo, a las cesiones efectivas una vez aprobadas definitivamente las NN.SS. por parte de Dña. María Juan Rigo, y libres de cargas y gravámenes, de una franja de terreno de la parcela 319, Polígono 7 sita en Alqueria Blanca, y de dimensiones aproximadas de 27 m. de ancho por el fondo actualmente existente de unos 65 ml., lo que hace un total aproximado de 1.755 m<sup>2</sup>. y destinados a equipamiento municipal, escolar o deportivo; así como a la del terreno necesario para desarrollar el camino previsto por las NN.SS., en la parcela 956, Polígono 8 citado, y de 8 m. de ancho y 25 m. de profundidad. Por unanimidad de todos los miembros asistentes que son el número legal, se acuerda aprobar incluir lo antes dicho".

Los Sres. Sorribas, Mora y Deyá, se pronuncian en total desacuerdo con el convenio que refleja la certificación aportada.

Opini3n que se hace extensivá a los demás miembros de la P.T.

Con referencia al punto de "Delimitaci3n de zonas objeto de protecci3n especial", el Sr. Sorribas manifiesta que no es admisi- ble la posibilidad de ning3n tipo de obras en los fondos de las ca- las calificadas como Elemento Paisajístico Singular, ya que ello est- á en contradicci3n con la definici3n del mismo contenida en el Plan Provincial. Propone que en la lectura ante la C.P.U., del Informe t3c- nico del CIM se haga especial hincapi3 en el párrafo donde se recoge lo aqu3 manifestado. Se acepta.

A la vista de que el debat3 parece derivar en nuevos - - planteamientos de los problemas, el Sr. Deyá manifiesta que la P.T.- debe limitarse a calibrar si han sido cumplimentadas las deficiencias que en su día la C.P.U. señal3.

Se retira el Sr. Llobera, arquitecto municipal.

Finalmente se adopta la siguiente propuesta de acuerdo:

-Aprobaci3n definitiva con la siguiente prescripci3n a cumplimentar: No son admisibles las dos ampliaciones de suelo urba- no contenidas en los planos 9 y 16 no debidas a la subsanaci3n y - sin justificaci3n.

Y no habiendo mäs asuntos que tratar, el Sr. Presidente levanta la sesi3n a las 12 horas 15 minutos del mismo día en que tu vo lugar.





GOVERN BALEAR

Conselleria d'Obres Públiques  
i Ordenació del Territori

PONENCIA TECNICA DE LA  
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
DE BALEARES  
SECCION INSULAR DE MALLORCA

*Sr. D. Juan Morkin de Viedes*

Por la presente se le convoca a la sesión a celebrar en primera convocatoria el día 29 de abril de 1985 y en segunda convocatoria el día 30 de abril de 1985, a las 9'30 horas en la Sede de la Conselleria de - Obras Públicas y Ordenación del Territorio.

Palma, 12 de abril de 1985.

EL SECRETARIO,



GOVERN BALEAR

ORDEN DEL DIA

- X 1.- Lectura y aprobación, si procede, del acta de la sesión anterior. *no hay acta.*
- X 2.- Subsanción deficiencias P.P. Es Verger. Esporles. *Fase de piques - No presentada. Aprob. presenpa.*
- X 3.- Modificación Puntual P.P. Cala Barca. Santanyi. *Suspension aprobada hasta subsanción*
- X 4.- Modificación P.P. Parcelas 54, 55, 56, 56 bis, 63, 65 y 104 de Cala Millor. Son Servera. *Suspension aprobada por act. 10.2*
- X 5.- Subsanción errores P.P. Polígono Industrial. Manacor. *Enterrados*
- X 6.- Subsanción deficiencias P.P. Sa Font Seca. Bunyola. *Separados y cumplimiento empalme. Aprob. (10.2)*
- No → 7.- Complimentación Prescripciones P.P. Polígono XIII. Santa Ponça, Calvià.
- X 8.- Denuncias de mora. *genova! no procede por suspensión de ejecución. Anonim.*
- X 9.- Obras en suelo no urbanizable.
- 10.- Asuntos urgentes. → *Estudio Retaley. Colegio de Médicos. - Enterrados.*
- 11.- Ruegos y Preguntas.



CONSELL GENERAL INTERINSULAR

CONSELLERIA D'ORDENAMEN DEL TERRITORI - DIRECCIÓ GENERAL DE POLITICA TERRITORIAL

COMISSIÓ PROVINCIAL DE URBANISME DE FECHA... MALLORCA 2. MAYO 85.

Relación de expedientes en suelo no urbanizable o urbanizable no programado tramitados según el art. 44 del R.B.U.

NUMERO DE EXPEDIENTE	PROMOTOR	EMPLAZAMIENTO	MUNICIPIO	SUPERFICIE PARCELA	CATEGORIA SUELO	PLANO DEST.	PROBACION INICIAL	PERIODO INFORM. PUBLICA	OTRO PERIODO INFORM. PUBLICA	OTRO PERIODO INFORM. PUBLICA	OTRO PERIODO INFORM. PUBLICA	OBSERVACIONES
1	261/85	HAGEN CLAYBERGH	San Terrens	BUNYOLA	15.000	URB.N.P.	X	Fav	8.III.85	26.III	X	VIU. UNIFAM
2	322/85	GILLERMO MORRO BORRAS	plano 2. Parc. 87	BUNYOLA	15.047	URB.N.P.	X	Fav	29.IV.85	18.IV	X	REFORMA Y AMPLIACION
3	412/85	M <sup>o</sup> ANGELES MIMENDI CORRETE	Es Refalot	BUNYOLA	15.290	URB.N.P.	X	Fav	29.III.85	18.IV	X	VIU. UNIFAM.
4	343/85	VALL D'OR, S.A.	Es Turó	FELANITX	210.000	N.U.	X	Insufec	8.III.85	26.III	-	CAMPO SOL E INSTALACIONES
5	328/85	MIGUEL RAMIS POIGROS	Cho. Les Rasquells	INCA	14.206	N.U.	X	Fav	"	"	X	VIU. UNIFAM.
6	338/85	ESTALINA MARI RIGO	parc. 87 plano 2	LLUCMAJOR	7.332	N.U.	X	Fav	8.III.85	26.III	X	REFORMA Y AMPLIACION VIU
7	253/85	FLORENCIO VELASCO SERRANO	Son Bauza	PALMA	15.800	ZONA FORESTAL	X	Fav	"	"	X	VIU. UNIF.
8	239/85	MARIA FUSTER FERRAGUT	parcela 317 plano X	"	7.166	ZONA RURAL	X	Fav	"	"	X	" "
9	248/85	JOSE FELIU MAZSIRA	Cho. Son Bauza	"	16.000	ZONA FORESTAL	X	Fav	"	"	X	" "
10	240/85	BME PASTOR GELABERT	C'AN MOFRE SERRA	"	7.103	N.U.	X	Fav	8.III.85	26.III	X	" "
11	246/85	BRUNO MARTINEZ VICENTE	Son Pax	"	7.000	N.U.	X	Fav	8.III.85	26.III	X	" "
12	245/85	AUCIA MOLINO CABEZA	" "	"	7.000	N.U.	X	Fav	8.III.85	26.III	X	" "
13	244/85	A.M. RAMIS LATORRE	Son Basco	"	15.200	ZONA FORESTAL	X	Fav	"	"	X	" "
14	243/85	GABRIEL MAS VICH	c/ Monseñor Maicrata sm	"	15.500	ZONA RURAL	X	Fav	"	"	X	" "
15	390/85	Fco. ARROM ARRINES	Ctra Palma-Llucmajor	"	7.518	ZONA RURAL	X	Fav	29.IV.85	18.IV	X	" "
16	391/85	JOSE RUIZ MARIN	Son Benaguera parc. 1	"	7.119	ZONA CINTURA	X	Fav	"	"	X	" "
17	413/85	RANOW MONTS SAINZ	Son Bauza	"	15.169	N.U.	X	Fav	"	"	X	" "
18	392/85	IRMASA	Puntiro. parc. 33	"	15.000	ZONA MONTANESA	X	Fav	29.III.85	18.IV	X	" "
19	242/85	ANTI NOGUERA MONSERRAT	Secar de Son Sordina	"	7.103	ZONA CINTURA	X	Fav	"	"	X	" "
20	241/85	RAFAEL RUIZ MARIN	Son Benaguera. parcela 3	"	7.105	ZONA CINTURA	X	Fav	29.IV.85	18.IV	X	VIU. UNIF.
21	251/85	ANTI PORTELLS SANCHEZ	Secar de Son Pax Parc 3	"	8.423	"	X	Fav	"	"	X	VIU. UNIFAM.
22	368/85	MIGUEL FERRAGUT HERRERA	finca 93. plano 13	SANCELAS	5.816	N.U.	X	Fav	29.III.85	18.IV	X	VIU. UNIFAM.
23	321/85	JOSE WADAL PERELLO	C'n Picafort	STA MARGARITA	7.830	N.U.	X	Fav	8.III.85	26.III	-	BAR-REST. Y ALMACEN
24	143/85	AMANDA FORTUNY SALAS	Es Cabas	STA MARIA	1.061.900	N.U.	X	Fav	"	"	-	REF. EDIF. Y VIU. UNIF.
25	255/85	MANUEL CRITZ PEREZ	Cala Llombart	SANTANYI	"	N.U.	X	Insufec	8.III.85	26.III	-	RED AEREA B.T.
26	267/85	ANTON MATIS	Son Amer	SANTANYI	13.950	N.U.	X	Fav	"	"	X	VIU UNIF
27	387/85	Jaime Mayol Oliver	Son Oriolet	alaudia	33.900	"	X	Fav	"	"	X	"









COMUNITAT AUTÒNOMA DE LES  
ILLES BALEARS

Conselleria d'Obres Públiques  
i Ordenació del Territori

S. D. JUAN MARTIN DE VIDALCS

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

DE BALEARES

SECCION INSULAR DE MENORCA

Por la presente se le convoca a la sesión a celebrar en primera convocatoria el día 17 de diciembre de 1984, y en segunda convocatoria el día 18 de diciembre de 1984 a las 12 horas, / en la Sede del Consell Insular de Menorca.

Palma, 12 de diciembre de 1984

EL SECRETARIO, P.A.



ORDEN DEL DÍA

- 1.- Lectura y aprobación, si procede, del acta de la sesión anterior.
- 2.- P.P. Son Blanc- Ciudadela
- 3.- Norma Complementaria al Plan General de Villa-Carlos
- 4.- Obras en Suelo no Urbanizable
- 5.- Estudio de Detalle.
- 6.- Denuncias de Mora.
- 7.- Asuntos Urgentes.
- 8.- Ruegos y Preguntas





GOVERN BALEAR

Conselleria d'Obres Públiques  
i Ordenació del Territori

PONENCIA TECNICA DE LA  
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
DE BALEARES  
SECCION INSULAR DE IBIZA-FORMENTERA

Se le convoca a la sesión a celebrar en primera convocatoria el día 25 de marzo de 1985, y en segunda convocatoria el día 26 de marzo de 1985 a las 9'30 horas, en la Sede del Consell Insular de Ibiza.

*Dr. D. Juan Martín de Vidoles.*

Palma, a 21 de marzo de 1985.

EL SECRETARIO;



GOVERN BALEAR

O R D E N   D E L   D I A

- 1.- Lectura y aprobación, si procede, del acta de la sesión anterior.
- 2.- Informe sobre Proyecto de tres bloques de apartamentos en Cala Vadella. San José -Ibiza. Solicitado por la Comandancia Militar de Marina.
- 3.- P.P. Puig de Can Salleras. Parroquia de Jesús . Santa Eulalia.
- 4.- Obras en suelo no urbanizable.
- 5.- Asuntos urgentes.
- 6.- Ruegos y Preguntas.



## GOVERN BALEAR

Conselleria d'Obres Públiques  
i Ordenació del Territori

PONENCIA TECNICA DE LA COMISION  
PROVINCIAL DE URBANISMO DE  
BALEARES  
SECCION INSULAR DE IBIZA-FORMENTERA

Sesión 16-octubre-1984

### ASISTENTES AL ACTO:

Sr. D. Agustín Brú Zaragoza,  
Presidente.

Sr. D. José M. Gonzalez Se-  
villano, Vicedirector.

Sr. D. Arsacio Peña, Técnico  
Conselleria.

Sr. D. José M. Prats, Técnico  
Consell Insular.

Sr. D. Enrique Fernandez -  
Bellmunt, Rpte. C.A.

Sr. D. Nicolás Dameto, Rpte.  
Conselleria de Industria.

Sr. D. Fernando Moscardó, -  
Colegio de Ingenieros.

Sr. D. José Cerdá Gimeno, Co-  
legio Notarial.

Sr. D. Antonio Marí Tur, Rpte.  
Colegio de Aparejadores.

Sr. D. Juan Guasch, Rpte. del  
Mº de Defensa.

Sr. D. José M. Perales Madue-  
ño, Secretario.

En la Ciudad de Ibiza y en la Sala de Juntas del Consell Insular de Ibiza-Formentera, se reunió en segunda convocatoria la Ponencia Técnica de la Comisión Provincial de de Urbanismo de Baleares, Sección Insular de Ibiza-Formentera, bajo la Presidencia de D. Agustín Brú Zaragoza, siendo las once horas quince minutos - del día 16 de octubre de 1984, con la asistencia de los Sres. al margen relacionados.

El Sr. Parada, Secretario de la Cámara de la Propiedad Urbana de Baleares, excusa - su asistencia al acto.

En primer lugar y previa lectura del borrador del acta correspondiente a la sesión - de 19 de junio de 1984, se acuerda su aproba- - ción juntamente con el borrador del acta de 17 de julio de 1984.

### OBRA PROVISIONAL. FORMENTERA.-

En uso de la palabra, el Sr. Perales, da lectura al informe de los Servicios Técnicos , del expediente remitido por el Ayuntamiento - de Formentera, para la construcción de un gara- - ge en suelo no urbanizable de aquel término municipal, acogiéndose al procedimiento - previsto en el Art. 58.2 de la Ley del Suelo y promovido por D. Miguel Boned Sarsanedas.

La Ponencia Técnica, previa deliberación, propone a la C.P.U. resuel- - va desfavorablemente por considerar que la obra no reúne las características de obra provisional.



OBRAS EN SUELO NO URBANIZABLE.-

Expediente promovido por Dña. Maria Prats Costa, para la construcción de una vivienda unifamiliar en Can Obrador, San Antonio Abad, se propone su autorización.

Expediente promovido por D. Miguel Jiménez Corral, para construcción de vivienda unifamiliar aislada en finca Can Frigo las, Jesús, Sta. Eulalia. Se propone su autorización.

Expediente promovido por D. Andrés Charles Lafontaine Sechaud, para la construcción de 4 viviendas en suelo no urbanizable de San Antonio Abad.

Previa lectura del informe de los Servicios Jurídicos de la Conselleria de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, de cuyo tenor literal es el siguiente: "En sesión de día 20 de marzo de 1984, la Sección Insular de Ibiza-Formentera, de la Comisión Provincial de Urbanismo, denegó la autorización de cinco viviendas a construir en Suelo no Urbanizable del término de San Antonio Abad, promovido por D. Andrés Charles Lafontaine Sechaud, previa tramitación del Procedimiento del art. 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.= Interpuesto recurso de alzada, previa su tramitación e informes de la Conselleria y de Asesoría Jurídica, ambos coincidentes, se desestimó por el Consejo de Gobierno de la C.A. en sesión celebrada el día 5 de julio de 1984.= Ahora, el interesado formula directamente y no a través del Ayuntamiento, nueva petición solicitando la autorización para una vivienda menos, eso es, para cuatro.= Como quiera que aquella petición primera debe considerarse a todos los efectos "cosa resuelta", y la petición es "nueva" y "distinta", entendemos que la tramitación debe acometerse de nuevo en todo caso, iniciándose por la oportuna presentación de la documentación ante el Ayuntamiento en cuestión, previa una vez informada, la deberá remitir a la Comisión Provincial de Urbanismo, para su tramitación y autorización si procede.= No obstante desde el punto de vista de la eficacia administrativa, entendemos que nada obsta para que se signifique al interesado que al merecer el lugar en cuestión la calificación de "Forestal" y estar permitidas en tal suelo tan solo las explotaciones forestales, no podría autorizarse la nueva petición"; la Ponencia Técnica propone a la C.P.U. comunicar al interesado que la presente solicitud debe tramitarse como nuevo expediente cumplimentando lo preceptuado en el Art. 44.2 del Reglamento de Gestión advirtiéndole sin embargo que no podrá ser autorizado por las mismas razones por las que fué denegado el anterior expediente.

Expediente promovido por D. Emilio Sánchez Mejías, para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en Can Belen Sta. Gertrudis, término municipal de Sta. Eulalia. La Ponencia Técnica propone a la C.P.U. autorizar el presente proyecto, y habida cuenta de que existe una vivienda construida, debe condicionarse la autorización a la presentación de las debidas garantías de que se procederá a la demolición de esta última vivienda.

Expediente promovido por Dña. Maria Torres Ramón, para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en Es Pou, término municipal de Sta. Eulalia. La Ponencia Técnica propone a la

C.P.U. su autorización, previa presentación de la justificación de la propiedad de la parcela en la que se pretende ubicar las referidas obras.

P.P. CALAS DEL SUR. STA. EULALIA DEL RIO.-

La Ponencia Técnica previa deliberación, hace suyo el informe de los Servicios Técnicos y propone a la C.P.U. acuerde suscribir la aprobación definitiva del presente P.P. con las siguientes deficiencias a subsanar:

1) Se debe redactar y adjuntar como anexo al expediente para su tramitación conjunta con este, el P.E. de acceso; conforme a los artículos 76 y 76 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, en el cual se deberá garantizar la conexión de las Redes Viarias y de Abastecimiento de agua del P.P. con la general del territorio exterior al ámbito del mismo y con el punto de abastecimiento, definiéndose las características del depósito regulador existente y comprobar que su capacidad es suficiente para su correcto funcionamiento con el tope de población prevista, incluidas las plazas hoteleras. En el estudio económico-financiero del P.E. se deben contemplar la prestación de garantías establecida por la Ley del Suelo para P.P. de promoción particular, al ser el P.E. complementario del P.P.-2) Se debe resolver sin afectar las zonas edificables la afección existente sobre las zonas de portivas, cívico-sociales 1 y 2, aparcamiento público y residencial extensiva unifamiliar por el cruce aéreo de línea de A.T.-3) Se debe de limitar y especificar las ordenanzas particulares correspondientes a las 3 zonas establecidas en el P.G.O.U. para la protección de las playas (Normas PGOU Art.99).-4) Se debe establecer el requisito de que el Proyecto de urbanización que desarrolle en su caso el P.P. realice un Estudio estético del paso elevado previsto al fondo de Cala S'Estanyol.-5) Se debe preveer en los viales que finalizan su tratado en el perímetro del ámbito del P.P., un fondo de saó de diámetro 15 m.-6) Se debe aportar aforos oficiales de los pozos realizados por el Instituto Geológico y Minero que garanticen efectivamente el caudal de captación previsto.-7) Se debe aportar asimismo un análisis químico de la potabilidad del agua de consumo realizado por laboratorio competente.-8) Se debe aportar un estudio de caudal de salida de la estación depuradora con justificación de su dedicación interior riego sin existencia de vertido y definir la red de riego que se prevé.-9) se debe especificar el sistema previsto para la eliminación de residuos sólidos.-10) Se debe adecuar el documento de Compromisos y Garantías a la Modificación presentada al Ayuntamiento para subsanación de deficiencias calculando el importe del aval del 6% sobre el nuevo presupuesto.-11) El volumen resultante después de deducir del volumen total el volumen correspondiente a la zona cultural, parcelas escolar y preescolar, es de 398.906 m<sup>3</sup> por lo que el cálculo de cesión de aprovechamiento medio deberá realizarse sobre esta cifra. en el caso de que la subsanación de la deficiencia nº 2 diera por resultado alteración del total de volumen dicho cálculo se realizan sobre este total con el criterio expuesto en el párrafo anterior.-12) Ordenanzas del P.P.: -Parcela mínima. Falta por definir en zonas comercial y cívico-social (o art.60). -Dimensiones mínimas solar en la zona residencial extensiva baja el fondo es 12m. cuando el mínimo admitido en el PGOU son 30 m. (O, art.44). -Porcentaje máximo de ocupación solar. Falta por definir en zonas comercial, cívico social y servicios (O, art.63). -Porcentaje mínimo de áreas ajardinadas privadas en solar. No se incluyen para ninguna de las zonas cuando el P.G.O.U. lo establece para cada una de ellas (O, art.36,40,60). -Retranqueos. El retranqueo al fondo en zona aldea turística es de 5m. según el P.G.O.U. (O, art.14 y 55). Falta



por especificar el retranqueo entre edificios en zonas comercial y cívico-social que según el P.G.O.U. es de 9m. (O, art.6). Falta por definir en zona servicios (O, art.63 y 65). Las limitaciones establecidas por el P.G.O.U. al retranqueo en zona hotelera en la franja de 300m. de profundidad a partir de la Z.M.T. son superiores a las especificadas con carácter general en las ordenanzas del P.P. (O, art. 47). Lo mismo sucede con la distancia entre edificios en las zonas residencial extensiva baja hotelera (O, art. 41 y 49). Dado que el ámbito del P.P. incluye dicha franja estas limitaciones deberían expresarse en sus ordenanzas. -Porcentaje mínimo aparcamiento. En zona comercial la previsión de plazas del P.G.O.U. es de 1/50 m<sup>2</sup>. y de 1/5 empleados (N. art.109). Faltan por definir en zonas cívico-comercial y servicios conforme las previsiones del P.G.O.U. (N.art. 109). -Observaciones. Falta por definir en zonas comercial y cívico-social el máximo volumen construible en un solo edificio según establece el P.G.O.U. (O.art.65). Falta por definir en zonas residencial extensiva baja y hotelera la máxima proyección de fachada paralela a la costa según establece el P.G.O.U. (O, art.41 y 49). Se especifica que para las zonas comercial y cívico-social se redactará con carácter previo un E.D. de volúmenes del conjunto. Esos S.E. deben ajustarse a las normas del P.G.O.U. para las correspondientes zonas por lo que las mismas deberían recogerse en las ordenanzas del P.P. -13) Errores materiales y formales en la documentación gráfica: La Memoria se contradice con la documentación gráfica (plano 7) al incluir en la 1ª fase una parcela cívico social que aparece fuera de la misma en la delimitación. -Falta por sustituir el plano 20 en lo referente a sección tipo de aparcamiento conforme a la documentación complementaria presentada al Ayuntamiento para la subsanación de deficiencias. -Falta el perfil V-12 en el plano 15. -En la definición de rasantes se observa que en los perfiles no se indican en general los puntos de cruce y de cambio de dirección. -No se especifica el espesor de la solera de la acera en el plano 12. -En el plano 5 la trama del aparcamiento público entre las dos zonas cívico-sociales no corresponde a la simbología.

#### P.E. POLIGONO 4 (Ensanche). IBIZA.-

En uso de la palabra D. Agustín Brú, procede a dar lectura a los informes técnico y Jurídico, que dice lo siguiente:

"El P.E. de referencia abarca terrenos clasificados como suelo urbanizable de acuerdo con el P.G.O. de Ibiza y el Real Decreto 16 de 16 de octubre de 1981.= Su objeto es la dotación de servicios de equipamiento comunitario a la Ciudad de Ibiza.= Sin embargo el P.G.O. determina la ordenación de los terrenos de referencia, en un ámbito superior, mediante planes parciales.= Consecuentemente el presente Plan Especial no puede considerarse de Reforma Interior puesto que no es posible su redacción en suelo urbanizable (art. 23 de la Ley del Suelo). Tampoco puede considerarse como Plan Especial que desarrolle infraestructuras básicas relativas al sistema comunitario en ausencia de previsiones detalladas del P.G.O., ya que en estos terrenos las determinaciones del P.G.O. no ofrecen dudas, ya que tanto en el plano de zonificación como en el de polígonos se determina una estructura urbanística con sus usos de equipamiento comunitario, entre otros.= Por otra parte, es evidente que el presente plan especial invade misiones propias de los planes parciales, tales como el uso residencial, las áreas destinadas a espacios libres públicos a nivel de sector, etc..., pero sin cumplir las determinaciones que el P.G.O. señala para planes parciales, en especial al ámbito.= En resumen, en opinión de estos S.T. la figura de planeamiento -



adoptada contradice lo previsto en el P.G.O. y en la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento en lo que a planes parciales y especiales se refiere.= Todo ello sin perjuicio del informe Jurídico elaborado por la Asesoría Jurídica de la Comunidad Autónoma en fecha 10 de - - abril de 1984".

"El problema fundamental que plantea el silencio positivo es, en cualquier supuesto, el de sus límites o, dicho de otro modo, si opera automáticamente por el solo hecho del transcurso del plazo legal o si, por el contrario, tal operatividad requiere además la concurrencia de algún otro requisito.= En el período de vigencia de la Ley del Suelo de 1956, tanto en la doctrina como en la jurisprudencia se siguieron posturas encontradas sustentándose dos teorías: la que postulaba que los presupuestos para la producción del silencio positivo se reducían a los simplemente procedimentales, y la que entendía que, además requería la ausencia en el Plan de infracciones legales que lo viciarán de nulidad o incluso que le hicieran susceptible de anulabilidad. Sostienen la primera tesis autores tan de primera línea como González Pérez y Entrena Cuesta, estando entre la más rigorista García de Enterría, Parejo Alfonso, Tomás-Ramón Fernández Corella, pudiéndose hacer abundantes citas jurisprudenciales en ambos sentidos, no obstante la última posición, es por demás, la doctrina que ha prevalecido en la más reciente jurisprudencia. (S. de 11 de febrero de 1977, R. 1033).= La Ley de reforma de 1975, bien que al regular el silencio positivo en materia de licencias (art.178. 3) acoge decididamente la segunda solución al prescribir que "en ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones de esta Ley, de los Planes, - Proyectos...", nada dice en cuanto al silencio que rige para la aprobación de los Planes. No obstante, dado que los dos supuestos son manifestaciones de una misma institución regulada con carácter general en el artículo 95 de la L.P.A. y que ésta ha de ser interpretada, según constante jurisprudencia, restrictivamente por ser una figura excepcional, el expuesto límite legal debe ser trasladable al silencio ahora estudiado.= Y así, en efecto, nos encontramos que el Reglamento de Planeamiento en su artículo 133, núms. 2 y 3 dispone que no habrá lugar a la aplicación del silencio administrativo positivo en los tres supuestos siguientes: a). Si el Plan no contuviere los documentos y determinaciones establecidas legalmente para el Plan de que se trate.= b). Inclusión en el Plan de determinaciones contrarias a la Ley o a Planes de superior jerarquía.= c). Cuando la aprobación del Plan esté sometida a requisitos especiales legal o reglamentariamente prescritos.= Por otra parte es momento oportuno para traer a colación lo dispuesto en el O.M. de 21 de diciembre de 1968 -A.89/69-, reiterada casi literalmente por la O.M. de 19 de octubre de 1970 -A. 1740-, que dispone que el Plan deberá presentarse por triplicado, te niéndose por no presentado mientras no se hayan registrado de entrada los tres ejemplares, sin cuyo requisito no empezará el cómputo del plazo sobre aplicación del silencio administrativo positivo, ya que enlazan con lo dispuesto en el núm. 2 del artículo 133, del R.P., que asimismo implica que para que empiece a correr el plazo será preciso que el Plan contenga todos los documentos y determinaciones legales y reglamentarias.= En este sentido se puede también interpretar la regla número dos del artículo 6º del Real Decreto-Ley 16, de 16 de octubre de 1981, que establece que la aprobación definitiva de



los Planes parciales y especiales se producirá por el transcurso de tres meses desde "la entrada del expediente completo" en el Registro del Organismo competente para otorgarla, sin que se hubiera comunicado la resolución, precisión que debe tener su trascendencia en el sentido comentado.= Pasando a analizar si la ausencia de los informes del Consell Insular de Ibiza y del Ministerio de Defensa en el Plan Especial en el Polígono 4 (Ensanche) de Ibiza, implica la calificación del expediente como incompleto a los efectos del número dos del artículo 133, debemos primero saber que normativa infringe tal carencia y, luego si la infracción viciaría de nulidad o de anulabilidad el Plan.= En este sentido vemos que el artículo 43 de la Ley del Suelo, que para la tramitación de los planes especiales remite al artículo 41, en su número 2 establece que cuando se formulen a iniciativa de Entidades Locales, antes de su aprobación definitiva serán sometidos a informe de los Departamentos ministeriales y demás organismos que resultares afectados.= Asimismo, el artículo 147.2. del Reglamento de Planeamiento impone el previo sometimiento a informe en los mismos términos.= La formación del expediente corresponde a la fase de instrucción o tramitación, en la que, lógicamente, deben recabarse todos los informes preceptivos, siendo el competente para la formulación del Plan, el que también ostenta la competencia para la tramitación, de modo que sólo una vez aprobado provisionalmente por el propio Organismo o Entidad que lo hubiere tramitado y evacuados los informes legalmente preceptivos, se eleva el expediente al órgano competente para la aprobación definitiva (En este sentido es de ver el artículo 131.1 del R.P. en cuanto se refiere a Planes Generales de capitales de provincia o poblaciones de 50.000 habitantes) (Asimismo, García de Enterría, pág. I. Lecciones de Derecho Urbanístico). Así pues, caso de ser preceptivos los informes previos del Consell Insular de Ibiza y del Ministerio de Defensa, como realmente lo son por tener competencias, con incidencia en el territorio, cuyo ejercicio puede verse condicionado por las determinaciones del planeamiento especial y, en concreto, en cuanto al Ministerio de Defensa en virtud del Reglamento de 10 de febrero de 1978, sobre zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional, y por lo que al Consell Insular se refiere, en virtud de los arts. 4 y 5 del Real decreto-ley de 13 de junio de 1978 y del Real Decreto de 17 de diciembre de 1979, arts. 1º y concordantes, a tenor de los que las competencias asignadas en nuestro Ordenamiento positivo a las Diputaciones Provinciales se refutan transferidas por ministerio de la Ley a los Consells Insulares, en lo concerniente a su territorio, debían ser recabados por el Ayuntamiento de Ibiza que formuló el Plan Especial y lo aprobó inicial y provisionalmente.= Por tanto, la ausencia de dichos informes preceptivos infringen los artículos 43.2 de la Ley del Suelo y 147.3. del Reglamento de Planeamiento, por lo que incide en lo dispuesto en el artículo 133.2 del propio Reglamento, al tiempo que, en aplicación del artículo 84.1. en relación al artículo 48 de la Ley de Procedimiento Administrativo, se incurre en vicio de procedimiento que daría lugar a la anulabilidad del acto.= En consecuencia, tanto por la doctrina de que en ningún caso la operatividad autorizatoria del silencio positivo puede convertirse en subsanatoria de defectos con trascendencia de anulabilidad, a más de que en materia de Urbanismo siendo pública la acción para exigir ante los Tribunales la observancia de la Ley (artículo 235. L.S.) a ningún resultado jurídicamente válido y prácticamente eficaz, conduciría acceder -por motivos de rigor formales o de sumisión a rígidas interpretaciones literales- a

una solución ya vulnerable de impugnación eficaz desde su nacimiento, como por la aplicación del artículo 133.2 del R.P. y artículo 6, nº 2 del Real Decreto-ley 16, de 1981, al no empezar a correr el plazo para la producción del silencio positivo por no haber tenido entrada el expediente completo, se debe concluir que en el supuesto consultado - del Plan Especial en el Polígono 4 (Ensanche) de Ibiza, no se ha producido la aprobación definitiva por silencio administrativo positivo".

A la vista de ello, la Ponencia Técnica propone a la C.P.U. acuerde denegar el presente P.E. y comunicar al Ayuntamiento - que el instrumento de Planeamiento procedente es la tramitación y aprobación de un P.P.

#### ASUNTOS URGENTES.-

D. carlos Cuerda Montoya, en nombre y representación - de Inmobiliaria INMOTUR, S.A., presenta escrito ante la C.P.U. por el que solicita a este Organismo acepte el depósito del importe de las - Tasas Municipales por la licencia de obras para construcción de edificio en el Pasaje Cala Grassio del término municipal de San Antonio - Abad, licencia que había sido obtenida por al Entidad Mercantil INMOTUR, S.A. y confirmada por la Sala de lo Contencioso Administrativo - de la Audiencia Territorial de Palma de Mallorca, previo proceso de - lesividad, fallando en fase de apelación, en igual sentido, el Tribunal Supremo.

La Ponencia Técnica acuerda proponer a la C.P.U. de-- clarar su incompetencia para hacerse depositario del importe de las - Tasas Municipales de referencia.

Y no habiendo más asuntos que tratar, el Sr. Presidente levanta la sesión a las 13 horas 30 minutos del mismo día en que - tuvo lugar.





## GOVERN BALEAR

Conselleria d'Obres Públiques  
i Ordenació del Territori

PONENCIA TECNICA DE LA  
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
DE BALEARES

SECCION INSULAR DE IBIZA-FORMENTERA

(Sesión 22-enero-1985)

### ASISTENTES AL ACTO:

Sr. D. Agustín Brú Zaragoza,  
Presidente.

Sr. D. Nicolás Dameto, Rpte.  
de Industria.

Sr. D. Oscar Canalis,

Sr. D. Carlos Larios Marti-  
nez, Rpte. Colegio de Arquitectos.

Sr. D. José Cerdá Gimeno, Co-  
legio Notarial.

Sr. D. Hipólito Rodríguez -  
Ayuso, Registrador de la Pro-  
piedad.

Sr. D. Enrique Fernandez Bell-  
munt, Rpte. Comunidad Autóno-  
ma.

Sr. D. José A. Zornoza Tur,  
Persona reconocida competencia.

Sr. D. Juan Guasch; Rpte. Mº  
de Defensa.

Sr. D. José M. Perales Madue-  
ño, Secretario.

En la Ciudad de Ibiza, y en la Sala de Juntas del Consell Insular de Ibiza-Formentera, bajo la Presidencia de D. Agustín Brú Zaragoza, se reunió en segunda convocatoria la Ponencia Técnica de la Comisión Provincial de Urbanismo de Baleares, SECCIÓN Insular de Ibiza-Formentera, con la asistencia de los Sres. al margen relacionados, siendo las nueve horas cuarenta y cinco minutos del día 22 de enero de 1985.

Asiste, previamente invitado por la Presidencia, D. José Bonilla Villalonga, Técnico de la Conselleria de Obras Públicas y Ordenación del Territorio.

En primer lugar se aprueba el acta correspondiente a la sesión del día 11 de diciembre de 1984.

### PROPUESTA DE ACTUACION URBANÍSTICA.FOR- MENTERA.-

D. José Bonilla da lectura al informe emitido por los Servicios Técnicos, que dice lo siguiente:

"La propuesta va dirigida al Conseller de Obres Públiques y Ordenación del Territorio y se trata de una copia de la que se ha dirigido al Ayuntamiento de Formentera.= Resumiendo su contenido se puede decir que solicitan en las NN.SS. que se tramitan sea clasificado como suelo urbanizable unos terrenos de su propiedad de 144 Has. desglosados en dos etapas, en la primera de 5 años se propone:

USO	SUPERFICIE (Has)	APROVECHA MIENTO. (Has)	HABITANTES
Residencial	40	0'07	2.516
Hotelera aldea turística	22'6	0'20	2.516
2ª etapa sin plazo:			
Residencial	22'6	0'07	5.112
Hotelera y aldea turística	55'7	0'20	5.112

teniendo en cuenta que los aprovechamientos permitidos por el Plan Provincial son de 0'17 y 0'35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. para residencial y hotelera - respectivamente, se reduce en más de la mitad la edificación y en consecuencia la población.= Además como complemento se planea un - puerto deportivo con servicios anejos.= La justificación se basa - en las necesidades de Formentera y las previsiones del Plan Pro- - vincial que incluyen la zona como desarrollo urbano.= Como anejos se aportan una relación cronológica de todas las actuaciones, una relación de todos los planes, aprobados o no, que le afectan y unos planos del Plan Provincial, así como el de propuesta de clasificac- - ción, el de zonificación y otro de conexión con infraestructuras - exteriores.= Estos Servicios Técnicos quieren hacer un comentario respecto a este último ya que no contiene referencia al abasteci- - miento de agua potable ni a la evacuación y tratamiento de residua - les por la importancia que tienen en esa zona".

A la vista de ello la Ponencia Técnica propone a la C.P.U. dar por recibida la documentación de la propuesta de actua- - ción urbanística en Formentera, de Formentera S.A. y Torre Gavina, S.A.

SUBSANACION DEFICIENCIAS P.P. ES FIGUERAL. STA EULA  
LIA DEL RIO.-

En uso de la palabra, el Sr. Bonilla da lectura al informe de los Servicios Técnicos, que dice lo siguiente:

"La Sección Insular de Ibiza-Formentera de la C.P.U de Baleares en su sesión de 29 de marzo de 1983, acordó, una vez - examinado el expediente del P.P. de referencia, en trámite de sub- sanación de deficiencias, la retrotracción del mismo al trámite de notificación a los propietarios afectados al haberse detectado las siguientes deficiencias no subsanadas: 1) No se citó personalmente a los propietarios afectados residentes en el extranjero ni se publicó el anuncio en el B.O.= 2) No se expresaba en la documenta- - ción del P.P. que el emisario de aguas depuradas solo se utilizaría en casos de emergencia.= 3) Debía indicarse si el pozo de abas - tecimiento de agua estaba fuera del P.P. y presentar servidumbre - de aguas registrada.= 4) Faltaba el informe del Consell Insular.= 5) Las reservas de equipamiento estaban excesivamente alejadas de la playa y zonas más densas.= La documentación ahora presentada incluye lo siguiente: 1) Fotocopia del anuncio aparecido en el B.O.- de Baleares de fecha 7-3-84 en cumplimiento de lo previsto por el



art. 80 de la Ley de Procedimiento Administrativo.= 2) Anexo a la documentación en que se expresa que el emisario de aguas depuradas sólo se utilizará en caso de emergencia.= 3) Documentación y Acta de Manifestaciones referentes al abastecimiento de agua.= 4) Informe favorable del Consell Insular que no obstante estima hubiera sido preferente una mayor protección de la franja costera tanto en la playa como en la zona de acantilados.= 5) Plano de zonificación en el que se ha ampliado la zona de parques y jardines públicos reduciendo la zona hotelera contigua a la costa. Igualmente se corrige la ubicación de la zona de equipamiento, acercándola a la playa.= En conclusión, la documentación que ahora se presenta subsana las deficiencias que se señalaron en el acuerdo de 29 de marzo de 1983 pero el tema que se plantea es el de si al haberse acordado la retrotracción del expediente al trámite de notificación a los propietarios afectados, debería haberse producido una nueva aprobación provisional o no, por lo que estos S.T. se remiten al superior criterio de la C.P.U. sobre el tema".

En uso de la palabra el Secretario, manifiesta que el acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de 29 de Marzo por el que se suspendía la aprobación definitiva del Plan Parcial de Es Figueral con una serie de deficiencias a subsanar, así como la retrotracción del expediente al trámite de notificación a los propietarios afectados, adolecía de un error que podemos calificar como material, al no ser posible la retrotracción de un expediente una vez examinado por la Comisión Provincial de Urbanismo resolviendo suspender la aprobación definitiva con deficiencias. Ello sólo es posible cuando, en virtud del art. 132.2 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, el Organismo competente para aprobar definitivamente el Plan, en este caso la Comisión Provincial de Urbanismo, una vez examinado éste en todos sus aspectos, si faltase algún trámite por realizar lo devuelve al Organismo de procedencia a fin de cumplimentar los requisitos o tramites omitidos.

