

## Secció III. Altres disposicions i actes administratius

### ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT I TERRITORI

**4579**

*Resolució del president de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears per la qual es formula l'informe ambiental estratègic sobre la modificació puntual núm 1/2019 relativa a la classificació de sòl urbanitzable directament ordenat i requalificació de parcel·les a sòl urbà del PGOU de Lluçmajor (119e/2019)*

Vist l'informe tècnic amb proposta de resolució de dia 4 de febrer de 2019, i d'acord amb l'article 10.1.a) del Decret 4/2018, de 23 de febrer, pel qual s'aproven l'organització, les funcions i el règim jurídic de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears (CMAIB) (BOIB núm. 26 de 27 de febrer de 2018),

#### RESOLC FORMULAR:

L'informe ambiental estratègic sobre la modificació puntual núm 1/2019 relativa a la classificació de sòl urbanitzable directament ordenat i requalificació de parcel·les a sòl urbà del PGOU de Lluçmajor, en els termes següents:

#### 1. Determinació de subjecció a avaluació ambiental i tramitació

La Modificació Puntual 1/2019 del PGOU de Lluçmajor es tramita com a una avaluació ambiental estratègica simplificada ja que està inclosa en l'apartat 2 de l'article 6 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'Avaluació Ambiental i la tramitació a seguir és la que s'estableix a l'article 29 i següents de la Llei.

#### 2. Descripció i ubicació del pla

1. El pla té per títol «Modificació puntual núm 1/2019 relativa a la classificació de sòl directament ordenat i requalificació de parcel·les en sòl urbà».

2. Els objectius principals de la modificació són els següents:

- Obtenir sòl públic dotacional per tal de disposar d'un mínim de 3.000 m<sup>2</sup> de sòl per a la construcció d'un nou centre d'atenció primària per a les poblacions de Lluçmajor i Algaida en un lloc ben comunicat junt a la ronda de Ponent.
- Obtenir el suficient sòl públic dotacional per tal de solucionar les necessitats de creixement municipal a mig termini.

Els objectius secundaris de la modificació són:

- Tancar el teixit urbà de Lluçmajor en la zona objecte de la modificació, afectat per unes mitges illetes urbano-rústiques i carrers tallats sense sortida.
- Reordenar les intensitats d'ús actuals i reajustar-les amb l'increment de superfície de sòl urbà de la modificació, de forma que l'increment global d'habitatges sigui nul. L'augment de la superfície classificada com a residencial no suposa un increment de la intensitat actual.

3. L'àmbit de la modificació puntual comprèn una petita part del sòl urbà delimitat per la Ronda Ponent i els carrers Fleming i Guillem Terrassa, així com una zona d'àrea de transició de creixement colindant amb la Ronda Ponent i el carrer Francesc Aulet del TM de Lluçmajor. La superfície de l'àmbit és de 25.272,79 m<sup>2</sup>.

4. Les actuacions previstes són les següents:

- a) La classificació com a sòl urbanitzable d'uns terrenys que actualment són rústics amb la qualificació d'àrea de transició de creixement. Es delimita un sector de sòl urbanitzable directament ordenat de 25.272,79 m<sup>2</sup>, dels quals el 50% es destinaran a sistemes generals i a sistemes locals i l'altre 50% a sòl lucratiu residencial i de serveis. A més, se cediran 881,03 m<sup>2</sup> d'edificabilitat mitjana ponderada, és a dir, un 5%. El sector urbanitzable es desenvoluparà mitjançant el sistema de cooperació: les persones propietàries aporten el sòl de cessió obligatòria i l'administració executa les obres d'urbanització amb càrrec a aquelles.



