

## Secció III. Altres disposicions i actes administratius

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

**8750**

*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. 3 de les NS de Mancor de la Vall per a la modificació d'alineacions, usos i paràmetres edificatoris, i ordenances d'estètica (127e/2021)*

Vist l'informe tècnic amb proposta de resolució de dia 22 de juliol de 2022, 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. 3 de les NS de Mancor de la Vall per a la modificació d'alineacions, usos i paràmetres edificatoris, i ordenances d'estètica, en els termes següents:

#### Conclusions de l'informe ambiental estratègic

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

L'Ajuntament de Mancor de la Vall aporta la documentació amb objecte de la tramitació d'una AAE simplificada, atès que, si bé pot considerar-se que la MP proposada és d'escassa entitat, està inclosa en els supòsits de l'apartat 4 de l'art. 12, del Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears: «També seran objecte d'avaluació ambiental estratègica simplificada:

- Les modificacions esmentades en l'apartat 2 d'aquest article, quan siguin de caràcter menor, en els termes que es defineixen en l'article 5 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.
- Les modificacions de plans o programes que, tot i no estar incloses en l'apartat 2 d'aquest article, suposin, per si mateixes, un nou marc per a l'autorització de projectes. Es considerarà que les modificacions de plans i programes comporten un nou marc de projectes quan la seva aprovació generi la possibilitat d'executar nous projectes, o augmenti les dimensions o l'impacte eventual dels permisos en el pla o programa que es modifica i, en tot cas, quan suposin un increment de la capacitat de població, residencial o turística, o habilitin la transformació urbanística d'un sòl en situació rural.»

Per tant, la modificació del planejament referida s'ha de tramitar com a una AAE Simplificada i seguir el procediment establert a la secció 2a del Capítol I d'avaluació ambiental estratègica de plans i programes, del Títol II de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.

Analitzat el contingut del document ambiental estratègic que figura a l'article 29 de la Llei 21/2013, d'avaluació ambiental, s'entén que la documentació aportada pel promotor és correcta.

##### 2. Descripció i ubicació del pla

L'objecte de la MP núm. 3 de les NS correspon a cinc modificacions independents al nucli de Mancor de la Vall, que, d'acord amb el DAE, no suposen, en cap cas, canvis substancials en el model urbanístic i territorial del municipi:

- Adequar el plànol d'alineacions als edificis preexistents al nucli antic. A l'actual plànol d'ordenació 21, d'alineacions, es deixen parcialment fora d'ordenació algunes edificacions del nucli antic. En particular es proposa modificar l'alineació als carrers de l'Honorable Antoni Bibiloni i de Massanella, que connecten amb la plaça de Dalt i la plaça de Baix, respectivament, amb el carrer de Margalida Sintes.

Es considera necessari corregir aquestes deficiències per tal de regularitzar-ne la situació i preservar la morfologia i caràcter tradicional del centre del poble.

- Incorporar la planta soterrani a les zones de Casc Antic i Extensiva Baixa. Els soterranis en aquestes qualificacions urbanes són molt comuns i anteriors a les NS vigents. Per aquest motiu es considera necessària la seva admissió.

- Incorporar una nova regulació de piscines. La normativa vigent no compta amb una regulació de piscines que, en l'actualitat, resulta molt necessària. S'incorpora una regulació que estableix els supòsits de còmput d'ocupació i edificabilitat, s'estableix també, entre altres criteris,



les condicions generals de reculada tant per les piscines com per les instal·lacions i edificacions annexes, i limitacions i mesures d'estalvi d'aigua.

- Modificar les ordenances d'estètica en relació a les fusteries, per tal d'admetre noves possibilitats i materials constructius.

L'emergència i generalització de nous materials i tècniques de construcció durant els darrers anys fa necessària una modificació de les ordenances d'estètica en relació a les fusteries, admetent nous materials, sempre que es conservin els colors i la tipologia (fusteries amb gaufons) tradicionals, permetent-se les fusteries i persianes de fusta natural o vernissada o de colors marrons i verds foscos.

