

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT I TERRITORI

1174

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 Normes Subsidiàries per al canvi d'ús d'una parcel·la al C/ Reverend Arnau Ramis, 19 del centre històric, Sineu, Mallorca (Exp. 37e/2022)

Vist l'informe tècnic amb proposta de resolució de dia 30 de novembre de 2022 i d'acord amb l'article 8.1.a) del Decret 3/2022, de 28 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. 31 d'1 de març de 2022),

RESOLC FORMULAR:

L'informe ambiental estratègic sobre la Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries per al canvi d'ús d'una parcel·la al C/ Reverend Arnau Ramis, 19 del centre històric, Sineu, Mallorca, en els termes següents:

1.Determinació de subjecció a avaluació ambiental i tramitació

L'ajuntament de Sineu en data 07 de març de 2022 sol·licita a la CMAIB l'informe mediambiental preceptiu per a la tramitació de l'avaluació ambiental simplificada mitjançant ofici de tramesa de la documentació necessària per a la modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Sineu. En compliment de la normativa específica pel procediment AAE simplificada per a l'emissió de l'informe ambiental estratègic s'ha requerit, a l'òrgan substantiu, tota la documentació necessària per a la tramitació de l'expedient que no ha arribat fins 29 de novembre de 2022. A més, s'ha esperat l'informe del Servei d'Estudis i Planificació de Recursos Hídrics que ha arribat en data 17 de novembre de 2022.

La Modificació puntual 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. Segons el 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, en el seu article 12 d'àmbit d'aplicació de l'avaluació ambiental estratègica s'ha d'entendre com una modificació que estableix l'ús, d'un àmbit concret de reduïda extensió en l'àmbit municipal.

2.Descripció i ubicació de la modificació puntual

L'Ajuntament de Sineu pretén canviar la qualificació urbanística de la parcel·la present al carrer Reverend Arnau, nº 19 amb una superfície de 597 m2 i una superfície edificada de 1.680 m2. En l'actualitat a la parcel·la es troba el Convent de les Germanes de la Caritat, el qual va tancar les portes l'any 2012. Aquest Convent està format pels espais residencials del convent més una església i una escola. En l'actualitat, aquesta parcel·la presenta dues categories urbanístiques: Equipament religiós-educatiu (90%), i centre històric (10%). La MP pretén canviar la part de la parcel·la qualificada com a «Equipament religiós-educatiu» per la Categoria de Centre històric i limitar la intensitat d'ús a la part de la parcel·la qualificada com a Centre històric», és a dir establir uns límits d'aprofitament residencials i turístics a tota la parcel·la. La regulació del centre històric de Sineu permet l'ús residencial, serveis (en cas de planta baixa o en el cas de restaurants, edifici exclusiu), l'ús terciari, equipament comunitari i ús turístic. Amb la modificació seran possibles 10 habitatges (25 habitants) i 15 habitacions turístiques (30 places).

El document ambiental presenta quatre alternatives, l'alternativa 1: Manteniment de la qualificació urbanística, l'alternativa 2: Demolició de les edificacions, l'alternativa 3: Canvi d'ús de les edificacions cap a equipament comunitari i l'alternativa 4 (elegida): Canvi d'ús de les edificacions cap a equipament comunitari, ús turístic, ús residencial, serveis (restaurant).

3.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, es varen consultar les administracions públiques afectades i les persones interessades següents:

Al Servei d'Ordenació del Territori de la Direcció Insular de Territori i Paisatge del Consell de Mallorca que a les consideracions tècniques enumera cinc observacions respecte de la documentació, en relació amb l'ordenació general indica aspectes referents al PTIM, al PIAT i al PECMa. Conclou que ateses les consideracions tècniques formulades informa el següent: «El canvi de qualificació urbanística al Centre

històric comporta uns usos i les seves condicions proposades que no són compatibles amb el règim d'usos previst a les fitxes de catàleg en tramitació de les dues edificacions. Caldrà aclarir aquest aspecte.»