En consecuencia, continúa diciendo el Secretario, la aprobación provisional del Plan, llevada a cabo en su día por el Ayuntamiento de Sta. Eulalia del Río, tiene actualmente plena validez.

La Ponencia Técnica propone a la C.P.U. acuerde aprobar definitivamente el P.P. Es Figueral de Sta. Eulalia del Río, por considerarse subsanadas las deficiencias señaladas por este Organismo en fecha 29 de marzo de 1983.

#### OBRAS EN SUELO NO URBANIZABLE.-

Expediente promovido por D. Bartolomé Juan Cardona, construcción Club de Tenis en Ses Torres de Ibiza. La P.T. propone a la C.P.U. acuerde la autorización de las presentes instalaciones en razón de su condición de utilidad pública. Igualmente se propone comunicar al Ayuntamiento que sería conveniente que las mentadas instalaciones estuviesen emplazadas en áreas de equipamiento deportivo.

Expediente promovido por el Ayuntamiento de San José, construcción de Escuela Pública en la zona de San Agustín. La P.T. propone a la C.P.U. acuerde autorizar las presentes instalaciones en razón de su condición de interés social. Comunicar, igualmente al Ayuntamiento, la conveniencia de ubicar tales instalaciones en áreas de Equipamiento Escolar.

Expediente promovido por el Ayuntamiento de San José, - para construcción de Escuela Pública en San Jorge. La P.T. propone a la C.P.U. acuerde autorizar las presentes instalaciones en razón de su - condición de interés social. Comunicar, igualmente al Ayuntamiento de San José, la conveniencia de ubicar tales instalaciones en Areas de - Equipamiento Escolar.

Expediente promovido por D. Juan Planell, Can March, - Sta. Eulalia del Río, para construcción de vivienda unifamiliar aislada. La P.T. propone a la C.P.U. acuerde autorizar la presente construcción.

Expediente promovido por D. José Marí Juan, en Can Pep de Na Blaya, Sta. Eulalia del Río, para construcción de vivienda unifamiliar aislada. La P.T. propone a la C.P.U. acuerde autorizar la presente construcción.

Expediente promovido por D. Angel Zorrilla Rubio, en Puig de Sa Creu, Sta. Eulalia del Río, para construcción de vivienda unifamiliar aislada. La P.T. propone a la C.P.U. acuerde autorizar la presente construcción.

Expediente promovido por Dña. Maria Juan Alcover en Can Pep Juan, Sta. Eulalia del Río, para construcción de vivienda unifamiliar aislada. La P.T. propone a la C.P.U. acuerde autorizar la presente construcción.

Expediente promovido por D. Antonio Serra Guasch, en Can Marroch, Sta. Eulalia del Río, para construcción de vivienda unifamiliar aislada. La P.T. propone a la C.P.U. acuerde autorizar la presente construcción.

#### RECURSO DE ALZADA. PLAYA ES CODOLAR. FORMENTERA.-

El Sr. Perales procede a dar lectura a la resolución del recurso que dice lo siguiente:

"El día 20 de agosto de 1984, D. Juan Riera Torres - depositó en la oficina de correos, al amparo del art. 66 LPA el escrito de recurso de alzada contra el acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo, notificado el 2 de agosto, por el que se le denegó la autorización para la instalación de un Campamento Público - de Turismo en la platja d'es Codolar, término municipal de San José, por no merecer ser considerado de utilidad pública o de interés social, en relación a lo cual cabe informar: Primero.- El recurso ha sido interpuesto, habida cuenta lo dispuesto en el artículo 66 LPA, dentro de plazo, cumpliendo por otra parte, los requisitos de forma. Segundo.- De este recurso se dió traslado, por ser parte interesada en el procedimiento, al Ayuntamiento de San José, que si bien en su alegación muestra su disconformidad con el acuerdo de la C.P.U., ésta no puede tenerse en cuenta por no haberse presentado en tiempo hábil.- Tercero.- El recurso se fundamenta básicamente en dos motivos, uno procedimental y otro de fondo, consistentes, respectivamente, en falta de audiencia previa a la resolución, del art. 91 LPA, y desviación de poder.- Cuarto.- Es imprescindible, pues, estudiar



previamente, si hubo infracción de procedimiento que pudiera dar lugar a la nulidad o anulabilidad de actuaciones, por no cumplir con lo dispuesto en el artículo 91 LPA, que dispone que instruidos los expedientes e inmediatamente antes de redactar la propuesta de resolución, se pondrán de manifiesto a los interesados para que, en un plazo no inferior a diez días ni superior a quince, aleguen y presenten los documentos y justificaciones que estimen pertinentes, - tal como pretende el recurrente. Y a poco que se estudie el expediente, vemos que en este caso concreto es de aplicación el número 3 - del propio artículo 91 LPA, que dispone que se podrá prescindir del trámite de audiencia cuando no figuren en el expediente ni sean tenidos en cuenta en la resolución otros hechos ni otras alegaciones y pruebas que las aducidas por el interesado, lo que nos lleva a la conclusión de la validez del procedimiento y, en consecuencia, de la resolución.= Quinto.- En cuanto a la alegación de fondo que el recurrente titula como "desviación de poder-, al denegarse la autorización, o "la declaración de utilidad pública e interés social", - como incorrectamente dice la resolución, por estar el paraje afectado en virtud del Real Decreto 3063/1982, de 15 de octubre, sobre instalaciones portuarias y por supuesto peligro que correrían las dunas y vegetación existente en el lugar, hay que examinar realmente cual es la función de la Comisión Provincial de Urbanismo en el proceso - del artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística en relación al artículo 85 de la Ley del Suelo y cual debe ser el contenido de la - resolución que pone fin a dicho específico proceso.= Sexto.- Como - bien es sabido, la regulación del régimen del suelo no urbanizable - se encuentra en el artículo 86 de la Ley del Suelo que establece que estará sujeto a las limitaciones del artículo 85 de la propia Ley, - que prevé, como excepción, que podrán "autorizarse, siguiendo el procedimiento del art. 43.3, edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en medio rural". - Por su parte, el artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística, - en su punto 4., dispone que "En la resolución habrá de valorarse la utilidad pública o interés social de la edificación o instalación, - cuando dicha utilidad o interés no venga atribuida por aplicación de su legislación específica, así como las razones que determinen la necesidad de emplazarse en medio rural".= Así pues, el procedimiento - del artículo 44 RGU, que desarrolla el artículo 85 LA, es bien concreto, destinándose a que se dicte una resolución consistente en conceder o denegar autorización, en este caso, de unas instalaciones por razón de utilidad pública o interés social, para lo que deberán cumplir dos requisitos: que tengan interés social o sean de utilidad pública y que sea necesaria su ubicación en medio rural.= Séptimo.- Si se dieran estos dos requisitos procedería otorgar la autorización, - por lo que se debe, en vía de revisión del acto impugnado, examinar si concurren o no.= En cuanto a si las instalaciones de un Campamento Público de Turismo en la playa de Es Codolar en término de San José son de utilidad pública o interés social, lo más propio era interesar informe, al respecto, a la Conselleria de Turismo, y emitido - éste vemos que en efecto se considera que el proyecto, por su categoría, capacidad, emplazamiento y por la diversificación que representa en la oferta turística de la zona, reúne las características necesarias para ser considerado de utilidad pública e interés social, de biéndose, a los efectos de conceder la autorización, valorarse como suficiente el contenido del mismo para declarar que se dan en el proyecto estas circunstancias.= Respecto a su necesidad de ubicarse en medio rural no hay más que imponerse del contenido de la O.M. de 28 de julio de 1966, sobre Ordenación Turística de los Campamentos de -

Turismo, tanto en su exposición de motivos como en su parte normativa, para tener que llegar a la conclusión de que realmente también concurre este requisito.= Octavo.- En cuanto a la motivación de la denegación de la autorización por la C.P.U., debemos admitir que se aparta de la normativa específica que la enmarca y, en cuanto al Real Decreto 3063/82, que trata, únicamente, de que ciertos puertos de Ibiza "formarán una unidad portuaria única dentro del Grupo de Puertos de Baleares", amén de que para ello no necesariamente deban quedar afectados los terrenos para imposibilitar la instalación de un Campamento Público de Turismo, no habiéndose seguido el expediente de delimitación de su zona de servicio no existe normativa legal que la concrete, siendo ello, en todo, caso objeto de la concesión de la Licencia y no de la autorización del art. 44 R.G.U., competencia de la Comisión Provincial de Urbanismo.= En consecuencia, es pa recer de este Letrado que procede estimar el recurso de alzada inter puesto por D. Juan Riera Torres, anulando lar esolución de la Comisión Provincial de Urbanismo "Sección Insular de Ibiza-Formentera- adoptada en sesión 19 de junio de 1984, y otorgando autorización del proyecto de instalación del Campamento Público de Turismo en la Playa de Es Còdolar, por razón de su utilidad pública e interés social, sin perjuicio de la Licencia municipal y demás autorizaciones que se requieran".

Se propone a la C.P.U. acuerde darse por enterada.

Y no habiendo más asuntos que tratar, el Sr. Presidente levanta la sesión a las once horas del mismo día en que tuvo lugar.





COMUNITAT AUTONOMA DE LES  
ILLES BALEARS

Conselleria d'Obres Públiques  
i Ordenació del Territori

PONENCIA TECNICA DE LA COMISION  
PROVINCIAL DE URBANISMO DE  
BALEARES  
SECCION INSULAR DE MALLORCA

Por la presente se le convoca a la sesión a celebrar en primera convocatoria el día 28 de noviembre de 1984, y en segunda convocatoria el día 29 de noviembre de 1984 a las 9'30 horas, en la Sede de la Conselleria de Obras Públicas y Ordenación del Territorio.

So. D. *Juan Martí de Vidals*

Palma, 24 de noviembre de 1984.



P.A.  
*[Firma manuscrita]*

ORDEN DEL DIA

COMUNITAT AUTÓNOMA

- 1.- ~~ILLES BALEARS~~ Lectura y aprobación, si procede, del acta de la sesión anterior.
- 2.- Consulta del Ayuntamiento de Son Servera, sobre interpretación de NN.UU. del P.G.O. P.P. de la Zona Costera de Sant Jordi (Costa de los Pinos).
- 3.- Ayuntamiento de Capdepera, remite escrito sobre la toma de medidas referente al Art. 96 L.S.
- 4.- Ayuntamiento de Calviá interesa informe sobre la posibilidad de dispensa de la obligatoriedad de construcción de aparcamientos, dispuesta en el P.G.O. de Calviá.
- 5.- Subsanación deficiencias P.G.O. de Calviá.
- 6.- Subsanación deficiencias P.G.O. de Lluçmajor.
- 7.- Asuntos Urgentes.
- 8.- Ruegos y Preguntas.



MUNITAT AUTONOMA DE LES  
ILLES BALEARS

CONSELLERIA D'OBRES PÚBLIQUES  
I ORDENACIÓ DEL TERRITORI

PONENCIA TECNICA DE LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

Sección Insular Mallorca.

Sesión de día 29-11-84

SEÑORES ASISTENTES:

D. Agustín Brú Zaragoza,  
Presidente.  
D. Andrés Parietti Lliteras,  
Representante Consell Insular.  
D. Cristobal Mora Gornals,  
Técnico de la COPYOT.  
D. Bartolomé Calafat Rotger,  
Repte. Colg.Ing. de C.C.  
D. Juan Morey, idem. C.Arq.  
D. Cesar Arango, idem C.Reg.  
D. Carlos Calleja, Rep.C.Sanidad.  
D. Bernardo Deyá Ralerm,  
D. Antonio Garau Mulet, Rep.J.Costas  
D. Nicolas Dameto Squella (Con.Ind.)  
D. Lorenzo Payeras Estrañy(M.Defensa  
D. Valentin Sorribas Subirats,Tec.  
Consell Insular.  
D. Gabriel Lesenne Blanes, Serv.Carreg.  
D. Rafael Sabater Vidal, Secretario.

En la ciudad de Palma y en la Sede de la Consellería de O.P. y O.T., siendo las diez horas del día 29 de noviembre de 1.984, bajo la presidencia de D. Agustín Brú Zaragoza, Director General de Política Territorial de la misma Consellería, y con la asistencia de los Señores al margen relacionados, celebró sesión esta Sección Insular.

Asistió también al acto, el Técnico de la COPYOT, D. José Bonilla Villalonga,

Fueron objeto de estudio los siguientes puntos del Orden del Día:

LECTURA Y APROBACION DEL ACTA DE LA SESION ANTERIOR.

Se propuso dicha aprobación por no estar la misma

confeccionada.

CONSULTA AYUNTAMIENTO DE SON SERVERA SOBRE NORMAS PLAN GENERAL-PARCIAL ZONA COSTERA "SON JORDI" (Costa de los Pinos).

En primer lugar se dió lectura al informe técnico elaborado por D. José Bonilla, Arquitecto de la Consellería de Obras Públicas.

La Ponencia, estimandolo acordó proponer a la Comisión Provincial de Urbanismo la emisión de informe ante el Ayuntamiento de Son Servera en el siguiente sentido:

1º - Pueden construirse mas de una vivienda por parcela, 2º - Serán de aplicación las limitaciones de altura que se establecen en el primer apartado del artículo 18 en su redacción ariginal y modificación aprobada.

ESCRITO AYUNTAMIENTO CAPDEPERA SOBRE LA TOMA DE MEDIDAS REFERENTE AL ARTICULO 96 DE LA LEY DEL SUELO. En dicho punto se dió lectura previamente al informe-memoria emitido por el Jefe de la Sección Administrativa de Urbanismo.

Como quiera que el escrito del Ayuntamiento interesa se recuerde el contenido del Artº. 96 de la Ley del Suelo que establece que Notarios y Registradores exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, Escrituras de División de Terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia, y dado que en su día los Colegios Profesionales de Registradores y Notarios suscribieron las normas





COMUNITAT AUTONOMA DE LES  
ILLES BALEARS

CONSELLERIA D'OBRES PÚBLIQUES  
I ORDENACIÓ DEL TERRITORI

de actuación urbanística con el presidente del extinto C.G.I. - por el que se comprometían a tal exigencia, la Ponencia por unanimidad, acordó proponer a la C.P.U. que se dirija a ambos Colegios Profesionales recordándoles la vigencia de tal documento en relación con el artº. 96 de la Ley del Suelo ya repetido.

CONSULTA AYUNTAMIENTO DE CALVIA SOBRE POSIBILIDAD DE DISPENSA DE OBLIGATORIEDAD DE CONSTRUCCION DE APARCAMIENTOS IMPUESTA - POR EL PLAN GENERAL. Se dió lectura en primer lugar al informe jurídico emitido por el Jefe de la Sección Administrativa de Urbanismo.

La consulta versa sobre la posibilidad de dispensar de la reserva de aparcamientos, posibilidad derivada del Decreto sobre infraestructura turística, cuando el Plan General impone tal reserva con carácter inexcusable e imperativo.

El informe jurídico llega a la conclusión de que la pugna no se centra entre el Plan y el Decreto, sino entre el Decreto y la Ley, habida cuenta de que esta, la Ley del Suelo, significa nulitas de pleno derecho las reservas de dispensación, deviniendo de todo ello como consecuencia que la cuestión debe decantarse en favor de la imposición urbanística.

A la vista de todo ello la Ponencia acordó proponer a la Comisión que evacue en tal sentido la consulta formulada.

SUBSANACION DEFICIENCIAS PLAN GENERAL DE LLUCHMAYOR. En primer lugar se dió lectura al informe técnico emitido por D. - Cristobal Mora, Ingeniero de la Consellería de Obras Públicas.

A la vista del mismo y una vez examinado el contenido de las deficiencias señaladas en su día por la C.P.U., la Ponencia por unanimidad acordó proponer la aprobación definitiva del Plan General de Lluchmajor con las siguientes prescripciones a cumplimentar ante el Ayuntamiento de las que se darán cuenta a esta Comisión:

1 - La señalada con la letra "D" de la resolución de la comisión (Supresión párrafo 1 artº. 59) ya que no se considera subsanado.

2 - La señalada con la letra "G" del capítulo Suelo no Urbanizable (la caseta de aperos no debe sobrepasar los diez metros).

3 - Del capítulo Informes, las señaladas con las letras "C" (informe de MOPU respecto a los pozos.....). "E" (supresión - fosas sépticas, debiendo suprimir el párrafo uno del artº. 254. "F"-2 Debe restablecer una reserva vial para ensanchar todas las intersecciones de las carreteras con la vía de cintura en el núcleo de Lluchmajor; "F"-4 Debe recogerse la reserva vial de los planes aprobados; "F"-5 Debe incluir el Puig de Ses Roques desde la curva de nivel 250.

4 - La señalada con la letra "H" de la resolución de la Comisión (supresión vial a que hace referencia la alegación de Da. Maria Solivellas Mas).

Y en este momento no habiendo mas asuntos que tratar, siendo las catorce horas veinticinco minutos, el señor Presidente - dió por finalizada y levantada la sesión.



COMUNITAT AUTÒNOMA DE LES  
ILLES BALEARS

Conselleria d'Obres Públiques  
i Ordenació del Territori

PONENCIA TECNICA DE LA  
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
DE BALEARES  
SECCION INSULAR DE MALLORCA

Por la presente se le convoca a la sesión a celebrar en primera convocatoria el día 5 de diciembre de 1984, y en segunda convocatoria el día 7 de diciembre de 1984, a las 9'30 horas, en la Sede de la Conselleria de Obras Públicas y Ordenación del Territorio.

*Sr. D. Juan Martínez de Vidalis.*

Palma, 3 de ~~noviembre~~ <sup>noviembre</sup> de 1984.

EL SECRETARIO,



ORDEN DEL DIA

- 1.- Lectura y aprobación, si procede, del acta de la sesión anterior.
- 2.- Obras en suelo no urbanizable.
- 3.- Escrito Ayuntamiento Palma, interesando actuación prevista en el Art. 221 Ley del Suelo
- 4.- Modificación Puntual P.G.O. Palma, Sector Secar de la Real.
- 5.- Complimentación prescripciones P.P. Polg. 11 y 12, Sector IV. Andratx.
- 6.- Aprobación inicial P.U. Polg. 13, Sa Font Seca (2ª y 3ª fase). Andratx.
- 7.- Estudios de Detalle.
- 8.- Asuntos Urgentes.
- 9.- Ruegos y Preguntas.





GOVERN BALEAR

Conselleria d'Obres Públiques  
i Ordenació del Territori

Sr. D. JUAN MARTIN DE VIDALES

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
DE BALEARES  
SECCION INSULAR DE MENORCA

Por la presente se le convoca a la sesión a celebrar en primera convocatoria el día 18 de marzo de 1985, y en segunda convocatoria el día 20 de marzo de 1985, a las 16 horas, en la Sede del Consell Insular de Menorca.

Palma, 12 de marzo de 1985.



COMUNITAT AUTÓNOMA  
ILLES BALEARS

ORDEN DEL DIA

- 1.- Lectura y aprobación, si procede, del acta de la sesión anterior.
- 2.- Revisión P.P. Son Xoriguer. Ciudadela.
- 3.- Denuncia de mora. Ciudadela. Dña. Antonia Genestar Llufríu.
- 4.- Obras en suelo no urbanizable. Expte. de D. Luis Casals Senent para vivienda unifamiliar en Ferrerías. Expte. de D. Santiago Pons Quintana, para construcción de Centro Comercial en Alaior.
- 5.- Ruegos y Preguntas.



## GOVERN BALEAR

Conselleria d'Obres Públiques  
i Ordenació del Territori

### COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE BALEARES

#### SECCION INSULAR DE MENORCA

(Sesión 22-octubre-1984)

#### ASISTENTES AL ACTO:

Ilmo. Sr. D. Jerónimo Saiz Gomila,  
Presidente.

Ilmo. Sr. D. Benjamín Carreras Font,  
Vice-presidente.

Sr. D. Agustín Brú Zaragoza, Dtor.  
Gral. Conselleria.

Sr. D. Andrés Gil Pan, rpte. Comu-  
nidad Autónoma.

Ilmo. Sr. D. José Allés SERRA, rpte.  
Comunidad Autónoma.

Ilmo. Sr. D. Fernando Saura Manuel  
de Villena, rpte. Comunidad Autónoma.

Sr. D. Juan Olabarria Desclaux, Per-  
sona reconocida competencia.

Sr. D. Francisco de Borja Carreras-  
Moysi, Alcalde de Mahón.

Sr. D. José M. Perales Madueño, Se-  
cretario.

En la Ciudad de Mahón y en la Sala de Juntas del Consell Insular de Menorca, se reunió en segunda convocatoria, siendo las dieciseis horas treinta minutos del día 22 de octubre de 1984, la Comisión Provincial de Urbanismo de Baleares, bajo la Presidencia del Ilmo. Sr. D. Jerónimo Saiz Gomila y con la asistencia de los Sres. al margen relacio-  
nados.

Asistieron también al acto, previa-  
mente invitados por la Presidencia, D. Ga-  
briel Oleza, Letrado de la Asesoría Jurídica de la Comisión Provincial de Urbanismo y D. José Bonilla Villalonga, Técnico de la Con-  
silleria de Obras Públicas y Ordenación del Te-  
rritorio.

En primer lugar se aprueba el acta de la sesión anterior de fecha 5 de septiem-  
bre de 1984.

#### SUBSANACION DE DEFICIENCIAS DE LAS NN.SS. DE MERCADAL.-

Se incorporan a la sesión el Sr. Alcalde y el Sr. Secretario del Ayunta-  
miento de Mercadal.

En uso de la palabra el Sr. Mora, da lectura al informe de los Servi-  
cios Técnicos que es del siguiente tenor literal:

"La C.P.U. en fecha 5-sept-84 acordó suspender la aprobación definitiva del expediente de referencia hasta que se subsanaran las deficiencias que a continua-  
ción se relacionan: "1) Las NN.SS. deben estar visadas por el Colegio de Arquitectos".  
Se subsana.= "2) Debe incluir el régimen jurídico de cada plan aprobado y el estado de  
ejecución a efectos de aplicación de las D.T. de la L.S.". Se subsana.= "3) Deben gra-  
fiarse las parcelas consolidadas por la edificación en Fornells, Mercadal y San Cristó-  
bal y debe completar el cálculo de la consolidación contabilizando todas las zonas li-  
bres de edificación, tanto de uso privado como público". Se aportan planos de consoli-  
dación del suelo por la edificación, en los cuales se establecen varias clases de parce-



las que no aclaran la cuestión que planteó la C.P.U. ya que debía haberse limitado a grafiar las parcelas consolidadas por la edificación que son a juicio de estos S.T. en primer lugar las que contienen la edificación que permiten las NN.SS. y las que son inedificables (red viaria, zona verde, etc.) todo ello independientemente de la titularidad de las mismas. La suma de todas estas parcelas debe ser mayor que los 2/3 del total del suelo que se pretende sea urbano.= En los cuadros presentados se considera como consolidado el suelo edificado y con servicios, y se suma con el espacio libre y, si el criterio para incluir un núcleo en suelo urbano es el de la consolidación por la edificación no puede contarse como suelo consolidado las parcelas que tengan servicios y además si el equipamiento si no está edificado tan poco cuenta como suelo consolidado.= En conclusión sigue sin poder comprobarse el grado de consolidación de los núcleos Fornells, Mercadal y San Cristóbal para ver si cumplen el art. 78 L.S.= "4) Debe suprimirse la relación de obras a instalaciones de utilidad pública por ser ello facultad discrecional de la C.P.U.". Se subsana.= "5) Normas Urbanísticas. Cap. 0 1.5. Debe suprimirlo por estar incluido en la L.S. y Ley de Costas". Se subsana.= "6) Cap. 0.2. Debe añadir como motivo de revisión de las NN.SS. la derogación o modificación de la Ley de C.I.T.N.". Se subsana.= "7) Cap. 0.3.1. Debe suprimirlo por estar contenido en la L.S. y sus Reglamentos". Se subsana.= "8) Cap. 0.3.2. Se condiciona la licencia en suelo urbanizable a la ejecución de los servicios entre los que se permite la fosa séptica y no se menciona la baja tensión y alumbrado público. Debe incorporar estas últimas". Se subsana en parte al exigir el suministro de energía eléctrica, pero debe destacarse que dice que "podrá denegarse la licencia en vez de "se denegará" como se deduce de la L.S. y además dice expresamente que los planes parciales podrán admitir la evacuación de aguas residuales por fosas sépticas para edificación unifamiliar o bifamiliar con densidad inferior a 70 hab/Ha., en contra del art. 13 L.S. y 45 R.P.= "9) Cap. I. Falta completar el art. 3º y los 4,5 y 6 completos". Las definiciones se incluyen pero son las de la propuesta de modificación del P. Provincial que no están aprobadas y por tanto no tienen validez.= "10) Cap. I.3. Debe permitir un desnivel de 0'5 m. en una planta y contabilizar los voladizos igual que el P. provincial". No se subsana, ya que incluye la definición de la propuesta de modificación del P. Provincial.= "11) Cap. I.7. Debe rectificar errores mecanográficos". Se subsana.= "12) Cap. II.1.4. La cesión del 10% de aprovechamiento medio debe tramitarse de acuerdo con la L.S.". Se subsana "13) Cap. II.3. Es admisible la fosa séptica, pero debe fijarse claramente cual es la baja densidad que la permitiría, superficie mínima de parcela, informes sobre características del terreno, etc.". Se establece la densidad de 70 hab/Ha., pero no se fija la parcela mínima y en cuanto a informes se exige que sea favorable el del Instituto Geológico y Minero. Estos S.T. aunque comparten la idea, deben destacar como han mencionado antes que ello va en contra de la L.S. y R.P.= "14) Cap. II.5. La cesión del 10% de aprovechamiento debe hacerse según la L.S.". Se subsana, suprimiendo la referencia.= "15) Cap. II.7. Para la conservación es mejor remitirse al R.G. que transcribir art.". Se subsana.= "16) Cap. III. En cumplimiento del art. 97.3 del R.P. las NN.SS. deben contener las determinaciones de los apartados b), d) f), g) y h) del art. 92 y b), d), f), g) y h) del art. 93. Debe añadir un art. en el que se determine que en los casos en que no se haga el alcantarillado, en suelo urbano, debe justificarse la no contaminación de acuíferos".= Estos S.T. deben manifestar que debe haber un



error en el acuerdo de la C.P.U. porque el art. 92 se refiere a NN. - que solo contengan S.U. y S.N.U. lo cual no es el caso, en cuanto a - los apartados del art. 93 que si le es de aplicación, estos S.T. con- sideran que se incluyan todos los apartados citados.= En cuanto al - art. que debe añadirse para evitar la contaminación de acuíferos en S U. cuando no haya alcantarillado, se ha incluido en el Cap. II. Sec. 1ª.8 diciendo que debe justificarse la no contaminación con informe - del IGME.= "17) Cap. III. Sec. 1ª.8. Debe suprimir "podrá denegarse - la licencia de voladizo por razones de composición". Por ser una re- serva de dispensación". Se subsana.= "18) Cap. III. Sec. 2ª.6. No es admisible un retranqueo de 2m. a Z.M.T. debe cumplir el art. 34 del P Provincial". Se pone un retranqueo de 6m. pero no se citan las autori zaciones previas a la edificación que establece el art. 34.2, que - quizá podría hacerse de forma global para todo el núcleo con un solo informe.= "19) Cap. III. Sec. 3ª.3. No se pueden admitir fachadas infe riores a las del P. Provincial sin justificarlo según el art. 4". No - se subsana ya que permite 7 m. y deben ser 10".= "20) Cap. III. Sec- 4ª.6. Las excepciones a los retranqueos deben justificarse, lo mismo que en el caso anterior". Según se deduce del art. 6 y del plano S.U. 1 se puede admitir que es por concordancia con la tipología existente. "21) Cap. III. Sec. 5ª. 2. No es admisible la ordenación intensiva en zona de servicios y el ancho mínimo de las calles debe ser 15 m" No - se subsana ya que permite la edificación continua, en cambio incluye el ancho de vial antes citado.= "22) Cap. III. Sec. 5ª.3. El solar mí nimo debe ser 800 m2." Se acepta la parcelación actual frente al cuar tel de Artillería y en el resto se exigen 800 m2. salvo donde por es- tar edificadas las parcelas colindantes que acepta ancho mínimo de 10 m. y fondo de 40 m.= "23) Cap. III. Se. 5ª. 5. La ocupación máxima es el 50%". Se subsana.= "24) Cap. IV. Sec. 3ª.1. Debe añadir que los 20 m. de zona de salvamento ha de ser espacio libre público salvo autori zación en contra del Consell Insular y la Jefatura de Costas". Se sub sana.= "25) Cap. IV. Se. 3ª.2.1. En la zona 2ª es preceptiva la auto rización de la C.P.U. para edificar". Se subsana.= "26) Cap. IV. Sec- 3ª.2.2. El P. Provincial no fija edificabilidad en la zona 1". Se sub sana.= "27) Cap. IV. Sec. 3ª.3. Para obras en la Z.M.T. debe mencio- nar la autorización del MOPU y la Ley de Costas". Se subsana.= "28) - Cap. V. Sec. 1ª. El suelo a proteger debe clasificarse en los grupos del P. Provincial y proceder a su remodelación".= Se han recogido - los 3 tipos de protección del P. Provincial y la clasificación del - suelo no urbanizable en agrícola-ganadero, forestal y excedente.= En cuanto a la protección hay que decir que en general se aumenta ya que lo que es paisaje protegido en la Costa N pasa a ser Paraje Preserva do y se ponen mayor nº de zonas como elemento paisajístico singular.- Sólo se ha omitido el paisaje protegido que abarca una gran masa fo- restal al NE de Mercadal.= En cuanto a los tipos de suelo se han omi tido algunas zonas forestales importantes y lo más significativo es - la clasificación como suelo excedente de una franja de 200 m. de an- cho desde el eje de la red viaria primaria, en contra del P. Provin- cial que define claramente lo que son zonas excedentes, y en cuanto a los usos admitidos tanto el turístico como el de servicios, según el art. 85 L.S. sólo pueden hacerse con autorización de la C.P.U. y por tanto deben eliminarse, lo mismo que las referencias a edificabilidad volumen máximo que les atribuye.= "29) Cap. V. Sec. 3ª.3. Debe supri- mir la relación de instalaciones de utilidad pública". Se subsana.= - "30) Debe adoptar las denominaciones del P. Provincial". Se subsana. "31) Falta un estudio de disponibilidad de agua potable". Se aporta - uno muy completo, en el que se garantiza el suministro, y que contie- ne llamadas de atención a la posible contaminación del acuífero y que estos S.T. estiman se deben leer.= "32) No es admisible la defini- ción del núcleo de población, debe mejorarse". Se modifica y queda co mo sigue: Existe peligro de formación de núcleo de población cuando -



a) el cociente por defecto de la suma de la superficie de la parcela que se quiere edificar más las vecinas, por 50.000, sea inferior al número de viviendas existentes en dichas parcelas más la que se quiere edificar. b) Cuando independientemente del punto anterior el edificio tenga características de las zonas urbanas y c) en caso de segregación cuya inscripción registral sea posterior a 27 mayo 58 si el cociente por defecto de la superficie de la finca matriz por 50.000, sea inferior al número de viviendas en dicha finca más la que se piensa construir.= La definición es muy concreta y fácil de aplicar, salvo las características urbanas de la edificación que deberían detallarse, en las NN.SS., para facilitar los trámites y evitar arbitrariedades.= RESUMEN DE DEFICIENCIAS: 1) Debe justificar la delimitación del suelo urbano de Fornells, Mercadal y San Cristóbal, tal como se explica en el informe.= 2) Cap. 0.3.2. debe decir "se denegará la licencia".= 3) Cap. I. 3,4,5,6. Las definiciones deben ser las del P.Provincial.= 4) Cap. III.Sec.2ª.6. Falta añadir las autorizaciones previas del art. 34.2 del P.provincial.= 5) Cap. III.Sec. 3ª.3. No se justifica la fachada inferior a 10 m.= 6) Cap. III. Sec-5ª.2. Debe prohibir la edificación continua.= 7) Cap. V. Sec. 1ª. y planos 9 y 10. Debe incluir el suelo forestal, paisaje protegido al NE de Mercadal, así como algunas otras zonas forestales.= No es admisible la clasificación como suelo excedente de una franja junto a la red viaria primaria, debe justificar documentalmente este tipo de suelo, o poner las del P. Provincial, y debe suprimir los usos no autorizados por la L.S.= 8) Debería incluir las características urbanas de la edificación a efectos del núcleo de población."=

Seguidamente el Sr. Perales da a conocer a los presentes la propuesta de acuerdo de la P.T. que es de aprobación definitiva de las presentes NN.SS. con las prescripciones siguientes: 1) Cap. 0.3.2. debe decir "se denegará la licencia", en lugar de "se podrá denegar la licencia". 2) Cap. I.3.4.5 y 6. las definiciones serán las del Plan Provincial. 3) Cap. III. Sec. 2ª.6. Deberán añadirse las autorizaciones previas del art. 34.2 del Plan Provincial. 4) Cap. V. Sec. 1ª y planos 9,10 y 10.10. Debe incluir el suelo forestal, paisaje protegido al NE de Mercadal que engloba el Monte Toro. 5) Cap. V. Sec. 2ª 8. La norma deberá modificar la definición descrita y debe prevalecer la grafada en los planos 9,10 y 10.10.

Iniciado el debate y en uso de la palabra el Sr. Carreras-Moysi manifiesta que en caso de que la C.P.U. acepte el suelo urbano propuesto por el Ayuntamiento, esta Sección Insular debería actuar siempre con la misma flexibilidad.

Es objeto de larga discusión la viabilidad de la clasificación, fijada en las NN.SS., de suelo excedente de la franja de 200 m. de anchura cuyo recorrido se extiende a lo largo de la red viaria primaria. Finalmente se acepta la franja de 200 m. como suelo excedente.

Previa votación del acuerdo final de aprobación definitiva con las prescripciones señaladas por la P.T. y cuyo resultado es el siguiente: a favor: 7, el Sr. Saiz, el Sr. Brú, El Sr. Allés, el Sr. Saura, el Sr. Olabarria, el Sr. Alcalde de Mercadal y el Sr. Gil; abstención: 1, el Sr. Carreras-Moysi; en contra: 1, el Sr. Benjamín Carreras, se adopta el siguiente acuerdo:

"Examinada la documentación presentada y promovida - por el Ayuntamiento de Mercadal de las Normas Subsidiarias de ese - término municipal, en subsanación de las deficiencias señaladas por la Sección Insular de Menorca de la Comisión Provincial de Urbanismo de Baleares en sesión celebrada el 5 de septiembre de 1984, y - CONSIDERANDO: Que los Servicios Técnicos de la Conselleria de Obras Públicas y Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma han - emitido informe respecto a la subsanación de deficiencias.- CONSIDERANDO: Que la Ponencia Técnica, en base a los mencionados informes, propone a la C.P.U. acuerde la aprobación definitiva debiendo darse cuenta a la misma de la cumplimentación de las prescripciones que - se indican.- CONSIDERANDO: Que por la C.P.U. se señalan las siguientes prescripciones: 1) Cap. 0.3.2. debe decir "se denegará la licencia" en lugar de "se podrá denegar la licencia".- 2) Cap.I.3.4.5 y 6. las definiciones deben ser las del P.Provincial vigente.- 3) Cap.III Sec. 2ª.6. Deben añadirse las autorizaciones previas que establece el art. 34.2 del P.Provincial.- 4) Cap.V.Secc.1ª y planos 9 y 10. - Debe incluir el suelo forestal, paisaje protegido al NE de Mercadal, que engloba el Monte Toro.- 5) Cap.V.Sec.2ª.8. Debe suprimir de la definición del suelo excedente el último párrafo y sustituirlo por otro que diga que será el grafiado en los planos 9 y 10.- - - - - En virtud de lo antes manifestado, esta Sección Insular, previa propuesta de la Ponencia Técnica, acuerda la aprobación definitiva de las NN.SS. de Mercadal, debiendo darse cuenta a la misma de la cumplimentación de las deficiencias señaladas".

PROPUESTA SOBRE BINI-GAUS NOU EN RELACION A LAS NN.SS. DE MERCADAL.-

Trata la presente propuesta en la solicitud formulada por el promotor, - en que la finca Bini-Gaus Nou de su propiedad, sea incluida en las NN.SS. como suelo urbanizable.

Previa lectura del informe de los S.T. por el Sr. Mora y de la propuesta de la P.T. de iniciar expediente de modificación de las NN.SS. para lo cual debe dirigirse al Ayuntamiento de Mercadal, la C.P.U. adopta el acuerdo siguiente:

"A la vista de la propuesta formulada por D. Pedro Alejandro Monjo, de cambio de clasificación de suelo de la finca Bini-Gaus Nou del término municipal de Mercadal y CONSIDERANDO: Primero.- Que por los Servicios Técnicos se emite el siguiente informe "Se trata de una propuesta del promotor para que su finca de referencia, se incluya en las NN.SS. que se tramitan como suelo urbanizable.= Como justificación se / aduce que ello estaba recogido en las NN.SS. que tramitó anteriormente el Ayuntamiento y que una vez suspendida su aprobación con señalamiento de deficiencias por la C.P.U., se acabó su tramitación porque se desistió de la misma y se inició la redacción de unas nuevas Normas que ahora se tramitan y también ha sido visto por la G.P.U., estando la finca Bini-Gaus como suelo no urbanizable, en beneficio de otras zonas urbanizables.= En base a ello se dice que tanto el Ayuntamiento como la C.P.U. estaban de acuerdo con la urbanización de Bini-Gaus ya que entre las deficiencias señaladas no se ponía objeción a dicho punto.= Al respecto 7 cabe decir que la C.P.U. no controla donde se ubican los terrenos urbanizables por ser ello criterio que debe definir el Ayuntamiento en base a su política urbanística, ya que lo contrario sería hacer urbanismo, / lo cual no está entre los fines de la C.P.U., y el único control reside en que se justifique la cantidad de suelo clasificado en base a la demar-



da, que exista posibilidad de dotar de infraestructura a las urbanizaciones y que se respeten las zonas que deben protegerse por su valor // paisajístico, ecológico o monumental.=Estos argumentos ya estaban contenidos en el informe de las NN.SS., a una alegación del promotor en términos análogos a la propuesta que ahora se presenta.= En conclusión para proceder a cambiar la clasificación del suelo de Bini-Gaus es preciso / que el Ayuntamiento lo acepte y proceda, una vez aprobadas las NN.SS. a su modificación, que como señala la L.S. artº 49, también deberá ser // aprobada por la C.P.U." Segundo.- Que la P.T. hace suyo el informe transcrito y propone a la Comisión Provincial de Urbanismo acuerde comunicar al Sr. Alejandro Monjo que debe dirigirse al Ayuntamiento de Mercadal / para la modificación de las NN.SS.= - - - - -

En virtud de lo antes manifestado, esta Sección Insular acuerda, por unanimidad, declararse incompetente para conocer del caso planteado y / manifestar a D. Pedro Alejandro Monjo, la necesidad de dirigirse al // Ayuntamiento de Mercadal para la incoación de expediente de modificación de las NN.SS. de Mercadal.

SUBSANACION DEFICIENCIAS PERI, POLIGONO 1-3. MAHON.-

El Sr. Bonilla Villalonga procede a dar lectura al informe de los S.T. que recoge la subsanación de todas las deficiencias señaladas en su día por la C.P.U. De igual modo el Sr. Perales da a conocer la propuesta de acuerdo de la P.T., de aprobación definitiva.

