



Secció III. Altres disposicions i actes administratius

ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT I TERRITORI

3538

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 del PGOU per a requalificació i canvi d'ús d'equipament a assistencial al Carrer Juli Ramis, 4 i al Carrer Ramon Nadal, 4 (TM Palma) (133e /2019)

Vist l'informe tècnic amb proposta de resolució de dia 21 de gener 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 del PGOU per a requalificació i canvi d'ús d'equipament a assistencial al Carrer Juli Ramis, 4 i al Carrer Ramon Nadal, 4 (TM Palma), en els termes següents:

1. Determinació de subjecció a avaluació ambiental i tramitació

La Modificació Puntual del PGOU de Palma 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

1. El pla té per títol «Modificació puntual del Pla General d'ordenació Urbana de Palma referida a la requalificació i canvi d'ús de l'equipament EQ2b/DP-P 41-09-P i al canvi d'ús de l'equipament EQ3a/DO-P 41-10-E passant de l'ús esportiu i docent a l'ús assistencial».

2. La modificació puntual del PGOU té com a objecte la modificació de dues parcel·les de titularitat municipal qualificades com a equipaments: l'equipament esportiu, EQ2b/DP/P 41-09-P i l'equipament docent EQ3a/DO-P 41-10-P. A ambdues parcel·les l'ús passa a assistencial i, a més, l'equipament EQ2b/DP/P 41-09-P passa a la zona EQ3a.

3. L'àmbit de la modificació puntual afecta els següents terrenys classificats com a urbans i inclosos en l'àmbit de l'Àrea de Planejament Incorporat API/41-03 Son Serra Parera:

- Parcel·la ubicada en el carrer Ramon Nadal núm. 4, la qual es correspon amb la parcel·la cadastral 93371-03 i té una superfície de 1.350 m². El PGOU vigent classifica aquesta parcel·la com a sòl urbà i la qualifica com a sistema local d'equipament comunitari d'ús principal docent, amb la codificació EQ3a/DO-P 41-10-E. L'ús principal de l'edificació existent de la fundació ASPAS és l'ús assistencial, per la qual cosa no s'ajustaria a l'ús principal assignat pel planejament.

- Parcel·la ubicada en el carrer Juli Ramis núm. 4, la qual es correspon amb la parcel·la cadastral 93371-01. El PGOU vigent classifica aquesta parcel·la com a sòl urbà i la qualifica com a sistema local d'equipament comunitari d'ús principal esportiu, amb a codificació EQ2b/DP-P 41-09-P. La parcel·la té una superfície de 2.610 m² segons la fitxa de sistema.

4. La modificació del PGOU es planteja arran de l'escrit presentat al Departament de Planejament de l'Ajuntament de Palma per la Fundació ASPAS el passat 22 d'octubre de 2018 (número RE 775). A l'escrit se sol·licita la cessió de la parcel·la EQ2b/DP-P 41-09-P (referència cadastral 93371-03) amb una edificabilitat de 3000 m² per tal de poder ampliar les actuals instal·lacions de la Fundació ASPAS a la parcel·la EQ3a/DO-P 41-10-E (referència cadastral 93371-03). A l'escrit s'indica també que els 3000 m² seran construïts en dues fases (una primera fase de 1000 m² i l'altra de 2000 m²) en funció de l'increment de persones i famílies ateses, de les funcions del servei d'atenció integral, de promoció de l'autonomia per a persones amb discapacitat auditiva i del Servei de desenvolupament infantil i atenció primerenca.

5.- La illeta a sòl urbà on s'ubiquen les parcel·les amb referència cadastral 93371-03 i 93371-01 està inclosa a l'Àmbit d'Intervenció Paisatgística (AIP) núm. 1, Entorns de la Real.



