



## Secció III. Altres disposicions i actes administratius

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

**3156**

*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 de les NNSS de Consell per a la reordenació de la UA2 (140e/2019)*

Vist l'informe tècnic amb proposta de resolució de dia 10 de febrer de 2020, 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 de les NNSS de Consell per a la reordenació de la UA2, en els termes següents:

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

La modificació puntual de les NNSS de Consell per a la reordenació de la UA2 es tramita com 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

- El pla té per títol «Modificació puntual de les normes subsidiàries de Consell per a la reordenació de la UA2».
- L'objectiu de la modificació puntual és reordenar l'àmbit de sòl urbà no consolidat de la UA2 i executar els serveis bàsics, així com reduir la seva superfície respecte al planejament vigent.
- La UA2 es situa entre els carrers Vicari Pere Joan Gaià, Metge Antoni Morei, Caporal Isern i de Ferrer. La delimitació actual afecta a un gran nombre de parcel·les. A algunes d'aquestes parcel·les hi ha diverses construccions consolidades. Per aquest motiu, aquesta unitat no s'ha arribat a executar per manca de viabilitat.
- Les actuacions previstes són les següents:
  - Reduir l'àmbit de la unitat d'execució en 2.134 m<sup>2</sup>. L'àmbit serà de 6.569 m<sup>2</sup>. La nova delimitació suposa una disminució important en el nombre de parcel·les cadastrals afectades. Les parcel·les afectades tenen les referències cadastrals següents: 4013202DD8941S, 4013214DD8941S, 4013212DD8941S, 4013213DD8941S i 4013203DD8941S.
  - Reordenar l'àmbit que es manté dins de la unitat. Es proposa una nova distribució de les qualificacions. El sòl lucratiu es redueix en 2.122 m<sup>2</sup> i l'edificabilitat, en 2.621 m<sup>2</sup>. L'espai lliure públic s'incrementa de 710 m<sup>2</sup> fins a 773 m<sup>2</sup>.
  - Fixar índexs d'intensitat d'ús residencial:

Índexs d'intensitat d'ús residencial	
Intensitat baixa IB-A	1 habitatge/65 m <sup>2</sup> de superfície de solar en profunditat edificable
Intensitat baixa IB-B	1 habitatge/90 m <sup>2</sup> de superfície de solar en profunditat edificable

- La UA quedarà de la manera següent:

	Superfície (m <sup>2</sup> )	%
Espai lliure públic	773	11,8
Xarxa viària	2.127	32,4
Sòl d'aprofitament privat	3.669 (3.410 m <sup>2</sup> són IB-B i 259 m <sup>2</sup> IB-A)	55,8

- Amb la modificació proposada es redueix la capacitat de població de 99 a 29 habitatges (248 a 73 habitants).



7. Es preveu connectar el nou àmbit a la xarxa elèctrica, d'abastiment d'aigua potable i de sanejament existent en el carrer Bartomeu Fiol Cosme.

8. Amb la modificació proposada s'han de realitzar els canvis següents:

- Modificar la redacció de l'article 162 de les normes subsidiàries.
- Modificar els plànols d'ordenació III (Qualificació de sòl urbà), IV (Delimitació i ordenació física del sòl urbà i urbanitzable-Full 1) i V (Delimitació i ordenació física del sòl urbà i urbanitzable-Full 2).

### 3. Avaluació dels efectes previsibles

No es preveu que la modificació puntual pugui tenir efectes destacables sobre el territori i el medi ambient. Així, la modificació no suposarà cap alteració de la tipografia del terreny, pèrdua de sòl amb potencial agrícola, efectes sobre espècies de flora i fauna amb valor ecològic ni risc de contaminació de l'aigua i del sòl. Si bé el futur projecte d'urbanització de l'àmbit pot suposar una major impermeabilitat del sòl, un major consum potencial de recursos hídrics i una major producció de residus, renou i pols durant la fase de construcció, s'han d'entendre aquests efectes com efectes relatius ja que amb l'ordenació vigent s'admetria una major edificabilitat i capacitat de població.

### 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 de les NNSS de Consell:

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

A dia d'avui dins l'expedient consten els informes 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 tècniques

L'objecte de la modificació és modificar la delimitació de la Unitat d'execució número 2 i la seva ordenació. S'exposa en el document de la memòria que la modificació és d'iniciativa particular per facilitar l'execució de la unitat d'execució o fer-la més funcional. Es justifica la nova delimitació en la viabilitat d'execució. S'exposa que hi ha moltes parcel·les afectades en el límit oest i que això ha fet inviable el desenvolupament de la unitat. Es proposa una nova delimitació excloent aquestes parcel·les i part de les situades a l'est de la unitat. Tot i així es segueix afectant part de la parcel·la 3 i 12 que reuneixen les mateixes condicions que les anteriors al trobar-se ja consolidades per l'edificació i afectant l'espai lliure d'edificació i algunes construccions. L'article 73 de la LUIB regula el procediment de delimitació de les unitats d'actuació i també de la seva modificació en funció de l'informe de sostenibilitat econòmica i de la memòria de viabilitat econòmica, aquesta tramitació és municipal. Tot i així s'observa que la nova delimitació, i la viabilitat econòmica no queda suficientment justificada.