A la vista de ello, la C.P.U. adopta el siguiente acuerdo:

"Examinada la documentación presentada y promovida - por el Ayuntamiento de Mahón del PERI Polígono 1.3 de ese término - municipal, en subsanación de las deficiencias señaladas por la Sección Insular de Menorca de la Comisión Provincial de Urbanismo de - Baleares, en sesión celebrada el 10 de febrero de 1984, y CONSIDERANDO: Que los Servicios Técnicos de la Conselleria de Obras Públicas y Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma han emitido informe respecto a la subsanación de deficiencias.- CONSIDERANDO: Que la Ponencia Técnica, en base a los mencionados informes, propone a la C.P.U. por unanimidad acuerde la aprobación definitiva.= - - En virtud de lo antes manifestado, esta Sección Insular, previa propuesta de la Ponencia Técnica y por unanimidad, acuerda la aprobación definitiva del PERI, Polg. 1.3. de Mahón".

INFORME SOBRE MODIFICACION DE ZONA VERDE EN CALA BLANCA.- CIUDEDELA.-

La C.P.U. hace suyo el informe emitido por los S.T., y se adopta el siguiente acuerdo:

"Examinada la consulta hecha por el Ayuntamiento de Ciudadela sobre modificación de zona verde del Plan Parcial Polígono C de Cala Blanca, término municipal de Ciudadela y CONSIDERANDO: Primero.- Que por los Servicios Técnicos se emite el siguiente informe: "Se solicita informe sobre si la modificación de una zona verde para adecuarla a la parcelación existente, dada la pequeña magnitud de la misma, puede aprobarla el Ayuntamiento o debe serlo por la C.P.U.= Se trata de -

parte y para no disminuir la superficie total de la misma se ha ensanchado la franja que había entre las parcelas 25 y 53, según se detalla en plano adjunto.= Estos Servicios Técnicos deben manifestar que las modificaciones que se pretenden están entre las previsiones del Art. 50 L.S. que dice que si la modificación del plan tuviese por objeto una diferente zonificación de las zonas verdes (aquí pasa a zona vial) debe ser aprobado por el Consejo de Ministros (ahora Gobierno de la C. A.) previo informe favorable del Consejo de Estado (no transferido) y del Ministro de la Vivienda, (ahora el Consejo de Gobierno de la C.A.). En cuanto a la magnitud de la zona afectada, evidentemente es muy pequeña, pero el Art. 50 no hace excepciones por la superficie de la zona que se modifica."= Segundo.- Que la Ponencia Técnica hace suyo el informe transcrito y propone a la C.P.U. acuerde su remisión al Ayuntamiento.= En virtud de lo antes manifestado, esta Sección Insular acuerda, por unanimidad, informar al Ayuntamiento de Ciudadela que la modificación de zona verde propuesta deberá tramitarse de acuerdo con lo establecido en el art. 50 de la vigente Ley del Suelo".

CUMPLIMENTACION PRESCRIPCIONES PERI PUNTA D'ES RE-  
LLOTGE. MAHON.-

En primer lugar el Sr. Bonilla lee el informe de los S.T. que es el siguiente:

"1.- La C.P.U. en su sesión de 7 de Marzo de 1.984 acordó la aprobación definitiva del PERI de referencia con una serie de prescripciones a cumplimentar.= 2.- El Excmo. Ayuntamiento de Mahón con fecha / de entrada 28-8-84 envía a esta C.P.U. el PERI subsanado a fin de // que quede constancia del mismo y se proceda a su archivo.=3.- // Las prescripciones a cumplimentar eran las siguientes:3.1.- a) Se deben incluir en el área de referencia las 0,45 Has. de suelo cedido / al Ayuntamiento por el anterior propietario.=b) Se incluyen en el // proyecto subsanado.= 3.2.- a) Se deben señalar las áreas de jardín y juego infantil.= b) Si bien ni se zonifican ni se computa su superficie, en el plano nº 7: Zonificación se dibujan dos áreas de juego de niños, cuya superficie puede estimarse en unos 240 m<sup>2</sup>. superior al / estandar de 3 m<sup>2</sup>./viv.= 3.3.- a) Se debe eliminar el uso industrial. = b) No se ha reformado este apartado de las Ordenanzas (art. 6º).= 3.4.- a) Las bocas contra incendios deberán estar adecuadas a la normativa vigente.= b) No se modifican los esquemas de servicios. Por / tanto no se diferencian las bocas de riego de los hidrantes contra / incendios.= 3.5.- a) Las E. T. deben estar en zona de infraestructura, se deben definir sus características estéticas y definir la potencia necesaria.= b) No se cumplimentan,= 3.6.- a) El plan de etapas debe mencionar el Proyecto de Urbanización.= b) No se cumplimentan, pero ha sido aprobado inicialmente por el Ayuntamiento.= 4.- Resumen de prescripciones no incluidas en el documento enviado para archivo:=4.1.- No se ha eliminado el uso industrial en las Ordenanzas.= 4.2.- No se han modificado los esquemas de la red de abastecimiento diferenciando las bocas contra incendios.= 4.3.- No se incluye lo referente a las E.T. y definición de potencia eléctrica necesaria".



Seguidamente se da a conocer a los presentes la propuesta de acuerdo de la P.T. que consiste en darse por enterada, la C.P.U., de la cumplimentación de las prescripciones señaladas en el informe transcrito y sellar esa documentación, dejando sin sellar - las que no lo han sido.

A la vista de ello se adopta el siguiente acuerdo:

"Examinada la documentación del PERI Punta d'es Rellotge, del término municipal de Mahón, aprobado definitivamente por esta Sección Insular de la C.P.U. con determinadas prescripciones a cumplimentar y cuya cumplimentación ahora se presenta y CONSIDERANDO que este Organismo en base al informe de los Servicios Técnicos y la propuesta de la Ponencia Técnica observa la falta de cumplimentación de las siguientes prescripciones: 1) Debe eliminarse el uso industrial - en las Ordenanzas. 2) Deben modificarse los esquemas de la red de abastecimiento diferenciando las bocas contra incendios. 3) Debe incluirse lo referente a las E.T. y definición de potencia eléctrica necesaria. 4) El plan de etapas debe mencionar el Proyecto de Urbanización.= En virtud de lo antes manifestado, este Organismo, por unanimidad, - acuerda darse por enterado de las prescripciones cumplimentadas y comunicar al Ayuntamiento de Mahón que faltan por cumplimentar las señaladas en esta resolución, por lo que la documentación referente a estas últimas no pueden ser selladas".

#### DESISTIMIENTO DENUNCIA DE MORA: CIUADELA.-

Esta Sección Insular acuerda lo siguiente.

"A la vista del escrito de desestimiento de la denuncia de mora en la solicitud de licencia de obras para construcción de 30 apartamentos en Aldea Turística "Poble Cala'n Blanes", término municipal de Ciudadela, formulada ante la C.P.U. por D. Erneto - Busquets Orti, de acuerdo con el Art. 96 de la Ley de Procedimiento Administrativo, este Organismo, previa propuesta de la Ponencia Técnica, por unanimidad acuerda darse por enterada y aceptar la misma".

#### OBRAS EN SUELO NO URBANIZABLE.-

"Examinado el expediente de Proyecto de Construcción caseta de aperos y edificio, promovido por D. Francisco y D. Juan - Mercadal Sans, en suelo no urbanizable en el término municipal de - San Luis, remitido por el Ayuntamiento de esa Ciudad y considerando que dicho tipo de construcción no se encuentra incluido entre los - que se necesitan la aprobación de este Organismo, según el art. 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.= - - - - - A la vista de todo ello, esta Sección Insular, por unanimidad y previa propuesta de la Ponencia Técnica acuerda devolver el expediente al Ayuntamiento de San Luis como Organo competente para su tramitación y resolución".

"Examinado el Proyecto promovido por D. Lorenzo Mercadal Vidal, para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en Cno. de Consell en el término municipal de SAN LUIS y considerándose: PRIMERO.- Que han sido cumplimentados los trámites previstos en el artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.= SEGUNDO.- Que por los Servicios Técnicos se informa que no existe peligro de formación de núcleo de población.= - - - - - En virtud de lo antes manifestado, oída la propuesta de la Ponencia Técnica, por unanimidad, se acuerda la autorización del presente proyecto, en lo que es competencia de este Organismo y sin perjuicio de la licencia municipal de obras y otras autorizaciones procedentes".

"Examinado el expediente de Proyecto de vivienda unifamiliar aislada en Forma Nou, término municipal de Mahón, promovido por D. Antonio Salgado Fernández, y considerando que por los Servicios Técnicos se informa que los terrenos se hallan ubicados en la parcelación rústica Forma Nou, respecto a la cual esta Sección ya declaró en anterior sesión que no podía ser considerada como de regadío, así como que la superficie de la parcela de pretendida construcción es de cabida inferior al mínimo exigido para terrenos de secano en la Unidad de Cultivo señalada por la Orden Ministerial de 27 de mayo de 1958, a tal efecto aún vigente.= - - - - - En virtud de lo antes manifestado, esta Sección Insular, previa propuesta de la Ponencia Técnica, por unanimidad acuerda dejar el presente expediente sobre la mesa, hasta tanto no se aporte por el promotor, documentación pública acreditativa de que la segregación de la parcela es anterior a la reseñada fecha de 27 de mayo de 1958, o bien de la condición de regadío de la misma, todo ello con suspensión del procedimiento".

#### ASUNTOS URGENTES.-

- Obras en suelo no urbanizable. San Luis. Promotor D. Lorenzo Mercadal Vidal. Se acuerda ratificar la aprobación acordada en su día por la c.P.U. D. Benjamín Carreras se abstiene en la votación.

Y no habiendo más asuntos que tratar el Ilmo. Sr. Presidente levanta la sesión a las diecinueve horas treinta minutos del mismo día en que tuvo lugar.





## GOVERN BALEAR

Conselleria d'Obres Públiques  
i Ordenació del Territori

### COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

DE BALEARES

SECCION INSULAR DE MENORCA

(Sesión 18 diciembre 1984)

#### ASISTENTES AL ACTO:

Ilmo. Sr. D. Jerónimo Saiz Gomila,  
Presidente.

Ilmo. Sr. D. Benjamín Carreras  
Font Vice-Presidente.

Sr. D. Agustín Brú Zaragoza,  
Director General.

Sr. D. Fernando Moscardó Ramis de  
Ayreflor, Técnico Consell Insular.

Sr. D. Andres Gil Pan, Representante  
Comunidad Autónoma.

Sr. D. José Allés Serra, Representante  
Comunidad Autónoma.

Sr. D. Juan López Casasnovas, Con-  
sejero Insular de Menorca.

Ilmo. Sr. D. Fernando Saura Manuel  
de Villena, Representante Comunidad  
Autónoma.

Ilmo. Sr. D. Francisco de Borja Ca-  
rreras-Moysí, Alcalde de Mahón.

Ilmo. Sr. D. Pedro Aguiló Monjo, Ase-  
sor Jurídico.

Actuó como Secretario, D. Cristóbal  
Mora Gornals. Técnico de la Comuni-  
dad Autónoma.

les previstos por el P.G. para las áreas y polígonos de servicios. Caso de ser estos usos de los previstos por el P.G. como equipamiento colectivo: guarderías, deportivo,

En la Ciudad de Mahón, y en la Sala de Juntas del Consell Insular de Menorca, // siendo las doce horas y treinta minutos del día 18 de diciembre de 1984, se reunió en se-  
gunca convocatoria la Ponencia Técnica de la Comisión Provincial de Urbanismo de Baleares, Sección Insular de Menorca, presidida por D. Jerónimo Saiz Gomila, con la asistencia de / los Sres. al margen relacionados.

Excusa su asistencia el Sr. D. Juan Olabarría Desclaux.

El punto primero del orden del día, aprobación del acta de la sesión anterior, se deja sobre la mesa.

#### P.P. SON BLANCH.CIUDADELA.-

Se lee el informe técnico por el Sr Mora y por unanimidad se acuerda suspender / de la aprobación para subsanar las deficiencias contenidas en el resumen del informe, y las del informe de las Servicios Técnicos // del Consell Insular que no estuvieran contenidos en este. La relación completa de deficiencias es la siguiente:

"1.- Deberán precisarse los usos // pormenorizados (art. 61.b) R.P.) de las zonas CS-1 y CS-2, y redactarse su normativa / específica (art. 61.c) R.P.), no siendo admisibles los contenidos en el proyecto por / ser éstos los usos globales y normas genera-

cultural, etc. deberán modificarse las superficies previstas para adecuarse a lo determinado por el art. 144.2.5 del P-G. Deberá revisarse la ubicación de la zona preescolar, Art. 50.2 R.P. o justificar su ubicación actual.- 2.-La superficie de aparcamiento deberá ser el 2% de la superficie total (art. 144.2.5.3. P.G.) y cumplir lo previsto en el art.45.f) R.O. y 7 Anexo R.P. Deberán incluirse en ordenanzas la obligación de 1 plaza/1 unidad residencial. 3.- La normativa de la zona de servicios deberá adecuarse a la de zona extensiva baja A en aplicación del art. 29.3.8 del P. G. / 4.- Deberán zonificarse las áreas de jardín y juego de niños. 5.- Deberá expresarse el destino público o privado de los terrenos (art. 48.2 del R.P.). 6.-Deberá zonificarse la zona de reserva comercial y recoger su regulación en ordenanza, 7.- Deberá incrementarse la previsión de equipo social hasta 1.233 m<sup>2</sup> construidos. 8.- Deberá / determinarse en su caso, la red peatonal y que no sea a expensas de las zonas verdes (Art. 52.1 R.P.) así como las zonas de protección de viario y las vías rápidas a que hacen referencia los art. 19.4.2 y 29 de las ordenanzas. 9.-Deberán precisarse los / esquemas de bocas de riego e hidrantes, de acuerdo con la Normativa vigente. 10.- Debe aportarse a foro oficial del pozo, análisis de potabilidad y justificar la evacuación de pluviales; las estaciones de bombeo no pueden estar en zona verde de P.G. // 12.- Deberán determinarse: trazado, características evaluación y permisos necesarios para las conexiones de los sistemas locales de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica con los sistemas generales del término municipal en aplicación del art. 63.3 del R.P. 13.- Deberán incluirse capacidad y características de las E.T. (art. 53.6 R.P.) Indicando donde la red pasa a ser subterránea. Así como la no procedencia de / la instalación de la red de teléfonos (art. 53.2 R.P.). 14 El presupuesto deberá con tener los documentos a que hace referencia el art. 63.1 R.P. así como las puntualizaciones determinadas por el art. 63.3 R.P., estimando esta C.P.U. no admisible un coste inferior a 500 ptas/m<sup>2</sup> de urbanización. 15.-Deberán fijarse plazos para la ejecución de acuerdo con lo previsto por los art. 46.b) y 54 R.P. 16.- Ordenanzas: Deberán redactarse en el grado de precisión suficiente y, en todo caso reestudiar los siguientes apartados: a) Aclaración del contexto de aplicación del art. 5 a). b) Eliminación del primer párrafo del artículo 11. c) Eliminación del segundo párrafo del artículo 12.3. d) Artículo 19.4.2 Deberá precisar cuales son las vías de tráfico rápido, si los hubiere. e) Segundo párrafo del artículo 20. Deberá añadirse que se permitirá la construcción de viviendas plurifamiliares juntando varias parcelas siempre que se respete la proporción de una viv/1.000 m<sup>2</sup>. de parcela ya que en base a ello se han / fijado los parámetros generales del R.P. f) Deberá aclarar que planeamiento sucesivo se reifere el art. 20.5.2 y 20.5.3 g) Deberá eliminarse la excepción que se establece en el último párrafo del artículo 21.6.3 17.- Falta la diligencia de aprobación por el Ayuntamiento. 18.- El plano 2.2. falta calificar el suelo residencial y el espacio libre de uso público de la S.M.T. 19.- Art. 5.a) la autorización para la instalación de Locales de negocios debe quedar claramente regulada. 20.- Art. 23 y / 24 Debe suprimir los usos hotelero y alojamiento en zona de servicios. 21.- Art. 27 para la zona deportiva el aprovechamiento será de 0'2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de acuerdo con el calculado para la superficie total edificada"

En el debate se adoptó por unanimidad el criterio de no aceptar planes // parciales cuya valoración sea inferior a 500 ptas/m<sup>2</sup> de suelo urbanizado.

Se adoptó el siguiente acuerdo:

"Examinado el expediente del Plan Parcial Son Blanch, - promovido por D. J. Bagur y otros, en el término municipal de Ciudadela, y visto el informe de los SERVICIOS TÉCNICOS en que se detectan - las siguientes deficiencias: 1.- Deberán precisarse los usos pormenorizados (art. 61.b) R.P.) de las zonas CS-1 y CS-2, y redactarse su normativa específica (art. 61. c) R.P.), no siendo admisibles los contenidos en el proyecto por ser éstos los usos globales y normas generales previstos por el P.G. para las áreas y polígonos de servicios. Caso de



cultural, etc. deberán modificarse las superficies previstas para adecuarse a lo determinado por el art. 144.2.5 del P-G. Deberá revisarse la ubicación de la zona pre-escolar, Art. 50.2 R.P. o justificar su ubicación actual.- 2.-La superficie de aparcamiento deberá ser el 2% de la superficie total (art. 144.2.5.3. P.G.) y cumplir lo previsto en el art.45.f) R.O. y 7 Anexo R.P. Deberán incluirse en ordenanzas la obligación de 1 plaza/1 unidad residencial. 3.- La normativa de la zona de servicios deberá adecuarse a la de zona extensiva baja A en aplicación del art. 29.3.8 del P. G. / 4.- Deberán zonificarse las áreas de jardín y juego de niños. 5.- Deberá expresarse el destino público o privado de los terrenos (art. 48.2 del R.P.). 6.-Deberá zonificarse la zona de reserva comercial y recoger su regulación en ordenanza, 7.- Deberá incrementarse la previsión de equipo social hasta 1.233 m<sup>2</sup> construidos. 8.- Deberá / determinarse en su caso, la red peatonal y que no sea a expensas de las zonas verdes (Art. 52.1 R.P.) así como las zonas de protección de viario y las vías rápidas a que hacen referencia los art. 19.4.2 y 29 de las ordenanzas. 9.-Deberán precisarse los / esquemas de bocas de riego e hidrantes, de acuerdo con la Normativa vigente. 10.- De be aportarse a foro oficial del pozo, análisis de potabilidad y justificar la evacuación de pluviales; las estaciones de bombeo no pueden estar en zona verde de P.G. // 12.- Deberán determinarse: trazado, características evaluación y permisos necesarios para las conexiones de los sistemas locales de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica con los sistemas generales del término municipal en aplicación del art. 63. 3 del R.P. 13.- Deberán incluirse capacidad y características de las E.T. (art. 53.6 R.P.) Indicando donde la red pasa a ser subterránea. Así como la no procedencia de / la instalación de la red de teléfonos (art. 53.2 R.P.). 14 El presupuesto deberá con tener los documentos a que hace referencia el art. 63.1 R.P. así como las puntualiza ciones determinadas por el art. 63.3 R.P., estimando esta C.P.U. no admisible un cos te inferior a 500 ptas/m<sup>2</sup> de urbanización. 15.-Deberán fijarse plazos para la ejecu ción de acuerdo con lo previsto por los art. 46.b) y 54 R.P. 16.- Ordenanzas: Debe rán redactarse en el grado de precisión eficiente y, en todo caso reestudiar los si guientes apartados: a) Aclaración del contexto de aplicación del art. 5 a). b) Elimi nación del primer párrafo del artículo 11. c) Eliminación del segun párrafo del artí culo 12.3. d) Artículo 19.4.2 Deberá precisar cuales son las vías de tráfico rápido, si los hubiere. e) Segundo párrafo del artículo 20. Deberá añadirse que se permitirá la construcción de viviendas plurifamiliares juntando varias parcelas siempre que se respete la proporción de una viv/1.000 m<sup>2</sup>. de parcela ya que en base a ello se han / fijado los parámetros generales del R.P. f) Deberá aclarara qué planeamiento sucesi vo se reifere el art. 20.5.2 y 20.5.3 g) Deberá eliminarse la excepción que se esta blece en el último párrafo del artículo 21.6.3 17.- Falta la diligencia de aproba ción por el Ayuntamiento. 18.- El plano 2.2. falta calificar el suelo residencial y el espacio libre de uso público de la S.M.T. 19.- Art. 5.a) la autorización para la instalación de Locales de negocios debe quedar claramente regulada. 20.- Art. 23 y / 24 Debe suprimir los usos hotelero y alojamiento en zona de servicios. 21.- Art. 27 para la zona deportiva el aprovechamiento será de 0'2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de acuerdo con el calcu lado para la superficie total edificada"

En el debate se adoptó por unanimidad el criterio de no aceptar planes // parciales cuya valoración sea inferior a 500 ptas/m<sup>2</sup> de suelo urbanizado.

Se adoptó el siguiente acuerdo:

"Examinado el expediente del Plan Parcial Son Blanch, - promovido por D. J. Bagur y otros, en el término municipal de Ciudadela, y visto el informe de los SErvicios Técnicos en que se detectan - las siguientes deficiencias: 1.- Deberán precisarse los usos pormenori zados (art. 61.b) R.P.) de las zonas CS-1 y CS-2, y redactarse su nor- mativa específica (art. 61. c) R.P.), no siendo admisibles los conteni dos en el proyecto por ser éstos los usos globales y normas generales previstos por el P.G. para las áreas y polígonos de servicios. Caso de



ser estos usos de los previstos por el P.G. como equipamiento colectivo: guarderías, deportivo, cultural, etc. deberán modificarse las superficies previstas para adecuarse a lo determinado por el art. 144.2.5 del P.G. Deberá revisarse la ubicación de la zona preescolar, Art. 50.2. R.P. o justificar su ubicación actual.- 2.- La superficie de aparcamiento deberá ser el 2% de la superficie total (art. 144.2.5.3. P.G.) y cumplir lo previsto en el art. 45.f) R.P. y 7 Anexo R.P. Deberá incluirse en ordenanzas la obligación de 1 plaza/1 unidad residencial.- 3.- La normativa de la zona de servicios deberá adecuarse a la de zona extensiva baja A en aplicación del art. 29.3.8 del P.G.- 4.- Deberán zonificarse las áreas de jardín y juego de niños.- 5.- Deberá expresarse el destino público o privado de los terrenos (art. 48.2 del R.P.).- 6.- Deberá zonificarse la zona de reserva comercial y recoger su regulación en ordenanzas.- 7.- Deberá incrementarse la previsión de equipo social hasta 1.233 m<sup>2</sup>. construidos.- 8.- Deberá determinarse en su caso, la red peatona y que no sea a expensas de las zonas verdes (Art. 52.1.R.P.) así como las zonas de protección de viario y las vías rápidas a que hacen referencia los arts. 19.4.2 y 29 de las ordenanzas.- 9.- Deberán precisarse los esquemas de bocas de riego e hidrantes, de acuerdo con la Normativa vigente.- 10.- Debe aportarse aforo oficial del pozo, análisis de potabilidad y justificar su disponibilidad, justificar la evacuación de pluviales; las estaciones de bombeo no pueden estar en zona verde de P.G.- 12.- Deberán determinarse: trazado, características, evaluación y permisos necesarios para las conexiones de los sistemas locales de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica con los sistemas generales del término municipal en aplicación del art. 63.3 del R.P.- 13.- Deberán incluirse capacidad y características de las E.T. (art. 53.6 R.P.). Indicando donde la red pasa a ser subterránea. Así como la no procedencia de la instalación de la red de teléfonos (art. 53.2 R.P.).- 14.- El presupuesto deberá contener los documentos a que hace referencia el art. 63.1. R.P. así como las puntualizaciones determinadas por el art. 63.3 R.P., estimando esta C.P.U. no admisible un coste inferior a 500 ptas./m<sup>2</sup>. de urbanización.- 15.- Deberán fijarse plazos para la ejecución de acuerdo con lo previsto por los arts. 46.b) y 54 R.P.- 16.- Ordenanzas: Deberán redactarse en el grado de precisión suficiente y, en todo caso reestudiar los siguientes apartados: a) Aclaración del contexto de aplicación del art. 5a). b) Eliminación del primer párrafo del artículo 11. c) Eliminación del segundo párrafo del artículo 12.3. d) Artículo 19.4.2. Deberá precisar cuales son las vías de tráfico rápido, si los hubiere. e) Segundo párrafo del artículo 20. Deberá añadirse que se permitirá la construcción de viviendas plurifamiliares juntando varias parcelas siempre que se respete la proporción de una viv./1.000 m<sup>2</sup>. de parcela ya que en base a ello se han fijado los parámetros generales del R.P. f) Deberá aclarar a qué planeamiento sucesivo se refiere el art. 20.5.2 y 20.5.3. g) Deberá eliminarse la excepción que se establece en el último párrafo del artículo 21.6.3.- 17.- Falta la diligencia de aprobación por el Ayuntamiento.- 18.- El plano 2.2 falta calificar el suelo residencial y el espacio libre de uso público de la Z.M.T.- 19.- Art. 5.a) la autorización para la instalación de Locales de negocios debe quedar claramente regulada.- 20.- Art. 23 y 24. Debe suprimir los usos hotelero y alojamiento en zona de servicios.- 21.- Art. 27 para la zona deportiva el aprovechamiento será de 0'2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de acuerdo con el calculado para la superficie total edificada. - - - - -

A la vista de lo anteriormente expuesto, esta Sección Insular, previa propuesta de la Ponencia Técnica, por unanimidad, acordó suspender la aprobación del P.P. Son Blanch de Ciudadela, concediendo un plazo de seis meses para la subsanación de las deficiencias señaladas en el presente acuerdo".



NORMA COMPLEMENTARIA DEL P.G.O. VILLACRLOS.-

Se adopta el siguiente acuerdo:

"Examinado el expediente de Norma Complementaria del P.G.O. de Villacarlos promovido por el Ayuntamiento y considerándose: 1º. Que por los Servicios Técnicos de la Conselleria de Obras - Pùblicas y Ordenación del Territorio se emite el siguiente informe: "En tanto se termina y se tramita la Adaptación del Plan General se presenta la Norma Complementaria con el fin de acelerar el control de la edificación de suelo rùstico.= En resumen lo que se pretende es regular la edificación de las casetas de aperos, suprimir la posibilidad de planes parciales en suelo excedente y proteger la zona de la Torrentera de Cala San Esteban.= Las limitaciones para la construcción de casetas de aperos son: - - - - -"

Superficie finca.	superficie caseta.
de 2.000 a 5.000 m2.	20 m2.
de 5.000 a 10.000 m2.	25 m2.
más de 10.000 m2.	28 m2.

Estos S.T. deben señalar, que si se controla que realmente sean casetas de peros puede haber fincas de menos de 2.000 m2. que precisen una, igual que otras grandes que les haga falta una superficie mayor de 28 m2. Lo que debería justificarse mediante la exposición del cultivo de la finca y sus necesidades mediante una Memoria aceptada por un Organismo competente.= En cuanto a la normativa se han detectado las siguientes deficiencias: -Apartado a-4 párrafo 3º. Un P.G. no puede entrar en admitir o no la existencia de fincas de un tamaño determinado por no ser ello materia urbanística.= -Apartado a-10 párrafo 3º. El permiso de la C.P.U. no es necesario para obras e instalaciones vinculadas a las obras públicas. -Apartado a-11. El P.G. no puede poner ninguna limitación a las obras que la C.P.U. - considera de utilidad pública o interés social por ser ello una facultad discrecional que le otorga la L.S. Lo que si puede hacer es establecer las incompatibilidades de usos y obras en cada zona.= -Apartado a-15. Debe concretarse qué Organismo debe informar si el terreno está cultivado o destinado a repoblación forestal, ya que estos S.T. entienden que no debe ser el Ayuntamiento.= Alegaciones. No hubo .= Informes. Tanto el Consell Insular como Defensa no han contestado - en dos meses por lo que se consideran favorables."= - - - - -

2º. Que la Ponencia Técnica propone la aprobación definitiva con las prescripciones contenidas en el informe técnico, añadiéndose que el Organismo competente para informar la justificación de la necesidad de la caseta de aperos o de mayor superficie de la misma función del cultivo existente es la Conselleria de Agricultura de la Comunidad Autónoma. 3º. Que deberá entenderse que las casetas de aperos que se incluyen en la documentación expresada, se concederán sin otra justificación que la superficie de la finca y que para otros casos deberá aportarse la descripción del cultivo o explotación que justifique la necesidad de la caseta, informando favorablemente por la Conselleria de Agricultura de la Comunidad Autónoma. 4º. Que el apartado a-4 párrafo 3º debe decir que la limitación es a efectos de concesión de licencia de edificación. 5º. Los párrafos a-10 y a-11 quedarán como indica el informe técnico, de acuerdo con el art. 85 de la Ley del Suelo. 6º. Los párrafos a-14 y a-15 deben suprimirse, por no afectar el primero a las casetas de aperos y no -

ser competencia urbanística el segundo. = - - - - -  
 A la vista de lo anteriormente manifestado, se acuerda la aprobación de la Norma Complementaria del P.G.O. de Villacarlos con las Prescripciones señaladas, de cuya cumplimentación debe darse cuenta a este Organismo.".

OBRAS EN SUELO NO URBANIZABLE

"Examinado el Proyecto promovido por D. José Pallicer Mercadal - - - - , para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en "es Rafal de's Morer" - - - - - en el término municipal de Ciudadela y considerándose: PRIMERO.- Que han sido cumplimentados los trámites previstos en el Art. 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.= SEGUNDO.- Que a efectos de la expedición de la licencia de obras, deberá presentarse ante el Ayuntamiento, certificado de indivisibilidad de la parcela.= TERCERO.- Que por los Servicios Técnicos se informa que no existe peligro de formación de núcleo de población.= - - - - -  
 En virtud de lo antes manifestado, oída la propuesta de la Ponencia Técnica, por unanimidad, se acuerda la autorización del presente proyecto, en lo que es competencia de este Organismo y sin perjuicio de la licencia municipal de obras y otras autorizaciones procedentes".

DENUNCIA DE MORA.-

"Vista la denuncia de mora formulada por D. Cristóbal Boned Benejam por falta de resolución de la licencia de obras interesada ante el Excmo. Ayuntamiento de Ciudadela para la construcción de un edificio destinado a garage, en planta baja y vivienda en planta piso, en Quintana de Mar, término municipal de Ciudadela, y considerándose: Primero.- Que habiendo transcurrido en el momento de la denuncia de mora más de dos meses desde que se solicitó la licencia de obras ante el Ayuntamiento, en aplicación de lo dispuesto en el artº 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, ha lugar a subrogarse este organismo en las competencias municipales para entender del asunto. Segundo.- Que por los Servicios Técnicos se emite el siguiente informe: "Trata el expediente del proyecto de un edificio entre medianeras, compuesto de planta baja destinada a garage y planta piso destinada a vivienda, todo ello acogido al ámbito de protección oficial.= Según consta en el informe del arquitecto municipal, la licencia en cuestión ya ha sido denegada por el Ayuntamiento en sesión de 6 de noviembre de 1984 y esta denegación está totalmente ajustada a Derecho ya que el terreno en que se pretende edificar no tiene la condición de solar, ya que no reúne los requisitos del art. 82 de la Ley del Suelo." -  
 Efectivamente, cuando los servicios urbanísticos no disponen de alcantarillado, ni alumbrado público, ni aceras, y por otra parte, no están señaladas las alineaciones en el P.G. ni está aprobado toda-



via el Estudio de Detalle que prevé el Ayuntamiento para la ordenación de este Sector. = Por otra parte el Proyecto presentado por el peticionario prevé un vial lateral, actualmente no existe, no establecido en el Plan General. = Por todo lo expuesto, estos S.T. consideran no procede conceder la licencia de obras solicitada". - - - - En virtud de lo antes manifestado, este Organismo acuerda, por unanimidad y en subrogación de las competencias municipales, comunicar que entiende que la licencia de obras no se ha obtenido por silencio administrativo".

Previo debate se acuerda comunicar que no se ha obtenido la licencia por silencio administrativo, por no cumplir la normativa del P.G. vigente.

#### ASUNTOS URGENTES.-

Informe sobre franja protección lindante con Z.M.T. en Arenal de'n Castell. Mercadal.

Se leen los informes técnico y jurídico y se acuerda por unanimidad lo siguiente:

Desde el punto de vista urbanístico el Plan Provincial no es complementario del Plan Parcial porque 1.- En éste no hay laguna en cuanto a protección de la Z.M.T. y 2.- el propio Plan Provincial dice que se respetarán el planeamiento aprobado en cuanto a protección de la costa.

Ademas es un caso de competencia concurrente con la Ley de Costas que la aplica el organismo competente.

Finalmente al ser el Ayuntamiento quien controla el cumplimiento de las normas urbanísticas debe remitirse el Expediente para que se pronuncie sobre el mismo.

Y no habiendo más asuntos que tratar, el Sr. Presidente levante la sesión a las catorce horas del mismo día en que tuvo lugar.



GOVERN BALEAR

Conselleria d'Obres Públiques  
i Ordenació del Territori

S. D. JUAN MARTIN DE VIDALES

PONENCIA TECNICA DE LA COMISION PROVINCIAL

DE URBANISMO DE BALEARES

SECCION INSULAR DE MALLORCA

Por la presente se le convoca a la sesión a celebrar en primera convocatoria el día 20 de marzo de 1985, y en segunda convocatoria el día 21 de marzo de 1985 a las 9'30 horas, en la Sede de la Conselleria de - Obras Públicas y Ordenación del Territorio.

Palma, 12 de marzo de 1985.

EL SECRETARIO,



ORDEN DEL DIA

- 1.- Lectura y aprobación, si procede del acta de la sesión anterior.
- 2.- Subsanación deficiencias Modificación P.P. Polg. 14, 15 y 16 de Son Granada. Lluçmajor.
- 3.- Modificación delimitación Suelo Urbano Alcudia.
- 4.- Subsanación deficiencias NN.SS. Santanyi.
- 5.- Denuncia de mora. Palma.
- 6.- Obras en suelo no urbanizable.
- 7.- Ruegos y Preguntas.





## GOVERN BALEAR

Conselleria d'Obres Públiques  
i Ordenació del Territori

PONENCIA TECNICA DE LA  
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
DE BALEARES

SECCION INSULAR DE MALLORCA

(Sesión 28-febrero-1985)

### ASISTENTES AL ACTO:

Sr. D. Agustín Brú Zaragoza,  
Presidente.

Sr. D. Andrés Parietti Llite-  
ras, Vice-director.

Sr. D. Martín Vila Jaume, -  
Técnico Consell Insular.

Sr. D. Cristóbal Mora Gornals,  
Técnico Comunidad Autónoma.

Sr. D. Manuel Parga López, -  
Colegio Registradores.

Sr. D. Nicolás Dameto, Rpte.  
Industria.

Sr. D. Bernardo Deyá Palmer,  
Persona reconocida competen-  
cia.

Sr. D. Antonio Garau Mulet,  
Rpte. Jefatura de Costas.

Sr. D. Lorenzo Payeras Estray,  
Rpte. Mº de Defensa.

Sr. D. Francisco J. Parada,  
Rpte. Cámara de la Propiedad.

Sr. D. Antonio Verger Ripoll,  
Rpte. Colegio de Ingenieros  
Industriales.

Sr. D. José Mª Perales Madue-  
ño, Secretario.

En la Ciudad de Palma de Mallorca y en la Sala de Juntas de la Consellera de Economía y Hacienda, (edificio Conselleria de Obras Públicas y Ordenación del Territorio), siendo las 10 horas del día 28 de febrero de 1985, se reunió - en segunda convocatoria la Ponencia Técnica de - la Comisión Provincial de Urbanismo de Baleares, Sección Insular de Mallorca, bajo la Presidencia de su titular D. Agustín Brú Zaragoza y con la - asistencia de los Sres. al margen relacionados.

Invitado previamente por la Presiden-  
cia, asistió también al acto D. José Bonilla Vi-  
llalonga técnico de la Conselleria de Obras Pú-  
blicas y Ordenación del Territorio.

Fué aprobada el acta de la sesión de -  
fecha 7 de febrero de 1985.

A continuación fueron examinados los -  
demás puntos que constituían el orden del día, -  
que fueron los siguientes:

SUBSANACION DEFICIENCIAS PLAN PARCIAL ES  
VERGER. ESPORLAS.-

Concedida la palabra por la Presidencia  
a D. José Bonilla Villalonga, el técnico de la -  
Conselleria de O.P. y O.T. procede a dar lectura  
al informe técnico siguiente:

"Con fecha 29 de julio de 1983, la Sección Insular de Mallorca de la -  
C.P.U. acordó la suspensión para subsanación de deficiencias del P.P. "Es Verger" con-  
cediendo para ello un plazo de cuatro meses.- Las deficiencias señaladas en el acuer-  
do eran las siguientes: 1.- Debe corregirse en la memoria el cálculo de uds. de vivien-  
da para dotaciones y hacerlas concordar con el cuadro de zonificación. No se subsana.-

2.- Debe añadirse en las ordenanzas que cada vivienda tendrá una plaza de aparcamiento privado. Se subsana.- 3.- Debe añadirse que, en lo no previsto en las ordenanzas regirán las del Plan Provincial. Se subsana. 4.- a) Se debe garantizar el suministro de agua potable con documentos oficiales. b) Las conducciones que no vayan por calles deben situarse en una franja de terreno que se ceda al Ayuntamiento así como los depósitos. Estos Terrenos se zonificarán como infraestructura. c) Deben de grafiarse las bocas contra incendios. - a) Se remite escrito de Minas en que se asegura un caudal de 25 m<sup>3</sup>/h. lo que supone 600 m<sup>3</sup>/día. b) No se subsana. c) Se subsana.- 5.- Las fosas sépticas deben ubicarse - en zona de infraestructuras indicándolo en el plano de zonificación. - Debe de estudiarse la evacuación de aguas pluviales. Al parecer se opta por el sistema de fosa séptica individual incluyéndose en la documentación el tipo al que dichas fosas deberán ajustarse. En cuanto a la evacuación de pluviales se dice se canalizan siguiendo las pendientes y desaguan al valle siguiendo su curso natural. No se grafía la red en planos.- 6.- Debe aportarse plano detallando las redes de Baja y alumbrado público, indicando las bases de cálculo de potencias. Las E.T. deben estar en zoans de infraestructura y en las ordenanzas prever su acabado para que no desentonen con el ambiente. Las conducciones debe de ir por calels o franjas que se cedan al Ayuntamiento. Se aporta plano indicando que la red está en funcionamiento desde hace más de 5 años. No se zonifican las bandas y zonas de infraestructura. - Se prevé el acabado de las E.T.- 7.- El Plan de Etapas empezará a contar a partir de los seis meses de aprobarse el Plan Parcial.= Se subsana.- 8.- Deben incluirse todas las obras en el estudio económico y tener en cuenta la inflación. Se dice que todas las obras están ejecutadas y en buen funcionamiento.- 9.- Deben de aportarse las garantías suficientes. Entre los compromisos se incluye la presentación de un aval por valor del 6%. No se incluye el aval entre la documentación enviada. 10.- Todas las parcelas deben contar con suministro eléctrico. No se aporta ninguna aclaración.- 11.- Debe aportarse plano de estado actual. No se aporta.- 12.- Debe presentarse estudio en que se demuestre no se contaminarán los acuíferos. No se aporta.- Junto con la documentación enviada se remite informe técnico desfavorable del Ayuntamiento de Esporlas por considerar incompleta la documentación de acuerdo con lo prescrito por el R.P.= A modo de conclusión se estima que el P.P. no refleja la realidad existente, que es un error intentar un P.P. en un territorio casi virgen y que sería mejor realizar un P.P. nuevo para legalizar lo ya existente.".

A continuación y tras breve debate, al no existir grandes discrepancias con el informe técnico transcrito, la P.T. adoptó la siguiente propuesta de acuerdo:

Suspensión de la aprobación definitiva del presente Plan Parcial con subsanación de las deficiencias que aún no lo han sido y que figuran en el informe técnico transcrito.

