

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y TERRITORIO

1174

Resolución del presidente de la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares por la cual se formula el informe ambiental estratégico sobre la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias para el cambio de uso de una parcela al C/ Reverendo Arnau Ramis, 19 del centro histórico, Sineu, Mallorca (Exp. 37e/2022)

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 30 de noviembre de 2022 y de acuerdo con el artículo 8.1.a) del Decreto 3/2022, de 28 de febrero, por el cual se aprueban la organización, las funciones y el régimen jurídico de la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares (CMAIB) (BOIB n.º 31 de 1 de marzo de 2022),

RESUELVO FORMULAR:

El informe ambiental estratégico sobre la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias para el cambio de uso de una parcela al C/ Reverendo Arnau Ramis, 19 del centro histórico, Sineu, Mallorca, en los términos siguientes:

1.Determinación de sujeción a evaluación ambiental y tramitación

El ayuntamiento de Sineu en fecha 07 de marzo de 2022 solicita a la CMAIB el informe medioambiental preceptivo para la tramitación de la evaluación ambiental simplificada mediante oficio de remisión de la documentación necesaria para la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Sineu. En cumplimiento de la normativa específica por el procedimiento AAE simplificada para la emisión del informe ambiental estratégico se ha requerido, al órgano sustantivo, toda la documentación necesaria para la tramitación del expediente que no ha llegado hasta 29 de noviembre de 2022. Además, se ha esperado el informe del Servicio de Estudios y Planificación de Recursos Hídricos que ha llegado en fecha 17 de noviembre de 2022.

La Modificación puntual se tramita como una evaluación ambiental estratégica simplificada, puesto que está incluida en el apartado 2 del artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental y la tramitación a seguir es la que se establece en el artículo 29 y siguientes de la Ley. Según el Decreto Legislativo 1/2020, de 28 de agosto, por el cual se aprueba el Texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Islas Baleares, en su artículo 12 de ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica se tiene que entender como una modificación que establece el uso, de un ámbito concreto de reducida extensión en el ámbito municipal.

2.Descripción y ubicación de la modificación puntual

El Ayuntamiento de Sineu pretende cambiar la calificación urbanística de la parcela presente en la calle Reverenda Arnau, n.º 19 con una superficie de 597 m² y una superficie edificada de 1.680 m². En la actualidad a la parcela se encuentra el Convento de las Hermanas de la Caridad, el cual cerró las puertas en 2012. Este Convento está formado por los espacios residenciales del convento más una iglesia y una escuela. En la actualidad, esta parcela presenta dos categorías urbanísticas: Equipación religiosa-educativa (90%), y centro histórico (10%). La MP pretende cambiar la parte de la parcela cualificada como «Equipación religiosa- educativa» por la Categoría de Centro histórico y limitar la intensidad de uso a la parte de la parcela cualificada como Centro histórico», es decir establecer unos límites de aprovechamiento residenciales y turísticos a toda la parcela. La regulación del centro histórico de Sineu permite el uso residencial, servicios (en caso de planta baja o en el caso de restaurantes, edificio exclusivo), el uso terciario, equipación comunitaria y uso turístico. Con la modificación serán posibles 10 viviendas (25 habitantes) y 15 habitaciones turísticas (30 plazas).

El documento ambiental presenta cuatro alternativas, la alternativa 1: Mantenimiento de la calificación urbanística, la alternativa 2: Demolición de las edificaciones, la alternativa 3: Cambio de uso de las edificaciones hacia equipación comunitaria y la alternativa 4 (elegida): Cambio de uso de las edificaciones hacia equipación comunitaria, uso turístico, uso residencial, servicios (restaurante).

3.Consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas

De acuerdo con el artículo 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se consultaron las administraciones públicas afectadas y las personas interesadas siguientes:

Al Servicio de Ordenación del Territorio de la Dirección Insular de Territorio y Paisaje del Consell de Mallorca que a las consideraciones técnicas enumera cinco observaciones respecto de la documentación, en relación con la ordenación general indica aspectos referentes al

PTIM, al PIAT y al PECMa. Concluye que atendidas las consideraciones técnicas formuladas informa lo siguiente: «El cambio de calificación urbanística a la de Centro histórico comporta unos usos y sus condiciones propuestas que no son compatibles con el régimen de usos previsto en las fichas del catálogo en tramitación de las dos edificaciones. Habrá que aclarar este aspecto.»