Atès que la superfície de sòl residencial és de 6.230,25 m<sup>2</sup>, i l'índex d'intensitat d'ús residencial és d'un habitatge cada 150 m<sup>2</sup> de solar, la capacitat és de 42 habitatges i 105 habitants. A la taula següent es mostra un resum de l'actuació:

	Superfície (m <sup>2</sup> )	% total	% total	Titularitat final
Sòl urbanitzable directament ordenat	25.272,79	100,00	100	
Sistemes generals	5.397,52	21,36		
Sòl dotacional municipal	7.238,87	28,641	50	Pública
Sòl urbà residencial	6.230,25	24,65		
Sòl serveis	6.406,15	20,35	50	Privada

Les parcel·les afectades tenen les referències cadastrals següents: 0112536DD9701S, 0112537DD9701S, 0112546DD9701S, 0112531DD9701S, 0112530DD9701S, 0112529DD9701S, 0112507DD9701S, 0112527DD9701S, 0112508DD9701S, 0112509DD9701S, 0112510DD9701S, 0112511DD9701S, 0112506DD9701S, 0112505DD9701S, 0112528DD9701S,

b) La requalificació de tres parcel·les de sòl urbà les quals passen de residencial intensiva mitja 3 a intensiva mitja 3b (2.250 m<sup>2</sup>). Aquest canvi de qualificació suposa que no s'hi admet l'ús d'habitatge, per tal d'homogeneïtzar els usos de l'illa i d'adequar l'ordenació a la realitat existent (magatzems). Per tant, es redueix la capacitat de població en 45 habitatges (l'índex d'intensitat d'ús residencial és de 1 habitatge per cada 50 m<sup>2</sup>). Les parcel·les afectades tenen les referències cadastrals següents: 0112501DD9701S, 0112502DD9701S i 0112504DD9701S.

5. El pla suposa la modificació dels plànols de l'àmbit de l'actuació.

6. Amb la modificació proposada no s'ha de canviar la redacció de cap article del PGOU.

7. El nou sòl urbanitzable es situa a la vora de la Ronda de Ponent, la qual és una carretera de la xarxa primària (Ma-5010) de quatre carrils.

### 3. Avaluació dels efectes previsibles

Pel que fa als impactes que se'n derivin del pla, al document ambiental, s'han identificat les següents activitats productores d'impactes a la fase de construcció:

- Urbanització de l'àrea. Aquesta actuació produirà l'emissió de pols, gasos i renou; ocupació del sòl; casos accidentals de contaminació, risc d'accidents laborals i efectes sobre el paisatge.
- Construcció d'edificacions. Aquesta actuació produirà l'emissió de pols, gasos i renou; efectes sobre la flora i fauna; efectes sobre el sòl, efectes sobre l'aigua (abocaments accidentals) i efectes sobre el paisatge.

Durant la fase de funcionament, es preveuen els impactes següents: consum d'energia i aigua.

Pel que fa als impactes positius, la construcció del centre de salut previst en la modificació suposa un augment de l'ocupació, la descongestió del tràfic del centre, major seguretat i la disminució del renou en el centre.

Al document ambiental no s'ha incorporat la perspectiva climàtica ni s'ha estudiat adequadament la mobilitat generada.

### 4. Consultes a les administracions públiques afectades i persones interessades

D'acord amb l'article 30 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, s'han realitzat consultes a les següents administracions previsiblement afectades per la modificació del PGOU de Lluçmajor:

- Servei d'Estudis i Planificació de la Direcció General de Recursos Hídrics (RS SAA núm. 348).
- Servei d'Aigües Superficials de la Direcció General de Recursos Hídrics (RS SAA núm. 348).
- Consell de Mallorca, Departament de Territori i Infraestructures, Direcció Insular d'Urbanisme, (RS CMAT-GOIB 10480).
- Consell de Mallorca, Departament de Territori i Infraestructures, Direcció Insular d'Infraestructures i Mobilitat (RS CMAT-GOIB 10481).
- Consell de Mallorca, Departament de Territori i Infraestructures, Direcció Insular Territori i Paisatge (RS CMAT-GOIB 10482).
- Conselleria de Territori, Energia i Mobilitat, Direcció General d'Energia i Canvi Climàtic, Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera (RS CMAT-GOIB 10483).