6. Segons el PGOU vigent, les característiques de les dues parcel·les objecte de la modificació són les següents:

<i>PGOU vigent</i>							
Qualificació	Ús	Número de plantes	Alçada màxima/total (m ²)	Ocupació %	Separació mínima a límit de parcel·la (m)	Coef. Edif. (m ² t/m ² s)	Edificabilitat (m ² t)
EQ2b/Dp-P 41-09-P	Esportiu	2P	10/12	20	5 i Hmàx/2	0,25	652
EQ3a/Do-P 41-10-E	Docent	3P	11,50/13,50	80	3 i Hmàx/3	1,7	2295
						Total	2947

Amb el pla modificat, les característiques de les parcel·les seran les següents:

<i>PGOU modificat</i>							
Qualificació	Ús	Número de plantes	Alçada màxima/total (m ²)	Ocupació %	Separació mínima a límit de parcel·la (m)	Coef. Edif. (m ² t/m ² s)	Edificabilitat (m ² t)
EQ3a/As-P 41-09-P	Assistencial	3P	11,50/13,50	80	3 i Hmàx/3	1,7	4437
EQ3a/As-P 41-10-E	Assistencial	3P	11,50/13,50	80	3 i Hmàx/3	1,7	2295
						Total	6732

Així, es dona una ordenació integral a total la illa, ordenant-se amb la zona EQ3a i l'ús assignat a totes les parcel·les és assistencial.

7. El pla implica la modificació de la part normativa següent del PGOU vigent:

- 2 fitxes d'equipaments (EQ2b/Dp-P 41-09-P i EQ3a/Do-P 41-10-E).
- Plànol d'ordenació del sòl urbà de la sèrie D.01 (número H-13).

8. La modificació proposada no suposa un increment de la densitat de població.

3. Avaluació dels efectes previsibles

Es considera que els possibles impactes del pla són poc significatius, essent el de major rellevància l'impacte paisatgístic a l'entorn de la Real. Aquest impacte s'ha considerat moderat.

Es preveu que els efectes sobre el medi ambient dels projectes que se'n derivin de la modificació del PGOU siguin mínims si s'apliquen les mesures correctores del document ambiental. Aquestes mesures es basen en el foment de l'eficiència energètica, en evitar la contaminació lumínica i acústica a sòl rústic, en la gestió adequada dels recursos hídrics i en la mitigació de l'impacte paisatgístic.

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 Palma:

- Consell de Mallorca, Direcció Insular de Patrimoni (RS CMAT-GOIB 10930).
- Consell de Mallorca, Departament de Territori i Infraestructures, Direcció Insular d'Urbanisme, (RS CMAT-GOIB 10931).
- Consell de Mallorca, Departament de Territori i Infraestructures, Direcció Insular Territori i Paisatge (RS CMAT-GOIB 10932).

A dia d'avui dins l'expedient consta l'informe del Departament de Territori i Infraestructures de la Direcció Insular d'Urbanisme.

La Direcció Insular d'Urbanisme va concloure el següent:

Cal observar que la present modificació no té en compte el determinat a l'article 79.3.a) del Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març d'ordenació i ús del sòl, per a l'illa de Mallorca, (BOIB núm. 66 de 30-04-2015):



3. Les alteracions de l'ordenació urbanística del pla general, amb la modificació puntual o la revisió, no poden afectar la qualitat urbana mitjançant el decrement de la superfície dotacional de la ciutat ja edificada i consolidada que suposin una minva en la qualitat de la ciutadania. A aquest efecte:

a) Els terrenys que el pla general classifica com a sòl urbà per execució del planejament general anterior, del planejament parcial o especial, es troben subjectes a la limitació de mantenir en els àmbits que es delimitin en futures modificacions fetes de forma independent al procés de revisió del pla general, les superfícies de reserva de terrenys per a dotacions públiques de la xarxa de sistemes locals establertes per al sòl urbà subjecte a les actuacions de les previstes en l'apartat 3 de l'article 32 de la LOUS o per al sòl urbanitzable.

- Cal observar que, tot i que es diu que, per al sector F on es troba l'actuació, l'estàndard d'ús assistencial existent resulta superior al teòric previst pel PGOU, i, per contra, l'estàndard per als usos docent i esportiu és inferior al teòric del PGOU vigent, no s'intenta justificar un canvi que disminueix unes dotacions teòriques actualment insuficients.

-La zona d'equipaments del sector Son Serra Parera on s'ubica la parcel·la es troba inclosa dins l'Àmbit d'intervenció Paisatgística núm. 1, Entorns de la Real, de la Modificació número 2 del Pla Territorial de Mallorca, aprovada definitivament en data 13/01/2011, per la qual cosa caldrà estar al determinat en la disposició transitòria desena del PTIM i sol·licitar informe de la Direcció Insular de Territori i Paisatge del Departament de Territori i Infraestructures del Consell Insular de Mallorca pel que fa a la possible afecció de la modificació a l'AIP núm. 1.