Al Servei Tècnic d'Urbanisme de la Direcció Insular d'Urbanisme del Consell de Mallorca. Remeten l'acord de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme, en sessió de dia 27 de maig de 2022 que atesa la sol·licitud d'informe en el tràmit previst en l'article 55.3 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, sobre l'expedient núm. 842936W de planejament aprovat inicialment i acorda emetre l'informe de conformitat amb les consideracions que duu a terme l'informe emès en data 17 de maig de 2022 pel Servei Tècnic d'Urbanisme. L'informe a què es refereix l'acord esmentat exposa una anàlisi de l'instrument de planejament, indica la documentació aportada, indica que el catàleg no està aprovat definitivament i que s'està tramitant el Pla Especial del Conjunt Històric de Sineu pel qual hi consta una suspensió de llicències de dos anys o fins a l'aprovació definitiva. Remarca: «S'ha de tenir en compte que els usos que s'estan proposant no són compatibles amb el règim d'usos previst a les fitxes de catàleg de les dues edificacions, que és religiós i social. I, per tant, les previsions pel que fa a l'ús tant d'habitatge com turístic no es podran dur a terme segons el que determinen les previsions contingudes en el Pla Especial.» Pel que fa al document de la modificació, l'informe indica que no hi ha una justificació des del punt de vista de l'interès general, que caldrà incorporar dins la justificació de la modificació l'aspecte de la transformació urbanística de dotació que esmenta la memòria de viabilitat econòmica i justificar el compliment de la LUIB, que haurà de donar compliment a l'article 80 del RLOUSM, que s'han de revisar les mostres pel mètode de valoració en situació bàsica de sòl urbanitzat i el càlcul del cost de construcció per a l'obtenció del VRS. Finalment, diu que en la documentació presentada no es diferencia entre plànols d'informació i plànols d'ordenació. Conclou que s'emet informe amb les observacions assenyalades anteriorment en l'apartat de consideracions, i sobretot que la modificació proposada no és compatible amb les determinacions de l'aprovació inicial del Pla Especial del Conjunt històric de Sineu.

Al Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera de la Direcció General d'Energia i Canvi Climàtic de la Conselleria de Transició Energètica i Sectors Productius que emet un informe amb una sèrie de consideracions per tenir en compte segons la Llei 10/2019, de 22 de febrer de Canvi Climàtic i Transició Energètica especificant el contingut dels articles 18 Perspectiva climàtica, 20 Perspectiva climàtica en els instruments de planificació, 23 Avaluació ambiental. I altres respecte a les alternatives presentades en relació amb el consum d'energia. Conclou que el potencial impacte directe i indirecte sobre el consum energètic podria representar un impacte negatiu sobre el consum energètic i requereix una anàlisi on es considerin una sèrie de punts a analitzar relacionats amb el consum energètic i els factors utilitzats per a fer el càlcul.

Al Servei d'Estudis i Planificació de la Direcció General Recursos Hídrics de la Conselleria de Medi Ambient i Territori inclou cinc consideracions tècniques. La primera sobre l'aplicació de la legislació de la matèria Reial decret legislatiu 1/2002, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Aigües i Pla Hidrològic de la Demarcació Hidrogràfica de les Illes Balears aprovat mitjançant el Reial decret 5/2019, de 8 de febrer (PHIB 2019) i l'emissió de l'informe previ de l'Administració Hidràulica en els actes o plans que comportin noves demandes de recursos hídrics. La segona sobre el proveïment de l'àmbit es durà a terme mitjançant la xarxa de proveïment de Sineu, el subministrament del municipi, les pèrdues admissibles i l'àmbit de la unitat d'actuació que està sobre massa d'aigua subterrània 1815M4 Petra, la massa 1811M2 Llubí i que segons la informació que facilita el gestor Hidrobal, el proveïment es duu a terme de la massa 1811M2 Llubí. En la qual hi ha suficiència per atendre la nova demanda. Una tercera sobre la recollida de pluja als nous habitatges, una quarta sobre els pous d'abastiment i les restriccions i una cinquena sobre la capacitat de sanejament. Conclou que amb relació a la suficiència hídrica i capacitat de sanejament i a la protecció del domini públic hidràulic subterrani es considera que l'estudi ambiental simplificat de la Modificació canvi d'ús parcel·la Reverend Arnau Ramis 19 del centre històric de Sineu és suficient, sempre que es tinguin en compte tres condicionants.

Es va consultar a les administracions següents: la Direcció Insular de Patrimoni del Departament de Cultura, Patrimoni i Política Lingüística i la Direcció Insular de Transició i Ordenació Turística del Departament de Transició Turisme i Esports del Consell de Mallorca. Al Servei d'Ordenació del Territori i Urbanisme de la Direcció General de Territori i Paisatge de la Conselleria de Medi Ambient i Territori. I a les organitzacions ecologistes: Amics de la Terra, Terraferida, GOB. El dia d'avui no s'ha rebut resposta.