Al Servicio Técnico de Urbanismo de la Dirección Insular de Urbanismo del Consell de Mallorca. Remiten el acuerdo de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión de día 27 de mayo de 2022 que atendida la solicitud de informe en el trámite previsto en el artículo 55.3 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares, sobre el expediente n.º 842936W de planeamiento aprobado inicialmente y acuerda emitir el informe en conformidad con las consideraciones que lleva a cabo el informe emitido en fecha 17 de mayo de 2022 por el Servicio Técnico de Urbanismo. El informe a que se refiere el acuerdo mencionado expone un análisis del instrumento de planeamiento, indica la documentación aportada, indica que el catálogo no está aprobado definitivamente y que se está tramitando el Plan Especial del Conjunto Histórico de Sineu por el cual consta una suspensión de licencias de dos años o hasta la aprobación definitiva. Remarca: «Se tiene que tener en cuenta que los usos que se están proponiendo no son compatibles con el régimen de usos previsto a las fichas de catálogo de las dos edificaciones, que es religioso y social. Y, por lo tanto, las previsiones en cuanto al uso tanto de vivienda como turístico no se podrán llevar a cabo según el que determinan las previsiones contenidas en el Plan Especial.» En cuanto al documento de la modificación, el informe indica que no hay una justificación desde el punto de vista del interés general, que hará falta incorporar dentro de la justificación de la modificación el aspecto de la transformación urbanística de dotación que menciona la memoria de viabilidad económica y justificar el cumplimiento de la LUIB, que tendrá que dar cumplimiento al artículo 80 del RLOUSM, que se tienen que revisar las muestras por el método de valoración en situación básica de suelo urbanizado y el cálculo del coste de construcción para la obtención del VRS. Finalmente, dice que en la documentación presentada no se diferencia entre planos de información y planos de ordenación. Concluye que se emite informe con las observaciones señaladas anteriormente en el apartado de consideraciones, y sobre todo que la modificación propuesta no es compatible con las determinaciones de la aprobación inicial del Plan Especial del Conjunto histórico de Sineu.

Al Servicio de Cambio Climático y Atmósfera de la Dirección General de Energía y Cambio Climático de la Conselleria de Transición Energética y Sectores Productivos que emite un informe con una serie de consideraciones para tener en cuenta según la Ley 10/2019, de 22 de febrero de Cambio Climático y Transición Energética especificando el contenido de los artículos 18 Perspectiva climática, 20 Perspectiva climática en los instrumentos de planificación, 23 Evaluación ambiental. Y otros respecto a las alternativas presentadas en relación con el consumo de energía. Concluye que el potencial impacto directo e indirecto sobre el consumo energético podría representar un impacto negativo sobre el consumo energético y requiere un análisis donde se consideren una serie de puntos a analizar relacionados con el consumo energético y los factores utilizados para hacer el cálculo.

Al Servicio de Estudios y Planificación de la Dirección General Recursos Hídricos de la Conselleria de Medio Ambiente y Territorio incluye cinco consideraciones técnicas. La primera sobre la aplicación de la legislación de la materia Real decreto legislativo 1/2002, de 20 de julio, por el cual se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de las Islas Baleares aprobado mediante el Real Decreto 5/2019, de 8 de febrero (PHIB 2019) y la emisión del informe previo de la Administración Hidráulica en los actos o planes que comporten nuevas demandas de recursos hídricos. La segunda sobre el abastecimiento del ámbito se llevará a cabo mediante la red de abastecimiento de Sineu, el suministro del municipio, las pérdidas admisibles y el ámbito de la unidad de actuación que está sobre masa de agua subterránea 1815M4 Petra, la masa 1811M2 Llubí y que según la información que facilita el gestor Hidrobal, el abastecimiento se lleva a cabo de la masa 1811M2 Llubí. En la cual hay suficiencia para atender la nueva demanda. Una tercera sobre la recogida de agua de lluvia en las nuevas viviendas, una cuarta sobre los pozos de abastecimiento y las restricciones y una quinta sobre la capacidad de saneamiento. Concluye que en relación a la suficiencia hídrica y capacidad de saneamiento y a la protección del dominio público hidráulico subterráneo se considera que el estudio ambiental simplificado de la Modificación cambio de uso parcela Reverendo Arnau Ramis 19 del centro histórico de Sineu es suficiente, siempre que se tengan en cuenta tres condicionantes.

Se consultó a las administraciones siguientes: la Dirección Insular de Patrimonio del Departamento de Cultura, Patrimonio y Política Lingüística y la Dirección Insular de Transición y Ordenación Turística del Departamento de Transición Turismo y Deportes del Consell de Mallorca. Al Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Dirección General de Territorio y Paisaje de la Conselleria de Medio Ambiente y Territorio. Y a las organizaciones ecologistas: Amics de la Terra, Terraferida, GOB. El día de hoy no se ha recibido respuesta.