PLAN PARCIAL POLIGONO IV ILLETAS Y II-4 y II-5 PORTALS NOUS. CALVIA.-

En primer lugar, D. Cristóbal Mora procede dar lectura al informe elaborado por los Servicios Técnicos, siendo del siguiente tenor literal:



"Vista la documentación presentada y el P.G. de Calviá adaptado y modificado en fecha 9 de noviembre de 1984 se observa lo siguiente: 1) Ambito y determinaciones del P.G. Se ordenan los polígonos IV de Illetas y II-4 y II-5 de Portals Nous con una superficie total de 49 Has.= Se han respetado los usos globales del P.G. excepto la zona de protección vial, que no se ha puesto como zona aparte, sino como una afección y la zona centro deportivo que se ha reducido su superficie de 6'6 Has. a 5'98 Has. Ello se debe a la ubicación de la depuradora y una zona verde en lo que el P.G. declara zona deportiva. Por otra parte estos S.T. quieren destacar la falta de concreción del P.G. en cuanto al Parque y la Reserva Municipal ya que la Norma 44 dice que deberán ser reservados o cedidos para escriturarse en su día a nombre del Ayuntamiento de Calviá o de Organismos Estatales o Provinciales y luego la nº 45 dice que las reservas indicadas en el apartado anterior que se incluyen en los distintos polígonos no serán computables a efectos de zonas verdes, densidades y volúmenes totales en el desarrollo de los planes parciales de los mismos.= Estas dos normas parece que indican que los parques y reservas municipales incluidos en los distintos polígonos son Sistemas Generales, por lo que no tienen aprovechamiento y deben acabar siendo del Ayuntamiento u otros organismos, sin embargo se nota a faltar la concreción de la forma de obtención de estas zonas ya que como el propio P.G. dice deben ser reservados o cedidos, pero no añade que deban serlo gratuitamente.= En cuyo caso sería de aplicación el art. 51 del R.G. 2) Aprovechamiento. En base a lo dicho anteriormente y los datos del P.G. el aprovechamiento del sector UP-1 sería: polígono II-4 de 6'1 Has a 2'5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> - 132.500 m<sup>3</sup>. II-5 de 3'7 Has. a 2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> - 74.000 m<sup>3</sup>. Polígono IV 30Has a 1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> - 300.000 m<sup>3</sup>. es decir en Illetas no se cuentan ni el parque ni la reserva municipal. Por tanto el volumen total será 526.500 m<sup>3</sup> y el techo edificable 175.500 m<sup>2</sup>. distinto de los 191.500 m<sup>2</sup>. que contabiliza el P.G. en su cuadro resumen.=Corrigiendo dicho cuadro en base a estos datos resulta que el aprovechamiento medio del sector UP-1 es de 0'231 y el de todo el S.U.P. es de 0'239. Por tanto y de acuerdo con el art. 84 L.S., además de la cesión gratuita de viales, parques, etc. deberá también cederse gratuitamente el 10% del aprovechamiento medio del sector es decir suelo en el que se pueda edificar 0'1 x 175.500 = 17.550 m<sup>2</sup>. de edificación, pero al tener el aprovechamiento inferior al medio del S.P.U. se disminuirán proporcionalmente las cargas que implique la gestión urbanística, sufragando el resto el Ayuntamiento.= 3) Zonificación y Ordenanzas. Debe completar la zona deportiva y añadir la de protección vial, con una superficie de 4'3 Has. de acuerdo con el P.G. aunque según la Norma 113, puede computar como zona verde.= Ordenanzas. Se adaptan a las NN.UU. del P.G. pero falta expresar el destino público o privado de cada zona (art. 48 R.P.) y Norma 46 del P.G.= 4) Edificabilidad y población. El volumen total es de 478.353 m<sup>3</sup>. descontando los 73.557 m<sup>3</sup> de Reserva Municipal, resultan 405.390 m<sup>3</sup> y un aprovechamiento global de 0,275 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> referido al total de suelo ordenado es decir los 490.481 m<sup>2</sup>. inferior a 0'355 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> previsto en el P.G.= La población total se calcula a partir del aprovechamiento de las zonas residenciales, dejando un 20% para (accesos, locales, garajes, etc.) obteniendo 813 viviendas a base de 100 m<sup>2</sup>. cada una y a 4 hab/vivda., resulta una población de 3.252 habitantes y la densidad de 72 hab/Ha. inferior a la del P.G.= 5) Dotaciones. Aparte de las previsiones del P.G. se han previsto las siguientes.= 5.1.) Espacios libres. Tanto en jardines 61.516 m<sup>2</sup> como en áreas de -



juego infantil 12.200 m<sup>2</sup>. se superan los mínimos del Anexo al R.P.= 5.2.) Docente. Se han previsto 1.995 m<sup>2</sup>. para guardería y 10.000 m<sup>2</sup> para E.G.B. más de lo exigido por el R.P.= 5.3) Parque deportivo. - Tiene 59.846 m<sup>2</sup>. y es el área prevista por el P.G.= 5.4.) Comercial y Social. Se han previsto dos áreas de 8.632 m<sup>2</sup>. 8.509 m<sup>2</sup>, superando claramente los mínimos del R.P.= 5.5) Aparcamientos. De acuerdo con el Anexo hacen falta 1.596 plazas a base de una por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación, que se han previsto entre los públicos y los privados.= 6. Infraestructura. 6.1. Red viaria. Se estima correcta a excepción de que no está conectada la parte este y la oeste, debiendo salir a la carretera C-719 para ir de una a otra.= En cuanto a sección transversal el vial V-I debe tener las aceras de 2m. de ancho, en el plano de detalle.= 6.2. Red de agua potable. Se estima correcta, habiéndose previsto bocas de riego y contra incendios únicamente exponen estos S.T. a la consideración de la P.T. y C.P.U. si al pasar la conducción general de abastecimiento fuera del polígono al otro lado de la carretera no es preciso disponer un depósito regulador.= 6.3. Red de alcantarillado. Parece correcta evacuándose las aguas a una depuradora, cuyo efluente se utilizará para riego de un campo de golf y zonas verdes.= Las aguas pluviales se recoge en una red independiente añadiendo que habrá un pozo de absorción cada 70 m. y estos S.T. no saben si se refiere a imbornales o a que si infiltrará el agua en el terreno en cada pozo. Debe, en todo caso detallar el destino de las aguas pluviales.= 6.4. Redes eléctricas y alumbrado. Hay una red de Alta Tensión aérea existente que cruza la finca, diciéndose que algunas subsisten y otras pasan a ser subterráneas. Estos S.T. no ven en el plano que líneas quedan aéreas ya que si cruzan zonas habitadas debe dejarse una franja de protección, como ha exigido la C.P.U. en otros casos.= Las E.T. se disponen en zona de servicios pero falta un artículo en las Ordenanzas que garantice su adecuación a las características de la edificación circundante.= 7) Evaluación económica. Se presenta una evaluación que da un coste total de 169 millones, lo que representa un coste de 344 pesetas/m<sup>2</sup> urbanizado, estos Servicios Técnicos lo señalan en base al acuerdo adoptado por la Sección Insular de Mallorca el 8 de febrero de 1985 de que el precio mínimo aceptable son 500 pts/m<sup>2</sup>. 8) Plan de etapas. Falta un plano en el que se vea el ámbito de las dos etapas previstas (art. 60 R.P.).= Las etapas previstas tienen una duración de cuatro años cada una y empieza la primera a la aprobación del P.U., que presentarán en un plazo máximo de 6 meses desde la aprobación del Plan Parcial.= 9) Sistema de actuación. Se elige el de compensación.= 10) Compromisos y garantías. Se establecen y son corregidos por el Ayuntamiento en cuanto al periodo de mantenimiento y conservación de los servicios.= Se aporta un aval por el 6% del Coste de las obras, pero como la evaluación es insuficiente también debe aumentarse la garantía.= 11) Informes. Industria. Se informa favorablemente el suministro de agua potable y alumbrado público, añadiéndose que falta indicar el destino final de las aguas depuradas y que no se justifica el emplazamiento de las E.T. en función de los centros de consumo y las potencias previstas para las zonas deportiva, Comercial y Municipal y verde público.= Obras Hidráulicas. Informa favorablemente las obras de abastecimiento, saneamiento e incidencias sobre cauces públicos, pero se dice que no se garantiza la disposición de caudal suficiente.= Estos S.T. estiman que la aprobación por el Ayuntamiento del suministro de agua conectado a su red implica autorización del mismo.= Carreteras. Señala



las siguientes deficiencias: No debe haber contacto directo entre parcelas y Carretera C-719 y el vertido de aguas pluviales debe resolverse sin afectar a la citada carretera.= Defensa. Informe favorable, siempre que se cumplan las limitaciones de altura y además pone las condiciones normales de permisos de edificación y adquisición de parcelas por extranjeros.= Consell Insular. Señala las siguientes deficiencias: -No se han dispuesto la franja de protección viaria a la carretera C-719, ni las de los viales principales señalados en el P.G. - No se respetan los límites de zonificación establecidos en el P.G. - Los viales no siguen los trazados del P.G.O. y los peatonales no proporcionan adecuada comunicación entre los sectores este y oeste del plan.= Se crean rasantes inadecuados, con grandes movimientos de tierra y tramos con pendiente nula.= Falta un depósito regulador de agua para 24 horas.= Para evitar gastos y averías la depuradora debe estar en la zona más baja.= Las líneas de Alta Tensión deberán estar enterradas y los E.T. integrarse en la edificación.= Las zonas de emplazamiento de E.T. deben tener un mínimo de 800 m<sup>2</sup> para conceptuarse como de servicios y debe evitarse que estén en zona de espacios libres. Falta iluminar las zonas verdes.= La mayoría se han subsanado en la documentación que se aporta, otros están incluidos en el informe y algunos no son de aplicación por afectar solamente al Plan Provincial, pero no al P.G.= 12. Alegaciones. No hubo.- 13.- Resumen de deficiencias.- 1) Aumentar la zona deportiva a las 6'6 Has. del P.G. 2) Incluir la zona de protección vial del P.G. 3) Debe establecerse la cesión gratuita del 10% de aprovechamiento medio del sector, es decir, en el que se puedan edificar 17.500 m<sup>2</sup>.= 4) Debe establecerse el destino público o privado de todas las zonas. 5) La red viaria debe estar conectada dentro del Plan Parcial y las aceras, del vial V-I deben tener 2 m. de ancho. 6) Si se estima necesario falta un depósito regulador de agua potable para 3 días.= 7) Debe aclarar el destino de las aguas pluviales. 8) Debe aclarar que líneas de A.T. quedan aéreas y establecer su zona de protección. 9) Debe incluir en las Ordenanzas las características estéticas de las E.T. 10) La evaluación económica debe ser como mínimo 500 ptas/m<sup>2</sup> urbanizado. 11) Falta plano de plan de etapas. 12) Debe completar la garantía".

Entrado en el debate de las diferentes deficiencias significadas en el informe técnico transcrito, la P.T. en cuanto a la 1ª, acuerda añadir que las edificaciones se retranquearan 50 m. de las Zonas Militares. Es objeto de discusión la instalación de la E.D. que se halla ubicada en la zona verde, por considerar el Sr. Marín Vila que sería preferible fuese emplazada en una cota más baja de la que se encuentra. D. Lorenzo Payeras expone su opinión favorable a la reconversión de la mencionada E.D., en un depósito regulador.

A continuación se resuelve eliminar la tercera de las deficiencias del informe técnico, referente a la cesión gratuita del 10% de aprovechamiento medio del sector, es decir, en el que se puedan edificar 17.500 m<sup>2</sup>.

Llegados al estudio de la deficiencia quinta del informe técnico, se hace necesario resolver mediante votación, el mantenimiento de la red viaria tal como la presenta el P.P. y el P.G.O. o por el contrario, comunicar los dos polígonos a través de la zona deportiva. Finalmente se adopta esta última opción por 7 votos a favor y 3 a favor de la primera. El Sr. Deyá explica las razones que le han motivado a

decantarse por la opción perdedora, aunque no definitivamente, a la vista de la posterior resolución de la C.P.U., que son las siguientes: A) La Aprobación Provisional del Ayuntamiento no ha previsto este vial de conexión entre los dos polígonos, por lo que debe respetarse la decisión municipal. B) El Plan Parcial que se informa, incluye Polígonos separados en Sectores (Illetas y Portals) diferentes, que no necesitan comunicación para el tránsito rodado. C) La carretera C-719 puede muy bien redistribuir el tráfico rodado porque en la actualidad tiene una intensidad muy escasa.

Finalmente se acuerda añadir en esta deficiencia, que deberán ser eliminadas las zonas de pendiente nula.

Por lo que se refiere al suministro de agua potable, el Sr. Martín Vila representante del CIM, hace constar que sería conveniente una nueva redistribución de la red de agua potable por considerar deficiente la actual. Continúa diciendo el Sr. Martín Vila, que se adhiere a la propuesta formulada por D. Lorenzo Payeras, representante del Mº de Defensa, de la reconversión de la E.D. en depósito regulador, aunque de todos es sabido la gran dificultad que ello entraña dado que la E.D. ya se encuentra instalada.

Estando suficientemente debatido el tema, la P.T. eleva a la C.P.U. la siguiente propuesta de acuerdo:

Suspensión de la aprobación definitiva del presente Plan Parcial con las siguientes deficiencias a subsanar:

1) Se debe aumentar la zona deportiva hasta las 6'6 Has. del P.G. y las edificaciones quedaran retranqueadas 50 m. de la Zona Militar.

2) Se debe incluir la zona de protección vial del P.G.

3) Debe establecerse el destino público o privado de todas las zonas.

4) Las aceras del vial V-I deben tener 2 m. de ancho. Los dos polígonos se deberán comunicar a través de la zona deportiva. Se deben eliminar las zonas de pendiente nula.

5) Se hace necesaria la instalación de un depósito regulador para 24 horas, salvo que mediante otras conexiones no introducidas en el P.P., se garantice el suministro de agua potable en caso de avería.

6) Debe aclarar el destino de las aguas pluviales.

7) Se debe aclarar qué líneas de A.T. quedan aéreas y establecer su zona de protección.

8) Se deben incluir en las Ordenanzas las características estéticas de las E.T.

9) La evaluación económica debe ser como mínimo 500 ptas/m<sup>2</sup> urbanizado, o justifique la menor cuantía que propone el promotor.



11) Se debe completar la garantía.

De igual modo, y con dos votos en contra, la P.T. propone a la C.P.U. recomiende al Ayuntamiento de Calviá que dado que la situación de la E.D. no es la más adecuada por su alta cota, lo que conllevaría una muy gravosa explotación de la misma, sería conveniente su reconversión en depósito regulador.

#### MODIFICACION PLAN PARCIAL SON BUIT. PALMA.-

El Sr. Bonilla Villalonga se ausenta de la Sala por ser parte interesada.

Seguidamente D. Cristóbal Mora da lectura al informe técnico, cuyo tenor literal es el siguiente:

"El Ayuntamiento remite el plan de referencia para que en el plazo de un mes se remita el informe que preve el art. 5 del R.D.L. de 16 de octubre de 1981.= Visto el expediente se observa que hay un defecto de tramitación porque habiendo una calle nueva donde antes era zona verde, no se ha pedido el informe del Consejo de Estado según el art. 50 L.S., lo que también afecta al quorum necesario para su aprobación.= En cuanto a las modificaciones en si, no hay nada que objetar ya que se reducen a prolongar un vial al que se conectan otros que acaban en fondo de saco, y se suprime el fondo desaco de este mismo vial, ya que se prolonga en el polígono contiguo, por lo que no es necesario, como consecuencia de las prolongaciones de viales se les dota de los servicios de infraestructura.= Finalmente en las ordenanzas se rebaja la superficie mínima de parcela en zona de apartamentos y se permite el uso de chalets todo ello de acuerdo con el P.G. vigente.= Por lo tanto las únicas deficiencias son de tramitación".

Finalizada su lectura y dada la simplicidad y claridad de los argumentos contenidos en el informe, no ha lugar la consecución de debate alguno, haciendo suyo la P.T., el informe técnico transcrito y se acuerda proponer a la C.P.U. su remisión al Ayuntamiento de Palma.

Se reincorpora el Sr. Bonilla.

#### DENUNCIA DE MORA. CALVIA.-

En primer lugar el Secretario da lectura a los informes técnico y Jurídico elaborados por los servicios de la Conselleria de O.P. y O.T., referentes a la denuncia de mora formulada por D. Antonio y Dña. Isabel Fluxá Ques, y cuyas transcripciones literales son las siguientes:

Informe técnico:

"Trata el expediente del proyecto de construcción de un edificio en planta baja, destinado a locales comerciales.= Se sitúa en el polígono XXII Zona 1, Sector Palma Nova del P.G. de O. de Calviá.= La parcela tiene la calificación de suelo urbano y en cuanto a si reúne los requisitos señalados en la Ley del Suelo que los hagan aptos para la edificación, figura en el expediente un informe del técnico municipal que dice: "No procede conceder licencia pues oficialmente no existe red de agua potable, que en caso de que exista deben legalizarla".= El proyecto cumple con las normas urbanísticas previstas en el P.G. de O. en cuanto a volumen, parcela mínima, fachada mínima, ocupación, altura, separaciones y usos.= Figura también en el expediente un informe desfavorable del ingeniero de caminos municipal, en cuanto a la pendiente y espacio de maniobras de los aparcamientos, deficiencia que se subsana en los nuevos planos modificados, que tuvieron entrada en el Ayuntamiento de Calviá, según registro de entrada en fecha 6-2-1985.= Se devuelve el expediente a los SERvicios Jurídicos para el correspondiente informe".

#### Informe Jurídico:

"D. Antonio Fluxá Ques y Dña. Isabel Fluxá Ques denuncias la mora en la resolución de la licencia interesada ante el Ayuntamiento de Calviá para construcción de edificio en planta baja destinado a locales comerciales, en solar 165, de la urbanización - Cala Viñas, término de Calviá.= Debe partir el presente informe del estudio de distintas cuestiones de orden procedimental a disipar - previamente a entrar en el fondo del asunto.= Los señores Fluxá - Ques denunciaron la mora antedicha ante esta Comisión el 22 de enero de 1985. El 28 del mismo mes se requería por parte del Presidente de este Organó Colegiado el Expediente Administrativo que hace - referencia al proyecto en cuestión. Dicho oficio recabatorio de la documentación municipal tuvo su entrada y así consta en el correspondiente acuso de recibo, el 31 de enero de 1985. Antes y coincidiendo con la misma fecha del oficio de esta Comisión el Ayuntamiento notificaba al interesado que debía subsanar deficiencias, en concreto que debía modificar la pendiente de acceso al aparcamiento y que oficialmente no existe red de agua potable en la Urbanización Cala Viñas. El 12 de febrero de 1985 los interesados deducen ante - la Comisión nuevo escrito mediante el cual reconocen haber sido notificados en el sentido dicho y significando haber acompañado con - fecha 5 de febrero la documentación requerida por el Ayuntamiento, - así como manifiesta que el Ayuntamiento aprobó en el mismo día 5 de los corrientes la citada red que suministra agua a toda la urbanización.= Puestas así las cosas procede primeramente determinar: a) Si la denuncia de mora está formulada en legal plazo; y b) Si el hecho de haber sido subsanadas deficiencias ante el Ayuntamiento comporta una reconducción táctica a la competencia municipal y consiguientemente un desistimiento de la denuncia de mora.= En cuanto al primero de los aspectos es de ver lo siguiente: La licencia fué solicitada el 22 de noviembre de 1984 y la subsanación, o mejor la notificación interesándola, se produjo el 28 de enero de 1985, es decir pasado el plazo de dos meses y que habilita para la denuncia de mora, la cual se había producido y formalizado empero el 22 del mismo mes, por lo tanto en el día último de plazo para resolver por parte de - la administración municipal.= En este sentido es ilustrativo recor-



dar que el Art. 9.1.5. del Reglamento de Servicios establece literalmente que las licencias de nueva construcción habrán de otorgarse en el plazo de dos meses a contar de la fecha en que la solicitud hubiere ingresado en el Registro General. Por consecuencia, si la licencia se solicitó el día 22 de noviembre de 1984, es absolutamente lógico - que el día 22 de enero de 1985 era aún día hábil para resolver, y si lo era para resolver consecuentemente no lo era para denunciar la mora. Corrobora cuanto decimos el mismo artículo 9.1.7 del mismo Reglamento que establece textualmente que para la denuncia de mora tienen que haber transcurrido los plazos señalados en el nº 5 del mismo artículo.= Item más, el artículo 60 de la Ley de Procedimiento Administrativo aclara que el plazo fijado en meses, se computará de fecha a fecha.= En lo que hace en el segundo aspecto que apuntábamos líneas atrás consistente en que una vez denunciada la mora, los interesados procedieron a subsanar deficiencias ante el Ayuntamiento, entendemos - que comporta, como más arriba se ha advertido, una táctica sumisión de nuevo a la jurisdicción municipal, lo cual pugna con la denuncia de mora efectuada ante esta Comisión, aunque si esta fuera la única duda a plantear, nos pronunciaríamos por la competencia de este Organó Colegiado habida cuenta de la inexistencia de un desistimiento expreso. En todo caso diríamos que aquella subsanación carece de valor.= De todos modos a la vista del referido defecto formal temporal en la presentación de la denuncia de mora, la cuestión queda decantada a favor de una incompetencia funcional para entender del caso planteado".

Seguidamente el Secretario manifiesta su opinión corroborando lo aducido por el Letrado en el informe Jurídico, en el sentido de que no ha lugar la subrogación de la C.P.U. en las competencias municipales para conceder o denegar la licencia de obras solicitada - por no haberse cumplido el plazo de dos meses que estipula el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales en su art. 9, condicionante para el trámite que se pretende. Los letrados Sr. Parga López y Sr. Parada se suman a la opinión del Secretario, por lo que se propone a la C.P.U. acuerde declarar la incompetencia funcional para entrar a debatir y resolver sobre el tema y devolver el expediente al Ayuntamiento para que proceda a su estudio como Organó competente.

#### OBRAS EN SUELO NO URBANIZABLE.-

La P.T. propone a la C.P.U. resuelva lo siguiente:

Abordado el tema de la autorización de la construcción de un tobogán acuático en Can Patilla, Capdepera, en base a su condición de instalaciones de utilidad pública, promovido por D.Salvador - Moll Vaquer, en principio, y dada la ubicación del mismo, área forestal, el Sr. Brú propone denegar la solicitud instada ya que considera con mayor utilidad pública el contorno paisajístico al que degrada - por el llamativo color azul celeste de las instalaciones. Sin embargo, y dado que a la vista de la documentación aportada, no es claramente perceptible su exacto emplazamiento, por lo que sería aconsejable dejar el tema sobre la mesa a la espera de una fotografía aérea del lugar de emplazamiento quedándose las dudas planteadas, la P.T. acuerda

proponer a la C.P.U. esta última opción.

Expediente promovido por D. Gabriel Garcias Martí, para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en el término municipal de Alcudia, la P.T. propone a la C.P.U. acuerde su autorización.

Expediente promovido por D. J.M. Sentmenante, para la construcción de una vivienda unifamiliar en Andratx, la P.T. - propone a la C.P.U. acuerde su autorización.

Expediente promovido por Dña. Francisca Roca Pujol, para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en el término municipal de Andratx, la P.T. acuerda proponer a la C.P.U. su autorización.

Expediente promovido por D. Luis Cuadri Duque, para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en el término municipal de Búger, la P.T. propone a la C.P.U. acuerde su autorización.

Expediente promovido por Dña. Joseja Bolivar Román, para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en el término municipal de Capdepera, la P.T. acuerda proponer a la C.P.U. su autorización.

Expediente promovido por Dña. Antonia Ferrer Bascuñana, para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en el término municipal de Capdepera, la P.T. propone a la C.P.U. - acuerde su autorización.

Expediente promovido por D. Antonio Rosselló Bosch, para autorización de construcción de Red de Baja Tensión en base a su condición de instalaciones de utilidad pública en el término municipal de Capdepera, la P.T. propone a la C.P.U. acuerde su autorización.

Expediente promovido por D. Antonio Juliá, para autorización de apertura de cantera en base a su condición de instalaciones de interés social en el término municipal de Manacor, la P.T. propone a la C.P.U. acuerde su autorización.

Expediente promovido por Dña. Isabel Ma Trias Capellá, para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en el término municipal de Marratxí, la P.T. propone a la C.P.U. acuerde denegar su autorización.

Expediente promovido por D. Luis Davila Ponce de Leon, para la construcción de una vivienda unifamiliar en el término municipal de Palma, la P.T. propone a la C.P.U. acuerde su autorización.



Expediente promovido por el Ayuntamiento de Sta. Margarita, para autorización de construcción de una Escuela Pública en base a su condición de instalaciones de utilidad pública en el mismo término municipal, la P.T. propone a la C.P.U. acuerde su autorización.

Expediente promovido por Dña. Margarita Adrover Adrover, para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en el término municipal de Santanyi, la P.T. propone a la C.P.U. acuerde su autorización.

Expediente promovido por D. Gabriel Oliver Arlandy, para la construcción de una vivienda unifamiliar en el término municipal de Palma, la P.T. propone a la C.P.U. acuerde declarar su incompetencia.

Expediente promovido por D. Antonio Matarin Expósito, para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en el término municipal de Palma, la P.T. propone a la C.P.U. acuerde declarar su incompetencia.

Expediente promovido por D. Vicente Garí Torres, para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en el término municipal de Palma, la P.T. propone a la C.P.U. acuerde declarar su incompetencia.

Y no habiendo más asuntos que tratar y siendo las once horas y cuarenta y cinco minutos del mismo día en que tuvo lugar, el Sr. Presidente levanta la sesión.



GOVERN BALEAR

Conselleria d'Obres Públiques  
i Ordenació del Territori

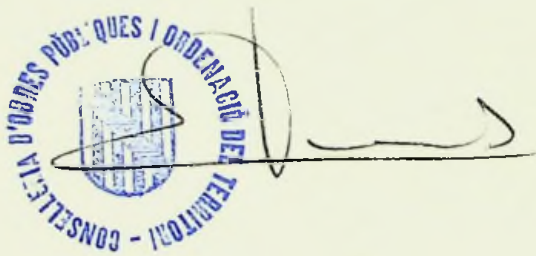
S. D. JUAN MARTIN DE VIDALES

PONENCIA TÉCNICA DE LA  
COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO  
DE BALEARES  
SECCIÓN INSULAR DE MALLORCA

Por la presente se le convoca a la sesión a celebrar en primera convocatoria el día 16 de enero de 1985, y en segunda convocatoria el día - 17 de enero de 1985, a las 9'30 horas, en la Sede de la Conselleria de Obras Públicas y Ordenación del Territorio.

Palma, a 10 de enero de 1985

EL SECRETARIO,



COMUNITAT AUTÒNOMA  
ILLES BALEARS

ORDEN DEL DÍA

- 1.- Lectura y aprobación si procede del acta de la sesión anterior.
- 2.- Obras en S.N.U.
- 3.- Modificación puntual P.G.O.U. Bunyola.
- 4.- Modificación P.P. Regana. Llucmajor.
- 5.- Nodificación Puntual P.G.O. Sóller.
- 6.- Modificación Puntual NN.SS. Alaró.
- 7.- Modificación Puntual P.G.O. Muro.
- 8.- Expediente expropiación forzosa manzana 7 del Puig de S. Pere.Palma.
- 9.- NN.SS. Sineu.
- 10.- Denuncia de Mora. Campanet.
- 11.- Asuntos urgentes.
- 12.- Ruegos y preguntas.





## GOVERN BALEAR

Conselleria d'Obres Públiques  
i Ordenació del Territori

### PONENCIA TECNICA DE LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE BALEARES

SEÑORES ASISTENTES: (Sesión día 7 de Diciembre 1.984)

Sr. D. Agustin Bru Zaragoza,  
Presidente.

Sr. D. Cristobal Mora Gornals,  
Tecnico de la Conselleria.

Sr. D. Andrés Parietti Lliteras,  
Tecnico del CIM.

Sr. D. Nicolás Dameto Squella,  
(Conselleria de Industria).

Sr. D. Carlos Forteza Stegman,  
(Jefatura Obras Hidraulicas).

Sr. D. Luis Garcia-Ruiz Guasp,  
Colegio de Arquitectos.

Sr. D. Martin Vila Jaume,  
Tecnico del C.I.M.

Sr. D. Lorenzo Payeras Strañy,  
Ministerio de Defensa.

Sr. D. Bernardo Deya Palerm,

Sr. D. Carlos de la Calleja  
Balaguer, Conselleria de  
Sanidad.

Sr. D. Rafael Sabater Vidal,  
Secretario.

En la Ciudad de Palma de Mallorca y en la sede de la Conselleria de Obras Públicas, siendo las diez horas del día 7 de Diciembre de 1.984, se reunió en segunda convocatoria y bajo la presidencia del Director General de Política Territorial - D. Agustin Bru Zaragoza, la Ponencia Tecnica de la Comisión Provincial de Urbanismo, Sección Insular de Mallorca, con la asistencia de los señores al margen relacionados, habiendo excusado su asistencia D. Francisco J. Parada Vazquez.

Fueron objeto de estudio los siguientes puntos del orden del día:

LECTURA Y APROBACION DEL ACTA ANTERIOR.- Resultó aprobada la correspondiente a día 29 de Noviembre de 1.984.

OBRAS EN SUELO NO URBANIZABLE.- En dicho punto se acordó elevar propuesta de aprobación de las siguientes expedientes de proyectos de vivienda en suelo no urbanizable: Promovido por D<sup>a</sup>. Rosalía Moyá Monserrat a construir en Coll de Sarracó, Andratx, por D. Pedro Colom Cifre, en Pol. XII parcela 117, La Puebla; Por D. Anastasio Bermudez Roperó, para ampliación vivienda unifamiliar en Son Colom, Lluchmayor, proponiéndose en este caso la declaración de incompetencia; por D. Miguel Saurina Mateu, para legalización vivienda en Carretera Cala Domingos, Manacor; por D. José Bauzá Riera, para legalización vivienda en calle General Weyler, Marratxi por D<sup>a</sup>. Catalina Sitjar Verger, para legalización vivienda unifamiliar en Pol. XI parcela 701 Montuiri; por D<sup>a</sup>. Catalina Mora Vaquer en Pol. XI Parcela 752 Montuiri; por D. Walter Semit, en Pol. I Parcela 150, Santa María del Cami.

En el mismo punto se acordó declarar el interés social de una ampliación casa rústica, promovida por la Universidad de

.....

Baleares, en Km. 7,5 Carretera Palma-Valldemosa.

Asi mismo se efectuó propuesta de aprobación con declaración de interés social de una depuradora promovida por el Ayuntamiento de Montuiri, junto a carretera de Sancellas, significando empero las condiciones del Consell Insular y recordando la obligatoria autorización de la Jefatura de Obras Hidraulicas.

Igualmente se acordó elevar propuesta de autorización de un Camping promovido por D. William Quenion, a construir en Cala Barca Trancada, Santañy.

ESCRITO AYUNTAMIENTO DE PALMA SOLICITANDO INSCRIPCION EN REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 221 DE LA LEY DEL SUELO.

En dicho punto se acordó proponer a la Comisión que se dirija al Registrador de la Propiedad solicitando la anotación que interesa el Ayuntamiento de Palma en el Registro de la Propiedad, y que tiene por objeto una orden de suspensión de obras en el Predio Son Fiol, de ese mismo término.

INFORME MODIFICACION PLAN GENERAL DE PALMA. SECTOR SECAR DE LA REAL.

Dada lectura al informe técnico emitido por el Ingeniero de la Consellería D. Cristobal Mora, la Ponencia acordó proponer a la Comisión la aprobación, digo informe favorable,

CUMPLIMENTACION PRESCRIPCIONES PLAN PARCIAL POLIGONOS XI y XII ANDRATX.

A la vista de que en el informe técnico emitido por D. Cristobal Mora se significa que han sido cumplimentadas completamente todas las prescripciones señaladas al plan por la Comisión, se acordó proponer a la Comisión que se de enterada de ello y se proceda al sellado de la documentación.

DENUNCIA DE MORA: APROBACION INICIAL PROYECTO URBANIZACION POLIGONO XIII SA FONT SECA (Segunda y Tercera Fase) ANDRATX.

Durante el tiempo en que se debatió este asunto se ausentó D. Antonio Verger por ser Técnico Autor del Proyecto. Dada lectura al Informe Técnico emitido por D. Cristobal Mora como Ingeniero de la Consellería, se acordó proponer a la Comisión la aprobación inicial por subrogación en la competencia municipal.

ESTUDIOS DE DETALLE.

Promovido por Urbanizadora "El Griego S.A." para ordenación de volúmenes en el solar conocido como antiguos Astilleros, sito en el Paseo Marí-



timo, junto Parque de la Cuarentena. La Ponencia, previo informe técnico favorable, acordó proponer a la Comisión se dé por enterada de tal aprobación definitiva.

Promovido por D. Antonio Ramón Gelabert en la Urbanización Sa Punta-segunda fase.- Como quiera - que según el informe técnico emitido al respecto, tal estudio modifica el proyecto de ordenación y - Plan Parcial aprobados en su día por la C.P.U., la Ponencia acordó proponer a la Comisión el ejercicio de la acción pública previsto en la Ley del Suelo, interponiendo el correspondiente Recurso de Reposición.

#### ASUNTOS URGENTES.

En dicho punto de la orden del día fué objeto de estudio un expediente relativo a licencia provisional promovido por D. José Piña Bonnin para licencia provisional de actividad de la Sala de Fiestas J.B., sita en calle 11, Es Jonquet de Palma.

Al respecto la Ponencia acordó proponer a la C.P.U. la emisión de informe favorable.

Y no habiendo mas asuntos que tratar, siendo las once horas treinta minutos del mismo día de su inicio, el Señor Presidente dió por finalizada y - levantada la sesión.



COMUNITAT AUTONOMA DE LES  
ILLES BALEARS

Conselleria d'Obres Públiques  
i Ordenació del Territori

PLENO DE LA PONENCIA TECNICA DE LA  
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
DE BALEARES

(Sesión 24-enero-1985)

ASISTENTES AL ACTO:

Sr. D. Agustín Brú Zaragoza,  
Presidente.

Sr. D. Cristóbal Mora Gor--  
nals, Técnico C.A.

Sr. D. Lorenzo Moyá Brussot  
to, Técnico C.A.

Sr. D. Juan Martín de Vida-  
les, Rpte. Admon. del Estado.

Sr. D. Lorenzo Payeras Estra  
ny, Rpte. Mº de Defensa.

Sr. D. Carlos de la Calleja  
Aguiló, Rpte. de la C.A.

Sr. D. Bernadro Deyá Palmer,  
Persona reconocida competen-  
cia.

Sr. D. Bartolomé Calafat Rot  
ger, Rpte. Colegio Ingenieros  
Caminos.

Sr. D. Antonio Verger Ripoll,  
Rpte. Colegio Ingenieros Indus-  
triales.

Sr. D. Fco. José Parada Váz-  
quez, Rpte. Cámara de la Pro-  
piedad Urbana.

Sr. Antonio Garau Mulet, Jefa-  
tura de Costas y Puertos.

Sr. D. Nicolás Dameto Squella,  
Rpte. Conselleria Industria.

Sr. D. Andrés Parietti.

Sr. D. Juan González Chaves,  
Colegio de Arquitectos.

Sr. D. José M. Perales Madueño,  
Secretario.

En la Ciudad de Palma de Mallorca y en la Sede de la Conselleria de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, siendo las nueve horas - cuarenta y cinco minutos del día veinticuatro - de enero de mil novecientos ochenta y cinco, se reunió en segunda convocatoria el Pleno de la - Ponencia Técnica de la Comisión Provincial de - Urbanismo de Baleares, bajo la Presidencia de D. Agustín Brú Zaragoza y con la asistencia de los Sres. al margen relacionados.

Asistieron también al acto, previamente - invitados por la Presidencia, los Técnicos de la Conselleria de Obras Públicas y Ordenación del Territorio D. José Bonilla Villalonga y D. Antonio San Miguel, y el Jefe de los Servicios Admi-  
nistrativos D. Rafael Sabater Vidal.

1.- DEFINICION DE CRITERIOS INSULARES DE  
NUCLEO DE POBLACION EN SUELO NO URBANIZABLE.-

Tomada la palabra D. Agustín Brú y para - dar comienzo al debate, inicia el mismo con la lectura de la circular sobre criterios de apli-  
cación por la C.P.U. para valorar la posibili-  
dad de formación de núcleo de población. Crite-  
rios que han venido adoptándose hasta ahora por  
la C.P.U. y que a la vista de las numerosas crí-  
ticas de que ha sido objeto, se hace necesario  
su estudio con la aportación de nuevos crite-  
rios para una mejor adaptación a las necesida-  
des de cada término municipal. La Circular leí-  
da es del siguiente tenor literal:

"El Art. 36.b) del Reglamento de Planea-  
miento remite a las determinaciones que sobre -  
el suelo no urbanizable deberán establecer los  
Planes Generales la definición del concepto de



núcleo de población, a efectos de lo dispuesto en el art. 86 de la Ley del Suelo "con base en las características propias del Municipio, estableciendo las condiciones objetivas que den lugar a su formación".= En la actualidad no existe ningún Plan General de Ordenación que contenga dicha definición, debido a que la mayoría de ellos están redactados al amparo de la Ley de 1956 y que los que lo están en virtud de la Ley vigente fueron redactados con anterioridad a la vigencia del Reglamento de Planeamiento.= Sin embargo, la conveniencia de que las definiciones de núcleo, ó núcleos, de población sea establecida por los Planes Generales no debe impedir que, en tanto éstos no contengan aquella determinación, se adopte un criterio de carácter general que permita a la Comisión Provincial de Urbanismo resolver los expedientes en suelo no urbanizable tramitados al amparo del art. 44 del Reglamento de Gestión con el objeto de que la valoración de las circunstancias en base a las cuales pueda considerarse que no existe posibilidad de formación de un núcleo de población pueda hacerse siguiendo criterios de objetividad.= Consecuentemente y en tanto no sean establecidos por los Planes Generales, se adopta el siguiente criterio: -Se considera que existe posibilidad de núcleo de población cuando se den las circunstancias siguientes: 1.- El resultado de sumar la superficie de las parcelas catastrales vecinas en m<sup>2</sup>. y la parcela objeto de petición para edificar, dividido por siete mil metros cuadrados da un número entero (por defecto) inferior al número que resulta de sumar las edificaciones existentes (que no sean estrictamente agrarias) con el de las edificaciones cuya autorización se solicita.= 2.- Que independientemente del punto anterior el edificio cuya autorización se solicita tenga las características de las zonas urbanas (art. 85.1.3º de la Ley del Suelo).= Todo ello sin perjuicio de lo prescrito por la legislación agraria y demás determinaciones contenidas en el planeamiento vigente y que sean de aplicación al suelo no urbanizable cuya autorización para edificar se solicita".

El Sr. Brú continúa su intervención dando a conocer a los presentes unas sugerencias suyas, para normativa morfológica de parcelaciones y sugerencias para determinación de densidades, las cuales se reparten entre los asistentes, fotocopiadas.

Igualmente se da lectura a la propuesta formulada por la CAEB sobre definición de núcleo de población.

Una vez expuesto todo ello, el Sr. Brú manifiesta que para un mejor estudio del tema objeto de examen habría que hacer una separación de sus dos componentes, como son: A) Parcelación y B) Definición núcleo de población.

Concedida la palabra al Sr. Deyá Palmer, expone su parecer de que sería conveniente, para un mejor estudio, llevar a cabo una propuesta que sirva de base para que en una posterior convocatoria de este Pleno de la Ponencia Técnica pueda ser debatida una vez estudiada la misma.