Pel que fa a la documentació de la modificació:

- La delimitació de sòl urbà grafiada en el plànol informatiu 1 no és la vigent. Pel que fa al plànol informatiu 2, s'ha de dir que el planejament vigent de Consell no es troba adaptat a dia d'avui al Pla Territorial Insular de Mallorca.
- El plànol III d'ordenació incorpora les cotes de profunditat edificables a la resta d'illetes que no són objecte de la modificació, en el plànol no apareix aquesta dada que si venen grafiades en els plànols a escala 1/1000. S'hauran de llevar aquestes cotes incorporant únicament l'àmbit que afecta a la modificació. Pel que fa a la informació de la caràtula, en el plànol vigent queden indicades totes les modificacions que s'han anat fent, aquesta informació no s'ha incorporat al plànol d'ordenació proposat.
- És incorrecte el títol del plànol IV d'ordenació, ja que ha de ser «Delimitació i ordenació física de sòl urbà i urbanitzable-full 1», i no «Delimitació física de sòl urbà i urbanitzable-full 1».
- Han quedat eliminats del plànol V d'ordenació elements fora de l'àmbit de la modificació com és la conservació d'una edificació contigua a la unitat d'execució, i el perímetre d'un bloc marcat amb profunditat edificable de 10 m. Aquesta informació hauria de quedar incorporada.
- El planejament vigent no té fixats els índex d'intensitat d'ús residencial. Amb la present modificació es proposa incorporar a la fitxa de planejament de la unitat d'execució modificada els índexs d'intensitat d'ús per a les qualificacions intensiva baixa A i B de la unitat.



La fitxa de planejament podrà limitar el nombre màxim d'habitatges sempre que sigui inferior al que resulti d'aplicar 1 habitatge cada 80 m<sup>2</sup> de superfície construïda, però no fixar índex d'intensitat d'ús residencial. L'article 37 de la LUIB estableix que és el pla general el que ha de determinar la capacitat màxima de població a cada zona d'ordenació.

- Hi ha una errada en la numeració de l'article que es vol modificar, l'article que es correspon a la fitxa de la unitat d'execució és el 162, no el 142.
- Les parts que es proposen lliure d'edificació estan grafiades com si es tractes d'una qualificació urbanística, i amb la llegenda de zona intensiva no edificable. Aquesta grafia crea confusió, i s'haurà d'eliminar del document de la memòria.
- S'haurà d'clarificar quina és la superfície total de la unitat ja que no coincideix la xifra en diferents punts de la memòria.
- En el càlcul del nombre d'habitatges en aplicació del que preveu el Pla Territorial Insular de Mallorca, en la disposició transitòria sisena d'un habitatge cada 80 m<sup>2</sup> de superfície construïda, s'haurà de comprovar que les superfícies de 7.900,10 m<sup>2</sup> (vigent) i la de 5.279 m<sup>2</sup> (proposada) no contemplen els espais privats no edificables, ja que aquests no s'han de tenir en compte. No queda clar a la fitxa ni a la memòria quina serà la superfície edificada resultant de la modificació, i quina es correspon a la qualificació Intensiva Baixa i Intensiva Baixa B.
- En el punt 6 Criteris i alternatives de la modificació, en el punt 6 de l'alternativa 1, es parla d'uns canvis en el sòl qualificat com a Intensiva Baixa, que redueixen la seva superfície en un 20%. No queda clar en l'explicació quins són aquests canvis. Analitzant la documentació gràfica en aquest punt, s'observa contradicció entre la cota que es marca de 14 m i la grafia que és de 16 m. S'haurà d'clarificar quins són els canvis que es proposen i la informació gràfica haurà de ser coherent.
- En l'informe de sostenibilitat econòmica es fa referència al que disposa la Instrucció 2/2018 de 18 de juny de l'Agència Tributària de les Illes Balears. S'ha de dir que aquesta instrucció és a efectes de determinar el valor real dels béns immobles a efectes de l'impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats i en l'Impost de Successions i Donacions, i per tant no és d'aplicació en l'àmbit urbanístic. L'informe de sostenibilitat econòmic i la memòria de viabilitat econòmica s'hauran de redactar aplicant la Llei 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana i el Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del sòl.