4. Análisis de los criterios del anexo V de la Ley 21/2013 y evaluación de los efectos previsibles.

Una vez analizados los criterios del anexo V de la Ley 21/2013 de AA, se prevé que esta modificación puntual no pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, tal como exponen las consideraciones técnicas siguientes:

Esta modificación puntual facilita la viabilidad de conservación de la construcción histórica protegida respecto a la anterior ordenación propuesta siempre que se protejan los elementos patrimoniales, la construcción histórica protegida en grado B del Convento de las hermanas de la caridad y la Capilla de las Monjas de la Caridad, con un nivel de protección A1 y estos no se puedan ver afectados ni menguados.

La demanda de recursos hídricos para el abastecimiento de 55 personas (25 residentes y 30 plazas turísticas) se tiene que contrastar con la demanda derivada del edificio destinado a convento y centro educativo que el actual edificio tuvo hasta que se dejó de utilizar. Por lo tanto, se producirá un aumento relativo de la generación de aguas residuales y de residuos sólidos urbanos, el consumo de agua potable y el

energético y la movilidad entre otros recursos respecto al planeamiento aprobado.

Sin entrar en las cuestiones urbanísticas y de cumplimiento de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo en las Islas Baleares (LUIB) y lo RLOUSM y la adaptación de la documentación presentada al planeamiento vigente que se recogen a los informes del Servicio de Ordenación del Territorio y del Servicio Técnico de Urbanismo del Consejo de Mallorca antes mencionados, ambientalmente la ordenación que se contempla en el planeamiento vigente de esta parcela con la propuesta que evaluamos, podemos decir que la ordenación de la MP no supone impactos significativos siempre que se adapte a los planeamientos territoriales PTIM, PIAT PECMa para establecer requisitos, condiciones y límites en el modelo territorial.

Conclusiones del Informe ambiental estratégico

Primero. No sujeta a evaluación ambiental estratégica ordinaria, la modificación puntual de las normas subsidiarias del cambio de calificación c/ Reverendo Arnau Ramis, 19 del centro histórico de Sineu, dado que no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente de acuerdo con los criterios del anexo V de la Ley 21/2013. Siempre que la modificación propuesta sea aquella descrita en la memoria «Modificación Puntual de Planeamiento que afecta al cambio de uso de la parcela sita la calle Rev. Arnau Ramis, n.º 19 del centro histórico de Sineu. Bartolomé Abad Socías (n.º Col. 183121), Joan P. Cotoner Cerdó (n.º col. 180246). Arquitectos Abril 2021» y que se lleven a cabo las medidas ambientales así como el seguimiento ambiental del Documento Ambiental Estratégico “Modificación menor de plan aprobado. Evaluación ambiental simplificada de llanuras y programas. Modificación puntual de las NNSS de Sineu. Actualización de la calificación urbanística de la parcela sita en el n.º 19 de la calle Rev. Arnau Ramis (centro histórico de Sineu). Àngel Pomar y Gomà & Clara Fuertes Salom. Consultoras ambientales. Abril 2021” además de las condiciones:

1.- Se tendrá que modificar todo el documento de la memoria y el documento ambiental al objeto de la modificación que es el cambio de calificación urbanística de la parcela, tal como indica el informe del Servicio Técnico de Urbanismo del Departamento de Territorio de la D.I. de Urbanismo del Consejo de Mallorca de 17/05/2021 con fecha de entrada al SAA-CMAIB 21/06/2022.

2.-Respecto al patrimonio histórico, la propuesta de la MP tendrá que proteger los elementos patrimoniales, la construcción histórica protegida en grado B del Convento de las Hermanas de la Caridad y la Capilla de las Monjas de la Caridad, con un nivel de protección A1 y estos no se podrán ver afectados ni menguados. La modificación puntual respetará el catálogo de elementos y espacios protegidos sin aprobación definitiva y el Plan Especial de Protección del conjunto Histórico de Sineu actualmente en tramitación y en ningún caso entrará en conflicto con la protección de estos elementos y las consideraciones del Servicio de Patrimonio del Consell de Mallorca. Las obras se llevarán a cabo bajo la supervisión de un técnico de Patrimonio del Consejo de Mallorca que tendrá que dar el visto bueno de las intervenciones que afecten al patrimonio histórico.

3.-Respecto al recurso hídrico, la propuesta de la MP tendrá que cumplir:

3.1.El posible incremento de la demanda derivado de esta modificación puntual se tiene que conseguir mediante ahorro de agua con actuaciones de gestión de la demanda, entre otros la mejora de las pérdidas de la red.

Por lo tanto, respecto a los deberes de los propietarios de suelo urbano con la cesión al Ayuntamiento, en caso de que esta sea una compensación en metálico y no una cesión de superficie edificada, por el cambio de calificación urbanística esta cuantía se destinará a la mejora de la red de abastecimiento urbano y a la reducción de pérdidas admisibles.