- Modificar i racionalitzar els paràmetres edificatoris a la zona Extensiva Baixa, reduint la parcel·la mínima per a habitatges adossats i, per contra, establir un llinar més elevat d'intensitat residencial.

Es proposa reduir a 400 m<sup>2</sup> la parcel·la mínima, equiparant-la per les edificacions unifamiliars aïllades i adossats. Es proposa també la reducció de la façana mínima, equiparant les dues tipologies a 15 metres. L'índex d'intensitat d'ús s'estableix en 1 habitatge cada 200 m<sup>2</sup> de solar. Com a principal novetat s'incorpora una façana mínima per edifici, de 6 metres en paral·lel a la línia de carrer, i es mantenen les reculades, tot i establir-se un requisit d'exoneració d'aquestes, sempre que la parcel·la sigui independent amb anterioritat a 1982.

A més, s'ajusta a la baixa l'edificabilitat permesa, ja que aplicant els paràmetres vigents de reculades i nombre de plantes establert, no es podia arribar a esgotar.

L'objectiu de la modificació d'aquests paràmetres és el d'afavorir un model edificatori més equilibrat i racional, que faciliti la construcció d'habitatges unifamiliars adossats d'una superfície adequada per a l'ús de primera residència, en detriment d'un model edificatori més dispers, de grans cases unifamiliars aïllades, sovint associat a la segona residència. Els nous paràmetres, per altra banda, limiten el potencial creixement del nombre d'habitatges en les parcel·les més extenses, associades a grans promocions d'habitatges adossats que sovint no responen a un model de creixement desitjable, en termes de sostenibilitat.

Segons el DAE, la MP incorpora un estudi del potencial edificable en zona residencial Extensiva Baixa, a l'annex II, que permet valorar els efectes dels nous paràmetres edificatoris proposats en el creixement d'habitatge potencial. A partir d'aquest estudi es pot concloure que:

- Els nous paràmetres edificatoris proposats suposen una notable reducció del possible creixement edificatori (27,7%), passant de 228 habitatges potencials a 216.

- També suposen una redistribució més equilibrada i racional del possible creixement del parc d'habitatge del municipi, que admet la construcció d'habitatges adossats en les parcel·les menys extenses (< 600 m<sup>2</sup>) i limita el nombre d'habitatges adossats en parcel·les de grans dimensions, la construcció de les quals depèn d'un únic promotor i que sovint no responen a un model de creixement desitjable en termes de sostenibilitat.

### 3. Avaluació d'efectes previsibles

Els efectes previsibles de la MP núm. 3 de les NS de Mancor de la Vall, durant la fase d'obres, estaran associats a la construcció de 216 noves vivendes i de piscines: ocupació d'espais amb usos naturals o agrícoles (zones més externes del nucli del municipi), pèrdua de coberta vegetal, generació de pols i partícules en suspensió, i increment de les emissions acústiques, consum d'aigua, energia i generació de residus. No es preveu cap afecció rellevant sobre la qualitat del paisatge ni la incidència visual vinculada a la modificació de les ordenances estètiques. Tot i admetre l'ús de nous materials per a fusteries, caldrà conservar els colors i tipologia tradicionals del municipi.

Segons el DAE, cal tenir en compte que, en cas de mantenir-se les NS vigents, s'admetria un major número de noves vivendes i de capacitat de població que amb la MP proposada, amb el consegüent increment dels efectes ambientals negatius (increment del consum d'energia i d'emissions de CO<sub>2</sub>). Quant a la regulació de la construcció de piscines, s'incorporen limitacions i mesures d'estalvi d'aigua. En tot cas, s'ha de tenir en compte que les NS vigents no prohibien la construcció de piscines al nucli urbà, sinó que les llicències per a la construcció d'aquestes es regia únicament per normes d'edificació.