En la memòria de viabilitat s'haurà de tenir en compte tots els deures que preveu l'article 29 punt 3 de la LUIB.

- A l'ordenació proposada es fan les següents observacions:
- Les voravies s'han previst de 1,50 m, no compleixen amb el que disposa l'Ordre VIV/561/2010, d'1 de febrer, per la qual es desenvolupa el document tècnic de condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació per l'accés i utilització dels espais públics urbanitzats. Han de tenir un ample mínim lliure de pas no inferior a 1,80 m.
- Es proposa un bloc edificable de 12 m de profunditat edificable contigu a l'espai lliure, s'haurà de veure si aquesta solució dóna compliment als requisits de front mínim a la via pública de 8 m que preveu l'article 109 de les NNSS per a les zones Intensives baixes.
- S'haurà de justificar la coherència de l'ordenació proposada pel que fa als vials que acaben en dos punts en cul-de-sac, la ubicació de l'espai lliure públic i l'organització de l'edificabilitat proposada a l'interior de la illeta.

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

1. Es recorda que les noves edificacions hauran de ser de consum energètic quasi nul.
2. L'enllumenat públic haurà de ser tal que es minimitzi el consum elèctric.
3. Les edificacions hauran de disposar d'energies renovables.
4. 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.
5. De cara a l'adaptació al canvi climàtic, la pavimentació haurà de ser de drenatge sostenible; sistemes de recollida de pluvials per al reg de la zona enjardinada, que respectarà la vegetació local; l'espai lliure verd s'establirà com a refugi climàtic.
6. Consell podria aprofitar per començar a elaborar un Pla de Millora de la Qualitat de l'Aire conforme al Pla Marc (<http://atmosfera.caib.es>).

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

1. L'explotació de la massa Penyaflor arriba al 99% del recurs disponible.
2. A dia d'avui el volum d'aigua subministrada de la captació ARE\_3675\_Vigent-DI-\_37709 supera el volum d'extracció concedit. Tal i com ja se va dir a l'informe del Servei d'Estudis i Planificació de 10 de març de 2010 s'ha de sol·licitar al Servei d'Aigües Subterrànies de la Direcció General de Recursos Hídrics l'ampliació de volum d'extracció concedit. S'haurà de presentar còpia del títol concessional o, en el seu cas, sol·licitud del títol concessional (art. 66.3 d) del PHIB 2019.
3. L'article 66.4 del PHIB 2019 estableix que quan se realitzi l'informe de suficiència hídrica «se comprovarà que no es superin els percentatges màxims de pèrdues admissibles previstos a l'article 64.1». En els darrers anys en el nucli de Consell s'ha perdut al voltant d'un 50% de l'aigua subministrada per la xarxa. Aquestes pèrdues superen els percentatges màxims de pèrdues admissibles. La suficiència hídrica per aquesta unitat d'actuació serà possible quan l'Ajuntament demostrï a la Direcció General de Recursos Hídrics que els estalvis d'aigua aconseguits amb la millora de la xarxa són suficients per al proveïment de la població prevista. A





més, i d'acord a l'establert a l'article 64.2 del PHIB 2019, en el Pla de gestió de l'aigua s'han d'haver previstes i pressupostades les actuacions necessàries per complir amb el percentatge màxim legalment permès de pèrdues a les xarxes.

4. 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 (article 75.4 del PHIB 2019). També s'hauran de prendre mesures per afavorir la infiltració de les aigües pluvials (article 60.6 i 60.8 del PHIB 2019). Es proposa que aquesta mesura ja es reculli a la possible fitxa urbanística d'aquesta unitat d'actuació.

5. 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». Es proposa que aquesta mesura ja es reculli a la possible fitxa urbanística d'aquesta unitat d'actuació.

6. D'acord a l'establert a l'article 66.3.e) del PHIB 2019 serà necessari que es presenti un certificat en vigor o informe de l'entitat responsable de la depuració que assegurí que els volums generats d'aigua residual, tant en cabal com en concentració de contaminants, podran ser tractats en la seva totalitat per l'EDAR existent i no interferiran amb el compliment dels valors límit d'emissió imposats en l'autorització d'abocament al domini públic hidràulic o al domini públic marítim terrestre. En cas contrari, haurà de preveure les actuacions de depuració necessàries per atendre els nous abocaments.

Per altra part es recorda a l'Ajuntament que ha d'elaborar un Pla de gestió sostenible de l'aigua amb el contingut previst a l'article 13 del PESIB i a l'article 59 del PHIB 2019 abans de 20 de desembre de 2021.

### 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 no es preveu que el pla pugui tenir efectes significatius sobre el medi ambient, en concret:

Característiques de la Modificació: la modificació puntual consisteix en reordenar l'àmbit de sòl urbà no consolidat de la UA2 i executar els serveis bàsics, així com reduir la seva superfície respecte al planejament vigent.