4. Anàlisi dels criteris de l'annex V de la Llei 21/2013 i avaluació dels efectes previsibles.

Una vegada analitzats els criteris de l'annex V de la Llei 21/2013 d'AA, es preveu que aquesta modificació puntual no pugui tenir efectes significatius sobre el medi ambient, tal com exposen les consideracions tècniques següents:

Aquesta modificació puntual facilita la viabilitat de conservació de la construcció històrica protegida respecte a l'anterior ordenació proposada sempre que es protegeixin els elements patrimonials, la construcció històrica protegida en grau B del Convent de les germanes de la caritat i la Capella de les Monges de la Caritat, amb un nivell de protecció A1 i aquests no es puguin veure afectats ni minvats.

La demanda de recursos hídrics per al proveïment de 55 persones (25 residents i 30 places turístiques) s'ha de contrastar amb la demanda derivada de l'edifici destinat a convent i centre educatiu que l'actual edifici va tenir fins que es va deixar d'utilitzar. Per tant, es produirà un augment relatiu de la generació d'aigües residuals i de residus sòlids urbans, el consum d'aigua potable i l'energètic i la mobilitat entre altres recursos respecte al planejament aprovat.

Sense entrar amb les qüestions urbanístiques i de compliment de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme a les Illes Balears (LUIB) i el RLOUSM i l'adaptació de la documentació presentada al planejament vigent que es recullen als informes del Servei d'Ordenació del Territori i del Servei Tècnic d'Urbanisme del Consell de Mallorca abans esmentats, ambientalment l'ordenació que es contempla al planejament vigent d'aquesta parcel·la amb la proposta que avaluem, podem dir que l'ordenació de la MP no suposa impactes significatius sempre que s'adapti als planejaments territorials PTIM, PIAT PECMa per establir requisits, condicions i límits al model territorial.

Conclusions de l'Informe ambiental estratègic

Primer. No subjectar a avaluació ambiental estratègica ordinària, la modificació puntual de les normes subsidiàries del canvi de qualificació c/ Reverend Arnau Ramis, 19 del centre històric de Sineu, atès que no tindrà efectes significatius sobre el medi ambient d'acord amb els criteris de l'annex V de la Llei 21/2013. Sempre que la modificació proposada sigui aquella descrita a la memòria «Modificación Puntual de Planeamiento que afecta al cambio de uso de la parcela sita en la calle Rev. Arnau Ramis, nº 19 del centro histórico de Sineu. Bartolomé Abad Socías (núm. Col. 183121), Joan P. Cotoner Cerdó (núm. col. 180246). Arquitectos Abril 2021» i que es duguin a terme les mesures ambientals així com el seguiment ambiental del Document Ambiental Estrègic “Modificación menor de plan aprobado. Evaluación ambiental simplificada de planes y programas. Modificación puntual de las NNSS de Sineu. Actualización de la calificación urbanística de la parcela sita en el nº 19 de la calle Rev. Arnau Ramis (centro histórico de Sineu). Àngel Pomar i Gomà & Clara Fuertes Salom. Consultores ambientales. Abril 2021” a més de les condicions:

1.- S'haurà de modificar tot el document de la memòria i el document ambiental a l'objecte de la modificació que és el canvi de qualificació urbanística de la parcel·la, tal com indica l'informe del Servei Tècnic d'Urbanisme del Departament de Territori de la D.I. d'Urbanisme del Consell de Mallorca de 17/05/2021 amb data d'entrada al SAA-CMAIB 21/06/2022.

2.-Respecte al patrimoni històric, la proposta de la MP haurà de protegir els elements patrimonials, la construcció històrica protegida en grau B del Convent de les Germanes de la Caritat i la Capella de les Monges de la Caritat, amb un nivell de protecció A1 i aquests no es podran veure afectats ni minvats. La modificació puntual respectarà el catàleg d'elements i espais protegits sense aprovació definitiva i el Pla Especial de Protecció del conjunt Històric de Sineu actualment en tramitació i en cap cas entrarà en conflicte amb la protecció d'aquests elements i les consideracions del Servei de Patrimoni del Consell de Mallorca. Les obres es duran a terme sota la supervisió d'un tècnic de Patrimoni del Consell de Mallorca que haurà de donar el vistiplau de les intervencions que afectin el patrimoni històric.