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

L'òrgan ambiental ha consultat a les següents administracions afectades, d'acord amb l'article 30 de la Llei 21/2013:

- Servei d'Espais Naturals, de la DG d'Espais Naturals i Biodiversitat.
- Servei d'Estudis i Planificació, de la DG de Recursos Hídrics.
- Servei de Gestió del DPH, de la DG de Recursos Hídrics.
- Servei d'Ordenació del Territori i Urbanisme, de la DG de Territori i Paisatge.
- Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl, de la DG d'Espais Naturals i Biodiversitat.
- Servei de Protecció d'Especies, de la DG d'Espais Naturals i Biodiversitat.





- Direcció Insular d'Urbanisme, del Departament de Territori del Consell de Mallorca.
- Direcció Insular de Territori i Paisatge, del Departament de Territori del Consell de Mallorca.
- Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera, de la DG d'Energia i Canvi Climàtic, de la Conselleria de Transició Energètica, Sectors Productius i Memòria Democràtica.

En el moment de redactar el present informe s'han rebut els següents informes de les administracions consultades:

- El Servei de Protecció d'Espècies, de la DG d'Espais Naturals i Biodiversitat, amb data 14 d'octubre de 2021, va informar el següent:

Segons el criteri del Servei de Protecció d'Espècies, no és d'esperar que la modificació puntual de les NNSS suposi un efecte negatiu destacable sobre les espècies presents al municipi de Mancor de la Vall, tenint en compte que la modificació dels paràmetres edificatoris suposa una reducció del possible creixement, passant de 299 habitatges nous a 216.

#### **Es conclou que:**

Per tot això, inform FAVORABLEMENT sobre la Modificació Puntual núm. 3 de les Normes Subsidiàries modificació d'alineacions i paràmetres edificatoris i ordenances d'estètica TM Mancor de la Vall.

- El Servei d'Ordenació del Territori i Urbanisme, de la DG de Territori i Paisatge, amb data 19 d'octubre de 2021, va informar el següent:

No s'ha tingut accés a la documentació de la modificació puntual pel que no es pot avaluar la incidència que tindria la nova regulació de piscines.

No s'ha tingut accés a l'estudi de potencial edificable de la zona residencial Extensiva Baixa inclòs a la modificació puntual 3.

En el document ambiental estratègic examinat, s'indica que segons l'estudi abans esmentat, la resta de modificacions no suposen un increment d'habitatges ni de població residencial o turística respecte a la prevista per la normativa actual vigent.

- La Direcció Insular de Territori i Paisatge, del Departament de Territori del Consell de Mallorca, amb data 16 de novembre de 2021, va informar el següent:

#### **En relació amb el PTIM:**

La modificació objecte de l'assumpte no està afectada pel PTIM, ja que aquesta modificació afecta només a sòl urbà existent i no delimita nou sòl urbà o urbanitzable ni afecta sòl rústic. A més, d'acord amb l'annex II aportat, aquesta modificació no comporta creixement turístic, residencial o mixt en relació amb les NS vigents.

#### **En relació amb el PECMA:**

La modificació objecte de l'assumpte no afecta els usos comercials, i, per tant, no li és d'aplicació la normativa del PECMA.

#### **En relació amb el PIAT:**

La modificació objecte de l'assumpte no afecta els usos turístics, i, per tant, no li és d'aplicació la normativa del PIAT.

#### **Es conclou que:**

Ateses les consideracions formulades a l'apartat anterior, des del punt de vista de l'ordenació del territori i del paisatge, informam favorablement la proposta.

- El Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera, de la DG d'Energia i Canvi Climàtic, de la Conselleria de Transició Energètica, Sectors Productius i Memòria Democràtica, amb data 22 de novembre de 2021, va informar el següent:

Es transcriuen els art. 20, 31, 35, 42, 45 i 54 de la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica, que cal tenir en compte en la MP.

D'altra banda, en la fase d'obres s'hauran de tenir en compte bones pràctiques per tal de minimitzar la contaminació atmosfèrica:

[http://www.caib.es/sites/atmosfera/ca/d/guia\\_pel\\_control\\_de\\_les\\_emissions\\_de\\_pols\\_de\\_la\\_construccio\\_i\\_demolicio-30632/](http://www.caib.es/sites/atmosfera/ca/d/guia_pel_control_de_les_emissions_de_pols_de_la_construccio_i_demolicio-30632/)

#### **Es conclou que:**

1. Es requereix la documentació necessària donant compliment a l'article 20 per a la zona Extensiva Baixa.



2. S'hauran de considerar les projeccions dels diferents escenaris de canvi del clima tal com s'indica a l'apartat 4.3 del present document.

