

## Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

### ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y TERRITORIO

**6272**

*Resolución del Presidente de la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares por la que se formula el informe ambiental estratégico sobre el Plan Especial de Reforma Interior de Camp Lladó, TM Ses Salines (211e/2019)*

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 1 de junio de 2020, y de acuerdo con el artículo 10.1.a) del Decreto 4/2018, de 23 de febrero, por el que se aprueban la organización, las funciones y el régimen jurídico de la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares (CMAIB) (BOIB núm. 26 de 27 de febrero de 2018),

#### RESUELVO FORMULAR

El informe ambiental estratégico sobre del Plan Especial de Reforma Interior de Camp Lladó (TM Ses Salines), en los siguientes términos:

#### **1.Determinación de sujeción a evaluación ambiental, antecedentes y tramitación.**

El ayuntamiento de Ses Salines envió a la CMAIB un oficio de inicio en fecha de entrada (19/09/2018). La CMAIB lo considera una consulta abre el exp. 187C/2018.

Posteriormente el Ayuntamiento envía otro oficio a la CMAIB (entrada 30/10/2018), solicitando el desistimiento del procedimiento por errores materiales y defectos de fondo que se deben subsanar (Decreto de Alcaldía de 24 de octubre de 2018).

Tras realizarse el informe jurídico con propuesta de Resolución de 05/11/2018, mediante Resolución del Presidente de la CMAIB de 05/11/2018 se archiva el expediente 187C/2018. Esta Resolución se remite al Ayuntamiento de Ses Salines (entrada 08/11/2018).

Posteriormente, el ayuntamiento de Ses Salines envía a la CMAIB (entrada 20/11/2015) oficio de tramite para iniciar el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) simplificada por este PERI con documentación aprobada inicialmente por Decreto de Alcaldía de 10/10/2019

Este PERI se tramita como una evaluación ambiental estratégica simplificada ya que está incluido en el apartado 2.b del artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental y la tramitación a seguir es la que se establece en el artículo 29 y siguientes de la Ley.

#### **2.Descripción y ubicación de la modificación puntual**

El presente PERI del núcleo de Camp Lladó se quiere realizar para dar cumplimiento a lo establecido en el art. 110-bis de las NNSS de Ses Salines, avalado por la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares (TSJIB) de 25 de abril de 2007 y de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre de urbanismo en las Islas Baleares (LUIB).

El art. 110 bis establece que sin la aprobación de este PERI no se podrá autorizar ninguna obra que represente nueva edificación, aumento de volumen o alteración de las fachadas actuales.

Este PERI se ampara en lo dispuesto en la Disposición Transitoria undécima de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre «Régimen de Suelo Urbano clasificado en el planeamiento general que no dispone de los servicios urbanísticos básicos».

El ámbito de este PERI comprende una superficie de 9.220,50 m<sup>2</sup>, de forma irregular y con una topografía prácticamente plana con una ligera pendiente descendente hacia el sur. Es Suelo Urbano y está delimitado por SRC-AT- de armonización y el riesgo de vulnerabilidad de acuíferos es moderado.

La parcelación es irregular y viene determinada por antiguos límites de las propiedades rústicas que concentraron sus viviendas en esta zona y por el trazado de las calles existentes en el ámbito del PERI. El suelo lucrativo (6.559,35 m<sup>2</sup>) queda distribuido en tres islas. La superficie de viales es de 2.661,15 m<sup>2</sup>.

Actualmente hay 9 edificaciones existentes, 8 destinadas a uso de vivienda y una destinada a garaje-almacén. Según la memoria presentada en buen estado de conservación, si bien alguna de ellas, ha sido recientemente reformada.



En total son 11 viviendas y sólo una de ellas de segunda residencia. La población permanente es de 24 personas.

De acuerdo con el art. 110 bis de las NNSS de Ses Salines, no serán objeto de ordenación de este PERI las condiciones de uso en cuanto a referencia del número de viviendas, índices de intensidad de uso y las condiciones de altura de las edificaciones. Estos parámetros serán los mismos que los de la calificación zona Residencial Intensiva Baja del núcleo de Ses Salines.

El PERI propone dos actuaciones diferenciadas:

1.La concreción de la ordenación urbanística de las tres islas que conforman el ámbito del Plan, manteniendo su carácter rural y las características paisajísticas.

2.La mejora de los servicios urbanísticos del espacio urbano.

1.La concreción de la ordenación urbanística de las tres islas que conforman el ámbito del Plan, manteniendo su carácter rural y las características paisajísticas.

Isleta A- Se configura dentro del PERI en el este de las calles de Camp Lladó y des Torrent y al norte desde el camino de s'Hort den Corema. La ordenación prevista para esta isleta pretende respetar la tipología existente (edificios entre medianeras con retrocesos irregulares respecto a la vía pública, preservando los patios existentes alrededor de las edificaciones más antiguas). En esta isleta hay tres edificaciones catalogadas por el municipio.

Isleta B- Se sitúa dentro del PERI al oeste de la calle Torrent y al este de la calle es Camp Lladó. Las edificaciones se encuentran alineadas con las calles y ocupan toda la anchura del solar.

Isleta C- Está situada en el este de la calle des Torrent y al sur del camino de s'Hort des Corema. La ordenación prevista es entre medianeras con alineación a vial obligatoria.