En uso de la palabra el Sr. González Chaves, manifiesta que antes de entrar a definir el núcleo de población se hace necesario tener en cuenta las siguientes consideraciones:

- Si existe o no un carácter proteccionista de la parcela.
- Conexión con la Conselleria de Agricultura en cuanto al criterio a seguir en lo referente al paso de parcelas de secano a la condición de regadio.
- Qué va a ocurrir con los instrumentos de planeamiento venideros, que tendrán entrada en la C.P.U. para su aprobación definitiva en desarrollo de los P.G.O. ó NN.SS. de cada término municipal, en lo que respecta al posible enfrentamiento que pueda darse entre el criterio de la C.P.U. y los que contengan esos P.G.O ó NN.SS.

Concedida la palabra al Sr. Deyá Palmer, manifiesta - que sería conveniente que, a nivel de Gobierno Autónomo, se abordase el tema llevándose a cabo una modificación-adaptación de los arts. 85 y 86 de la Ley del Suelo. Continúa diciendo que muy unido a los dos puntos del orden del día, de definición de núcleo de población en suelo no urbanizable y definición de casetas de aperos, se encuentra y debe tenerse en cuenta, la autorización de instalaciones de utilidad pública o interés social.

El Sr. Brú le contesta diciendo que la primera cuestión que plantea en su intervención se halla en la mente de todos y que el propio Gobierno Autónomo lo tiene en cuenta y que lógicamente es una solución a largo plazo, pero que en la actualidad existe un vacío que hay que cubrir con los criterios que se pretenden adoptar en ésta y sucesivas reuniones. En cuanto a la segunda parte, añade que es consciente de ello pero considera suficientemente densos los temas que componen el Orden del Día para su estudio en esta sesión.

Seguidamente el Sr. Brú propone a la Ponencia Técnica, el estudio de la parcelación dejando aparte la definición de núcleo de población, teniendo en cuenta la vigencia de las medidas de unidad mínima de cultivo. Se acepta la propuesta.

Finalmente tras amplío y animado coloquio en el que el Sr. Garau opina que para considerar de regadío una parcela basta con que el terreno sea apto para fines agrícolas y con la existencia de agua, se adoptan los siguientes criterios:

Se consideran parcelas de regadío en los siguientes casos:

- A) Debe acreditarse con certificado catastral, y cuando ello no sea posible:
- B) 1. Debe acreditarse la disponibilidad y calidad de agua.
- 2. Copia de la documentación solicitando al Catastro el cambio a la condición de regadío.
- 3. Certificado de la Conselleria de Agricultura que acredite que el regadio es posible y que agrónomicamente el terreno es apto para el regadio.

## 2.. DEFINICION DEL CONCEPTO DE CASETAS DE APEROS.-

La Ponencia Técnica adopta las siguientes condiciones



para las casetas de aperos:

- 20 m<sup>2</sup>. de superficie máxima.
- La construcción y acabados deben ser los tradicionales.
- Dependencia interior única.
- Que tengan dos aberturas como máximo.
- Una sola por parcela.
- La ventana será de 0'25 m<sup>2</sup>. de superficie y la altura mínima del alfeizar será de 1'70 m.
- Sólo se permitirá una planta.

Finalmente se acuerda que en el plazo de un mes serán remitidos a este Organismo los estudios a realizar por sus componentes, para debatirse en una próxima reunión.

Y no habiendo más asuntos que tratar, el Sr. Presidente levantó la sesión a las doce horas del mismo día en que tuvo lugar.



## GOVERN BALEAR

Conselleria d'Obres Públiques  
i Ordenació del Territori

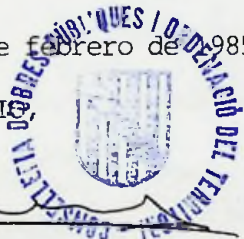
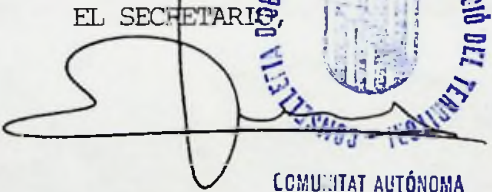
PONENCIA TECNICA DE LA  
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
DE BALEARES  
SECCION INSULAR DE MALLORCA

Por la presente se le convoca a la sesión a celebrar en primera convocatoria el día 27 de febrero de 1985, y en segunda convocatoria el día 28 de febrero de 1985 a las 9'30 horas, en la Sede de la Conselleria de Obras Públicas y Ordenación del Territorio.

*Sr. D. Juan Marti de Vido Es.*

Palma, 20 de febrero de 1985.

EL SECRETARIO



COMUNITAT AUTÓNOMA  
ILLES BALEARS

### ORDEN DEL DIA

- 1.- Lectura y aprobación, si procede, del acta de la sesión anterior.
- 2.- Subsanación deficiencias P.P. Es Verger. Esporles.
- 3.- P.P. Polg. IV. Illetas y II-4-II-5 Portals. Calviá.
- 4.- Modificación P.P. Son Buit. Palma.
- 5.- Denuncia de mora. Calviá.
- 6.- Obras en suelo no urbanizable.
- 7.- Ruegos y Preguntas.





# GOVERN BALEAR

Conselleria d'Obres Públiques  
i Ordenació del Territori

PONENCIA TECNICA DE LA  
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
SECCION INSULAR DE MALLORCA

(Sesión 7-febrer-1985)

ASISTENTES AL ACTO:

Sr. D. Agustín Brú Zaragoza,  
Presidente.

Sr. D. Andrés Parietti Lliteras,  
Vicedirector.

Sr. D. Cristóbal Mora Gornals,  
Técnico C.A.

Sr. D. Martín Vila Jaume, T<sub>é</sub>c  
nico Consell Insular.

Sr. D. Nicolás Dameto, Rpte.  
Conselleria de Industria.

Sr. D. Carlos de la Calleja,  
Rpte. Comunidad Autónoma.

Sr. D. Manuel Parga López, Co  
legio Registradores.

Sr. D. Bernardo Deyá Palmer,  
Persona reconocida competencia.

Sr. D. Carlos Forteza, Jefatura  
Obras Hidráulicas.

Sr. D. Antonio Garau Mulet, Je  
fatura de Costas y Puertos.

Sr. D. Lorenzo Payeras Estrany,  
Rpte. M<sup>o</sup> de Defensa.

Sr. D. Antonio Verger Ripoll,  
Rpte. Colegio Ingenieros Indus  
triales.

Sr. Bernabé, Rpte. del Colegio  
Notarial.

Sr. D. Juan Morey Pizá, Rpte.  
Colegio de Arquitectos.

Sr. D. José M. Perales Madueño,  
Secretario.

En la Ciudad de Palma de Mallorca, y en la Sala de Juntas de la Conselleria de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, bajo la Presidencia de D. Agustín Brú Zaragoza, se reunió en segunda convocatoria la Ponencia Técnica de la Comisión Provincial de Urbanismo de Baleares, Sección Insular de Mallorca, con la asistencia de los Sres. al margen relacionados, siendo las diez horas del día 7 de febrero de 1985.

Asistió, previamente invitado por la Presidencia, D. José Bonilla Villalonga Técnico de la Conselleria.

En primer lugar se aprueba el acta de la sesión anterior de fecha 17 de enero de 1985.

P.P. POLIGONO IV ILLETAS Y POLG. -  
II-4 y II-5. PORTALS. CALVIA.

Se propone a la C.P.U. acuerde dejar el tema sobre la mesa al no haber podido emitir informe los S.T. de la Conselleria de Obras Públicas y Ordenación del Territorio.

P.P.POLG.XIII.STA PONSA. CALVIA.-

En uso de la palabra el Sr. Bonilla Villalonga, procede a dar lectura del informe técnico cuyo resumen de deficien-

cias es el siguiente:

"1.No se fija la cuantía del exceso del AM (art. 50.2 R.G.) ni se incluye la división poligonal (arts. 50.1 R.G., 62.2 R.P., 117.2 L.S. y 36.2 R.G.).= 2.- No se respeta la limitación de nº de viviendas permitidas en la subzona XIII-2 del P.G.O.U. de 1971.= 3.- No se fijan en ordenanzas los parámetros sobre parcela mínima de la zona comercial.= 4.- No se expresa el destino público o privado de los terrenos que son edificables. (art. 48.2 R.P.).= 5.- Deberían limitarse por ordenanza el número de unidades residenciales posibles en cada zona o bien disminuir el volumen residencial edificable para cumplir la limitación sobre nº de habitantes del P.G.O.U. de acuerdo con los parámetros del R.P. (300 m3./viv. 4 hab/viv.). = 6.- Deberá especificarse la superficie y ubicación del suelo de reserva social.= 7.- Deberá grafarse como zona de servicios de infraestructura el aljibe actualmente existente se preve su mantenimiento en el sistema de abastecimiento de agua del P.P.= 8.- La evaluación económica es inferior a las 500 ptas./m2. urbanizado.= 9.- No se fija plazo para la redacción del P.U.".

A la vista de ello y previo debate, la P.T. propone a la C.P.U. acuerde suspender la aprobación definitiva del P.P. Pol. XIII, Sta. Ponsa, y sean subsanadas las deficiencias antedichas, a la espera del superior criterio de la Asesoría Jurídica de la C.P.U. en lo que se refiere a la deficiencia 1ª. Además, esta P.T. propone como deficiencia a subsanar: que deberá suprimirse el acceso que atraviesa la zona deportiva.

#### DENUNCIAS DE MORA.-

1.- Formulada por D. Miguel Bauzá Quetglas, en solicitud de licencia para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en suelo no urbanizable del término de Palma. La P.T. propone a la C.P.U. acuerde conceder la licencia de obras solicitada previa subrogación en las competencias municipales.

2.- Formulada por D. Guillermo Gallard Galluz, en solicitud de licencia para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en suelo no urbanizable del término de Palma. La P.T. propone a la C.P.U. acuerde conceder la licencia de obras solicitada previa subrogación en las competencias municipales.

3.- D. Miguel Martorell Pocoví; solicita desistimiento de denuncia de mora formulada ante la C.P.U. en fecha 14 de diciembre de 1984, en solicitud de licencia de obras de reforma y ampliación de una planta baja sita en la c/ Isla de Malgrat nº 7 de Palma. La P.T. propone a la C.P.U. darse por enterada del desistimiento de la denuncia de mora.

4.- Formulada por D. Miguel Font Vives, en solicitud de licencia de obras para la reforma de edificio sito en zona intensiva B del P.G.O.U. de Palma. La P.T. propone a la C.P.U. acuerde conceder la licencia de obras solicitada previa subrogación en las competencias municipales.



EXPEDIENTES DE DISCIPLINA URBANISTICA.-

A la vista de los expedientes de infracción urbanística remitidos por el C.I.M. Organismo competente por razón de la cuantía, en solciitud de informe previsto en el art. 64.b del Reglamento de Disciplina urbanística, la P.T. propone a la C.P.U. acuerde informar favorablemente las propuestas de sanción interpuestas por el Ayuntamiento de Marratxí y que son las siguientes:

Expediente seguido a D. Fernando Pedroviejo y Bartolomé García Truyol, por infracción urbanística consistente en parcelación ilegal de terrenos dando lugar a un lote inferior a las unidades mínimas de cultivo establecidas en el P.G., así como por el Mº de Agricultura. - Propuesta municipal de sanción : 10% sobre el valor: 167.130 ptas.

Expediente seguido a D. Fernando Tirado Pedroviejo, por infracción urbanística consistente en parcelación ilegal de terrenos dando lugar a un lote inferior a las unidades mínimas de cultivo establecidas en el P.G., así como por el Mº de Agricultura. Propuesta municipal de sanción: 10% sobre el valor: 165.000 ptas.

Expediente seguido a D. Fernando Tirado Pedroviejo y Truyol, por infracción urbanística consistente en parcelación ilegal de terrenos dando lugar a un lote inferior a las unidades mínimas de cultivo establecidas en el P.G., así como por el Mº de Agricultura. Propuesta municipal de sanción: 10% sobre el valor: 160.000 ptas.

Expediente seguido a D. Fernando Tirado Pedroviejo, por infracción urbanística consistente en parcelación ilegal de terrenos dando lugar a un lote inferior a las unidades mínimas de cultivo establecidas en el P.G., así como por el Mº de Agricultura. Propuesta municipal de sanción: 10% sobre el valor: 160.000 ptas.

ESTUDIO DE DETALLE.- PALMA.

La Ponencia Técnica propone a la C.P.U. acuerde darse por enterada de la aprobación definitiva del estudio de detalle promovido por INYURSA, consistente en la ordenación de volúmenes de la manzana 4 del P.P. La Fertilizadora, término municipal de Palma y remitido por el Excmo. Ayuntamiento.

SOLICITUD AMPLIACION PLAZOS PARA SUBSANACION DEFICIENCIAS NN.SS. DE SANTANYI.-

La Ponencia Técnica propone a la C.P.U. acuerde conceder una ampliación de plazo de un mes y medio.

SOLICITUD DE AMPLIACION PLAZO PARA PRESENTACION DEL P. U. DEL POLIGONO INDUSTRIAL DE MANACOR.-

La Ponencia Técnica propone a la C.P.U. acuerde conceder una ampliación de plazo de un mes y medio.

DAR CUENTA ESCRITO COLEGIO DE REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD.-

En sesión de fecha 30 de noviembre de 1984 la C.P.U., a la vista de la solicitud formulada por el Ayuntamiento de Capdepera, remitió acuerdo al Colegio de Registradores de la Propiedad de Baleares interesando se recuerde el contenido del artículo 96 de la Ley del Suelo a Notarios y Registradores, por producirse casos en -- que se aportan al Ayuntamiento, a distintos efectos, escrituras de -- segregación y agrupación de terrenos, sin que conste la previa y preceptiva licencia municipal.

En contestación a dicho acuerdo, el Delegado Territorial de los Registradores de la Propiedad de Baleares, remite, a la C.P.U., escrito en el que comunica que los Registradores de la Propiedad de Baleares cumplen estrictamente lo preceptuado en el art. - 96 de la Ley del Suelo argumentando su afirmación.

En uso de la palabra D. Manuel Parga López, representante del Colegio de Registradores de la Propiedad, da conocimiento a los presentes del contenido del mencionado escrito y propone a la P.T. adopte la siguiente propuesta de acuerdo: "Rectificar el acuerdo de la C.P.U. de fecha 30-XI-84, en el sentido de que lo que se recomienda a los Notarios y Registradores es estrictamente el cumplimiento del protocolo suscrito entre el extinto Consell General Interinsular y el Decano del Colegio Notarial y el Delegado del Colegio de Registradores". Se acepta la propuesta del Sr. Parga.

Igualmente, continúa diciendo el Sr. Parga, sería conveniente requerir al Ayuntamiento de Capdepera con el fin de que concrete los supuestos casos de incumplimiento.

OBRAS EN SUELO NO URBANIZABLE.-

Expediente promovido por Dña. Maria Beltrán Jaume, para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en el término municipal de Inca, la P.T. propone a la C.P.U. su autorización.

Expediente promovido por D. Pedro Mingorance Requena, para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada y almacén agrícola en el término municipal de Lluçmajor, La P.T. propone a la C.P.U. autorizar la construcción de la vivienda y declarar la incompetencia para el conocimiento del expte. de construcción de almacén.

Expediente promovido por D. Pedro Ferrer Pons, para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en el término municipal de Búger, la P.T. propone a la C.P.U. su autorización.

Expediente promovido por D. Mateo Tugores Palou, para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en el término municipal de Selva, la P.T. propone a la C.P.U. su autorización.

Expediente promovido por D. Antonio Esteva Servera, para la construcción de una vivienda unifamiliar en el término municipal de Son Servera, la P.T. propone a la C.P.U. su autorización.

Expediente promovido por D. Miguel Font Ferrá, para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en el término



municipal de Lluçmajor, la P.T. propone a la C.P.U. acuerde su autorización.

Expediente promovido por D. Ricardo Navarro Miró, para la construcción de dos viviendas unifamiliares aisladas en el término municipal de Sa Pobla, la P.T. propone a la C.P.U. acuerde no autorizar la construcción.

Expediente promovido por D. Antonio Gelaber Vicens, para la construcción de un Camping en el término municipal de Artá, la P.T. propone a la C.P.U. declare su incompetencia.

Expediente promovido por D. Miguel Servera Blanes, para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en el término municipal de Son Servera, la P.T. propone a la C.P.U. dejar el tema sobre la mesa y solicitar del Ayuntamiento ampliación del expediente con documentación que acredite mediante certificación registral referente a que la parcela consta como unidad independiente desde antes del año 1953, a severación formulada por el Secretario del Ayuntamiento de Son Servera.

#### ASUNTOS URGENTES.-

Expediente de construcción de un porche para aperos agrícolas en suelo no urbanizable de Alcudia, promovido por Dña. Francisca Rull Pascual y remitido por ese Ayuntamiento como obra provisional según el art. 58.2 de la Ley del Suelo.

La Ponencia Técnica propone a la C.P.U. acuerde, a la vista de que las pretendidas obras no revisten el carácter de obras provisionales, solicitar al Ayuntamiento de Alcudia justificación de tal carácter de provisionalidad de las obras. Igualmente acuerde solicitar de la promotora Sra. Rull Pascual un anteproyecto de las obras. Por lo que se propone dejar el tema sobre la mesa a la espera de la documentación requerida.

Y no habiendo mas asuntos que tratar; el Sr. Presidente levanta la sesión a las trece horas del mismo día en que tuvo lugar.



# GOVERN BALEAR

Conselleria d'Obres Públiques  
i Ordenació del Territori

PONENCIA TECNICA DE LA COMISION  
PROVINCIAL DE URBANISMO DE  
BALEARES  
SECCION INSULAR MALLORCA

Por la presente se le convoca a la sesión a celebrar en primera convocatoria el día 6 de febrero de 1984, y en segunda convocatoria el día 7 de febrero de 1985, a las 9'30 horas, en la Sede de la Conselleria de Obras Públicas y Ordenación del Territorio.

*Sr. D. Juan Martí de Llorens*

Palma, 31 de enero de 1985

EL SECRETARIO



COMUNITAT AUTÒNOMA  
ILLES BALEARS

## ORDEN DEL DIA

- 1.- Lectura y aprobación, si procede, del acta de la sesión anterior.
- 2.- P.P. Polg. IV, Sector Illetas y Polg. II-4 y II-5, Sector Portals. Calviá.
- 3.- P.P. Polg. XIII, Sta. Ponsa. Calviá.
- 4.- Denuncias de mora. Palma.
- 5.- Expedientes disciplina urbanística.
- 6.- Obras en suelo no urbanizable.
- 7.- Estudio de detalle. Palma.
- 8.- Solicitud ampliación plazo para subsanación deficiencias NN.SS. Santayi.
- 9.- Dar cuenta escrito Colegio Registradores de la Propiedad.
- 10.- Asuntos Urgentes.
- 11.- Ruegos y Preguntas.





# GOVERN BALEAR

Conselleria d'Obres Públiques  
i Ordenació del Territori

## PROPUESTA CALENDARIO

PARA LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO DE BALEARES

1985 - ENERO, FEBRERO, MARZO, ABRIL

<u>MALLORCA</u>	<u>MENORCA</u>	<u>IBIZA-FORMENTERA</u>
Enero, día 17, P.T.	--	Enero, día 22, P.T.
" " 18, C.P.U.	--	" " 22, C.P.U.
Febrero, día 7, P.T.	Febrero, día 12, P.T.	Febrero, día 19, P.T.
" , " 8, C.P.U.	" , " 12, C.P.U.	" , " 19, C.P.U.
" , " 28, P.T.		
Marzo, día 1, C.P.U.	Marzo, día 12, P.T.	Marzo, día 26, P.T.
" , " 21, P.T.	" , " 12, C.P.U.	" , " 26, C.P.U.
" , " 22, C.P.U.		
Abril, día 18, P.T.	Abril, día 9, P.T.	Abril, día 16, P.T.
" , " 19, C.P.U.	" , " 9, C.P.U.	" , " 16, C.P.U.



# GOVERN BALEAR

Conselleria d'Obres Públiques  
i Ordenació del Territori

## PONENCIA TECNICA DE LA COMISION PROVINCIAL

DE URBANISMO DE BALEARES

SECCION INSULAR DE MALLORCA

(Sesión 17-enero-1985)

### ASISTENTES AL ACTO:

Sr. D. Agustín Brú Zaragoza,  
Presidente.

Sr. D. Martín Vila Jaume, -  
Técnico Consell Insular.

Sr. D. Andrés Parietti Lli-  
teras, Vice-Director.

Sr. D. Bartolomé Calafat -  
Rotger, rpte. Colegio de In-  
genieros de Caminos.

Sr. D. Carlos de la Calleja  
rpte. Comunidad Autónoma.

Sr. D. Lorenzo Payeras Es-  
trany, rpte. M<sup>o</sup> Defensa.

Sr. D. Francisco J. Parada,  
rpte. Cámara de la Propiedad.

Sr. D. Cristóbal Mora Gornals,  
Técnico de la Comunidad A.

Sr. D. Carlos Forteza, rpte.  
de Obras Hidráulicas.

Sr. D. Luis Garcia-Ruiz, -  
rpte. Colegio de Arquitectos.

Sr. D. Luis Pareja, rpte. Co-  
legio de Notarios.

Sr. D. Antonio Verger Ripoll,  
rpte. Colegio Ingenieros In-  
dustriales.

Sr. D. Juan Torres, rpte. de  
Carreteras.

Sr. D. Bernardo Deyá Palmer,  
Persona reconocida competencia.

Sr. D. Nicolás Dameto Squella,  
rpte. Conselleria Industria.

Sr. D. José M. Perales Madueño,  
Secretario.

En la Ciudad de Palma de Mallorca y en la Sede de la Conselleria de Economía y Hacienda, Edificio de la Conselleria de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, siendo las diez horas quince minutos del día 17 de enero de 1985, bajo la Presidencia de D. Agustín Brú Zaragoza, y con la asistencia de los Sres. al margen relacionados, celebró sesión esta Ponencia Técnica, Sección Insular de Mallorca.

Asistió también al acto, previamente invitado por la Presidencia, D. José Bonilla Villalonga, Técnico de esta Conselleria.

En primer lugar se aprueban las actas correspondientes a las sesiones celebradas los días 8-11-84 y 7-12-84.

### OBRAS EN SUELO NO URBANIZABLE.-

La P.T. propone a la C.P.U. adopte los siguientes acuerdos:

Expediente promovido por Dña. Ana - Giner Mayol, para la construcción de una vivienda unifamiliar en Alaró, propone a la C.P.U. dejar sobre la mesa y solicitar del interesado la acreditación de la no modificación de la parcela desde el año 1958.



Expediente promovido por el Ayuntamiento de Campos, para la construcción de un Edificio para la 3ª Edad, propone a la C.P.U. su autorización.

Expediente promovido por D. José Ma Sevilla Marcos, para la construcción de una vivienda unifamiliar en Deyá, propone a la C.P.U. su autorización.

Expediente promovido por D. Bartolomé Rubert Palerm para la construcción de una vivienda unifamiliar en Esporlas, propone a la C.P.U. su autorización.

Expediente promovido por D. Juan Roig Grimalt, para la construcción de una vivienda unifamiliar en Felanitx, propone a la C.P.U. su autorización.

Expediente promovido por D. José Gómez Murillo, para la legalización de una vivienda unifamiliar en Felanitx, propone a la C.P.U. su autorización.

Expediente promovido por D. Indalecio Pastor Martos para la construcción de una vivienda unifamiliar en Felanitx, propone a la C.P.U. su autorización.

Expediente promovido por D. Miguel Munar Ramón, para la construcción de una vivienda unifamiliar en Lloseta, propone a la C.P.U. su autorización.

Expediente promovido por D. Antonio Garau Fullana, para la construcción de una vivienda unifamiliar en Lluçmajor, propone a la C.P.U. su autorización.

Expediente promovido por D. Onofre Estarellas Cañellas, para la construcción de una vivienda unifamiliar en Lluçmajor, propone a la C.P.U. su autorización.

Expediente promovido por D. Miguel Salvá Montserrat, para la construcción de una vivienda unifamiliar en Lluçmajor, propone a la C.P.U. su autorización.

Expediente promovido por D. Jaime Vicens Ferrer, para la construcción de una vivienda unifamiliar en Palma, propone a la C.P.U. su autorización.

Expediente promovido por D. Antonio Juan Garau, para la construcción de una vivienda unifamiliar en Valldemossa, propone a la C.P.U. su autorización.

#### MODIFICACION PUNTUAL P.G.O. BUÑOLA.-

En uso de la palabra el Sr. Bonilla, procede a dar lectura al informe de los SERVICIOS TÉCNICOS, adoptándose a continuación, y tras breve debate la siguiente propuesta de acuerdo: Aprobación definitiva de la presente Modificación Puntual con la cumplimentación de las siguientes prescripciones: 1.- El volumen máximo se ha

EXPEDIENTE EXPROPIACION FORZOSA MANZANA Nº 7 DEL  
PUIG DE SANT PERE. PALMA.-

Se incorpora a la sesión Dña. Juana Roca, representante del Excmo. Ayuntamiento de Palma.

A continuación el Sr. Mora dá lectura al informe elaborado por los S.T. que dice lo siguiente:

"De acuerdo con el art. 138 L.S. y 202 R.G. se tramita el expediente de referencia por el procedimiento de tasación conjunta. Examinado el contenido se aprecia que consta de planos delimitando el polígono, fijación de precios razonada, según la calificación urbanística, hojas de justiprecio individualizadas para cada finca conteniendo el valor del suelo más las edificaciones, instalaciones etc. y hojas de justiprecio correspondientes a otras indemnizaciones, por lo que se puede considerar ajustado a la L.S. y R.G. El proyecto se ha expuesto al público un mes y se ha publicado el Anuncio en el B.O.E., B.O.P y periódico de mayor circulación de la provincia. Asimismo se han notificado a los titulares de bienes o derechos las tasaciones de los que les pertenecen y se han informado las alegaciones, por lo que ahora corresponde a la C.P.U. aprobar el expediente.= El único punto que a juicio de estos S.T. debe examinar la C.P.U. es la fijación de los precios que a continuación pasa a detallarse.= Según la L.S. art. 108 el Suelo Urbano, como es el caso, se tasa con arreglo al valor urbanístico que se determina de acuerdo con el art. 145 R.G. que dice se hará conforme a la contribución territorial urbana cuando concurren los requisitos que las condiciones de uso y volumen consideradas para la determinación del valor en la contribución correspondan a las del planeamiento vigente en el momento de la valoración, para lo que se solicitará certificación de la Delegación de Hacienda y que desde la fecha de valoración fiscal no haya transcurrido un plazo de 5 años. Ambas condiciones no se dan en este caso y por ello debe aplicarse el art. 146 del R.G., que dice que en ese caso el aprovechamiento a tener en cuenta es el permitido por el plan, en este caso el P.E. Puig de Sant Pere. En el expediente así se reconoce pero se argumenta que como la L.S. no da pautas para la determinación del rendimiento de ese aprovechamiento, se considera más ajustada el espíritu de la L.S., aplicar las valoraciones efectuadas para la evaluación de las plusvalías, con los que obtiene los siguientes precios: c/ San Pedro 3.434 ptas/m<sup>2</sup> y c/ Pescadores y c/ Olivera 2.428 ptas/m<sup>2</sup>. en base a los cuales hacen las hojas de justiprecio.= Estos S.T. estiman que según el art. 146 del R.G. cuando no es posible adoptar la valoración de la Contribución Territorial Urbana hay que hacerla en base al aprovechamiento que fija el planeamiento, en este caso el P.E. Puig de Sant Pere, cuya modificación se aprobó el 8-marzo-84.= Para valorar el aprovechamiento se ha partido de considerar que el valor mínimo de repercusión del solar por m<sup>2</sup> edificado en una zona como el Puig de Sant Pere es el 15% y que el coste mínimo del m<sup>2</sup> edificado en esa zona es de 25.000 ptas. lo que resulta que la repercusión del solar por m<sup>2</sup> edificado sería de 0'15 x 25.000 = 3.750 ptas/m<sup>2</sup>. = Este precio será válido para un solar en que solo se pudiera edificar en planta baja, pero por cada planta de edificación el precio se multiplica. Para calcular el precio medio en la manzana 7, se han calculado todos los m<sup>2</sup> edificables obteniéndose 1.306 m<sup>2</sup> y como la superficie de la manzana es de 607 m<sup>2</sup>. resulta un coeficiente de aprovechamiento de 2'15 m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> solar y por tanto el precio del so



lar será:  $2'15 \times 3.750 = 8.062$  ptas/m<sup>2</sup>. = Estimando que este precio fue ra el de la c/ San Pedro, el de c/ Pescadores y Olivera se obtendría por la misma proporción que vienen en el expediente, debido a sus inferiores condiciones urbanísticas. La relación de precios en el expediente es de  $3.434/2.428 = 1'414$ , por tanto el precio inferior sería de 5.701 ptas/m<sup>2</sup>. = Los edificios se valoran independientemente según el art. 106 L.S., pero según se dice en el expediente las edificaciones a expropiar han sido declaradas en ruina, o dsalojadas y apuntaladas, por lo que se les aplica un valor cero, con lo que estos S.T. no tienen nada que objetar. = Las hojas de justiprecio en base a estas valoraciones son los siguientes, debiendo señalarse que los precios son muy bajos dadas las características de la zona. = Total valoraciones:

c/Polvora esquina San Pedro .....	970.100'4.
San Pedro 26 act. 66 ant. P.B. ....	124.860'2.
San Pedro 24 act. 64 ant. Entlo. ....	145.493'8.
San Pedro 24 act. 60 ant. 1º,2º .....	290.987'7.
Pescadores 3 act. 1 ant. P.B. ....	53.674'8.
Pescadores 3 act. 1 ant. 1º,2º .....	107.349'8.
Olivera 23 act. y 39 ant. 1º,2º,3º .....	131.693'1.
Olivera 25 act. y 41 ant. P.B. (parte) .....	44.895'3.
Inquilino Olivera 41 bajos.....	71.362'8.

---

1.940.417'9.

CALLE POLVORA ANGULAR CALLE SAN PEDRO.- SOLAR.-

PROPIEDAD REGISTRAL:	Antonia Ferrer Morey.
DOMICILIO:	
M2 SOLAR	114'6 m2.
VALOR M2 SOLAR SEGUN PLUSVALIA	8.062
VALOR SOLAR	923.905'2
5% PRECIO AFECCION	46.195'2
TOTAL PESETAS	970.100'4

CALLE SAN PEDRO Nº 26 (actual) 66 antiguo. Planta baja.-

PROPIEDAD REGISTRAL:	José Jaime Albertí.
DOMICILIO:	
M2 DE SOLAR:	59 m2
M2 CONSTRUIDOS TOTALES EN INMUEBLE:	236 m2.
M2 CONSTRUIDOS PROPIEDAD DE D. JOSE JAUME ALBERTI:	59 m2.
VALOR M2 SOLAR:	8.062
VALOR TOTAL DEL SOLAR:	475.658
VALOR PARTE PROPORCIONAL DE D. JOSE JAUME ALBERTI	118.914'5 ptas.
5% PREMIO AFECCION:	5.945'7
TOTAL PESETAS:	124.860'2 ptas.

CALLE SAN PEDRO Nº 64 (antiguo) 24 actual.- Entresuelo.

PROPIEDAD REGISTRAL:

DOMICILIO:

M2 DE SOLAR: 68,75 m2.

M2 CONSTRUIDOS TOTALES EN INMUEBLE: 275 m2.

M2 CONSTRUIDOS PERTENECIENTES A LA PROPIEDAD DEL INTRESUELO: 68,75 m2.

VALOR M2 SOLAR SEGUN PLUSVALIAS: 8.062

VALOR TOTAL SOLAR: 554.262'5

VALOR PARTE PROPORCIONAL PROPIEDAD DEL INTRESUELO: 138.565'6

5% PREMIO AFECCION: 6.928'2

TOTAL PESETAS: 145.493'8

CALLE SAN PEDRO Nº 60 (antiguo) 24 A actual, Pisos 1º y 2º.

PROPIEDAD REGISTRAL: Carlos y Ricardo Ballester Molina.

DOMICILIO:

M2 SOLAR: 68,75 m2.

M2 CONSTRUIDOS TOTALES EN INMUEBLE: 275 m2.

M2 CONSTRUIDOS PERTENECIENTES A D.CARLOS Y D. RICARDO BALLESTER MOLINA: 137,5 m2.

VALOR M2 SOLAR SEGUN PLUSVALIAS: 8.062

VALOR TOTAL SOLAR: 554.262'5

VALOR PARTE PROPORCIONAL DE D.CARLOS Y D. RICARDO BALLESTER MOLINA: 277.131'2

5% PREMIO AFECCION: 13.856'5

TOTAL PESETAS: 290.987'7

CALLE PESCADORES Nº 1 (antiguo), 3 actual. Planta baja.

PROPIEDAD REGISTRAL:

DOMICILIO:

M2. SOLAR: 26,9 m2.

M2 CONSTRUIDOS TOTALES EN INMUEBLE: 80,7 m2.

M2 CONSTRUIDOS PERTENECIENTES A LA PROPIEDAD DE LA PLANTA BAJA: 26,9 m2.

VALOR m2 SOLAR SEGUN PLUSVALIA: 5.701

VALOR TOTAL SOLAR: 153.356'9

VALOR PARTE PROPORCIONAL PROPIEDAD DE LA PLANTA BAJA: 51.118'9

5% PREMIO AFECCION: 2.555'9

TOTAL PESETAS: 53.674'8

CALLE PESCADORES Nº 3. Pisos 1º y 2º.

PROPIEDAD REGISTRAL: D. Carlos y D. Ricardo Ballester Molina.

DOMICILIO:

M2 SOLAR: 26,9

M2 CONSTRUIDOS TOTALES EN INMUEBLE: 80,7 m2.

M2 CONSTRUIDOS PERTENECIENTES A D.CARLOS Y D. RICARDO BALLESTER MOLINA: 53,8 m2.

VALOR M2 SOLAR SEGUN PLUSVALIA: 5.701

VALOR TOTAL SOLAR: 153.356'9

VALOR PARTE PROPORCIONAL PROPIEDAD DE D. CARLOS Y D. RICARDO BALLESTER MOLINA: 102.237'9

5% PREMIO AFECCION: 5.111'9

TOTAL PESETAS: 107.349'8



CALLE OLIVERA Nº 39 (antiguo), 23 actual. Pisos 1º, 2º y 3º.

PROPIEDAD REGISTRAL: D. Rafael Aguiló Aguiló.  
 DOMICILIO:  
 M2 SOLAR: 27,5  
 M2 CONSTRUIDOS TOTALES EN INMUEBLE: 137,5 m2.  
 M2 CONSTRUIDOS PERTENECIENTES A D. RAFAEL  
 AGUILO AGUILO: 110 m2  
 VALOR M2 SOLAR SEGUN PLUSVALIA: 5.701  
 VALOR TOTAL SOLAR: 156.777'5  
 VALOR PARTE PROPORCIONAL PROPIEDAD DE D. RAFAEL  
 AGUILO AGUILO: 125.422  
 5% PREMIO AFECCION: 6.271'1  
 TOTAL PESETAS: 131.693'1

OLIVERA Nº 41 (antiguo), 25 actual.

Parte correspondiente al patio interior de manzana supuestamente perteneciente a la planta baja del nº 41 de la calle Olivera.

PROPIEDAD REGISTRAL;  
 DOMICILIO:  
 M2 SOLAR: 22,5  
 M2 CONSTRUIDOS SOBRE DICHA PARTE DE SOLAR: 67,5  
 VALOR M2 SOLAR SEGUN PLUSVALIA: 5.701  
 VALOR SOLAR: 128.272'5  
 VALOR SOLAR PARTE PROPORCIONAL CORRESPONDIENTE A  
 LA PLANTA BAJA: 42.757'5  
 5% PREMIO AFECCION: 2.137'8  
 TOTAL PESETAS: 44.895'3

RELACION NOMINAL DE INQUILINOS Y CRITERIOS DE VALORACION.

De las fincas a expropiar, existe una no declarada en ruína, concretamente una parte de la planta baja-almacén de la calle Olivera, 41. Este almacén o garaje esta alquilado. Los criterios de valoración de expropiación del derecho de inquilinato de esta parte del local han sido: La diferencia entre lo que pagan actualmente y lo que les costaría el alquiler de un local semejante hoy día en la misma situación, multiplicando por 24 meses. Un local en dichas condiciones de situación y calidad de la edificación, podría situarse hoy en las 3.000 pesetas.- Posteriormente se prorrateará esta cantidad proporcionalmente a la superficie a expropiar con respecto a la superficie total del local.

OLIVERA Nº 41 (antiguo), 25 actual. Planta baja.

D. Ramón Juan Bernabeu.  
 Domicilio:  
 Local a expropiar: Olivera 41 (antiguo) 25 actual planta baja.  
 Alquiler actual, 1.400 pesetas mensuales.  
 Alquiler actualizado, 3.000 pesetas mensuales.  
 m2. local total, 56'5 m2.  
 m2. parte del local a expropiar, 20 m2.  
 Valor expropiación inquilinato, 67.964'60  
 5% premio afección, 3.398'2  
 Total pesetas, 71.362'8

El valor de expropiación de inquilinato, a juicio de estos S.T. debe ser un capital que dé un interés anual igual a la diferencia entre el alquiler que paga y el que precisa para un local -

equivalente. En este caso  $(3000-1400) \times 12 = 19.200$  ptas anuales. Suponiendo un interés del 10% resulta  $19.200 \times 100/10 = 192.000$  - parte proporcional 67.964'6.

En uso de la palabra, la Sra. Roca expone a los presentes los argumentos que llevaron al Ayuntamiento a adoptar el valor urbanístico de los bienes a expropiar, manifestando que éste se orientó por las transacciones que se habían llevado a cabo y que fueron tan solo dos. Al no poseer suficientes datos, se llevó a cabo una encuesta a Inmobiliarias con el fin de averiguar cuánto ofrecerían por los mencionados bienes, a lo que éstos contestaron que su valor era cero, es decir no tenían precio en el mercado. Por lo que se aplicaron los índices de Plusvalía para determinar el valor urbanístico. Teniendo en cuenta que estas Plusvalías se van revalorizando anualmente. Una vez expuestos los criterios del Ayuntamiento, se ausenta de la Sala Dña. Juana Roca.

En uso de la palabra D. Francisco José Parada, manifiesta que la valoración Municipal, muy por debajo de la valoración llevada a cabo por los S.T. de la Conselleria de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, no se ha hecho mediante estudio técnico, sino con arreglos a la baja de los interesados, por lo que se puede decir que se jugó con la situación personal de cada uno. Todos los demás componentes de la P.T. apoyan lo manifestado por el Sr. Parada.

A la vista de ello la P.T. propone a la C.P.U. acepte la valoración emitida por los S.T. de esta Conselleria.

#### DENUNCIA DE MORA. CAMPANET.-

El Sr. Brú da lectura a los informes de los S.T. y Jurídico de la Conselleria de Obras Públicas y Ordenación del Territorio del expediente de denuncia de mora formulada por D. Juan Pons Rey nés, como copropietario y en representación de los demás propietarios de la finca situada en la carretera de Palma a Campanet, en el límite del casco urbano de Campanet, en solicitud de licencia de obras para reforma de la planta piso 1º y adición de una planta piso 2º, en subrogación de las competencias municipales por transcurso de dos meses desde la fecha de la solicitud instada ante el Ayuntamiento de Campanet, de acuerdo con el art. 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

A la vista de ello y por tratarse de obras en suelo no urbanizable, la P.T. considera que la tramitación del presente expediente debe realizarse a través del art. 44 del Reglamento de Gestión Urbanística y en consecuencia, propone a la C.P.U. acuerde declararse Organo incompetente para conocer del asunto planteado.