3.2.En cumplimiento del artículo 60.3 del PHIB 2019 “Siempre que sea viable, las nuevas edificaciones dispondrán de sistemas de recogida de lluvia, con el objetivo de almacenarlas para un uso posterior. Esta medida será obligatoria a las nuevas viviendas unifamiliares”

Se recuerda que:

La documentación tendrá que cumplir con el Plan Territorial de la Isla de Mallorca justificando el incremento de crecimiento y este no tiene que superar las superficies en hectáreas que para cada municipio se indican a la tabla de la Norma 6.1 que para Sineu es de 10,64 ha CNV (crecimiento no vinculado) así como con las determinaciones del informe del Servicio de Ordenación del Territorio de la Dirección Insular de Territorio y Paisaje del Departamento de Territorio del Consell de Mallorca de 17/06/2022 con fecha de entrada al SAA-CMAIB fecha de entrada 23/06/2022.

La documentación tendrá que cumplir con el Plan Director Sectorial de Equipaciones Comerciales de Mallorca (PECMa) según las determinaciones del informe del Servicio de Ordenación del Territorio de la Dirección Insular de Territorio y Paisaje del Departamento de Territorio del Consejo de Mallorca de 17/06/2022 con fecha de entrada al SAA-CMAIB fecha de entrada 23/06/2022.

La documentación tendrá que cumplir con el Plan de Intervención en los Ámbitos Turísticos. La modificación puntual incluirá una disposición de carácter normativo que establezca la nueva limitación del número máximo de viviendas o el número de plazas turísticas máximos que se puede implantar a la parcela objeto de cambio de calificación. En caso de que sea necesario, se tendrá que diseñar una calificación urbanística específica para el ámbito de intervención de la propuesta y hará falta establecer un Índice de intensidad de uso





turístico que sea coherente con la limitación de plazas pretensa y con la densidad máxima de plazas turísticas establecida en el artículo 16 del PIAT. Recordar que para preservar el equilibrio entre la actividad de alojamiento turístico y los recursos y servicios urbanísticos disponibles operaría el artículo 16.4 del PIAT en cuanto al establecimiento de un índice de intensidad de alojamiento turístico. Se modificarán los cálculos consumo energético por alojamientos turísticos de acuerdo con las determinaciones del Informe 083/22-CA del Servicio de Cambio Climático y Atmósfera enviada del informe por parte del Director General de Energía y Cambio Climático de la Conselleria de Transición Energética y Sectores Productivos de 24/05/2022 entrada a la CMAIB 30/05/2022.

La documentación tendrá que cumplir el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de Ordenación y Uso del Suelo, para la isla de Mallorca (RLOUSM) y la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares y modificar a la documentación: Memoria descriptiva, justificativa y de ordenación, Evaluación Ambiental Estratégica, Estudio de movilidad, Memoria de viabilidad económica, Informe de sostenibilidad económica, y anexos con todas las determinaciones requeridas en los informes del Servicio Técnico de Urbanismo del Departamento de Territorio de la D.I. de Urbanismo del Consejo de Mallorca de 17/05/2022 con fecha de entrada al SAA-CMAIB 21/06/2022 y del Servicio de Ordenación del Territorio de la Dirección Insular de Territorio y Paisaje del Departamento de Territorio del Consell de Mallorca de 17/06/2022 con fecha de entrada al SAA-CMAIB fecha de entrada 23/06/2022.

La necesidad de los informes, previos favorables y vinculantes del Servicio de Patrimonio y de turismo en cumplimiento de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Islas Balear para el uso turístico en los edificios catalogados.

El cumplimiento de Ley 10/2019, de 22 de febrero de Cambio Climático y Transición Energética.

Segundo. Se publicará el presente informe ambiental en el Boletín Oficial de las Islas Baleares, de acuerdo con el que dispone el artículo 31.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental. Además, se dará cuenta al Pleno de la CMAIB y al subcomité técnico de Evaluación de Impacto Ambiental (AIA).

Tercero. El informe ambiental estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el BOIB, no se hubiera procedido a la aprobación del plan o programa en el plazo máximo de cuatro años desde la publicación, de acuerdo con el que dispone el artículo 31.4 de la Ley 21/2013.

Cuarto. El informe ambiental estratégico no será objeto de ningún recurso, sin perjuicio del que, si es el caso, proceda en vía administrativa o judicial ante el acto de aprobación del plan o programa, de acuerdo con el que dispone el artículo 31.5 de la Ley 21/2013.

Quinto. Esta resolución se emite sin perjuicio de las competencias urbanísticas, de gestión o territoriales de las administraciones competentes y de las autorizaciones o informes necesarios para la aprobación.

(Firmado electrónicamente: 13 de febrero de 2023)

El presidente de la CMAIB

Antoni Alorda Vilarrubias