- La Direcció Insular d'Urbanisme, del Departament de Territori del Consell de Mallorca, amb data 16 de març de 2022, va informar el següent:

En relació amb les diferents modificacions plantejades, es fan les següents consideracions:

### 1.- Modificació de les alineacions a dos carrers del nucli antic

A. Corregir les alineacions actuals i adaptar-les a les edificacions presents al nucli antic.

(...)

- Es considera que la modificació no correspon a una correcció per esmenar defectes i errors, sinó que es deu al canvi de criteri del planificador. Aquesta alteració, que afecta la trama viària prevista i unes edificacions particulars concretes, s'haurà de motivar i justificar; i en qualsevol cas haurà de quedar clar que el canvi es fonamenta en l'interès general.

- S'haurà de revisar el contingut de l'apartat 2 i la referència que es fa a l'estudi de detall, que sembla no vé al cas.

### 2.- Incorporar la possibilitat de construir una planta soterrani a les zones de nucli antic i extensiva baixa

B. Incorporar la planta soterrani en zones de Casc Antic i Extensiva Baixa.

Els soterranis en aquestes qualificacions urbanes són molt comuns i anteriors a les NS vigents. Per aquest motiu es considera necessària la seva admissió.

(...)

- S'haurà d'aportar estudi justificatiu de l'existència de soterranis relatada (molt comuns i anteriors a les normes), i motivar en conseqüència la modificació que es proposa.

- El quadre annex de Normes s'haurà de presentar a l'escala original, permetent la seva correcta lectura.

### 3.- Modificació dels paràmetres i condicions edificatòries a la zona B Extensiva baixa

C. Modificar i racionalitzar usos i paràmetres edificatoris en la zona Extensiva Baixa.

(...)

- Se suggereix analitzar les tipologies que poden resultar de l'ordenació actual i proposada (p.ex. en solars de poca façana i gran superfície, que poden donar lloc a blocs de fileres d'adossats situats perpendicularment a l'alineació del carrer) i valorar si aquestes s'adeqüen a la tipologia de l'entorn en què s'ubiquen.

Exoneració del compliment de partions:

(...)

- Ateses les condicions de façana i fons de parcel·la mínims de 15 m que exigeix la regulació vigent, s'ha de valorar la viabilitat d'incorporar la condició exoneratòria relativa a reculades introduïda a l'article 62 per a la zona extensiva baixa. En cas de mantenir-se, s'haurà de descriure, motivar i justificar aquest canvi, definint els supòsits concrets d'aplicació i analitzant els seus efectes sobre la tipologia aïllada de la zona.

L'Annex II. Estudi justificatiu:

(...)

- L'Estudi del potencial edificable en la zona residencial extensiva, incorporat com Annex II, no reflecteix el potencial edificatori respecte de l'ordenació vigent, ja que no s'ha tingut en compte el paràmetre de façana mínima. S'ha de revisar aquest estudi valorant els efectes d'aquest paràmetre sobre la regulació vigent i proposada.

- Si finalment es proposa alguna condició exoneratòria, l'Estudi haurà de tenir en compte la seva incidència.

#### 4.- Incorporació de la regulació de piscines

D. Incorporar a la normativa vigent la regulació de piscines.

La normativa vigent no compta amb una regulació de piscines que, en l'actualitat, resulta molt necessària.

(...)

S'ha de revisar la redacció de l'article 33 bis en diversos aspectes, ja que la proposta que es fa podria resultar incoherent amb l'ordenació general vigent. En particular:

- Per evitar dubtes interpretatius, es recomana establir els supòsits de còmput d'ocupació i edificabilitat.
- En el cas d'edificació entre mitgeres o alineada a carrer, s'hauria d'establir quina és la distància de separació en cas que la parcel·la no es trobi tancada per un mur d'1,80 m.
- Atès que podrien incomplir-se les condicions generals de retranqueix d'edificacions, sense que en consti cap justificació expressa, s'hauria de considerar que les edificacions auxiliars no soterrades complissin amb les separacions generals de la zona.