3.-Respecte al recurs hídric, la proposta de la MP haurà de complir:

3.1.El possible increment de la demanda derivat d'aquesta modificació puntual s'ha d'aconseguir mitjançant estalvis d'aigua amb actuacions de gestió de la demanda, entre d'altres la millora de les pèrdues de la xarxa.

Per tant, respecte dels deures dels propietaris de sòl urbà amb la cessió a l'Ajuntament, en cas que aquesta sigui una compensació en metàl·lic i no una cessió de superfície edificada, pel canvi de qualificació urbanística aquesta quantia se destinarà a la millora de la xarxa de proveïment urbà i a la reducció de pèrdues admissibles.

3.2.En compliment de l'article 60.3 del PHIB 2019 “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 recorda que:

La documentació haurà de complir amb el Pla Territorial de l'Illa de Mallorca justificant l'increment de creixement i aquest no ha de superar les superfícies en hectàrees que per a cada municipi s'indiquen a la taula de la Norma 6.1 que per a Sineu és de 10,64 ha CNV (creixement no vinculat) així com amb les determinacions de l'informe del Servei d'Ordenació del Territori de la Direcció Insular de Territori i Paisatge del Departament de Territori del Consell de Mallorca de 17/06/2022 amb data d'entrada al SAA-CMAIB data d'entrada 23/06/2022.

La documentació haurà de complir amb el Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials de Mallorca (PECMa) segons les determinacions de l'informe del Servei d'Ordenació del Territori de la Direcció Insular de Territori i Paisatge del Departament de Territori del Consell de Mallorca de 17/06/2022 amb data d'entrada al SAA-CMAIB data d'entrada 23/06/2022.

La documentació haurà de complir amb el Pla d'Intervenció en els Àmbits Turístics. La modificació puntual inclourà una disposició de caràcter normatiu que estableixi la nova limitació del nombre màxim d'habitatges o el nombre de places turístiques màxims que es pot implantar a la parcel·la objecte de canvi de qualificació. En cas que sigui necessari, s'haurà de dissenyar una qualificació urbanística específica per a l'àmbit d'intervenció de la proposta i caldrà establir un Índex d'intensitat d'ús turístic que sigui coherent amb la limitació de places pretesa i amb la densitat màxima de places turístiques establerta a l'article 16 del PIAT. Recordar que per tal de preservar l'equilibri entre l'activitat d'allotjament turístic i els recursos i serveis urbanístics disponibles operaria l'article 16.4 del PIAT pel que fa a l'establiment d'un índex d'intensitat d'allotjament turístic. Es modificaran els càlculs consum energètic per allotjaments turístics d'acord amb les determinacions de l'Informe 083/22-CA del Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera tramesa de l'informe per part del Director General d'Energia i Canvi Climàtic de la Conselleria de Transició Energètica i Sectors Productius de 24/05/2022 entrada a la CMAIB 30/05/2022.





La documentació haurà de complir el Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'Ordenació i Ús del Sòl, per a l'illa de Mallorca (RLOUSM) i la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears i modificar a la documentació: Memòria descriptiva, justificativa i d'ordenació, Avaluació Ambiental Estratègica, Estudi de mobilitat, Memòria de viabilitat econòmica, Informe de sostenibilitat econòmica, i annexos amb totes les determinacions requerides en els informes del Servei Tècnic d'Urbanisme del Departament de Territori de la D.I. d'Urbanisme del Consell de Mallorca de 17/05/2022 amb data d'entrada al SAA-CMAIB 21/06/2022 i del Servei d'Ordenació del Territori de la Direcció Insular de Territori i Paisatge del Departament de Territori del Consell de Mallorca de 17/06/2022 amb data d'entrada al SAA-CMAIB data d'entrada 23/06/2022.

La necessitat dels informes, previs favorables i vinculants del Servei de Patrimoni i de turisme en compliment de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balear per a l'ús turístic en els edificis catalogats.

El compliment de Llei 10/2019, de 22 de febrer de Canvi Climàtic i Transició Energètica.

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: 13 de febrer de 2023)

El president de la CMAIB

Antoni Alorda Vilarrubias