#### MODIFICACION PUNTUAL P.G.O. SOLLER.-

El Sr. Mora da lectura al informe de los S.T. que dice lo siguiente:

"El Plan General de Ordenación fué aprobado por la C.P.U. el 18 de septiembre de 1981 y las modificaciones que se pretenden son las siguientes: 1.- Art. 67 a 72 de las NN.UU. se han adaptado las definiciones de los elementos urbanísticos a las de la propuesta de modificación del Plan Provincial. No es admisible ya que al no



estar aprobada dicha modificación sus definiciones no tienen ninguna validez.= 2.- Art. 146. Propone que en la zona Extensiva F los re- - tranqueos sean de 3 m. tanto a medianeras como a vía pública, aunque el Plan Provincial exija 4 m. basándose en la gran cantidad de edifi- - cios que quedarían fuera de ordenación caso de mantener al retranqueo aprobado actualmente.= No hay nada que objetar ya que estas previsio- - nes entran de lleno en el contenido del art. 4 modificado, es decir se justifica una variación respecto a las NN.UU. del Plan Provincial en base a una realidad urbanística existente.= 3.- 3.- Art. 149. Es una norma encaminada a permitir algunas obras en edificios existen- - tes suavizando la aplicación directa del Art. 60 de la L.S., habiéndose presentado casos similares aceptados anteriormente por la C.P.U. 4.- Art. 159. La modificación consiste en suprimir la obligación de retranquear la edificación en zona agrícola intensiva, tanto para la vivienda como para casetas de aperos.= Se dice como justificación que con ello se adaptan a la modificación del Plan Provincial a lo que - hay que contestar lo dicho para las definiciones de elementos urba- - nísticos, aunque en este caso quizá sería admisible una justificación basada en el pequeño tamaño de las parcelas en esa zona, por lo que - al ubicar la edificación en un lado permite una mejor explotación de la finca.= programa de actuación. Se trata de modificar el sistema de actuación de los polígonos de suelo urbanizable programado Ca'n Rullán y Camp de Sa Mar pasando del de compensación al de cooperación, en base a que la propiedad está muy dividida y que han transcurrido más de seis meses desde la aprobación del plan y no ha habido gestio- - nes para el desarrollo de los polígonos por parte de los propietarios. Se acompaña análisis de la repercusión del cambio de sistema en el - estudio económico-financiero, llegando a la conclusión que la contri- - bución del Ayuntamiento en su parte proporcional al 10% del aprove- - chamiento medio de 2.703.450 ptas. es muy pequeño frente a la inver- - sión total del Ayuntamiento de 147 millones en los ocho por lo que - es asumible.= Se ha notificado a los propietarios afectados de acuer- - do con el art. 38 R.G.= Estos Servicios Técnicos no tienen nada que objetar salvo que han observado discrepancias entre lo que se dice - contiene el estudio económico financiero y el contenido del mismo.= - Modificación de la delimitación del suelo urbano del Puerto. = Al S.U. se le añaden dos zonas, una que se destina a zona extensiva F, que - se incluye por contar con infraestructura según se grafía en los pla- - nos de información I-6, I-12, I-14, I-16 e I-16 bis, sobre pavimenta- - ción, abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y alum- - brado existente. Para esta zona no hay nada que objetar y su superfi- - cie es de 3'55 Has.= La segunda se destina a parque urbano conside- - rándola sistema general siendo su superficie de 3'33 HAS. de las cua- - les antes 2'5 Has. eran sistema general en suelo urbanizable y el - resto suelo no urbanizable. Esta zona no tiene infraestructura, pero como se destina a parque, y por tanto no es edificable, estos Servi- - cios Técnicos estiman que se puede incluir en S.U. ya que sería sue- - lo consolidado.= Unicamente deben señalar que al incluir el parque - como sistema general en suelo urbano se pierde la oportunidad de obte- - nerlo mediante la cesión a sus propietarios del exceso de aprovecha- - miento en los poligonos que lo tengan por encima de la media.= A con- - tinuación se comprueba si se mantiene el estandart de 5 m2 de zona - verde por habitante que prescribe el art. 12 L.S.= El aumento de S.U. es 3'55 Has. a 2 m3/m2 resultan 71.000 m3. y adoptando el estandart del Plan Provincial de 100 m3/habitante se obtiene una población de 710 personas que a 5 m2. cada una resultan 3.550 m2. de zona verde y el parque urbano se ha aumentado en 3'33-2'5 = 0'83 Has. es decir - 8.300 m2. por lo que no hay problema.= Pero se observa que no se ha



modificado la superficie del parque en el Estudio Económico Financiero.= Esta modificación se refleja en los planos B-2, B-4, B-5, B-8, B-10 bis y B-12.= Además se modifica el plano B-6 diciendo que se incluye una zona privada en zona escolar, pero en el plano se reduce la superficie destinada a equipamiento. Estos Servicios Técnicos no entienden de que se trata.= Finalmente se modifica la protección de la zona costera en el plan B-45 en el políg. 9 del S.U.P. eliminando en dicho polígono la franja de protección. Ello no es admisible sin aportar una justificación basada en el art. 4 modificado del P. Provincial, es decir en una situación urbanística existente.= Informes: Defensa: favorable por no haberse emitido en plazo según certificación el Secretario del Ayuntamiento. Consell Insular: Se opone a la modificación de las definiciones de elementos urbanístico, añadiendo que por ser de carácter general no pueden modificarse en base al art. 4 modificado, con lo que estos Servicios Técnicos están de acuerdo.= Del resto del expediente no informa por no tener los antecedentes que permitan observar los cambios efectuados.= Alegaciones. Dña. María Morrell y otra.- Dice en primer lugar que no se les mostró la documentación durante la exposición al público. Luego dice que el cambio de sistema de actuación no estaba entre las deficiencias señaladas por la C. P.U. al P.G.; que no se las ha citado para que presenten los estatutos de la Junta de Compensación según el at. 158 R.G. y que no se sabe si en la aprobación se obtuvo el voto favorable de 2/3 de los miembros del Ayuntamiento por haber la oposición de más del 25% de los propietarios afectados. Solicita no se modifique el sistema de actuación y que se cambie la clasificación del S.U.P. por la de S.N.U. El Ayuntamiento contesta que lo que quería ver era el P. Parcial y que eso no se les enseñó, que no está en subsanación de deficiencias sino en modificación del P.G., que se hizo posteriormente la citación el 27 de septiembre de 1983 y no hubo contestación y que la Ley 40/1981 de 28 de octubre exige solo mayoría absoluta.= Estos Servicios Técnicos deben manifestar al 1º punto que no pueden saber que documentación había expuesta al público, al 2º que la alegante se confundió de expediente, al 3º que por lo visto se hizo la citación posterior y al 4º que por una parte no saben como comprobar si la oposición es de más del 25% de propietarios y por otra parte que no saben si la Ley que cita el Ayuntamiento modifica el art. 49 L.S. que exige un quorum especial.= De otras formas la aprobación provisional se hizo por unanimidad.= D. Antonio Bauzá. En análoga a la anterior.= D. Francisco Albertí. No contiene alegaciones a la modificación.= Resumen de deficiencias: 1.- No es admisible la justificación de la modificación de los arts. 67 a 72.= 2.- Falta también la justificación de la modificación del art. 159.= 3.- Debe reflejar el aumento del sistema general que aumenta la superficie en el Estudio Económico Financiero.= 4.- No se entiende ni se justifica la modificación del plano B-6.= 5.- No se justifica la modificación del Plano B-45.".

Previa exposición por el Sr. Garcia-Ruiz, técnico del Ayuntamiento de Sóller, de los motivos que han llevado al Ayuntamiento de Sóller a la presente Modificación Puntual del P.G.O., se retira de la Sala.

A continuación la P.T. propone a la C.P.U. acuerde la suspensión de la aprobación del presente expediente de Modificación Puntual, con la subsanación de las deficiencias señaladas y resumidas en el último apartado del informe técnico transcrito.

Se incorpora de nuevo a la sesión el Sr. Garcia-Ruiz.



NN.SS. SINEU.-

Invitado por la Presidencia, se incorpora a la reunión D. Tomás Fortuny, Técnico del Ayuntamiento de Sineu.

El Sr. Bonilla da lectura a los informes de los S.T. y Jurídico de esta Conselleria, del que se deducen las siguientes deficiencias:

"1.- El ejemplar no ha sido visado por el Colegio profesional correspondiente.= 2.- No se define de forma unívoca el límite del T.M.= 3.- No se justifica la delimitación de suelo urbano efectuada. No se incluyen datos sobre superficie calificada.= 4.- Deberían definirse las rasantes del viario urbano de nueva creación. Deberá estudiarse mejor el vial que cruza el casco urbano ensanchándolo en lo posible.= 5.- Deberá especificarse el ámbito de las zonas de protección de áreas forestales.= 6.- Deberán aclararse las posibilidades de actuación en el Casco Antiguo así como las condiciones de edificación que en la normativa presentada se establecen en forma confusa.= 7.- Deberá fijarse profundidad edificable y alturas posibles en las manzanas de C.A. y Zona intensiva en que no se determinan.= 8.- Deberán precisarse las manzanas a que hace referencia el art. 52.4.= 9.- Deberían incluirse las alturas reguladoras y fijar las alturas permitidas en los casos excepcionales a que se refiere el art. 55.=10.- No se incluyen las condiciones urbanísticas de la zona del Mercado.= 11.- Deberá aclararse la discrepancia entre los arts. 61 modificado y 67 sobre edificios fuera de ordenación.= 12.- Deberían incluirse las condiciones restrictivas impuestas a los usos industriales o, en su caso, preverse las bandas de protección oportunas. 13.- Deberán excluirse en la normativa las zonas de paraje protegido y preservado de entre las áreas de interés minero por estar así establecido en el plano de estructura general del territorio.= 14.- El art. 27 debería fijar la distancia mínima a pozos absorbentes.= 15.- El art. 36.2 deberá ajustarse a la normativa del Plan Provincial.=16. Deberá tenerse en cuenta la fecha de la O.M. sobre unidades mínimas de cultivo en el régimen especial de parcelas mínimas, así como la fecha de aprobación inicial de las NN.SS.= 17.- Las casas de aperos no podrán superar los 20 m2. de superficie.= 18.- En el art. 37.4 deberá añadirse "previos los trámites previstos por el art. 45 del R.G.".= 19. Deberá figurar el informe preceptivo del CIM (art. 9 ) y al mismo corresponderá la interpretación de las dudas a que hace referencia el art. 2.= 20.- Las zonas Industrial y de Servicios deberán respetar los parámetros del P.P.= 21.- La delimitación de S.U. es aceptable pero deberían precisarse sus límites en: a) Sa Roca Llisa y Ses Cases Noves en el contacto con la variante de la carretera. b) En los sectores del Calvario y Sa Rota que quedan incompletos.= 22.- Artículo 14. Apartado 3.- En el mismo se significa que el plazo para expedir la cédula urbanística a petición de interesado es de dos meses, cuando la Ley del Suelo (art. 55.2) establece un plazo máximo para que el administrado sea informado por escrito, de un mes.= Por lo tanto el comentado apartado debe ser rectificado en tal sentido.= Igualmente, entendemos procede la eliminación de la frase que hace alusión a que la administración podrá contestar razonando los motivos por los que no se expide la cédula urbanística.= La administración siempre tiene y conserva la obligación de contestar, por lo que sería muchísimo más acertado la eliminación del comentado pasaje.= 23.- Artículo 15.- Apartado 1.- Este precepto exonera de licencia los movimientos de tierra que no co-



respondan a labores agrícolas típicas o de jardinería.= Dicho así cualquier obra de jardinería no simple (p.e. la creación de un gran jardín que pueda conllevar una obra de movimiento de tierra, quedaría eximida de la obligatoriedad de la Licencia), lo que representaría una clara contravención del Art. 178 de la Ley del Suelo y 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.= Por ello parece mucho más certero que se invierta la utilización del objetivo y quede la frase del siguiente modo "... que no correspondan a típicas labores de agricultura o jardinería".= Apartado 2.- En la forma en que queda redactado quedan supletorias la Ley y el Reglamento de Disciplina Urbanística, de las Ordenanzas, cuando de todos es sabido y no necesita de ulterior comentario, que por el principio de jerarquía normativa, debería ser al revés.= Por otra parte se advierte un claro error mecanográfico que ha permitido que quede como de aplicación el Artículo 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística, cuando debería ser el número 1.= Artículo 17. En este precepto se hace alusión a las edificaciones ruinosas inminentes, significándose que solo en tales supuestos podrá otorgarse licencia de demolición previa comprobación por los servicios técnicos municipales.= Interpretamos que lo que dice el texto y lo que quiere decir es bien distinto.= Nos explicaremos. Antes el artículo habla de la licencia de demolición y presentación conjunta del proyecto de demolición y construcción, luego parece que quiere hacer una excepción a la exigencia de presentación de los dos proyectos y hace la comentada alusión a los edificios ruinosos.= Pero tal así como se expresa, queda en una redacción un tanto confusa y que habría que corregir suprimiendo la palabra "solo".= Por otra parte deberá también hacerse salvaguarda de las consecuencias de orden procesal derivadas del Art. 183 de la Ley del Suelo, por motivo de que en el edificio disponga de moradores, quienes deben intervenir en el oportuno procedimiento contradictorio.=

25.- Artículo 19.- Apartado 2.- En este artículo se establece la llamada "subsanción de deficiencias" de proyectos presentados en solicitud de licencia de obras, significando que si aquella adoleciera de defectos, se requerirá, con suspensión del procedimiento, al interesado para que aporte la documentación necesaria o subsane los defectos observados.= Por así imponerlo el Art. 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, deberá añadirse la palabra "subsancionables" a continuación de la frase "si la solicitud de licencia adoleciera de defectos". Y ello porque si no lo fueran procedería la denegación directamente.= Apartado 3.- En tal párrafo se precisa que si no hubiera lugar al otorgamiento de la licencia municipal de obras, se notificará al interesado en un plazo de dos meses.= En realidad el plazo de dos meses no es que sea exclusivamente un periodo del que dispone la administración para resolver negativamente, es un plazo para resolver y, más aún, un plazo del que dispone el particular para, ante la posibilidad de contrario, instar, denunciando la mora, la subrogación en la competencia municipal por parte de la Comisión Provincial de Urbanismo. Por otra parte a la redacción dada deberá hacerse expresión de que el plazo de dos meses lo será con la prórroga de los días agotados por el interesado para subsanar deficiencias.= Por consecuencia el apartado en cuestión deberá quedar redactado en el sentido estricto reflejado en el Art. 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

26.- Artículo 21.- En este artículo se estudian distintos casos de caducidad de licencias.= Supuesto "a").- Se establece el impago de la tasa municipal de la licencia, como causa de caducidad de la misma.= Debe eliminarse tal supuesto, improcedente a todas luces. El impago de una tasa conllevará su cobro por vía ejecutiva.= Una cosa bien distinta es la caducidad de un derecho, circunstancia que se produce por falta de su ejercicio, y otra las consecuencias de una obligación de contenido económico que implican el derecho adverso por parte municipal, de hacerla efectiva vía de apremio, según prevé el art. 104.a) de la Ley de Procedimiento Administrativo, 223.1 de la Ley del Suelo, así co



mo los REglamentos al caso.= Supuesto "b".- No puede significarse propiamente que el desestimiento, como tampoco la renuncia, sean causa de caducidad.= Desistimiento y caducidad, expresan conceptos de contenido. Lo uno obedece a una acción expresa del particular. Lo otro a una omisión continuada del ejercicio de un derecho.= Así por ejemplo, la Ley de Procedimiento Administrativo trata distintamente ambos conceptos.= Debería eliminarse pues tal supuesto de caducidad.= Supuesto "e".- La infracción de las condiciones de la licencia y Ordenanzas no debe conllevar a nuestro criterio su caducidad, sino la aplicación de los mecanismos de intervención en la edificación mediante ordenes de ejecución o suspensión de obras en otros usos, previstos en la Sección 2ª, Capítulo II, del Título IV de la Ley del Suelo.= Procede pues eliminar tal supuesto.= Supuesto "f".- Lo mismo cabe decir en el presente caso en el que por falseamiento o errores en los datos aportados por el petionario al solicitar la licencia, se establece la caducidad.= En tal caso son de aplicación los mecanismos de revisión legalmente establecidos.= Procede consecuentemente eliminar tal supuesto.= Ultimo párrafo. En él se establece un distinto tratamiento procedimental para dos distintos grupos de supuestos de caducidad, eliminando para uno la necesidad de audiencia del interesado.= Aunque en este informe recomendamos la eliminación de varios supuestos que se señalan como de caducidad, quedan vigentes otros para los que se establece en las Normas su caducidad automática y sin audiencia de interesado.= Esta debe declararse de modo expreso siempre y por imperio del Art. 91 de la Ley de Procedimiento Administrativo, previa audiencia del particular afectado.= 27.- Artículo 24.- En el mismo entendemos procede suprimir el supuesto b) - como obra clandestina.= La infracción de las normas o condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, faculta a la administración para la utilización del mecanismo de orden ejecutivo y en su caso ejecución subsidiaria, prevista en el art. 181 de la Ley del Suelo y en armonía con el 104 de la Ley de Procedimiento Administrativo.= 28.- Artículo 40.- No se especifica exactamente los supuestos de intervención de la Comisión que se crea. Deberá dársele una nueva redacción procurando delimitar su competencia con la Comisión del Patrimonio Artístico, que gestiona la Conselleria de Cultura.= 29.- Artículo 41. apartado 6.- Debe eliminarse toda referencia a responsabilidad de Técnicos y en precario, ya que no es función de unas NN.SS. establecerlas ya sean de orden civil o penal.= 30.- Artículo 44.- Se instaura un premio de bonificación de los 2/3 que corresponda satisfacer de Tasas por la construcción de aquellos proyectos de reforma que a juicio de la Comisión Asesora constituya una revaloración del patrimonio.= Creemos que tal excepción, por ser cuestión de ámbito de la hacienda municipal, deberá ordenarse fuera de este instrumento urbanístico en todo caso. En concreto en las Ordenanzas fiscales reguladoras de las tasas municipales por construcción.= En cambio no parece que se contradiga norma alguna, estableciendo el premio anual de arquitectura.= 31.- Artículo 47.- Apartado 2-C.- Se limita el uso público en ciertos usos incompatibles con la vivienda, estableciéndose que si se trata de una actividad cultural o equipamiento tipo Cine-Teatro se podría autorizar mediante la realización de un estudio de detalle de volúmenes, alturas, estéticas, etc. pero dejándolo al criterio discrecional del Ayuntamiento. Como quiera que la concesión o denegación de licencia es un acto reglado, tal extremo debe suprimirse.= Igualmente merece su supresión cuanto se añade en el mismo párrafo respecto a que al ser presentado el estudio de detalle deberá presentarse también un compromiso de demolición de la edificación que se pretende concluir en el interior, por cuanto se está autorizando una especie de obra provisional y este tipo de licencia está perfectamente regulada en cuanto a supuestos y procedimientos, en la Ley del Suelo. Añadir nuevos tipos de posibilidades de licencias a precario es tanto como innovar la Ley y por ende, contravenirla.= Del mismo modo entendemos -



debe suprimirse la referencia a la excepción de tal demolición si el Ayuntamiento opta por quedarse con tal edificación sin expropiación. Respecto a esto último, solamente decir que se infringe desde la Constitución, que establece que toda expropiación lo será mediante pago del justiprecio, hasta la propia Ley de Expropiación Forzosa.= 32.- Artículo 56.- Se significa en este Artículo que las edificaciones en Zona Intensiva que sobrepasen en mas de una planta la altura reguladora quedarán fuera de ordenación.= Tal norma significa tanto como - que se concede una planta de "gracia", lo cual pugna con el contenido del art. 60 de la Ley del Suelo.= Ciertamente, ya que éste establece - que quedarán fuera de ordenación los edificios que resulten disconformes con el plan. No los que queden disconformes menos una planta. Por otra parte, en coherencia con el propio Art. 60 de la Ley del Suelo, debería especificarse que se trata de edificios erigidos con anterioridad a la aprobación de las normas.= 33.- Artículo 57. Apartado 2-b.- Se establecen normas sobre actividades molestas. En concreto se significa que no se admitirán actividades que produzcan ruidos en los locales vecinos superiores a 30 Db. ni desprendimiento de gases, polvos u olores desagradables.= Desde luego los efectos dichos no deben preverse en función de su recepción sino de su emisión. Eso es, por ejemplo, que nadie está obligado a soportar ruidos provenientes del local vecino. Luego, deberá decirse en todo caso que no se permitirán actividades que emitan ruidos superiores a determinada intensidad, pero no tal como queda redactado ya que parece que el local vecino del emisor queda obligado a soportarla.= Por otra parte, debe quedar siempre claro que el procedimiento de actividades molestas deberá dar como resultado las medidas correctoras necesarias en orden a la evitación de las molestias a locales vecinos.= 34.- Artículo 61.- Se autoriza un determinado volumen. Extrañamente se dice que las edificaciones anteriores a la aprobación que lo superen, no quedarán fuera de ordenación. Tal referencia por contravenir el art. 60 de la Ley del Suelo, deberá suprimirse.= 35.- Artículo 64.- Por la misma razón anterior, debe suprimirse la referencia al aumento de ocupación superior al autorizable.= 36.- Artículo 67.- Se establece que quedan fuera de ordenación los edificios construidos con posterioridad a 1950 y que no cumplan con la ordenación prevista. Es evidente que por imperio del Artículo 60 de la Ley del Suelo, la única referencia al efecto es la fecha de aprobación de las NN.SS.= 37.- Se debe justificar la determinación de 20 Has. de parcela mínima de secano - en suelo no urbanizable".

Previa retirada de D. Tomás Fortuny, técnico del Ayuntamiento se abre el debate que concluye con la propuesta a la C.P.U. de la suspensión de aprobación definitiva de las NN.SS. de Sineu con subsanación de las deficiencias recogidas en los informes técnico y Jurídico transcritos y de las siguientes:

"38.- Deberá aportar catálogo de edificio singulares, elaborado por la Comisión del Patrimonio Histórico-Artístico, o bien - hacer un esquema del casco a proteger.- 39.- Debe aportar estudio catastral y de edificios existentes en la zona de Banderola.- 40.- Se deberá delimitar las funciones de la Comisión del Ayuntamiento, la cual - será un Organismo de carácter consultivo.- 41.- Se advierte al Ayuntamiento de la repercusión socio-económica que puede tener la aplicación de la normativa de parcelación y edificación en suelo no urbanizable, así como la definición de núcleo de población".

Y no habiendo más asuntos que tratar, el Sr. Presidente, levanta la sesión a las catorce horas cuarenta y cinco minutos del mismo día en que tuvo lugar.





GOVERN BALEAR

Conselleria d'Obres Públiques  
i Ordenació del Territori

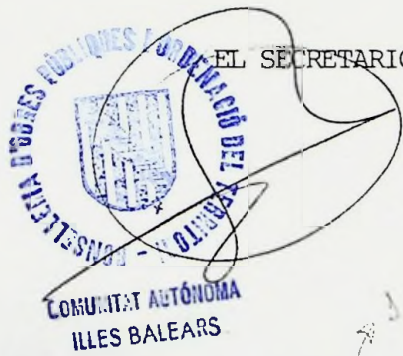
Sr. D. JUAN MARTÍN DE VIDALES

PLENO DE LA PONENCIA TÉCNICA  
DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO  
DE BALEARES

Por la presente se le convoca a la sesión a celebrar el día 23 de enero de 1985 en primera convocatoria, y el día 24 del mismo mes de enero, a las 9'30 horas, en segunda convocatoria, en la Sede de la Conselleria de Obras Públicas y Ordenación del Territorio.

Palma, 5 de enero de 1985.

EL SECRETARIO,



*1 mes para nudo 2 publici*

ORDEN DEL DÍA

- 1.- Definición de criterios insulares de núcleo de población en suelo no urbanizable.
- 2.- Definición del concepto de casetas de aperos.
- 3.- Ruegos y preguntas.

Sup. 20 m<sup>2</sup>. - (salvo justificación) 1 por parcela  
 Tipologías adecuadas (acab. tradicionales) *uno solo plano*  
 2 aperturas (1 puerta y 1 ventana) 0,25 m<sup>2</sup> y alfarjes a 1,70

Certificado Catastral  
 " disposición de agua (Ind)  
 " posibilidad cultivos (Agric)

## SUGERENCIAS PARA UNA NORMATIVA MORFOLOGICA DE PARCELACIONES.

Hasta tanto no se determine reglamentariamente por el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Pesca la dimensión de las unidades mínimas de cultivo, apoyo imprescindible para diseñar la política de disuasión al fraccionamiento de la propiedad del suelo, las autoridades urbanísticas se verán obligadas a determinar la magnitud mínima de las parcelas en suelo no urbanizable y fijar una fecha con posterioridad a la cual no se admitan fraccionamientos de la propiedad con fines edificatorios. Las adquisiciones anteriores a dicha fecha por las numerosas vías que prevé el derecho sucesorio o de adquisición de la propiedad, con aparición de parcelas inferiores a dichos mínimos podrían sustentar la pretensión de proponer el trámite previsto por la Ley del Suelo para construcción de viviendas familiares ajustándose a la normativa de no formación de núcleo de población.

Sin embargo no resulta inoportuno exigir a estas parcelas alguna limitación morfológica que las haga coherentes con sus colindantes y se propone la siguiente, que consistiría en la definición de un coeficiente de forma al que se deban ajustar todas las parcelas, como mínimo, incluso las que se hallen exentas del mínimo de superficie por su antigüedad.

El coeficiente de forma se define, dada la superficie S en m<sup>2</sup>. y la longitud del perímetro P en ml. como la relación - -

$$C = \frac{S}{P}$$

Un ejemplo práctico de sus posibilidades sería que, dada una superficie mínima de parcela de 10.000 m<sup>2</sup>., y tomando una parcela rectangular ideal de 25 x 400 m., el coeficiente de forma mínimo sería de 11'75 al que podría ajustarse un cuadrado de 47 m. de lado y 2210 m<sup>2</sup>. Es decir que la adaptación al coeficiente de forma es stimula las parcelas de formas regulares y a aumentar la superficie de las irregulares o muy alargadas.



## SUGERENCIAS PARA DETERMINACION DENSIDADES.

La definición de núcleo de población parece que debe contener entre otras cosas, el concepto de densidad, es decir, número de viviendas familiares aisladas por unidad de superficie. Se propone a continuación algunos criterios para medir esta densidad.

- Tomando como centro la nueva edificación en proyecto para destinar a vivienda trazar tres círculos concéntricos de 56'5 m., 80 m. y 98 m., medir la superficie homogénea, es decir - susceptible de igual tratamiento a los efectos de la operación que pretende realizarse, en el caso en que toda la superficie fuera homogénea el área de cada círculo sería aproximadamente 1, 2 y 3 Has. Se cuenta el número de viviendas existente en cada círculo, se divide - por 1, 2 y 3 cada uno de estos números, se suman y la suma se divide por tres.

Es decir, si  $N_1$ ,  $N_2$  y  $N_3$  es el número de viviendas - contenidas en el área homogénea de cada círculo y la superficie de esta en Has., es  $S_1$ ,  $S_2$  y  $S_3$  siendo como máximo  $S_1 = 1$ ,  $S_2 = 2$  y  $S_3 = 3$ , la densidad  $D$  es:

$$D = \frac{\frac{N_1}{S_1} + \frac{N_2}{S_2} + \frac{N_3}{S_3}}{3}$$

Naturalmente el método es válido para parcelas iguales o inferiores a 1 Ha. para parcelas mayores parece dudosa la necesidad de comprobar densidades.

Una de las materializaciones del control de la densidad como policía de formación del núcleo de población es el establecimiento de distancias mínimas entre edificios destinados a viviendas, mecanismo que si resulta fácil adoptar en parcelaciones sujetas a normativa de dimensión y forma, conjugada con la de distancias a linderos no resulta tan fácil de aplicar a parcelaciones cristalizada a lo largo de los siglos. Por ello parece más oportuno determinar una superficie mínima de terreno alrededor de cada vivienda familiar que en principio - debe adoptar la forma de círculo de radio  $R$  como de servidumbre para establecimiento de más viviendas familiares. Ahora bien este círculo podría ser "mordido" o solapado por los algunos círculos de colindantes en una superficie no superior a un determinado tanto por ciento que no debe ser superado en conjunto.

Una primera aproximación numérica podría ser que - el radio  $R$  sería:  $R = D/\sqrt{2}$  siendo  $D$  la distancia entre viviendas determinada según el criterio primario antes reseñado. El porcentaje de solapamiento (o mejor de la mitad del solapamiento) no debería sobrepasar

sar, bajo dicho supuesto el 23'5%.

Naturalmente siempre cabe la posibilidad de existencia de casos límite en que la aplicación del criterio dificulte o imposibilite proyectos posteriores en el tiempo. Ahora bien no es la prioridad en el tiempo un mejor derecho? por otra parte el periodo de exposición pública tiene por misión manifestar las limitaciones, servidumbre en realidad que el procedimiento de afectación de una zona de sombra no edificable proyecta sobre el suelo cada vivienda familiar sea conocida y en su caso impugnada en derecho.

La construcción, en este caso de vivienda familiar, en terrenos de elevada pendiente, siempre va acompañada de efectos poco deseados sobre el paisaje, los desmontes y terraplenes de la construcción en si y de los viales de accesos hacen aconsejable afectar el concepto de parcela mínima de un coeficiente de aumento en función de la pendiente máxima del terreno, evidentemente se pueden sugerir muchos, - como ejemplo vaya el siguiente:

$$S_1 = \frac{S}{\cos^2 \alpha}$$

siendo S1 la nueva superficie mínima, S la superficie mínima horizontal y  $\alpha$  el ángulo de la máxima pendiente del terreno. La fórmula se aplica para un  $\alpha > 10^\circ$ .

Naturalmente queda el problema de la determinación de la máxima pendiente pero éste, como diría Kipling, es otro cuento.

Palma de Mallorca, Mayo 1984.





COMUNITAT AUTONOMA DE LES  
ILLES BALEARS

Conselleria d'Obres Públiques  
i Ordenació del Territori

S. V. D. JUAN MARTÍN DE VIDALES

PONENCIA TECNICA DE LA COMISION  
PROVINCIAL DE URBANISMO  
SECCION INSULAR DE IBIZA-FORMENTERA

Por la presente se le convoca a la sesión  
a celebrar en primera convocatoria el día  
15 de octubre y en segunda convocatoria /  
el día 16 de octubre a las 11 horas, en /  
la Sede del Consell Insular de Ibiza.

el día 6 de octubre de 1984



COMUNITAT AUTONOMA  
ILLES BALEARS

ORDEN DEL DIA

- 1.- Lectura y aprobación si procede del acta de la sesión anterior.
- 2.- Obra Provisional - Formentera.
- 3.- Obras en suelo no urbanizable.
- 4.- P.P. Calas del Sur. Sta. Eulalia del Río.
- 5.- Propuesta de actuación Urbanística en Formentera.
- 6.- P.E. Polígono 4 - Ibiza
- 7.- Asuntos Urgentes
- 8.- Ruegos y Preguntas



COMUNITAT AUTONOMA DE LES  
ILLES BALEARS

CONSELLERIA D'OBRES PÚBLIQUES  
I ORDENACIÓ DEL TERRITORI

PONENCIA TECNICA DE LA COMISION

PROVINCIAL DE URBANISMO

SECCION INSULAR DE IBIZA-FORMENTERA

(Sesión 19-junio-1984)

ASISTENTES AL ACTO:

Sr. D. Agustín Brú Zaragoza, Presidente.

Sr. D. José Mª Gonzalez Sevillano, Vice-  
director.

Sr. D. Cristóbal Mora Gornals, Técnico Co-  
munidad Autónoma.

Sr. D. José Mª Prats Ferrer, Técnico Con-  
sell Insular.

Sr. D. Enrique Fernández Bellmunt, rpte.  
Comunidad Autónoma.

Sr. D. Carlos Larios Martínez, Rpte. Co-  
legio de Arquitectos.

Sr. D. José A. Cachón Torres, Rpte. Cole-  
gio Ingenieros Industriales.

Sr. D. Juan Serra, Rpte. Jefatura de Cos-  
tas y Puertos.

Sr. D. Fernando Moscardó, Técnico del -  
Consell Insular.

Sr. D. José Mª Perales Madueño, Secreta-  
rio.

En la Ciudad de Ibiza y en la Sala de Juntas del Consell Insular de Ibiza-Formentera, se reunió en segunda convocatoria, la Ponencia Técnica de la Comisión Provincial de Urbanismo de Baleares, Sección Insular de Ibiza-Formentera, bajo la Presidencia de D. Agustín Brú Zaragoza, siendo las once horas quince minutos del día diecinueve de junio de mil novecientos ochenta y cuatro, con la asistencia de los sres. al margen relacionados.-

En primer lugar y previa lectura por D. Agustín Brú del acta de la sesión anterior, se acuerda su aprobación.

A continuación se pasa a debatir los demás puntos que componen el orden del día.

CERTIFICACION SOBRE POSIBILIDAD DE REDACTAR UN P.P. EN TORRES DE JESUS. STA. - EULALIA DEL RIO.-

D. Cristóbal Mora Gornals, da lectura al informe elaborado por los Servicios Técnicos, y seguidamente da una mayor explicación con la exposición de los planos.

La Ponencia Técnica acuerda proponer a la C.P.U., adopte el siguiente acuerdo: Debe informarse al Ayuntamiento, que atendiendo a la documentación aportada, parece que estos terrenos están incluidos en la excepción contemplada en el artículo 98 de las Normas Urbanísticas del P.G.O. de Sta. Eulalia, si bien esta Documentación carece de firma facultativa reconocida y de visado colegial, por lo que ese Ayuntamiento en el momento



de iniciar a trámite el P.P., deberá exigir que la nueva documentación se presente en forma y correspondiéndose con la que esta Ponencia examina.

CERTIFICACION SOBRE POSIBILIDAD DE REDACTAR UN P.P. EN ZONA DE JESUS. STA. EULALIA DEL RIO.-

A instancias del representante del Colegio de Arquitectos, la Ponencia Técnica acuerda solicitar de la C.P.U. informe Jurídico sobre el que este Organismo basó el acuerdo adoptado en sesión de 16 de febrero de 1984 referente a la posibilidad de redactar un P.P. en Can Bassó, Sta. Eulalia del Río, con el fin de que exista unidad de criterio con el estudio y adopción del acuerdo antes mencionado - del P.P. de Can Bassó con el P.P. que nos ocupa en Zona de Jesús.

P.P. CAN BASSO. STA. EULALIA DEL RIO.-

Leído el informe técnico, se adopta la siguiente propuesta de acuerdo: Denegar la aprobación definitiva del P.P. Can Bassó, Sta. Eulalia del Río, por entender que la distancia existente entre el Polígono que se pretende ordenar y el núcleo urbano de Jesús es menor que la fijada por las NN.UU. del P.G.O. de Sta. Eulalia en su artículo 159.4, de 250 m.

SUBSANACION DEFICIENCIAS P.P. BENIRRAS: SAN JUAN BAUTISTA:

D. Crsitóbal Mora procede a lectura del informe de los Servicios Técnicos del cuyo tenor literal es el siguiente:

"La C.P.U. en fecha 13 de abril de 1984 acordó suspender la aprobación del Plan de referencia hasta que se hubiera subsanado la siguiente deficiencia: 1) Debe aportar certificado de aforo hecho por técnico competente y autorización de explotación expedida por el Servicio Hidráulico.= Se aporta una certificación de aforo del pozo desde el cual se hará el abastecimiento, firmada por un facultativo de minas, según el cual el caudal medio extraído durante 30 horas es de 35.000 l/h., con lo que basta una extracción de 6 horas para proporcionar el caudal necesario para la población de los habitantes previstos. Pero falta el permiso de explotación del Servicio Hidráulico".

A la vista del informe técnico transcrito, la Ponencia Técnica acuerda proponer a la C.P.U. resuelva suspender la aprobación definitiva del P.P. Benirrás.

OBRAS EN SUELO NO URBANIZABLE.-

La Ponencia Técnica propone a la C.P.U. los siguientes acuerdos:

Promovido por D. Antonio Juan Tur, para la construcción de una vivienda unifamiliar en Sta. Eulalia, propone a la C.P.U. acuerde su aprobación.

Promovido por Dña. Ma Luz Urunuela, para la construcción de una vivienda unifamiliar en Sta. Eulalia, propone a la C.P.U. acuerde retirar el expediente del orden del día, por falta de documentación.

Promovido por D. Bartolomé Vingut Ribas, para la construcción de una vivienda unifamiliar en San Antonio Abad, propone a la C.P.U. acuerde su aprobación.

Promovido por D. Vicente Riera Riera, para la construcción y declaración de utilidad pública de un Auto Cine en San José, propone a la C.P.U. acuerde su denegación.

Promovido por D. Rufo Garcia López, para la construcción de una vivienda unifamiliar en Sta. Eulalia, propone a la C.P.U. acuerde su denegación.

Promovido por D. Pierre Vincent Antuori, para la construcción de dos viviendas unifamiliares, garage y almacén en Sta. Eulalia, propone a la C.P.U. acuerde su denegación.

Promovido por D. Max Barber, para la construcción de una vivienda unifamiliar en Sta. Eulalia, propone a la C.P.U. acuerde su aprobación.

Promovido por D. Bartolomé Ventura Bonet, para la construcción de un almacén, la P.T. propone a la C.P.U. acuerde declararse incompetente para su conocimiento por tratarse de construcción de almacén y no ser preceptivo su resolución para este tipo de construcciones de acuerdo con el art. 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Promovido por D. Dirk Monthey, para la construcción de una vivienda unifamiliar en Sta. Eulalia, propone a la C.P.U. acuerde su aprobación. Sin embargo la P.T. se remite al criterio de la Asesoría Jurídica de la C.P.U. sobre la contraposición existente entre Normativa de Plan General y el Plan Provincial sobre este punto.

Promovido por D. Juan Riera Torres, para la construcción de un Camping en San José. El Sr. Moscardó, técnico del Consell Insular, manifiesta que los terrenos donde pretende ubicarse el Camping queda afectado por el Puerto de la Caleta.

En uso de la palabra, el Sr. Serra exponen que la zona de acampada afecta a una zona dunar, por lo que hay que señalar bien en que zonas se puede acampar, como protección de las dunas y su vegetación, continua diciendo que se deben realizar igualmente los accesos necesarios para que no se degraden las dunas.

Finalmente la P.T. propone a la C.P.U. acuerde su denegación.

#### CERTIFICACIONES URBANISTICAS SOLICITADAS POR LA COMANDANCIA MILITAR.-

El Sr. SEcretario procede a dar lectura al informe de los Servicios Técnicos que dice lo siguiente:

"Comandancia Militar y Jefatura de Tropas de Ibiza y Formentera, solicita certificación sobre calificación urbanística de unos terrenos de 2.000 m2. procedentes de la finca "Can Palerm", -- término municipal de San José (Ibiza).= Revisado el plano presentado



se informa que al no tener el término de San José P.G. de Ordenación ni NN.SS. aprobadas y no encontrarse la parcela incluida en ninguno de los Planes Sectoriales aprobados por la C.P.U., los terrenos tienen la consideración de suelo no urbanizable según el Plan Provincial de Baleares".

La P.T. hace suyo el informe transcrito y propone a la C.P.U. acuerde su remisión a la Comandancia Militar.