En relació amb l'informe de la Direcció Insular d'Urbanisme, en data 4 de novembre de 2019 es va trametre l'esmentat informe a l'Ajuntament de Palma i se li va requerir informe.

En data 9 de desembre de 2019 l'Ajuntament va presentar l'informe requerit (RE SAA 1659). De l'informe de l'Ajuntament es poden destacar les observacions següents:

1. S'ha analitzat el fet que al sector F, on es troba l'actuació, es proposi un canvi d'ús a assistencial tenint en compte que l'estàndard teòric del PGOU per als usos docent i esportiu és inferior al previst mentre que l'ús assistencial previst és superior al teòric. En aquest sentit, es tracta d'ampliar un equipament assistencial ja existent i la disminució de l'estàndard és poc significativa

2. Es va demanar informe a l'Institut Municipal d'Esports (IME) en data 20 de juny de 2018 en relació al canvi d'ús esportiu a assistencial. L'IME va emetre informe on consta que no existeix cap inconvenient pel que fa al canvi d'ús.

3. El Reglament de Planejament estatal de 1978, que preveia al seu annex la reserva de determinats usos (docents, esportius, social...), ha estat desplaçat a l'Illa de Mallorca pel Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'illa de Mallorca (RLOUS) que en el punt 5 de l'article 93 (Determinacions sobre reserves de sòl per a sistemes urbanístics) disposa que «La distribució per usos detallats del sòl destinat a equipaments públics a què es refereixen les lletres a) i b) de l'apartat 1 d'aquest article no està subjecta a estàndards genèrics. Les distribucions esmentades i les superfícies assignades es fixen, en cada cas, atenent les necessitats específiques del sector».

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 del PGOU de Palma afecta a dues parcel·les classificades com a urbanes incloses en l'Àmbit d'Intervenció Paisatgística (AIP) núm. 1 (en concret, es tracta de les parcel·les amb codificació EQ3a/DO-P 41-10-E i EQ2b/DP-P 41-09-P i referència cadastral 93371-03 i 93371-01, respectivament). A ambdues parcel·les l'ús passa a assistencial i la parcel·la EQ2b/DP/P 41-09-P, la qual limita amb sòl rústic, passa a la zona EQ3a, que permet que l'ocupació de la parcel·la sigui del 80 % i que les edificacions siguin de tres plantes. Amb aquesta modificació, la qual no suposa un increment de la densitat de població i compleix amb l'establert a l'annex III del PTIM per a l'àmbit d'intervenció paisatgística AIP I, es dona una ordenació integral a tota la illeta.

Característiques dels efectes i de l'àrea probablement afectada: la modificació proposada és d'escassa entitat. L'impacte més significatiu del pla és l'impacte paisatgístic dels projectes que se'n puguin derivar del pla a l'entorn del Monestir de la Real. Amb les mesures proposades al document ambiental es mitigarà aquest impacte.

Conclusions de l'Informe ambiental estratègic

Primer. No subjectar a avaluació ambiental estratègica ordinària el «projecte de modificació per a requalificació i canvi d'ús d'equipament a assistencial al Carrer Juli Ramis, 4 i al Carrer Ramon Nadal, 4 (TM Palma)», 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 en el Document Ambiental i els condicionants següents:

1. El 20% del sòl sense edificar amb caràcter forestal estarà compost per espècies autòctones de la zona i de baix requeriment hídric.



2. Tot i que ja s'indica al document ambiental, es remarca que els projectes que se'n derivin de la modificació puntual del PGOU de Palma han d'incloure un estudi d'integració paisatgística amb mesures per mitigar l'impacte paisatgístic.

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 perdre 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, especialment, i atès que el pla es troba dins l'Àmbit d'Intervenció Paisatgística (AIP) núm. 1 Entorns de la Real, el previ informe favorable del Departament del Consell de Mallorca competent en ordenació del territori d'acord amb l'establert a la disposició transitòria desena del Pla Territorial Insular de Mallorca.

Palma, 24 d'abril de 2020

El president de la CMAIB

Antoni Alorda Vilarrubias