Característiques dels efectes i de l'àrea probablement afectada: amb la modificació puntual l'àmbit de la UA2 passarà de 8.603 a 6.569 m<sup>2</sup>. Els efectes negatius que es desprenen de la modificació són poc significatius i estan relacionats, principalment, amb la fase d'execució de les obres d'urbanització i d'edificació. El document ambiental fixa unes mesures preventives i correctores que disminuiran aquests efectes. A més, cal tenir en compte que la modificació suposa una reducció de l'edificabilitat i de la capacitat de població, la qual cosa contribueix a millorar la qualitat del paisatge urbà i la seva sostenibilitat ambiental.

### Conclusions de l'Informe ambiental estratègic

**Primer.** No subjectar a avaluació ambiental estratègica ordinària la «Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries de Consell per a la reordenació de la UA2», atès que no 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, sempre que es compleixin les mesures correctores proposades al Document Ambiental i els condicionants següents:

1. S'han de tenir en compte les consideracions realitzades per la Direcció Insular d'Urbanisme en el seu informe com a resposta de la consulta a les administracions públiques afectades.
2. Pel que fa al projecte d'urbanització futur, el qual estarà sotmès a avaluació d'impacte ambiental:
  - Haurà de justificar la suficiència hídrica.
  - 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 (article 75.4 del PHIB 2019). També s'hauran de prendre mesures per afavorir la infiltració de les aigües pluvials (article 60.6 i 60.8 del PHIB 2019). Aquesta mesura s'ha de contemplar a la possible fitxa urbanística d'aquesta unitat d'actuació.
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». Aquesta mesura s'ha de recollir a la possible fitxa urbanística d'aquesta unitat d'actuació.
4. Pel que fa a les zones enjardinades, s'han d'utilitzar espècies vegetals autòctones i amb baixos requeriments hídrics.
5. L'enllumenat públic haurà de ser tal que es minimitzi el consum elèctric.
6. Les edificacions hauran de disposar d'energies renovables.
7. 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.



Es recomana:

1. L'elaboració per part de l'Ajuntament de Consell d'un Pla de Millora de la Qualitat de l'Aire conforme al Pla Marc (<http://atmosfera.caib.es>).
2. Crear un refugi climàtic, és a dir, un equipament o parc urbà que proporcioni unes bones condicions de confort tèrmic i que pugui acollir població sensible en casos d'ones de calor, a l'espai lliure públic.

Es recorda que:

1. Segons l'informe del Servei d'Estudis i Planificació el percentatge de les pèrdues a les xarxes de l'aigua subministrada (al voltant d'un 50%) són molt superiors als percentatges màxims de pèrdues admissibles previstos a l'article 64.2 del PHIB 2019. Per tant, al pla de gestió de l'aigua que elabori l'Ajuntament d'acord amb l'establert a l'article 13 del Pla especial d'actuacions en situació d'alerta i eventual sequera a les Illes Balears i l'article 59 del PHIB 2019, s'han de preveure i pressupostar les actuacions necessàries per tal de complir amb el percentatge màxim legalment permès de pèrdues a la xarxa.
2. Atès que a dia d'avui el volum d'aigua subministrada de la captació ARE\_3675\_Vigent-DI-37709 supera el volum d'extracció concedit, s'ha de sol·licitar al Servei d'Aigües Subterrànies de la Direcció General de Recursos Hídrics l'ampliació de volum d'extracció concedit. S'haurà de presentar còpia del títol concessional o, en el seu cas, sol·licitud del títol concessional (art. 66.3 d) del PHIB 2019.
3. D'acord amb l'establert a l'article 66.3.e) del PHIB 2019 s'ha de presentar un certificat en vigor o informe de l'entitat responsable de la depuració que assegurï que els volums generats d'aigua residual, tant en cabal com en concentració de contaminants, podran ser tractats en la seva totalitat per l'EDAR existent i no interferiran amb el compliment dels valors límit d'emissió imposats en l'autorització d'abocament al domini públic hidràulic o al domini públic marítim terrestre. En cas contrari, s'hauran de preveure les actuacions de depuració necessàries per atendre els nous abocaments.
4. Les noves edificacions hauran de ser de consum energètic quasi nul.

**Segon.** 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.

**Tercer.** 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.

**Quart.** 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 de l'acte d'aprovació del pla o programa, d'acord amb el que disposa l'article 31.5 de la Llei 21/2013.

**Cinquè.** Aquesta resolució s'emet sense perjudici de les competències urbanístiques, de gestió o territorials de les administracions competents i de les autoritzacions o informes necessaris per a l'aprovació.

Palma, 3 de març de 2020

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