La Comandancia Militar solicita certificación urbanística de unas viviendas sitas en el Figueral, término municipal de Sta. Eulalia del Río, y concretando: a) Si en acto de aprobación del P.G.O. de Sta. Eulalia, el Mº de Defensa emitió informe. b) Si la zona de es Figueral fué informada favorablemente o si por éste se impuso alguna limitación. Seguidamente se procede a la lectura del informe de los servicios técnicos en el que se especifica que en el expediente del P.G.O. de Sta. Eulalia del Río obrante en los archivos de la Conselleria de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, no figura informe alguno del Mº de Defensa, por lo que esta P.T. propone a la C.P.U. acuerde comunicar a la Comandancia Militar de Ibiza que debe dirigirse al Ayuntamiento de Sta. Eulalia en solicitud de la petición formulada.

Anteproyecto de viviendas y locales comerciales en zona salvamento ES CANA.-

Se procede a dar lectura al informe de los S.T.:

"El Mº de Defensa remite el presente anteproyecto para que se informe si las pretendidas obras se oponen al plan de ordenación vigente o previsto, ya sea Municipal o Provincial en la citada zona.= Revisado el expediente se informa que la parcela se sitúa en terrenos calificados de Reserva Urbana, Zona 83 Hotelera Baja, según el P.G. de O. de Sta. Eulalia del Río vigente, ignorando estos Servicios Técnicos si los terrenos en que se pretende ubicar el edificio reúne las condiciones del art. 29.1 del Real Decreto 16 de 16 de octubre de 1981 (b.O.E. 253) en cuyo caso sería suelo urbano.= En el supuesto que los terrenos tengan la condición de suelo urbanizable, no podrán realizarse obras ni instalaciones hasta que no se apruebe el correspondiente plan parcial, según señala el art. 84 de la Ley del suelo. Si por el contrario los terrenos tienen la calificación de suelo urbano, por reunir las condiciones que señala el citado Real Decreto, el anteproyecto deberá cumplir con la normativa que señala el P.G. de Ordenación para la Zona Hotelera Baja. Comprobada dicha normativa se advierte que el anteproyecto incumple los artículos 47.6.2, sobre retranqueos mínimos y 49.8.4 sobre condiciones de ambiente y estética".

La Ponencia Técnica hace suyo el informe transcrito y propone a la C.P.U. acuerde remitirlo a la Comandancia de Marina.

Y no habiendo más asuntos que tratar, el Sr. Presidente levanta la sesión a las trece horas del mismo día en que tuvo lugar.



COMUNITAT AUTONOMA DE LES  
ILLES BALEARS

Conselleria d'Obres Públiques  
i Ordenadó del Territori

Sr. D. JUAN MARTIN DE VIDALES

PONENCIA TECNICA DE LA  
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
DE BALEARES  
SECCION INSULAR DE MALLORCA

Por la presente se le convoca a la sesión a celebrar en primera convocatoria el día 7 de noviembre de 1984, y en segunda convocatoria el 8 de noviembre de 1984 a las 9'30 horas en la Sede de la Conselleria de Obras Públicas y Ordenación del Territorio.

Palma, 31 de octubre de 1984.

EL SECRETARIO,

ORDEN DEL DIA

- 1.- Lectura y aprobación, si procede, del acta de la sesión anterior.
- 2.- Propuesta de delegación de competencias del art. 132.2 L.S. al Presidente C.P.U.
- 3.- Obras en suelo no urbanizable.
- 4.- Informe sobre separación entre edificios en un solar. San Lorenzo.
- 5.- Informe sobre expediente de agrupación de solares en polg. 46. San Lorenzo.
- 6.- Complimentación prescripciones P.P. Polg. 11 y 12 Sector IV. Andratx.
- 7.- Complimentación prescripciones NN.SS. Alaró.
- 8.- Modificación art. 187, 193 y 199 de las OO. del P.G.O. de Palma.
- 9.- Solicitud de caducidad del P.P. Son Quint. Esporlas.
- 10.- Solicitud de informe sobre definición de vivienda rural. Pollensa.
- 11.- Ayuntamiento de Palma comunica resolución sobre infracción urbanística en Son Fiol (art. 221 L.S.).
- 12.- Obra provisional. El Arenal. Llucmajor.
- 13.- Asuntos Urgentes.
- 14.- Ruegos y Preguntas





COMUNITAT AUTONOMA DE LES  
ILLES BALEARS

Conselleria d'Obres Públiques  
i Ordenació del Territori

PONENCIA TECNICA DE LA  
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
DE BALEARES

SECCION INSULAR DE MALLORCA

(Sesión de 10 y 15 octubre 1984)

ASISTENTES AL ACTO:

Sr. D. Agustín Brú Zaragoza, Presi-  
dente.

Sr. D. Andrés Parietti, Rpte. del -  
Consell Insular de Mallorca.

Sr. D. Pedro Nicolau, Director.

Sr. D. Carlos de la Calleja, rpte.  
Conselleria de Sanidad.

Sr. D. Bartolomé Calafat, rpte. Co-  
legio Ingenieros de Caminos.

Sr. D. Luis García-Ruiz, rpte. del  
Colegio de Arquitectos.

Sr. D. Rafael Santandreu, Jefatura  
de Obras Hidráulicas.

Sr. D. Cristóbal Mora, Conselleria  
O.P. y O.T.

Sr. D. Martín Vila Jaume, rpte. del  
Consell Insular de Mallorca.

Sr. D. Bernardo Deyá, Persona de re-  
conocida competencia.

Sr. D. Antonio Verger, rpte. del Co-  
legio Ingenieros Industriales.

Sr. D. Juan Sard, rpte. Cámara de la  
Propiedad Urbana.

Sr. D. Luis Pareja, rpte. Colegio No-  
tarial.

Sr. D. Manuel Parga López, rpte. Re-  
gistro de la Propiedad.

Sr. D. Lorenzo Payeras, Rpte. M<sup>o</sup> De-  
fensa.

Sr. D. Nicolás Dameto, rpte. Conselle-  
ria de Industria.

Sr. D. Luis Martinez Guerrero, Rpte. de  
la Jefatura de Costas y Puertos.

Sr. D. José M<sup>a</sup> Perales Madueño, Secreta-  
rio.

En la Ciudad de Palma de Ma-  
llorca y en la Sala de Juntas de la Conse-  
lleria de Economía y Hacienda (Edificio Con-  
selleria de Obras Públicas y Ordenación del  
Territorio) y siendo las nueve horas y cua-  
renta y cinco minutos del día 10 de octubre  
de 1984, se reunió en segunda convocatoria  
la Ponencia Técnica de la Comisión Provin-  
cial de Urbanismo de Baleares, Sección Insu-  
lar de Mallorca, bajo la Presidencia de su  
titular, D. Agustín Brú Zaragoza, con la -  
asistencia de los Sres. al margen relaciona-  
dos.

Asistió también al acto, pre-  
viamente invitado por la Presidencia, D. Jo-  
sé Bonilla, Arquitecto de la Conselleria de  
Obras Públicas y Ordenación del Territorio.

Excusa su asistencia D. Fran-  
cisco José Parada Vázquez, Secretario de la  
Cámara de la Propiedad Urbana de Palma, y -  
en su representación asiste D. Juan Sard.

LECTURA Y APROBACION, SI PROCE-  
DE, DEL ACTA DE LA SESION ANTERIOR.-

Queda aprobada el acta correspondiente a la anterior y última sesión de 13 de septiembre de 1984.

OBRAS EN SUELO NO URBANIZABLE.-

La P.T. propone a la C.P.U. adopte los siguientes - acuerdos:

Expediente promovido por D. Salvador López Castillo, para la construcción de vivienda unifamiliar en Andratx, propone a la C.P.U. su autorización.

Expediente promovido por D. Gabriel Mora Vaquer, para la declaración de interés social de una Industria Láctea en Campos, propone a la C.P.U. su declaración de interés social.

Expediente promovido por D. Guillermo Vanrell Ginar, para la declaración de interés social de un Club-Discoteca en Campos, propone a la C.P.U. acuerde su no declaración de interés social.

Expediente promovido por D. Ismael Sartor Cian, para la construcción de una vivienda unifamiliar en Deyá, propone a la C.P.U. su autorización.

Expediente promovido por D. Baudilio Parra Verdejo, para la construcción de una vivienda unifamiliar en Inca, propone a la C.P.U. de autorización.

Expediente promovido por D. Nicolás Gomila Company, para la construcción de una vivienda unifamiliar en Lluçmajor, propone a la C.P.U. su autorización.

Expediente promovido por D. Joaquín Alcaraz Barranco, para la instalación de una RED de Baja Tensión, se propone dejar el tema sobre la mesa para comprobar en los archivos de la Conselleria de O.P. y O.T., si la C.P.U. en su día, informó favorablemente las viviendas existentes, con 9 votos a favor y 4 en contra que proponían su declaración de utilidad pública.

Expediente promovido por D. Sebastián Sureda Llinás, para la construcción de una vivienda unifamiliar en Manacor, propone a la C.P.U. su autorización.

Expediente promovido por D. Miguel Puig i Riera, para la construcción de una vivienda unifamiliar en Manacor, propone a la C.P.U. su autorización.

Expediente promovido por D. Manuel Lucas Lucas, para la construcción de una vivienda unifamiliar en Palma, se propone a la C.P.U. su autorización.

Expediente promovido por D. Juan Bestard Garau, para la construcción de una vivienda unifamiliar en Sta. Maria, propone a la C.P.U. su autorización.

Expediente promovido por D. Antonio Juan Garau, para la construcción de una vivienda unifamiliar en Valldemossa, se propone a la C.P.U. acuerde retirarlo del orden del día, por considerar in completo el informe técnico a falta de la posibilidad de formación o no de núcleo de población.



DENUNCIA DE MORA.-

Se retira el Sr. García-Ruiz, por ser el autor del Proyecto.

Formulada por D. José Luis Tierno Bris en nombre de la Sociedad Proteya, S.A. ante la falta de resolución por el Ayuntamiento de Andratx, sobre licencia de obras solicitada para construcción de ca torce viviendas en dos bloques aislados en Cala's Conis de este término municipal. La P.T., a la vista de los informes técnico y Jurídico - propone a la C.P.U. estime concedida la licencia de obras por silencio administrativo positivo, por no contravenir el Proyecto la legislación vigente al haber transcurrido el plazo de un mes para que el expresado Organismo adoptase resolución expresa.

Se incorpora a la sesión D. Luis Garcia-Ruiz.

DISCIPLINA URBANISTICA.-

A la vista de los expedientes de infracción urbanística, todos ellos seguidos por el Ayuntamiento de Marratxí, y elevados al Consell Insular como Organismo competente por razón de la cuantía, siendo remitidos por el CIM a la C.P.U. para emisión de informe preceptivo de acuerdo con el art. 64 del antedicho Reglamento, esta P.T. propone a la C.P.U. informe favorablemente las propuestas de sanción emitidas por el Ayuntamiento y que son las siguientes:

-Expediente seguido contra D. Angel Crespo Patino, por realización de una vivienda, un estanque y una caseta en la finca Son Daviu Nou sin licencia de obras en parcela inferior a los mínimos legales del lugar. El Ayuntamiento de Marratxí propone una sanción que asciende a la cantidad de 313.600 ptas., resultado de aplicar un 20% sobre la valoración efectuada que es de 1.568.000 ptas. (art. 84 R.D.U.).

-Expediente seguido contra D. Benigno González García por realización de vallado de parcela y construcción de caseta en la finca Son Daviu Nou sin licencia de obras en parcela inferior a los mínimos legales del lugar. El Ayuntamiento de Marratxí propone una sanción que asciende a la cantidad de 372.000 ptas., resultado de aplicar un 20% sobre la valoración efectuada que es de 1.860.000 ptas. (art. 84 R.D.U.).

-Expediente seguido contra D. Ramón Segura Cruz, por realización de vallado de parcela y construcción de caseta en la finca Son Daviu Nou, sin licencia de obras en parcela inferior a los mínimos legales del lugar. El Ayuntamiento de Marratxí propone una sanción que asciende a la cantidad de 119.250 ptas., resultado de aplicar un 15% sobre la valoración efectuada que es de 795.000 ptas., (art. 84 R.D.U.).

-Expediente seguido contra D. Mateo Segura Sánchez por realización de edificación en la finca Son Daviu Nou sin licencia de obras en parcela inferior a los mínimos legales del lugar. El Ayuntamiento de Marratxí propone una sanción que asciende a la cantidad de 134.000 ptas., resultado de aplicar un 20% sobre la valoración efectuada que es de 672.000 ptas. (art. 84 R.D.U.).

-Expediente seguido contra D. Francisco Robles Estrada por realización de estanque, galeria y una caseta en la finca Ca'n Garriga sin licencia de obras en parcela inferior a los mínimos legales del lugar. El Ayuntamiento de Marratxí propone una sanción que asciende a 160.000 ptas., resultado de aplicar un 15% sobre la valoración efectuada que es de 1.068.000 ptas. (art. 84 R.D.U.).

#### AUTORIZACION CAMPING EN ARTA.-

La Conselleria de Turismo remite escrito por el que comunica que la misma ha procedido a la notificación al interesado D. Juan L. Gelabert, de la autorización para la construcción de un Camping en la Ctra. de Colonia de San Pedro a Calós Caus, ARTÁ, parcelas 127 y 127 a, el cual constará de 500 plazas.

Esta P.T. propone a la C.P.U. acuerde darse por enterada, recordando al Ayuntamiento de Artá que la concesión de licencia de obras deberá tramitarse de acuerdo con lo preceptuado en el art. 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.

#### SUBSANACION DEFICIENCIAS NN.SS. DE VALLDEMOSSA.-

Con la asistencia de D. Pedro Coll, Teniente de Alcalde y D. Pedro Salvador, Arquitecto Municipal del Ayuntamiento de Vallde~~mo~~ssa, se inicia el estudio del mencionado expediente.

El Sr. Mora procede a dar lectura al informe de los S.T. tras lo cual se abre un debate que finaliza con la siguiente propuesta de acuerdo, previa retirada de los representantes del Ayuntamiento:

Propuesta: Aprobación con las siguientes prescripciones:

- 1.- La zona de Son Gual, Archiduque, debe quedar como S. U.E. por ser modificación importante sin la previa exposición al público.
- 2.- a) Debe suprimir del S.U., la zona Intensiva Baja de la Calle Uetam por no estar justificada su existencia y perjudicar la panorámica y perspectivas del entorno y quedar como S.N.U.  
b) La zona intensiva baja junto a la Ctra. de Deyá debe quedar como Extensiva, y suprimir los viales empuje, y modificar el trazado de la vía de servicio y que discurra por el interior de la zona, paralela a la carretera de modo que las parcelas queden a ambos lados. En la zona al pie de la Cartuja, previamente a la edificación, deberá presentarse E.D. que garantice la protección de visuales sobre la Cartuja desde la carretera, dado el gran valor paisajístico.  
c) Sin embargo, la zona Intensiva baja junto a la Ctra. de Palma se acepta como tal por considerarse adecuada su justificación.
- 3.- No se considera justificado el S.U. del Puerto que presenta por incumplir el art. 78 L.S. dándose además, la circunstancia de que no ha habido exposición al público.  
El S.U. será el delimitado por el Ayuntamiento, y que consta en el plano 4.11 de fecha julio 1983 y cuya fotocopia se adjunta y el S.U.E. debe quedar como S.N.U. por no estar justificado.
- 4.- En Son Oleza se acepta la propuesta municipal.
- 5.- Los parámetros serán los que marca el P.Provincial puesto que no se justifica, de acuerdo con el art. 4º modificado, la necesidad de su modificación.



6.- El Puig al Este de S'Estret y la falda de la montaña junto a Son Verí, debe ser Paraje Preservado.

7.- Debe aportarse el inventario de la Comisión del Patrimonio Histórico-Artístico.

8.- Los planos deben estar visados por el Colegio Oficial de Arquitectos de Baleares.

#### SUBSANACION DEFICIENCIAS D.S.U. SAN JUAN.-

Se incorpora a la sesión D. Antonio Arcas, Aparejador Municipal del Ayuntamiento de San Juan.

Previa lectura del informe técnico por el Sr. Bonilla y posterior debate, la P.T. acuerda proponer a la C.P.U. resuelva de volver el expediente al Ayuntamiento por no resultar subsanadas las deficiencias de que adolece y conceder un nuevo plazo para la subsanación, significando que no deben introducirse otras modificaciones que no sean las que conlleve la subsanación de deficiencias señaladas en su día por la C.P.U.

Siendo las 14 horas 30 minutos, el Sr. Presidente suspende la sesión que tendrá su continuación el próximo 15 de octubre a las 10 horas.

A las 10 horas del día 15 de octubre de 1984 y con la incorporación de D. Valentín Sorribas, representante del CIM, se reanuda la sesión con el estudio de las NN.SS. de Santanyi.

Se incorporan igualmente a la sesión el Secretario suplente del Ayuntamiento de Santanyi, el Arquitecto redactor de las NN.SS. y el Secretario entrante del Ayuntamiento D. Jesús Martínez.

En primer lugar, los representantes del Ayuntamiento aportan al expediente objeto de examen, el informe preceptivo del MO de Defensa. En uso de la palabra D. Pedro Nicolau manifiesta que habida cuenta de que en la anterior sesión en que fué devuelto el expediente al Ayuntamiento por encontrarse incompleto a falta de la Memoria, y en la que la representación del Ayuntamiento de Santanyi tuvo conocimiento del informe de los S.T. de la Conselleria de O.P. y O.T., la documentación aportada nuevamente ha sufrido modificaciones con las que se subsanan algunas de las deficiencias que en él se mencionaban, por lo que ha sido necesario la elaboración de un nuevo informe.

El Secretario del Ayuntamiento replica diciendo que no se trata de subsanación de deficiencias sino de corrección de simples errores mecanográficos.

A continuación el Sr. Nicolau procede a dar lectura de los dos informes técnicos, tras lo cual concede una explicación más amplia sobre los planos.

De igual modo el arquitecto municipal expone el criterio del Ayuntamiento y los motivos que han llevado a la Corporación Municipal a la elaboración de las presentes NN.SS. las cuales han recorrido ya un largotrayecto para su tramitación, habiéndose cumpli-

mentado por cinco veces el trámite de exposición al público lo cual da a entender que el contenido de la documentación aportada es un fiel reflejo de la voluntad popular.

La P.T. examina cada uno de los puntos que compone el contenido del expediente, con especial detenimiento en los referentes al suelo urbano y suelo urbanizable.

En lo que se refiere al suelo urbano, D. Agustín Brú propone que el Ayuntamiento reconsidere la delimitación de suelo urbano de unos entrantes ubicados en Cala Mondragó, en función de las alegaciones presentadas.

En el tema de suelo urbanizable el Secretario del Ayuntamiento manifiesta que rechaza, por considerarla inadecuada, la pretendida fundamentación que figura en el punto 2º del informe de los Servicios Técnicos de julio de 1984, respecto a la imposibilidad de aceptar como urbanizable los tres núcleos en base a una resolución de la C.P.U. de septiembre de 1981 que impedía tal particular. El verdadero sentido de la resolución, continúa diciendo el Secretario del Ayuntamiento, era, como se expresa textualmente, un informe interno sobre el Avance presentado y que difícilmente podía tener carácter vinculante.

El Sr. Sorribas expresa su opinión desfavorable a aceptar el suelo urbanizable que se prevé en las NN.SS. por considerarlo excesivo y propone aceptar tan sólo, el previsto en Cala Mondragó ya que, según su criterio, queda justificada su clasificación como tal.

Se somete a votación la propuesta a adoptar entre las dos siguientes:

-A) Eliminar el Suelo Urbanizable de Porto Petro y Cala Llobards y mantener el restante previsto en las NN.SS.

-B) Eliminar el suelo urbanizable que no tenga planeamiento aprobado.

Se aprueba la propuesta B con los votos a favor de los Sres. Nicolau, Verger, Mora, De la Calleja, Parga López, Garcia-Ruiz y Calafat, y con los votos a favor de la propuesta A de los Sres. Brú, Santandreu, Vila, Sorribas, Deyá y Dameto.

Previa retirada de los representantes del Ayuntamiento de Santanyi y tras un amplio debate, la P.T. acuerda elevar a la C.P.U. la siguiente propuesta de resolución:

Suspensión de la aprobación definitiva con subsanación de deficiencias y nueva exposición al público.

Deficiencias: 1) Que el Ayuntamiento reconsidere con mayor detenimiento la delimitación de suelo urbano en Porto Petro, Cala Llobards y Cala Figuera.

2) Deben eliminarse las zonas de suelo urbanizable previstas, que carezcan de planeamiento previo.

3) Debe reestudiar la parcela mínima a efectos de edificación en suelo no urbanizable para futuras parcelaciones, distinguiendo el suelo forestal donde deberá ser superior. Se recabará informe al respecto, de la Conselleria de Agricultura.

El mínimo de 8.000 m<sup>2</sup>. deberá extenderse a las parcelas de secano entre mayo de 1958 y la aprobación inicial de las NN.SS.



4) En el art. 2.5 de las NN.UU., debe añadir el último párrafo del art. 2.3.3 que hace referencia al máximo del 10% de la superficie del solar en concepto de balcones, terrazas, galerías, porches o escaleras cubiertas y parcialmente cerradas.

5) No se admite la ocupación de la totalidad de la planta baja en zona Intensiva A fijada en el art. 6.2.1.1.a) ya que no se justifica esta variación con respecto al 60% máximo previsto en el Plan Provincial.

6) El sistema general de equipamientos, espacios libres etc..., deberá concretar, en lo posible, el sistema de espacios libres públicos para evaluar (en la Memoria) la relación entre sistemas de la estructura general y orgánica del territorio y la población prevista.

7) Atendiendo a sus características naturales y paisajísticas y en base al art. 73 b. de la Ley del Suelo debe incorporar a la calificación de Elemento Paisajístico Singular el área costera comprendida del término municipal con Ses Salines (Cala Tugores), hasta Sa Punta de Sa Creta, así como todas las Calas no afectadas por la clasificación de urbano o urbanizable, los espacios costeros restantes y no afectados por esta clasificación (urbano o urbanizable) se incluyan en el Paraje Preservado. El Ayuntamiento fijará las profundidades para cada caso. Se debe suprimir el art. 3.2.5.b) de las NN.UU. referente a las playas que estuviesen adosadas a suelo urbanizable y suelo urbano.

8) Debe incorporar áreas de protección para los elementos arquitectónico-artísticos o pintorescos de carácter rural.

9) Debe reestructurarse la normativa y diseño urbano de los cascos tradicionales de Santanyi, Alqueria Blanca y Calonge. Al respecto las NN.SS. deberían contener la necesidad de redacción de un E.D. (probablemente de iniciativa municipal o supramunicipal) que determine las condiciones arquitectónicas de los futuros edificios, con el fin de salvaguardar los valores estéticos de los entornos antes mencionados.

P.P. AVENIDA PICASSO, C/ PADRE CERDA Y PREDIO SON  
PUIGDORFILA.-

El Sr. Mora procede a dar lectura al informe de los Servicios Técnicos, que es del siguiente tenor literal:

Al ser un plan del término municipal de Palma, La C.P.U. Únicamente hace un informe no vinculante, que se entiende favorable si ha pasado un mes desde la entrada en el registro de acuerdo con el art. 5.1 del R.D.L. 16 octubre 1981.

Pasando a examinar el contenido del plan se observa:

1) Area de planeamiento.- Se cumple la previsión del P.G.O. art. 401, ya que aunque no tenga 8 Ha. abarca una zona limitada por viales suelo no urbanizable y suelo urbano. El acceso está garantizado por la Avda. Picasso y el Camino de Son Puigdorfila.

Zonificación.- En el P.G. el sector está dividido en dos zonas, la 13 urbana jardín, con una superficie de 0'4 Has. edificada en parte y el resto en zona 14, extensiva D. Se informa además que ambas están parceladas con numerosas parcelas vendidas ya que formaban la antigua urbanización S'Esbarranch, lo que justifica su ordenación, asegurando la

integración en el entorno.

Edificabilidad y población.- Se adoptan las intensidades previstas en el P.G. para cada zona es decir 1'5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> para la extensiva D y 2 m<sup>3</sup>/vivienda lo cual es aceptable. Para la zona 13 se establecen 18 viviendas con lo que resultan 133 m<sup>3</sup>/habitante análogo al anterior.

Únicamente cabe añadir que el número máximo de viviendas debería figurar como tope en las Ordenanzas ya que a partir del mismo se calculan todas las dotaciones.

Reserva zonas verdes.- Para la zona 14 se reserva un 10% de la superficie ordenada y en la 13 un 15% ambos índices son los previstos por el P.G. Sin embargo se observa que no se han grafiado las zonas de -jardin y juego infantil de acuerdo con el Anexo al R.P.

Centros docentes.- Se dispone una reserva en cada zona a razón de 10 m<sup>2</sup>/vivienda. Los 180 m<sup>2</sup> correspondientes a la zona 13 se ubican en la 14 para unificar la parcela y hacerla utilizable.

Obras dotaciones.- En la zona 14 se disponen 1.114 m<sup>2</sup> para centro cívico-social con lo que se superan los 2 m<sup>2</sup>/vivienda del Anexo al R.P.-entendiendo estos S.T. que se han unificado para que en la zona 13 no quede una parcela inutilizable por ser demasiado pequeña.

Aparcamiento.- Se han ubicado las plazas en la zona 14 superando el -estándar del aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup>. de edificación, siendo el total de plazas privadas mayor que las públicas por ser zona extensiva.

Ordenanzas.- Tanto para las definiciones de elementos urbanísticos como para la normativa se remite a las OO.MM. de Palma.

Infraestructura.- Red viaria.- Se estima correcta y tiene el ancho mínimo previsto en el P.G.O.

Red de agua potable.- Es completo, incluyendo bocas de riego e hidrantes contra incendios. El suministro proviene de EMAYA.

Red de alcantarillado.- Parece correcta conectándose a la red general de EMAYA. Se incluye red de drenaje de pluviales desaguardo a la red general existente.

Redes de baja tensión y alumbrado público.- Se extienden a toda la zona y la E.T. se ha dispuesto en zona de servicios. Falta únicamente -prever las características estéticas de la misma.

Evaluación económica.- Se ha incluido.

Plan de etapas.- Una sola de dos años a partir de tener todas las autorizaciones.

Debe fijarse un plazo máximo para presentar el P.U. a partir de cuya aprobación empieza la etapa.

Sistema de actuación.- El de compensación.

Compromisos.- Se aportan.

Garantías.- No están en el expediente aunque se dice se aporta aval por el 6% de la evaluación económica.

Medios económicos.- Se dice que se cuenta con suficientes.



La P.T. hace suyo el informe transcrito y propone a la C.P.U. su remisión al Ayuntamiento de Palma.

CUMPLIMENTACION PRESCRIPCIONES P.G.O. DE CALVIA.-

La P.T. propone a la C.P.U. dejar el tema sobre la mesa y solicitar informe de la Asesoría Jurídica a la vista de la necesidad del mismo para realizar un mejor estudio del asunto.

ASUSTON URGENTES.-

Solicitud de ampliación de prórroga por D. Sebastián Estelrich y D. Gabriel Parera, para la presentación del P.U. del P. del Polg. industrial de Manacor que la C.P.U. en sesión de 17 de abril de loscorrientes acordó su aprobación definitiva, con la prescripción entre otras, de la presentación del P.U. en el plazo de 6 meses. La Ponencia Técnica propone a la C.P.U. conceda una ampliación de prórroga de tres meses.

La P.T. propone a la C.P.U. acuerde se de por entera da de la aprobación definitiva adoptada por el Pleno del Ayuntamiento de Felanitx, de la reparcelación consistente en la agrupación de los solares 20, 21 y 22 de la Urbanización Cala Serena para su nueva división en otros tres solares con una nueva configuración y superficie cada uno de ellos, solares propiedad de Dña. Helgo Kipper, D. Wiggele Warnar y D. Rien Warnar, actuando en representación de los mismos, D. Marcos Bonet Adrover.

Igualmente la P.T. propone a la C.P.U. comunique al Ayuntamiento de Felanitx que ha lugar el trámite recogido en el Art. 111.2 del Reglamento de Gestión, por no tratarse de una reparcelación la agrupación de varios solares sitios en las calles Magallanes y Gravna de Porto Colom para convertirlos en uno solo, propiedad de D. Fernando Calderon Enguita, así como la segregación de un solar sitio en la c/ Juan de Austria, esq. Magallanes y Pedro de Mendoza, para convertirlo en dos.

Y no habiendo más asuntos que tratar, el Sr. Presidente, levanta la sesión a las 14 horas 30 minutos del mismo día en que tuvo lugar.



COMUNITAT AUTONOMA DE LES  
ILLES BALEARS

*Conselleria d'Obres Públiques  
i Ordenació del Territori*

Sr. D. JUAN MARTIN DE VIDALES

PONENCIA TECNICA DE LA COMISION

PROVINCIAL DE URBANISMO

SECCION INSULAR DE MALLORCA

Por la presente se le convoca a la sesión a celebrar en primera convocatoria el día 9 de octubre de 1984, y en segunda convocatoria el día 10 de octubre de 1984 a las 9'30 horas, en la Consellería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio.

Palma, 3 de octubre de 1984

EL SECRETARIO,

O R D E N   D E L   D I A

- 1.- Lectura y aprobación, si procede del acta de la sesión anterior.
- 2.- Obras en suelo no urbanizable.
- 3.- Denuncia de mora.
- 4.- Disciplina urbanística.
- 5.- Dar cuenta de autorización de un Camping en Artá, por la Consellería de Turismo.
- 6.- Subsanación deficiencias NN.SS. Valldemossa.
- 7.- Subsanación de deficiencias de las NN.SS. de Santanyi.
- 8.- P.P. terrenos comprendidos entre Avda. Picasso y Camino de Son Rapiña. Palma.
- 9.- Subsanación deficiencias Delimitación Suelo Urbano de San Juan.
- 10.- Cumplimentación prescripciones de la Adaptación y Modificación del P.G.O. de Calviá.
- 11.- Expediente incompleto. Modificación NN.SS. de Alaró.
- 12.- Asuntos Urgentes.
- 13.- Ruegos y Preguntas





COMUNITAT AUTONOMA DE LES  
ILLES BALEARS

Conselleria d'Obres Públiques  
i Ordenació del Territori

ASISTENTES A LA SESION:

- Sr. D. Agustín Brú Zaragoza  
Presidente.
- D. Pedro Nicolau Bover, Direc-  
tor.
- D. Francisco Parada Vazquez,  
Representante de la Cámara de  
la Propiedad.
- D. Antonio Verger Ripoll.
- D. Bartolomé Calafat Rotger,  
Representante Colegio Inge-  
nieros de C.C. y P.
- D. Arturo Cadenas Romero,  
persona de reconocida com-  
petencia.
- D. Martín Vila Jaume, Téc-  
nico del Consell Insular.
- D. Luis Pareja Cerdó, Repre-  
sentante Colegio Notarial.
- Teniente Coronel D. Lorenzo  
Payeras Estrañy, Representan-  
te Ministerio de Defensa.
- B. Valentín Sorribas Subirats,  
Técnico Consell Insular de Ma-  
llorca.
- D. Antonio Bennaser Barceló,  
Representante Colegio Aboga-  
dos.
- D. Cristóbal Mora Gornals,  
Técnico de la Conselleria de  
Obras Públicas y O. del T.
- D. Rafael Sabater Vidal,  
Secretario.

PONENCIA TECNICA DE LA COMISION  
PROVINCIAL DE URBANISMO DE  
BALEARES

SECCION INSULAR DE MALLORCA

(Sesión de 13 de Septiembre de 1.984)

En la Ciudad de Palma de Mallorca y en la Sede de la Conselleria de Hacienda, se reunió en segunda convocatoria, siendo las 9 horas 30 minutos del día 13 de septiembre de 1.984, la Ponencia Técnica de la Sección Insular de Mallorca, de la Comisión Provincial de Urbanismo de Baleares con la asistencia de los señores al margen relacionados y bajo la presidencia de D. Agustín Brú Zaragoza.

Asistieron también al acto previamente invitados por la presidencia D. Arsacio Peña Angulo y D. José Bonilla Villalonga, Técnicos ambos de la Conselleria de Obras Públicas y Ordenación del Territorio.

Era objeto de la convocatoria el examen de los siguientes puntos del orden del día:

LECTURA Y APROBACION DEL ACTA DE LA SESION ANTERIOR.- En dicho punto resulto aprobada por unanimidad la correspondiente a la Sesión de día 26 de julio de 1.984.

INFORME SOBRE CLASIFICACION DEL SUELO EN EL ENLACE VIA DE CINTURA - CARRETERA DE MANACOR, PALMA.- En este punto D. Cristóbal Mora Gornals, dió lectura a su informe técnico elaborado al efecto. La Ponencia, estimándolo, - por unanimidad acordó proponer a la Comisión, se emita informe haciendo suyo el antedicho dictamen técnico.

CUMPLIMENTACION PRESCRIPCIONES PLAN PARCIAL POLIGONO INDUSTRIAL MANACOR. Se dió lectura en primer lugar al informe técnico emitido al efecto por D. José Bonilla, Arquitecto de la Conselleria de Obras Públicas y Ordenación del Territorio y a la vista de que según resulta del mismo, se cumplimentan todas las prescripciones, la ponencia acordó proponer a la Comisión se dé por enterado con expresión de que se observan cinco errores o detalles que deberían ser objeto de verificación por el Ayuntamiento.

DENUNCIAS DE MORA.- Promovida por D. Cristobal Malberti - Fernandez, para construcción garaje en calle Médico Sbert de - Son Sardina. Al observarse que a transcurrido el plazo de un mes desde que se formuló la correspondiente denuncia de mora, esta Ponencia por unanimidad acordó proponer a la Comisión la declaración de que la licencia no ha sido adquirida por silencio administrativo, habida cuenta de que el proyecto incumple la alineación de la calle y no dispone de la dotación de los servicios urbanísticos.

Promovida por Da. Francisca Puig Sastre. Dándose la misma circunstancia de haber transcurrido el plazo de un mes desde que se formulara la correspondiente denuncia, esta Ponencia acordó por unanimidad, proponer a la Comisión la declaración de que la licencia no se ha adquirido por silencio administrativo por cuanto la pergola cubierta que se pretende construir en la calle Gran i General Consell nº. 8 de El Arenal, de Lluchmayor, entre la - acera y el edificio, representa un aumento de volumen superior - al autorizado.

CERTIFICACIONES URBANISTICAS.- En este punto la Ponencia - acordó proponer a la Comisión la expedición de certificación urbanística expresiva de las condiciones urbanísticas de determinada parcela en Suelo no Urbanizable de Pollensa, interesada por D. - Andrés Vanrell Truyols.

ESTUDIOS DE DETALLE.- Promovido por Trast Promocions, S.A. para ordenación de rasantes y volúmenes en calle Ramón Llull, esquina Torrente, de Esporlas. A la vista de que el Informe Técnico resulta favorable en todos sus términos, la Ponencia acordó proponer a la Comisión se dé por enterada del proyecto de referencia.

SOLICITUD AYUNTAMIENTO SES SALINES DE INFORME TECNICO SOBRE CAMBIO CALIFICACION URBANISTICA.- Trata la consulta sobre la tramitación a seguir y condiciones que se requieren para poder recalificar como suelo urbano unos terrenos que en la actualidad tienen la calificación de urbanizables, estan contiguos a suelo urbano y sobre los mismos se pretende edificar una Residencia - para la Tercera Edad.

Dada lectura al informe técnico elaborado al efecto por D. Cristobal Mora esta Ponencia, acordó proponer a la Comisión, - emita informe en el sentido contenido en el referido dictamen - técnico, añadiendo que deberán tenerse en cuenta las prescripciones del artículo 49 de la Ley del Suelo en relación a un posible aumento de población.

MODIFICACION PUNTUAL PLAN GENERAL DE ORDENACION DE MURO.- Tiene por objeto el proyecto la modificación del régimen urbanístico de determinada parcela en la Bahía de Alcudia, término de Muro.

Dada lectura al informe técnico, la Ponencia acordó proponer a la Comisión que suspenda la aprobación para que se subsane la deficiencia consistente en que la zona verde quede ubicada en la zona arbolada situada a lo largo de la carretera comarcal 712, y ello de acuerdo con el artículo 173, 2.1.1) del Plan Provincial que significa expresamente que las zonas verdes se situarán procurando que lo sean en zonas arboladas.

MODIFICACION PLAN PARCIAL POLIGONO 23 DE CALA D'OR/ Santañy. Dada lectura al informe técnico elaborado por D. Arsacio Peña, - Técnico de la Consellería de Obras Públicas y Ordenación del Te-



rritorio, la Ponencia acordó proponer a la Comisión la aprobación de la modificación que se pretende con las prescripciones siguientes: 1) Según el artículo 67 del Reglamento de Planeamiento no pueden ser dos proyectos de urbanización sinó uno y único. 2) El suelo ocupado por los transformadores estará rodeado por una franja cuyo ancho será el retranqueo de la zona en que se ubica los mismos; 3) Los transformadores deben cumplir lo dispuesto en cuanto a distancias a linderos y edificaciones.

En este momento tomó la palabra D. Antonio Bennaser Barceló para decir que debía ausentarse de la Sala pero que además debía despedirse de los componentes de la Ponencia Técnica, habida cuenta de que no volvería a la misma por cuanto su Colegio y dentro del mismo su Junta de Gobierno, había determinado suprimir los Vocales que tenía comisionados en distintas empresas y organismos, siempre que los mismos no satisfagan dietas por tal asistencia.

El Presidente en nombre propio y de los Vocales de la Ponencia despidió al Sr. Bennaser agradeciéndole su colaboración.

OBRAS EN SUELO NO URBANIZABLE.- Se acordó elevar propuesta de autorización de las siguientes obras relativas a viviendas unifamiliares a construir en suelo no urbanizable.

Promovida por D. Lawrence Sidney y D. Antonio Martorell, a construir en carretera Almudaina, Andratx.

Promovida por D. Mariano y D. Manuel Jimenez Redondo a construir en Es Pou, Costitx.

Promovida por D. Juan Nadal Bartomeu en Son Amengual, Esporlas.

Promovida por D. John Hodland Duphane, a construir en Parcela 343 Polígono 33, Felanitx.

Promovida por D. Matias Amengual Adrover, para construcción de vivienda en Parcela 676 Polígono 31 de Felanitx, y

Promovida por D. Miguel Arrevola Martin, a construir en Cane Moyane, Santa María.

Igualmente se acordó proponer la declaración de interés social para las instalaciones de un campo de golf promovido por D. David C. Clark en Son Sastre, Calviá, autorización que lo sería sometida a las siguientes condiciones: 1) La autorización será solamente para Campo de Golf y no para instalaciones anejas. 2) No se invadirá el paraje preservado; 3) La autorización no presupone informe favorable a la modificación que la ejecución de las 250 viviendas que se pretenden construir junto al referido campo, impone.

En el mismo punto se acordó dejar sobre la mesa el proyecto de Estación Depuradora promovido por el Ayuntamiento de Montuïr por afectar a camino insular, proponiendo a la Comisión interes entretanto informe del Consell Insular de Mallorca.

Finalmente se acordó proponer la declaración de incompetencia del Proyecto promovido por D. Bernardo Campins Campins, en parcela 335, polígono 2 de Marratxi, por tratarse de ampliación de edificación existente y no caber consecuentemente la declaración o nó de posibilidad de formación de núcleo de población.

En este momento siendo las trece horas y no habiendo mas asuntos que tratar el Sr. Presidente dió por fanalizada y levantó, la sesión.