A dia d'avui dins l'expedient consta l'informe de la Direcció Insular d'Urbanisme, del Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera i del Servei d'Estudis i Planificació

La Direcció Insular d'Urbanisme va informar el següent:

#### Consideracions

Analitzada la documentació presentada relativa a la modificació puntual relativa a la modificació puntual núm. 1/2019 del PGOU de Lluçmajor relativa a la classificació de sòl urbanitzable directament ordenat i requalificació de parcel·les de sòl urbà cal fer les consideracions següents:

- D'acord amb l'establert a l'article 54 de la Llei 12/2017, de 29 de setembre, d'urbanisme de les Illes Balears, l'aprovació definitiva dels plans generals i les modificacions d'aquests instruments correspon al Consell Insular de Mallorca.
- La modificació presentada es pot entendre com una de les que modificarien les determinacions d'un pla general, i, pel seu contingut de classificació d'un sòl urbanitzable directament ordenat, es pot informar amb caràcter favorable sempre que, amb caràcter previ a l'aprovació provisional:
- En els actes d'aprovació municipal d'aquesta modificació, s'ha d'expressar que es deixin sense efecte l'acte d'aprovació inicial de 09/09/2017 adoptat en relació a la modificació de planejament 1/2017.
- Analitzats els objectius i continguts de la modificació, cal constatar que en realitat es produeix un augment d'edificabilitat sense augment d'habitatges, per la qual cosa cal incorporar un anàlisi comparatiu tant de les intensitats i edificabilitats com del nombre d'habitatges, tant actuals com previstes amb la modificació.
- Atès que la modificació crea una nova ordenació urbanística, tant pel que fa a la documentació planimètrica com en les ordenances del PGOU vigent, cal incorporar dites normes en el document del pla general. No s'han localitzat dins l'expedient els fulls del PGOU corresponents als plànols núm. 14, 31, 32, 33, 34, 35, modificades, que s'han d'incorporar amb la mateixa escala que les que té el PGOU.
- Tret que s'acrediti dins l'expedient que s'ha produït un canvi de titularitat de la via, cal assenyalar que respecte a la delimitació del nou sòl urbanitzable, per mor que aquest se situa a la vora de la Ronda de Ponent i ser aquesta una carretera de la xarxa primària (Ma-5010) de quatre carrils, mentre es mantingui aquest caràcter de carretera, la delimitació hauria de respectar l'Àrea de Protecció Territorial de la carretera com a sòl rústic protegit, mantenint-la sense canvi de classificació i respectant les determinacions que assenyali l'òrgan competent en matèria de carreteres del Consell de Mallorca.
- D'acord amb el prescrit a l'article 29 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, la justificació de la reducció del percentatge de sòl a cedir, a part de ser-ho per una actuació destinada predominantment a dotacions públiques, ho haurà de ser sobre la base del resultat de la memòria de viabilitat econòmica.
- Respecte a la documentació gràfica que integra la modificació, com s'ha exposat, hi manca aportar els plànols de la proposta sobre els de planejament general vigent. Igualment manca aportat els plànols de rasants i noves xarxes, a escala suficient, tal que, amb posterioritat, es pugui dur endavant la urbanització dels terrenys sense necessitat d'introduir noves determinacions pròpies de l'ordenació.

En qualsevol cas, les anteriors observacions es fan des d'una anàlisi del document aprovat inicialment, en el marc del tràmit d'informe previst en l'article 55.3 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, i a partir del nivell de definició inicial de la documentació aportada. En conseqüència, cal assenyalar que s'emet a reserva de les competències d'altres òrgans d'aquest Consell Insular que eventualment haguessin de dictaminar l'expedient en compliment de les disposicions de legislació sectorial que resultassin aplicables.

S'ha d'assenyalar igualment que si durant la tramitació de l'instrument de planejament que hagi estat objecte del tràmit d'aquest informe s'hi introdueixen canvis substancials, el nou document s'ha de sotmetre igualment a informe abans que l'òrgan municipal competent l'aprovi definitivament.

El Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera va concloure el següent:

1. Cal tenir en compte entre els vectors ambientals no només l'aire i els factors climàtics, sinó també l'energia i la mobilitat.
2. Manca la perspectiva climàtica real del projecte, d'acord amb la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica. Aquesta perspectiva ha d'estudiar tot l'indicat a l'apartat de consideracions d'aquest document.
3. Manca l'estudi de mobilitat, d'acord amb la Llei 4/2014, de 20 de juny, de transports terrestres i mobilitat sostenible.
4. No s'ha proposat un Pla de Vigilància Ambiental.

Es considera que no s'hauria d'emetre informe favorable per part de la CMAIB sense que prèviament s'hagin resolt els diferents aspectes contemplats en aquestes conclusions.