#### 5.- Modificació de les condicions d'estètica

E. Modificar les ordenances d'estètica per tal de precisar les característiques exigides per a fusteries (materials, tipologia i colors).

L'emergència i generalització de nous materials i tècniques de construcció durant els darrers anys fa necessària una modificació de les ordenances d'estètica en relació a les fusteries admetent nous materials, sempre que es considerin els colors i la tipologia (fusteries amb gaufons) tradicionals.

(...)

- S'hauria de considerar la possibilitat de mantenir la fusta natural o vernissada.
- El Servei d'Espais Naturals, de la DG d'Espais Naturals i Biodiversitat, amb data 12 de maig de 2022, va informar el següent:

La ubicació de l'actuació s'emmarca dins el nucli urbà de Mancor, fora de l'àmbit d'espais de rellevància ambiental (espai natural protegit o Xarxa Natura 2000), per tant, no hi ha consideracions a fer al respecte de la modificació en relació a les competències del Servei d'Espais Naturals.

#### 5. Anàlisi dels criteris de l'annex V de la Llei 21/2013, de 9 de desembre d'avaluació ambiental

Una vegada analitzats els criteris de l'annex V de la Llei 21/2013, no es preveu que la modificació puntual descrita de les NS de Mancor de la Vall pugui tenir efectes adversos significatius sobre el medi ambient, en considerar-se de caràcter menor i regular determinats aspectes no continguts actualment a la normativa urbanística municipal, com la regulació de la construcció de piscines dins nucli urbà, incorporant limitacions i mesures d'estalvi d'aigua. En tot cas, s'ha de tenir en compte que les NS vigents no prohibien la construcció de piscines al nucli urbà, sinó que les llicències per a la construcció d'aquestes es regia únicament per normes d'edificació. D'altra banda, suposa una reducció del potencial creixement edificatori, en permetre la construcció d'un 27% menys d'habitatges, respecte de les NS vigents.

#### Conclusions de l'informe ambiental estratègic

**Primer.-** No subjectar a avaluació ambiental estratègica ordinària la Modificació puntual núm. 3 de les NS de Mancor de la Vall per a la modificació d'alineacions, usos i paràmetres edificatoris, i ordenances d'estètica, supeditat al compliment de les mesures ambientals previstes al document ambiental estratègic, signat per la Sra. Aina Soler Crespi, arquitecta, de la consultora GAAT SL, amb data novembre de 2020, i les condicions següents:

1. La regulació de la construcció de piscines no podrà implicar, en cap cas, un augment de la dotació màxima de 250 litres per persona i dia establerta al PHIB 2019, i haurà de complir amb les previsions del Decret 54/2017, de 15 de desembre, pel qual s'aprova el Pla Especial d'Actuació en Situacions d'Alerta i Eventual Sequera de les Illes Balears.
2. L'acabat de les piscines haurà de ser de la gamma dels ocres-terra o verdosos, per millorar la seva integració paisatgística.
3. Per a la zona residencial extensiva baixa, s'haurà de tenir en compte la perspectiva climàtica, d'acord amb el que preveu l'art. 20 de la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica.
4. Els futurs projectes d'edificació en el marc de la MP hauran d'adoptar bones pràctiques per minimitzar la contaminació atmosfèrica, així com les màximes precaucions per evitar l'abocament accidental de substàncies contaminants, atès que el nucli urbà es localitza sobre una massa d'aigua subterrània amb moderada vulnerabilitat a la contaminació.





**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. A més, es donarà compte al Ple de la CMAIB i al subcomitè tècnic d'Avaluació d'Impacte Ambiental (AIA).

**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.

*(Signat electrònicament: 11 d'octubre de 2022)*

**El president de la CMAIB**

Antoni Alorda Vilarrubias