COMUNITAT AUTONOMA DE LES  
ILLES BALEARS

Conselleria d'Obres Públiques  
i Ordenació del Territori

Sr. D. JUAN MARTIN DE VIDALES

PONENCIA TECNICA DE LA COMISION

PROVINCIAL DE URBANIMO DE

BALEARES

SECCION INSULAR DE MALLORCA

(Sesión 26 julio 1984)

ASISTENTES AL ACTO:

- Sr. D. Agustín Brú Zaragoza, Presidente.
- Sr. D. Pedro Nicolau Bover, Director.
- Sr. D. Andrés Parietti, Vice-director.
- Sr. D. Bernardo Deyá Palmer, persona de reconocida competencia.
- Sr. D. Juan Martín de Vidales Rpte.-  
Administración del Estado.
- Sr. D. Martín Vila Jaume, Técnico del  
Consell Insular.
- Sra. González, rpte. Comunidad Autóno  
ma.
- Sr. D. Juan Morey Pizá, Colegio Arqui  
tectos.
- Ilmo. Sr. D. Antonio Garau Mulet, Jefa  
tura de Costas y Puertos.
- Sr. D. José M<sup>a</sup> Perales Madueño, Secre  
tario.

Juana M<sup>a</sup> Ros Perpiñá, de consolidación y amplación de chalet "Torre Ros", sito en cami  
no de San Carlos, del Puerto de Andratx.

El Secretario da lectura del informe emitido por el Jefe de la Sección Adminis  
trativa de Urbanismo de la Conselleria de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, -  
que dice lo siguiente:

"Con anterioridad a la delegación de competencias en materia de disciplina -

En la Ciudad de Palma de Mallorca,  
y en la Sala de Juntas de la Conselleria de  
Obras Públicas y Ordenación del Territorio, -  
se reunió en segunda convocatoria, a las --  
diez horas del día 26 de julio de 1984, la -  
Ponencia Técnica de la Comisión Provincial -  
de Urbanismo de Baleares, Sección Insular de  
Mallorca, con la asistencia de los Sres. al  
margen relacionados, Presididos por D. Agus  
tín Brú Zaragoza.

Asistió también al acto previamen  
te invitado por la Presidencia, D. Arsacio -  
Peña Angulo, Técnico de la Conselleria de -  
Obras Públicas y Ordenación del Territorio.

Excusaron su asistencia D. Francis  
co J. Parada Vázquez y D. Luis Pareja .

En primer lugar, se procede a la -  
aprobación del acta de la sesión correspon  
diente a 26 de junio 1984.

DISCIPLINA URBANISTICA.-

Trata el expediente de obras su  
puestamente ilegales, realizadas por Dña. -



urbanística en favor de los Sonsells Insulares, D. Juan Palmer Covas denunció las obras que se llevaban a cabo por Dña. Juana Ma Ros Perpiñá, consistentes en consolidación y ampliación de chalet en "Torre Ros", sito en el Camino de San Carlos, del Puerto de Andratx.= Con posterioridad, cuando ya se había producido la delegación de competencias reprodujo la denuncia ante el Consell Insular de Mallorca, interesando del mismo que recabase la documentación ya presentada ante el extinto Consell General Interinsular, hoy Comunidad Autónoma.= Hecho así, esta Conselleria remitió tal documentación y el Consell Insular a la vista de que la primera denuncia era anterior a la delegación de competencias, devolvió todas las actuaciones a esta Conselleria inhibiéndose en favor de la Comunidad Autónoma, dado que según la Disposición Transitoria del oportuno Decreto de delegación, los expedientes iniciados serán proseguídos por el Consell General Interinsular, hoy Comunidad Autónoma.= Dentro de la misma, la Comisión Provincial de Urbanismo es competente para iniciar expedientes de infracción urbanística (Artº 65 del Reglamento de Disciplina Urbanística).= Por todo lo cual por la Ponencia Técnica podía elevarse a la Comisión Provincial de Urbanismo, la siguiente propuesta de PROVIDENCIA: 1º) Iniciar expediente de infracción urbanística para determinar la posible sanción a Dña. Juana Ma Ros Perpiñá, por realización de obras sin licencia consistentes en ampliación y consolidación vivienda en Chalet Torre Ros, sito en Camino de San Carlos, Puerto de Andratx.- 2º) Designar Instructor y Secretario respectivamente a D. Rafael Sabater Vidal, Jefe de la Sección Administrativa de Urbanismo, y a Don Temístocles Izquierdo Juan, Administrativo de la misma Sección.- 3º) Dar traslado del presente acuerdo a D. Juan Palmer Covas para su conocimiento, y a Dña. Juana Ma Ros Perpiñá a efectos de que pueda formular en el plazo de quince días, si le conviene, recusación contra los designados Instructor y Secretario".

La Ponencia Técnica acuerda hacer suyo el informe transcrito y propone a la C.P.U. adopte la propuesta de resolución en él contenida.

#### ESTUDIO DE DETALLE.-

D. Pedro Nicolau lee el informe técnico emitido por los Servicios Técnicos de la Conselleria de Obras Públicas y O.T., sobre el expediente de estudio de detalle, promovido por Dña. Ana Modesta López López, consistente en la ordenación de volúmenes y alineaciones en solar sito en la c/ Guitarrista Calatayud, esq. c/149 en Polígono Son Cladera, del término municipal de Palma, aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, el 26 de abril de 1984.

La Ponencia Técnica propone a la C.P.U. acuerde darse por enterado.

#### ASUNTOS URGENTES.-

Expropiación forzosa por el sistema de tasación conjunta, para la ejecución del P.E. del Puis de Sant Pere, que comprende las fincas de las calles Olivera, 23; Almidonera, 7; Pescadores, 7 y Olivera, 31 de la manzana nº 3, del término municipal de Palma.

Esta Ponencia Técnica hace suyo el informe de los S.T. en el que se pronuncian a favor de las valoraciones unitarias elaboradas.

La P.T. propone a la C.P.U. resuelva aprobar el presente expediente.

-Proyecto Dotación servicios de un vial en Camp de Mar (Andratx), - en relación con denuncia de mora.

Promovido por SUAPAG, S.A.

D. Pedro Nicolau procede a dar lectura al siguiente informe técnico:

"La C.P.U. acordó en sesión celebrada el 27 de junio de 1984 la remisión del Proyecto Municipal de Dotación de Servicios de un vial de acceso al solar en donde se ubicará un proyecto de Poblado Mediterráneo y de cuya licencia se había denunciado la mora ante aquel Organismo, y de cuya existencia se hacía eco el interesado en la denuncia de mora, ante la C.P.U.= El Proyecto presentado incluye los servicios de pavimentación, agua potable, alcantarillado, alumbrado público y electrificación.= La longitud total del vial es de unos 1.000 ml. de los cuales los primeros 200 ml. son los necesarios para dotar de servicios a la parcela, o sea un 20% del total.= El presupuesto de ejecución material es de : 43.456.791 ₧. correspondientes a 2.440.000 de red de baja tensión y 41.016.791 al resto de los servicios.= En consecuencia la suma que debe prestarse para la ejecución de los servicios hasta la parcela incluida la fachada ascenderá a: 20% de 43.456.791 ₧. = 8.691.358 ₧. (ocho millones seiscientos noventa y una mil trescientas cincuenta y ocho pesetas)".

La P.T. propone a la C.P.U. acuerde conceder la licencia de obras preva fijación de la fianza para la ejecución de los Servicios incluida la fachada en la cantidad de 8.691.358 ₧.

El Ayuntamiento DE Calviá remite certificación de acuerdo adoptado por el Pleno sobre alineaciones en la red viaria comprendida en los Planes de Adaptación Calviá (P.A.C.).

D. Pedro Nicolau procede a dar lectura al informe del Jefe de la Sección Administrativa que dice lo siguiente:

"El Ayuntamiento de Calviá remite para conocimiento y oportunos efectos, certificación del acuerdo adoptado en reunión plenaria extraordinaria, celebrada el día 29 de mayo del año en curso, por el que se declaró la existencia de error material en la anchura de los viales preistos en el P.A.C. - 1, P.A.C.- 4.1 (en parte), P.A.C. - 4.2., P.A.C. - 6 y P.A.C. - 7 (en parte) al existir discordancia entre la referida anchura proyectada y la ejecutada.= A nuestro criterio y tal como ya manifestó la Comisión Provincial de Urbanismo, debe predicarse la improcedencia del acuerdo municipal adoptado en atención a lo siguiente: 1º) El trámite del Art. 111 sólo está previsto para errores materiales o de hecho y los aritméticos.= Creemos que el "error" en cuestión, escapa del sencillo concepto previsto en la Ley. Este, además, está reservado para errores cometidos en los acuerdos o documentos, pero no para los errores cometidos en la ejecución física y material de esos acuerdos o documentos.= 2º) En consecuencia el camino procedimental seguido, no es el adecuado para el fin apetecido. Si se trata del cambio de la anchura de los viales obrante en el plan, ello implica una modificación del mismo, por lo que de conformi-



dad con el artículo 49.1 de la Ley del Suelo, la tramitación deberá ser la misma que para la formación del plan.= 3º) Por todo lo - dicho, procede la rectificación del anterior acuerdo de la C.P.U. - por el que respecto al mismo tema ya se acordó declarar ante el - Ayuntamiento la inexistencia del error material, así como que la - modificación debe hacerse en la forma reglamentaria".

La P.T. hace suyo el informe transcrito, y propone a la C.P.U. darse por enterada.

Solicitud de declaración de instalaciones de interés social de un Centro de E.G.B. en Son Cotoner, suelo no urbanizable del término municipal de Palma.

La Ponencia Técnica acueda proponer a la C.P.U. declare su incompetencia para la tramitación del presente asunto y devolver el expediente al Excmo. Ayuntamiento de Palma, por considerar que el Organismo competente para ello es el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma Balear.

Modificación P.P. Red Viaria Sta. Ponsa.

La P.T. considera que una modificación de P.P. debe venir comprendido expresamente en el Orden del día de la sesión, por tratarse de un tema de demasiada envergadura como para incluirlo en el punto de Asuntos Urgentes y propone a la C.P.U. dejarlo sobre la mesa.

OBRAS EN SUELO NO URBANIZABLE.-

La P.T. propone a la C.P.U. adopte los siguientes acuerdos:

Expediente promovido por D. Bruno Clement, para la construcción y declaración de utilidad pública de un Parque Prehistórico, propone a la C.P.U. su aprobación.

Expediente promovido por D. Luis Pedrosa Caro, para la construcción de una vivienda uniramiliar en Bunyola, propone a la C.P.U. su aprobación.

Expediente promovido por Promociones Rústicas, para la construcción de una vivienda unifamiliar en Bunyola, propone a la C.P.U. su aprobación.

Expediente promovido por D. Juan A. Franco Torres, para la construcción y declaración de utilidad pública de un Complejo Recreativo Acuático en Calviá.

En uso de la palabra, D. Pedro Nicolau opina que las presentes instalaciones no deben autorizarse ubicadas en suelo no urbanizable y sí en suelo urbanizable, ya que hay mucho más terreno

de esta clase, y hay que tener en cuenta también que el Club de Hielo lo está en suelo urbanizable, por lo que considera que debe proponerse su denegación.

A continuación el Sr. Deyá manifiesta su parecer favorable a la presente solicitud porque de lo contrario su denegación supondría grandes problemas para el promotor y el hecho de que exista es casez de suelo no urbanizable no es motivo suficiente para proponer su denegación y en caso de ser esta la propuesta considera que esta P.T. actúa de forma discrecional.

Sometida a votación la propuesta de denegación, se acuerda elevarla a la C.P.U. con la abstención de los Sres. Brú y Deyá.

Expediente promovido por C.T.N.E., para la instalación y declaración de interés social de 3 postes en Lluçmajor, propone a la C.P.U. su aprobación.

Expediente promovido por D. Juan Vives Bauzá, para la ampliación y declaración de utilidad pública de una Red de Baja Tensión en Manacor, propone a la C.P.U. su aprobación.

Expediente promovido por Dña. Josefina Gosa Valls, para la construcción de una vivienda unifamiliar en Santanyi, propone a la C.P.U. su denegación.

Expediente promovido por Cala Barca, S.A. para la construcción y declaración de interés social de una Estación Depuradora en Santanyi, propone a la C.P.U. acuerde autorizar la construcción en base a su consideración de interés social, advirtiendo al Ayuntamiento que la conexión a la depuradora no deberá efectuarse hasta que no haya sido modificado el P.P. y el Proyecto de Urbanización.

Expediente promovido por D. Antonio Sampol, para la construcción de una vivienda unifamiliar y piscina en Selva, propone a la C.P.U. dejarlo sobre la mesa.

Expediente promovido por D. Antonio Oliver Mayol, para la construcción de una vivienda unifamiliar y almacén en Sóller, propone a la C.P.U. su aprobación.

Expediente promovido por Dña. Renata y Gerhart Swarzkor, para la construcción de una vivienda unifamiliar en Pollensa, propone a la C.P.U. su aprobación.

Expediente promovido por D. Juan Moyá Colom, para la construcción de una nave almacén en Marratxí, propone a la C.P.U. su incompetencia para tratar del asunto.

NN.SS. DE SANTANYI.-

Se incorporan a la sesión los representantes del Ayuntamiento de Santanyi, D. Agustín Cerveró Sanchez-Capilla, Secretario y D. Juan Antonio Llobera Llorente, Arquitecto Municipal.

D. Pedro Nicolau procede a dar lectura del informe de los Servicios Técnicos, ampliando la explicación con la exposición de los planos.



Seguidamente en uso de la palabra D. Agustín Cerveró, manifiesta a los presentes que se han efectuado ya cinco exposiciones al público de las presentes NN.SS., por lo que se puede decir que las de terminaciones en ellas contenidas actualmente es fiel reflejo de la opinión pública.

Tras un breve debate y a la vista de la falta en el expediente de la Memoria y previa retirada de la Sala de los representantes del Ayuntamiento de Santanyi, la P.T. acuerda proponer a la C.P.U. re suelva devolver el expediente al Ayuntamiento de Santanyi a fin de que por el mismo se proceda a cumplimentar el trámite omitido de aprobación de la Memoria, de conformidad con el art. 132.2 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. Esta propuesta de acuerdo fué adoptada con 6 votos a favor 1 en contra y 2 abstenciones.

Y no habiendo más asuntos que tratar el Sr. Presidente levanta la sesión a las 13 horas treinta minutos del mismo día en que tuvo lugar.



COMUNITAT AUTONOMA DE LES  
ILLES BALEARS

Conselleria d'Obres Públiques  
i Ordenació del Territori

1 Pmo. Sr. JUAN MARTIN DE VIDALES

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
DE BALEARES  
SECCION INSULAR DE MENORCA

Por la presente se le convoca a la sesión a celebrar -  
en primera convocatoria el día 4 de septiembre de 1984,  
y en segunda convocatoria el día 5 de septiembre de --  
1984, a las 16 horas en la Sede del Consell Insular de  
Menorca.

Palma, 20 de agosto de 1984

EL SECRETARIO,



ORDEN DEL DÍA

COMUNITAT AUTÓNOMA  
ILLES BALEARS

- 1.- Lectura y aprobación si procede, del acta de la sesión anterior.
- 2.- P.P. Son Blanc. Ciudadela.
- 3.- NN.SS.. Mercadal.
- 4.- Asuntos Urgentes.
- 5.- Ruegos y Preguntas.





COMUNITAT AUTONOMA DE LES  
ILLES BALEARS

CONSELLERIA D'OBRES PÚBLIQUES  
I ORDENACIÓ DEL TERRITORI

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
DE BALEARES

SECCION INSULAR DE MENORCA

(Sesión 7 junio 1984)

ASISTENTES AL ACTO:

Ilmo. Sr. D. Jerónimo Saiz Gomila,  
Presidente.

Ilmo. Sr. D. Benjamín Carreras Font,  
Vicepresidente.

Sr. D. Agustín Brú Zaragoza, Dtor.  
Gral. de la Conselleria.

Ilmo. Sr. D. Francisco de Borja Ca  
rreras Moysi, Alcalde Mahón.

Sr. D. Juan López Casasnovas, Conse  
jero Insular de Menorca.

Sr. D. Alberto Gomila Cirerol, rpte.  
Administración del Estado.

Sr. D. Andrés Gil Pan, rpte. Comuni  
dad Autónoma.

Sr. D. José Allés Serra, rpte. Comu  
nidad Autónoma.

Ilmo. Sr. D. Fernando M. de Villena,  
rpte. Comunidad Autónoma.

Ilmo. Sr. D. Pedro Aguiló Monjo, Ase  
sor Jurídico.

Sr. D. Santiago de Udaeta, Director  
de la Ponencia Técnica.

Sr. D. Juan Barber Orfila, rpte. del  
MOPU.

Sr. D. Juan Olabarria Desclaux, Per  
sona de reconocida competencia.

Sr. D. José Ma Perales Madueño, Se  
cretario.

En la Ciudad de Mahón, y en la Sala de Juntas de la Sede del Consell Inlar, siendo las once horas cuarenta minutos del día 7 de junio de 1984, y bajo la Presidencia de su titular el Ilmo. Sr. D. Jerónimo Saiz Gomila, se reunió en segunda convocatoria la Comisión Provincial de Urbanismo de Baleares, Sección Insular de Menorca, con la asistencia de los Sres. al margen relacionados.

En primer lugar se aprueba el acta de la sesión anterior.

DENUNCIAS DE MORA.-

Formulada por D. Juan Vázquez Capó, en representación de Menorca MAPE SOL S.A.", por presunta falta de resolución del Ayuntamiento de Ciudadela sobre la solicitud de aprobación inicial de los Planes Parcial y Especial de la finca "Es Perico", de Ciudadela.

En primer lugar el Secretario procede a dar lectura del escrito de denuncia de mora interpuesta. Para mejor conocimiento del tema D. Pedro Aguiló Monjo, Asesor Jurídico de la C.P.U., expone todo el trámite seguido.

Tomada la palabra de nuevo, el Secretario, lee la propuesta de la Ponencia Técnica que dice textualmente lo siguiente:

1º. Entender que prevalece la Ley de procedimiento Administrativo sobre el Real Decreto Ley 16/1981 de 16 de octubre, en cuanto que los actos al no estar notificados, carecen de eficacia jurídica.

2º. En el presente caso, la Ponencia Técnica estima a la vista de la documentación incorporada al expediente, que al haberse notificado el acuerdo municipal denegatorio con posterioridad a la denuncia de mora, dicha notificación fue extemporánea.

3º. En conclusión se propone a la Comisión la subrogación en la competencia municipal para entender de la tramitación del art. 6.4 del Real decreto Ley 16/1981 de 16 de octubre y reiterar del Ayuntamiento de Ciudadela, la remisión del oportuno expediente.

Continua diciendo el Secretario que tal propuesta de la Ponencia Técnica fué adoptada por unanimidad, aunque discrepaba de la misma por entender que de acuerdo con el art. 6 del Real Decreto Ley 16/81, la adopción del acuerdo municipal en tiempo hábil es suficiente para su validez sin necesidad de notificación al interesado, por tratarse de un acto de tramitación.

Concedida la palabra a D. Benjamín Carreras opina que esta C.P.U. no debe subrogarse en las competencias municipales de acuerdo con el art. 6.1 del Real Decreto Ley 16/81.

Seguidamente el Ilmo. Sr. Presidente concede la palabra a D. Pedro Aguiló Monjo, el cual manifiesta a los presentes que debido a la urgencia con que se ha tramitado el presente expediente, no ha sido posible elaborar un informe jurídico por escrito, por lo que seguidamente lo emite in voce:

" Tratándose de denuncias de mora, la Jurisprudencia Española es diferente con respecto a las que se refieren a licencias de las que se refieren a Planes. La denuncia de mora se debe tramitar de acuerdo con el art. 9 del Reglamento de los Servicios de las Corporaciones Locales. En cambio, no existía una reglamentación clara para las denuncias de mora de Planes, por lo que se aprobó el Real Decreto Ley 16/81 para solucionar el problema planteado. Dicho esto, queda claro que la reglamentación jurídica que debe regular el tema que nos ocupa es el R.D.L. 16/81. La C.P.U. no puede subrogarse en las competencias municipales según el art. 6.4 del antes mencionado R.D.L. 16/81 porque el acuerdo se adoptó en tiempo hábil por el Ayuntamiento, ajustándose a lo preceptuado por el art. 6.1 del mismo R.D.L. que dice textualmente: "El plazo para ACORDAR sobre la aprobación inicial, en los casos de iniciativa particular, será de tres meses desde la presentación de la documentación completa en la Administración actuante".

Este acuerdo del Ayuntamiento es un acto administrativo válido pero no es eficaz ante el particular al no haberle sido comunicado. Al tratarse de un acto de tramitación no es necesaria su comunicación al interesado, en cambio la aprobación definitiva es un acto administrativo definitivo y se hace necesaria su comunicación, de ahí el art. 6 del R.D.L. 16/81.

Seguidamente procede a dar lectura del libro de Lecciones del Derecho Urbanístico de los Profesores García de Enterría y Parejo Alfonso que en la página 721 habla de denuncias de mora, corroborando su tesis. Igualmente enuncia las Sentencias del Tribunal Supremo de 26 de febrero de 1982 y 2 de noviembre de 1981 en las que su objeto es la denuncia de mora.



## RECURSO DE REPOSICIÓN.-

"Examinado el recurso de reposición interpuesto por D. Pedro Salord Salord contra el acuerdo de la C. P. U. de fecha 10 de febrero de 1984, por el que se denegaba, previa denuncia de mora, licencia para construcción de un edificio en planta baja, a construir en calle Josefa Rossiñol, s/n de Ciudadela y CONSIDERANDO. Primero. - Que la resolución de denegación recurrida se basaba en el siguiente informe técnico: "Se presenta Recurso de Reposición contra el acuerdo denegatorio de la C. P. U. de fecha 10-2-84, para la construcción de un edificio en planta baja, compuesto de dos garages y una entrada de acceso a escalera para futuros pisos en planta superior. Junto con el recurso se acompaña un proyecto modificado en el que se subsanan las deficiencias señaladas por estos S. T. en su informe de fecha 21-XI-1983. = Se pasa a los Servicios Jurídicos para el correspondiente informe". = - - - Segundo. - Que el recurrente alega haber adquirido la licencia por silencio positivo, al haber transcurrido más de un mes, desde la formalización de la denuncia, basando tal afirmación en el art. 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales. Tercero. - Que D. Pedro Salord Salord aporta nueva documentación que según informe técnico emitido al respecto, cumplimenta aquellas deficiencias que motivaron el acuerdo recurrido y que se transcriben en el CONSIDERANDO Primero. Cuarto. - Que no puede considerarse concedida licencia por silencio positivo, por contravenir el proyecto las normas establecidas por el P. G. O. de Ciudadela (Art. 178. 3 Ley del Suelo). = - - - - - Vistos informes de los Servicios Técnico y Jurídico de la Conselleria de Obras Públicas y Ordenación del Territorio y oída la propuesta de la Ponencia Técnica, esta Sección Insular acuerda por unanimidad - desestimar el recurso de reposición interpuesto por D. Pedro Salord Salord objeto de estudio y comunicar al promotor de las obras que habiendo sido subsanadas las deficiencias que motivaron el acuerdo recurrido, procede solicitar licencia de obras, mediante nuevo expediente ante el Ayuntamiento de Ciudadela".

## OBRAS EN SUELO NO URBANIZABLE.-

"Examinado el Proyecto promovido por Juan Bibiloni Pastor, para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en Forma Nou en el término municipal de MAHON y considerándose: PRIMERO. - Que han sido cumplimentados los trámites previstos en el artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística. = SEGUNDO. - Que por los Servicios Técnicos se informa que no existe peligro de formación de núcleo de población. = - - - - - En virtud de lo antes manifestado, oída la propuesta de la Ponencia Técnica, por unanimidad, se acuerda la aprobación definitiva del presente proyecto, en lo que es competencia de este Organismo y sin perjuicio de la licencia municipal de obras y otras autorizaciones procedentes".

"Examinado el Proyecto promovido por Cayetano Fernández Montserrat para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en Cno. Tres Alquerias en el término municipal de CIUDADELA y considerándose : PRIMERO. - Que han sido cumplimentados los trámites previstos en el artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística. = SEGUNDO. - Que por los Servicios Técnicos se informa que no existe peligro de formación de núcleo de población. = - - - - - En virtud de lo antes manifestado, oída la propuesta de la Ponencia Técnica, por unanimidad, se acuerda la aprobación definitiva del presente proyecto, en lo que es competencia de este Organismo y sin perjuicio de la licencia municipal de obras y otras autorizaciones procedentes".

Y no habiendo más asuntos que tratar, el Sr. Presidente, levantó la sesión a las trece horas treinta minutos del mismo día en que tuvo lugar.





COMUNITAT AUTONOMA DE LES  
ILLES BALEARS

CONSELLERIA D'OBRES PÚBLIQUES  
I ORDENACIÓ DEL TERRITORI

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

DE BALEARES

SECCION INSULAR DE MENORCA

(Sesión 20 julio 1984)

ASISTENTES AL ACTO:

Ilmo. Sr. D. Benjamín Carreras,  
Vicepresidente.

Sr. D. Agustín Brú Zaragoza, -  
Dtor. Gral. de la Conselleria.

Sr. D. Alberto Gomila, rpte. de  
la Administración del Estado.

Sr. D. Santiago de Udaeta, Dtor.  
de la Ponencia Técnica.

Sr. D. Andrés Gil Pan, rpte. de  
la Comunidad Autónoma.

Ilmo. Sr. D. Fernando Saura Ma-  
nuel de Villena, rpte. Comunidad  
Autónoma.

Sr. Luis Alejandro Sintés, rpte.-  
Ministerio de Defensa.

Ilmo. Sr. D. José Allés Serra, -  
rpte. Comunidad Autónoma.

Sr. D. Juan Barber Orfila, rpte.  
del MOPU.

Ilmo. Sr. D. Francisco de Borja  
Carreras-Moysi, Alcalde de Mahón.

Sr. D. José M<sup>a</sup> Perales Madueño,  
Secretario.

En la Ciudad de Mahón y en la Sede del Consell Insular de Menorca, siendo las dieciseis horas y cuarenta minutos del día 20 de julio de 1984, se reunió en segunda convocatoria la Comisión Provincial de Urbanismo de Baleares, Sección Insular de Menorca, bajo la Presidencia de D. Benjamín Carreras Font, por ausencia de su titular D. Jerónimo Saiz Gomila y con la asistencia de los Sres. al margen relacionados.

En primer lugar se acuerda aplazar la aprobación del acta de la sesión anterior para una próxima sesión.

OBRAS EN SUELO NO URBANIZABLE.-

Se aborda el tema referente a la declaración de utilidad pública de unas instalaciones promovidas por Hormigones Menorca, S.A., adoptándose el siguiente acuerdo con 4 votos a favor, 3 en contra y 2 abstenciones.

"Examinado el expediente de obras en suelo no urbanizable, promovido por Hormigones Menorca, S.A., para legalización y declaración de interés social de una Central Hormigón Preparado, en la finca "Es Rafal Nou" término municipal de Ciudadela, y CONSIDERANDE: Primero.- Que han sido cumplimentados los trámites previstos en el art. 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.- Segundo.- Que la Ponencia Técnica propone a

la C.P.U. acuerde declarar legalizadas las obras de la Central de Hormigón Preparado objeto de estudio, en base a su consideración de instalaciones de interés social.- ---

En virtud de lo antes manifestado, esta Sección Insular acuerda - por unanimidad, legalizar la construcción de las presentes instalaciones de Central de Hormigón Preparado en el término municipal de Ciudadela, habida cuenta de su necesidad de emplazamiento en - suelo no urbanizable, de que no forma núcleo de población y de su consideración de instalaciones de interés social, recomendando al Ayuntamiento de Ciudadela lleve a cabo un estudio de la protección paisajística y su ejecución".

Vivienda unifamiliar aislada promovida por D. Lorenzo - Mercadal Vidal, en camino de Consell, término municipal de San - Luis.

La C.P.U. acuerda dejar el tema sobre la mesa, previa - lectura del informe técnico que es del tenor literal siguiente:

"Presenta informe municipal favorable. La parcela tiene una superficie de 8.880 m2. y según nota del Registro de la Propiedad la 1ª Inscripción data de 1931.= Se sitúa en terrenos calificados de suelo no urbanizable, área agrícola-ganadera en las NN. SS. de San Luis.= No existe peligro de formación de núcleo de población, según el art. 240 de las Normas".

Igualmente se acuerda solicitar informe Jurídico, de la Asesoría Jurídica de este Organismo referente a la posible disparidad existente entre el art. 3.3.1 de las NN.SS. de San Luis y el art. 240 de las Ordenanzas de dichas NN.SS., en relación a parcela mínima para construcción de vivienda unifamiliar aislada en suelo no urbanizable de ese término municipal y cuyos textos se transcriben a continuación:

Art. 3.3.1. de la Memoria de las NN.SS. de San Luis: "DEFINICION DE NUCLEO DE POBLACION.

Definimos como núcleo de población a efectos de edificación de vivienda familiar, aquella cantidad de unidades de vivienda que resultase superior a la edificación de - una vivienda por cada parcela o finca agrícola existente en la actualidad (antes de la aprobación inicial de la - Revisión de las NN.SS. de superficie igual o superior a:

- 20.000 m2. con caracter general (N.P. 2)
- 15.000 m2. con caracter excepcional (N.P. 1,5)".

Art. 240 de las Ordenanzas de las NN.SS. de San Luis: "EDIFICACION DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN SUELO NO URBANIZABLE:

No se permite la edificación de viviendas unifamiliares - en las áreas clasificadas como FORESTALES. En las áreas - restantes se permitirá la construcción de una vivienda - unifamiliar aislada con las siguientes condiciones:

Parcela mínima:

- Fincas segregadas antes del 27-V-58 ..... 7.000 m2.
- Fincas segregadas antes de la aprobación inicial de las presentes NN.SS. (Area N.P.2) .. 20.000 m2
- Fincas segregadas antes de la aprobación inicial de las presentes NN.SS. (Area N.P. 1,5) 15.000 m2".



"Examinado el Proyecto promovido por Dª Ana Mª Busitil Pons -----, para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en "Binisafuet" ----- en el término municipal de San Luis ----- y considerándose: PRIMERO.- Que han sido cumplimentados los trámites previstos en el artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.= SEGUNDO.- Que por los Servicios Técnicos se informa que no existe peligro de formación de núcleo de población.= -----  
En virtud de lo antes manifestado, oída la propuesta de la Ponencia Técnica, por unanimidad, se acuerda la aprobación definitiva del presente proyecto, en lo que es competencia de este Organismo y sin perjuicio de la licencia municipal de obras y otras autorizaciones procedentes".

"Examinado el Proyecto promovido por D. Simón de Olivares y Despujol --, para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en "Santa Teresa" ----- en el término municipal de Mercadal ----- y considerándose: PRIMERO.- Que han sido cumplimentados los trámites previstos en el artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.= SEGUNDO.- Que por los Servicios Técnicos se informa que no existe peligro de formación de núcleo de población.= -----  
En virtud de lo antes manifestado, oída la propuesta de la Ponencia Técnica, por unanimidad, se acuerda la aprobación definitiva del presente proyecto, en lo que es competencia de este Organismo y sin perjuicio de la licencia municipal de obras y otras autorizaciones procedentes".

"Examinado el Proyecto promovido por D. Francisco Casajuana Subirats, para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en "Forma Nou" ----- en el término municipal de Mahón ----- y considerándose: PRIMERO.- Que han sido cumplimentados los trámites previstos en el artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.= SEGUNDO.- Que por los Servicios Técnicos se informa que no existe peligro de formación de núcleo de población.= -----  
En virtud de lo antes manifestado, oída la propuesta de la Ponencia Técnica, por unanimidad, se acuerda la aprobación definitiva del presente proyecto, en lo que es competencia de este Organismo y sin perjuicio de la licencia municipal de obras y otras autorizaciones procedentes".

"Examinado el Proyecto promovido por D. Vicente Simó -- Fuster ---, para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en "Ses Arenes de Baix" ----- en el término municipal de Ciudadela ----- y considerándose: PRIMERO.- Que han sido cumplimentados los trámites previstos en el artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.= SEGUNDO.- Que por los Servicios Técnicos se informa que no existe peligro de formación de núcleo de población.= -----  
En virtud de lo antes manifestado, oída la propuesta de la Ponencia Técnica, por unanimidad, se acuerda la aprobación definitiva del presente proyecto, en lo que es competencia de este Organismo y sin perjuicio de la licencia municipal de obras y otras autorizaciones procedentes".

"Examinado el Proyecto promovido por Da Sara Vivó Amengual -----, para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en "Morvedra Nou" ----- en el término municipal de Ciudadela ----- y considerándose: PRIMERO.- Que han sido cumplimentados los trámites previstos en el artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.= SEGUNDO.- Que por los Servicios Técnicos se informa que no existe peligro de formación de núcleo de población.= ----- En virtud de lo antes manifestado, oída la propuesta de la Ponencia Técnica, por unanimidad, se acuerda la aprobación definitiva del presente proyecto, en lo que es competencia de este Organismo y sin perjuicio de la licencia municipal de obras y otras autorizaciones procedentes".

"Examinado el Proyecto promovido por D. José Luis Andreu Olives --, para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en "Sa Turrilla" ----- en el término municipal de San Luis ----- y considerándose: PRIMERO.- Que han sido cumplimentados los trámites previstos en el artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.= SEGUNDO.- Que por los Servicios Técnicos se informa que no existe peligro de formación de núcleo de población.= ----- En virtud de lo antes manifestado, oída la propuesta de la Ponencia Técnica, por unanimidad, se acuerda la aprobación definitiva del presente proyecto, en lo que es competencia de este Organismo y sin perjuicio de la licencia municipal de obras y otras autorizaciones procedentes".

"Examinado el Proyecto promovido por D. Antonio Solé Ferrater --, para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en "Binisafuet Nou" ----- en el término municipal de San Luis ----- y considerándose: PRIMERO.- Que han sido cumplimentados los trámites previstos en el artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.= SEGUNDO.- Que por los Servicios Técnicos se informa que no existe peligro de formación de núcleo de población.= ----- En virtud de lo antes manifestado, oída la propuesta de la Ponencia Técnica, por unanimidad, se acuerda la aprobación definitiva del presente proyecto, en lo que es competencia de este Organismo y sin perjuicio de la licencia municipal de obras y otras autorizaciones procedentes".

"Examinado el Proyecto promovido por D. Gabriel Carreras Orfila, para el acondicionamiento y ensanche de un camino en la finca Binisaida de Sa Torre, del término municipal de Villacarlos, y Considerándose: Primero.- Que han sido cumplimentados los trámites previstos en el art. 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.- Segundo.- Que ha sido emitido informe de los Servicios Técnicos y propuesta de acuerdo de la Ponencia Técnica.- Tercero.- Que esta C.P.U. considera que dicho tipo de obras no se encuentra incluido entre las que necesita de su aprobación de acuerdo con el art. 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.- ----- En virtud de lo antes manifestado, esta Sección Insular, acuerda por unanimidad, declararse incompetente para conocer del asunto planteado, y remitir el expediente al Ayuntamiento de Villacarlos".



"Examinado el Proyecto promovido por Club de Tiro de Ciudadela, para la construcción y declaración de utilidad pública e interés social de un Campo de Tiro al Plato en suelo no urbanizable del término municipal de Ciudadela, y CONSIDERANDOSE: Primero.- Que han sido cumplimentados los trámites previstos en el Art. 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.- Segundo.- Que la Ponencia Técnica propone a la Comisión Provincial de Urbanismo acuerde autorizar la construcción del Campo de Tiro al Plato objeto de estudio, en base a su consideración de instalaciones de interés social.- - - - -

En virtud de lo antes manifestado, esta Sección Insular acuerda autorizar la construcción de las presentes instalaciones de Campo de Tiro al Plato en el término municipal de Ciudadela, habida cuenta de su necesidad de emplazamiento en suelo no urbanizable, de que no forma núcleo de población y la consideración de instalación de interés social".

## CERTIFICACION URBANISTICA.-

Que vista la solicitud presentada por Dña. Catalina Gomila Seguí, interesando acreditación de que la finca cuya referencia catastral es 24-053-13, no posee Plan Parcial ni Proyecto de Urbanización, la Comisión Provincial de Urbanismo de Baleares, Sección Insular de Menorca, en sesión celebrada el día 20 de Julio de 1984, acuerda expedir la presente certificación: "La parcela señalizada en el plano que acompaña a la solicitud, se sitúa en terrenos calificados de no urbanizable en el P.G.O. de Alayor, no teniendo Plan Parcial ni Proyecto de Urbanización aprobado".- Y para que conste y sirva de acreditación ante la Delegación de Hacienda de Baleares, se expide la presente Certificación, con el Visto bueno del Ilmo. Sr. Presidente de la Comisión Provincial de Urbanismo de Baleares, en la Ciudad de Palma de Mallorca, a los veintitres días del mes de julio de mil novecientos ochenta y cuatro.

## ESTUDIO DE DETALLE.-

"Examinado el expediente de Estudio de Detalle del Barrio Gelabert, del Casco Urbano de Ciudadela, y CONSIDERANDO: Primero.- Que el Ayuntamiento de Ciudadela remite certificación de la aprobación definitiva del presente Estudio de Detalle, adoptada por el Pleno en sesión celebrada el 29 de enero de 1984.- Segundo.- Que la Ponencia Técnica acuerda proponer a la C.P.U. se de por enterada.- En virtud de lo antes manifestado, esta Sección Insular, acuerda por unanimidad darse por enterada de la aprobación definitiva del Estudio de Detalle del Barrio Gelabert, sito en el casco urbano de Ciudadela".

## RUEGOS Y PREGUNTAS.-

En uso de la palabra, D. Agustín Brú, manifiesta, que a la vista del artículo aparecido en el Diario de Menorca de fecha 4 de julio de 1984, según el cual el Consistorio de Alayor se reunió en sesión Plenaria para estudiar entre otros, la declaración de interés social de un Camping en ese término municipal, cree aconsejable solicitar información más extensa sobre el tema al Ayuntamiento de Alayor. Se aprueba la propuesta.

A continuación D. Benjamín Carreras opina que sería preferible que los puntos del orden del día de las sesiones de la C. P.U. contuviesen más datos para su mejor comprensión en las convocatorias que le son remitidas.

Y no habiendo más asuntos que tratar, siendo las dieciocho horas el Sr. Presidente levanta la sesión el mismo día en que tuvo lugar.





COMUNITAT AUTONOMA DE LES  
ILLES BALEARS

Conselleria d'Obres Públiques  
& Ordenació del Territori

S. D. JUAN MARTIN DE VIDAL

PONENCIA TÉCNICA DE LA  
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
SECCION INSULAR DE MALLORCA

Por la presente se le convoca a la sesión a celebrar en primera convocatoria el día 12 de Septiembre de 1984, y en segunda -- convocatoria el día 13 de Septiembre de 1984, a las 9 horas y 30 minutos, en la Conselleria de Obras Públicas y Ordenación del Territorio.

CONSELLERIA D'AGRICULTURA DE LES ILLES BALEARS	
Data	11-9-1984
N.º R.	
N.º E.	3559
ENTRADA	

Palma de Septiembre de 1984

EL SECRETARIO



ORDEN DEL DIA

- 1.- Lectura y aprobación si procede, del acta de la sesión anterior.
- 2.- Informe sobre clasificación del suelo en el enlace Via de Cintura -carretera de Manacor, término municipal de Palma, solicitado por la Jefatura de Carreteras.
- 3.- Cumplimentación prescripciones P.P. Polígono Industrial de Manacor.
- 4.- Denuncias de mora.
- 5.- Certificación Urbanística- Alcudia.
- 6.- Estudio de Detalle - Esporlas.
- 7.- Solicitud del Auto. de Ses Salines de informe técnico sobre sambio de calificación de suelo.
- 8.- Modificación puntual P.G.O. - Muro.
- 9.- Modificación P.P. Polígono 23 Cala D'Or. Santanyi.
- 10.- Obras en suelo no urbanizable.
- 11.- Asuntos urgentes.
- 12.- Ruegos y preguntas.