El Servei d'Estudis i Planificació va concloure el següent:



En relació a la disponibilitat d'aigua potable i a la protecció del domini públic hidràulic subterrani s'informa favorablement la modificació puntual número 1/2019 relativa a la classificació de sòl urbanitzable directament ordenat o requalificació de parcel·les a sòl urbà del PGOU de Lluçmajor, sempre i quan es compleixin les següents condicions:

1. La futura construcció del centre de salut i altres possibles equipaments dotacionals hauran de complir amb l'establert a l'article 61 del PHIB 2019 «els edificis d'ús públic hauran d'instal·lar obligatòriament aixetes o grifons electrònics en els quals l'obertura i tancament es faci mitjançant sensors de presència o altres sistemes que permetin un estalvi equivalent d'aigua».
2. Els habitatges futurs hauran de tenir en compte l'establert a l'article 60.3 del PHIB 2019 o normativa que el substitueixi «Sempre que sigui viable, les noves edificacions disposaran de sistemes de recollida de pluja, amb l'objectiu d'emmagatzemar-les per a un ús posterior. Aquesta mesura serà obligatòria als nous habitatges unifamiliars i les edificacions situades en sòl rústic».
3. El projecte d'urbanització futur haurà de preveure xarxes separatives d'aigües pluvials i residuals o mesures que minimitzin l'impacte derivat de les xarxes unitàries de sanejament i pluvials (art. 75.4 del PHIB 2019). També s'hauran de prendre mesures per afavorir la infiltració de les aigües pluvials (art. 60.6 i 60.8 del PHIB 2019).
5. Anàlisi dels criteris de l'annex V de la Llei 21/2013

S'han analitzat els criteris de l'annex V de la Llei 21/2013, d'Avaluació Ambiental, i es preveu que el pla pugui tenir efectes significatius sobre el medi ambient, en concret:

Característiques de la Modificació: amb l'aprovació de la modificació es possibilitarà la construcció d'edificacions a sòl rústic.

Característiques dels efectes i de l'àrea probablement afectada: la modificació proposada afecta a una superfície considerable (25.272,79 m<sup>2</sup>) de sòl rústic, el qual passarà a tenir la classificació de sòl urbanitzable.

Entre els efectes més destacables s'han de tenir en compte l'ocupació del sòl, la mobilitat i els efectes sobre el paisatge i el canvi climàtic.

### Conclusions de l'Informe ambiental estratègic

**Primer.** Subjectar a avaluació ambiental estratègica ordinària la «modificació puntual núm. 1/2019 del PGOU de Lluçmajor relativa a la classificació de sòl urbanitzable directament ordenat i requalificació de parcel·les de sòl urbà», atès que es preveu que pugui tenir efectes significatius sobre el medi ambient d'acord amb els criteris de l'annex V de la Llei 21/2013.

**Segon.** El promotor, en base de l'art. 31.2.a de la Llei 21/2013 de 9 de desembre, d'Avaluació elaborarà l'estudi ambiental estratègic, tenint en compte el document d'abast de l'estudi ambiental estratègic realitzat per l'òrgan ambiental i tenint en compte el resultat de les consultes realitzades.

En l'estudi ambiental estratègic s'identificaran, descriuran i avaluaran els possibles efectes significatius en el medi ambient de l'aplicació del pla o programa, així com unes alternatives raonables i ambientalment viables que tinguin en compte els objectius i l'àmbit d'aplicació del pla o programa.

L'estudi ambiental estratègic continuarà com a mínim, la informació continguda en l'Annex IV de la Llei 21/2013. A més, a l'EAE s'hauran de tenir en compte les consideracions següents:

1. D'acord amb el punt 4 de l'article 75 del PHIB vigent, s'ha d'establir una xarxa de sanejament separativa d'aigües residuals i pluvials o bé mesures alternatives que minimitzin l'impacte derivat de l'existència de les xarxes unitàries de sanejament i pluvials d'acord amb allò previst al capítol III de gestió de la demanda. També s'hauran de prendre mesures per afavorir la infiltració de les aigües pluvials (art. 60.6 i 60.8 del PHIB 2019).
2. La futura construcció del centre de salut i altres possibles equipaments dotacionals hauran de complir amb l'establert a l'article 61 del PHIB 2019 «els edificis d'ús públic hauran d'instal·lar obligatòriament aixetes o grifons electrònics en els quals l'obertura i tancament es faci mitjançant sensors de presència o altres sistemes que permetin un estalvi equivalent d'aigua».
3. Els habitatges futurs hauran de tenir en compte l'establert a l'article 60.3 del PHIB 2019 o normativa que el substitueixi «Sempre que sigui viable, les noves edificacions disposaran de sistemes de recollida de pluja, amb l'objectiu d'emmagatzemar-les per a un ús posterior. Aquesta mesura serà obligatòria als nous habitatges unifamiliars i les edificacions situades en sòl rústic».
4. S'ha de fer referència a la integració paisatgística, concretament al compliment de les normes d'aplicació directa en matèria paisatgística que preveuen la legislació territorial i urbanística (art. 10.5 de la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears).
5. S'ha de fer un estudi específic sobre la incidència de la modificació puntual sobre el canvi climàtic. És recomanable dur a terme una avaluació adequada de la petjada de carboni. Aquesta avaluació ajudarà a establir les corresponents mesures preventives, correctores i, si escau, compensatòries per tal de reduir la incidència sobre el canvi climàtic.
6. S'han d'analitzar els accessos al futur centre de salut i la seva afecció sobre la mobilitat. S'han de proposar mesures per a una mobilitat sostenible.
7. L'enllumenat públic haurà de ser tal que es minimitzi el consum elèctric.





8. Les noves edificacions que se'n derivin de la modificació hauran de ser de consum energètic quasi nul.
9. S'ha d'avaluar la possibilitat d'instal·lar plaques fotovoltaïques a les cobertes de les edificacions.
10. Els aparcaments de carrer hauran de disposar de punts de recàrrega de vehicle elèctric. A més, s'hauran de reservar places d'aparcament per a vehicles lliures d'emissions.
11. S'hauran de tenir en compte les consideracions establertes als informes de la Direcció Insular d'Urbanisme, del Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera i del Servei d'Estudis i Planificació.

**Tercer.** Aquesta Resolució actua com a document d'abast de l'estudi ambiental estratègic tal com preveu l'art. 31.2.a de la Llei 21/2013, de 9 de desembre d'Avaluació Ambiental.

Respecte a la tramitació s'ha de recordar que, per tal de donar compliment a l'article 21 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, l'Ajuntament ha de sotmetre a informació pública la versió inicial de la Modificació Puntual, acompanyat de l'Estudi Ambiental Estratègic (EAE), el qual s'haurà tengut en compte per a l'elaboració de la Modificació Puntual.

Simultàniament, l'Ajuntament trametrà la versió inicial de la Modificació Puntual i l'EAE a les Administracions públiques que es considerin afectades. Com a mínim es consultarà a les administracions següents:

- Direcció General de Recursos Hídrics, Servei d'Estudis i Planificació.
- Conselleria de Transició Energètica i Sectors Productius, Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera.
- Consell de Mallorca, Departament de Mobilitat i Infraestructures, Direcció Insular de Mobilitat.
- Consell de Mallorca, Departament de Mobilitat i Infraestructures, Direcció Insular d'Infraestructures.
- Consell de Mallorca, Departament de Territori, Direcció Insular de Territori i Paisatge.
- Consell de Mallorca, Departament de Territori, Direcció Insular d'Urbanisme.

**Quart.** Es publicarà el present informe ambiental al Butlletí Oficial de les Illes Balears, d'acord amb el que disposa l'article 31.3 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'Avaluació Ambiental.

L'informe ambiental estratègic perdrà la seva vigència i cessarà en la producció dels efectes que li són propis si, una vegada publicat en el BOIB, no s'hagués procedit a l'aprovació del pla o programa en el termini màxim de quatre anys des de la publicació, d'acord amb el que disposa l'article 31.4 de la Llei 21/2013.

**Cinquè.** L'informe ambiental estratègic no serà objecte de cap recurs, sense perjudici del que, si és el cas, escaigui en via administrativa o judicial davant l'acta d'aprovació del pla o programa, d'acord amb el que disposa l'article 31.5 de la Llei 21/2013.

Palma, 5 de febrer de 2020

**El president de la CMAIB**  
Antoni Alorda Vilarrubias