2. Mejora de los servicios urbanísticos del espacio urbano.

- Construcción de las aceras de las calles con bordes de piedra caliza con el fin de homogeneizar la diversidad de los pavimentos existentes.
- Pavimentación del tramo de la calle de Camp Lladó y del tramo del camino de s'Hort den Corema incluidos dentro del ámbito del PERI.
- Soterramiento de la línea eléctrica que se deriva desde CT "Es Camp Lladó" y abastece actualmente a las viviendas que hay dentro del ámbito del PERI.
- Soterramiento de la línea eléctrica de alumbrado público y red telefónica.
- Prolongación de las redes de alcantarillado y agua potable.
- Renovación alumbrado público.

Además las normas urbanísticas de este PERI, aprobadas inicialmente se introducen toda una serie de condiciones de ambiente y estética como: procurar conservar el aspecto tradicional, no utilizar elementos, colores y formas discordantes con el entorno, estilos arquitectónicos, vallados y acabados adecuados con el ambiente rural, etc.

Con el fin de identificar y estudiar mejor las edificaciones existentes en el ámbito de este PERI, se ha realizado un inventario de las mismas, mediante fichas descriptivas. Estas fichas incluyen su ubicación, fotografías, fecha de construcción, estado de conservación, planos de fachadas y criterios de intervención.

Los criterios de intervención incluidos en cada ficha tendrán carácter normativo y completarán la normativa ya redactada para las obras a realizar en las edificaciones existentes.

### **3.Consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas**

De acuerdo con el artículo 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, desde la CMAIB se consultaron a las administraciones siguientes:

- Servicio de Aguas Superficiales y Servicio de Estudios y Planificación de la DG de Recursos Hídricos (Consejería de Medio Ambiente y Territorio) - entrada 20/02/2020.
- Servicio de Especies de la DG de Espacios Naturales y Biodiversidad (Consejería de Medio Ambiente y Territorio) - entrada 13/02/2020.
- Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la DG de Ordenación del Territorio y Paisaje (Consejería de Medio Ambiente y Territorio) - entrada 13/02/2020.



- Servicio de Cambio Climático y Atmósfera de la DG de Energía y Cambio Climático (Consejería de Transición Energética y Sectores Productivos) - Entrada 17/02/2020.
- Dirección Insular de Urbanismo del Departamento del Territorio (Consell de Mallorca) - Entrada 20/02/2020.
- Dirección Insular de Territorio y Paisaje del Departamento del Territorio (Consell de Mallorca) - Entrada 20/02/2020.

A día de hoy de las consultas realizadas se han recibido las siguientes:

- Informe del Servicio de Especies de la DG de Espacios Naturales y Biodiversidad (Consejería de Medio Ambiente y Territorio) de 18 de marzo de 2020. Este informe expone que en la zona donde se quiere ejecutar este PERI existe la presencia de algunas especies en régimen de protección especial. Concluye en informar favorablemente siempre y cuando antes de comenzar las obras se trasladen a un lugar adecuado los ejemplares de tortuga mediterránea (*Testudo hermanni*), en caso de que se encontrara algún ejemplar.
- Informe de la Dirección Insular de Urbanismo del Departamento del Territorio (Consell de Mallorca) de 12 de febrero de 2020. Se nos remite el informe del Servicio Jurídico de Urbanismo, cuyas consideraciones son acordadas para emitir informe de conformidad por la Comisión Insular de Urbanismo. Dicho informe recuerda que si durante la tramitación del PERI hay cambios sustanciales, el nuevo documento deberá someterse nuevamente a informe de la Dirección Insular de Urbanismo antes de que el órgano municipal competente lo apruebe definitivamente.

También figura en el expediente (entrada 11/03/2020) un escrito del Sr. Arnau Panadés Nigorra dirigido al presidente de la CMAIB, donde expone que se manifiesta en contra de las conclusiones del documento ambiental estratégico y que este PERI debería sujetarse a una AAE ordinaria. Así se evaluarían los impactos paisajísticos y el detrimento ambiental que supondrá la nueva edificabilidad de la calle Torrent y que los vecinos que residen en el Camp Lladó consideran que la mejor alternativa es la cero.

#### **4. Análisis de los criterios del anexo V de la Ley 21/2013 y evaluación de los efectos previsibles.**

Una vez analizados los criterios del anexo V de la Ley 21/2013 de AA, se prevé que este PERI no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente, tal como exponen las consideraciones técnicas:

Este PERI se deriva del artículo 110 bis de las NNSS de Ses Salines avalado por la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares (TSJIB) de 25 de abril de 2007. Las NNSS se aprobaron definitivamente el 17 de mayo de 2002.

Estas NNSS, que son las que rigen actualmente, se evaluaron ambientalmente y fueron objeto de Acuerdo favorable con condiciones por la Comisión Permanente de la Comisión Balear de Medio Ambiente de 15 de mayo de 2002.

El art. 110 bis recoge la condición paisajística y de armonía visual de este Acuerdo con respecto a este PERI.

Los PERI que se redactarán para las zonas de Sa Carrotja y Camp Lladó deberán contemplar medidas estéticas que establezcan colores, materiales y formas no discordantes con la fisonomía del entorno.

Vista la documentación presentada y las actuaciones a realizar en el ámbito de este PERI, hay que decir que las mismas mejorarán ambientalmente el lugar, disminuyendo los impactos visuales que se producen actualmente (soterramiento de líneas eléctricas y telefónicas, criterios de intervención a ejecutar en edificaciones existentes, renovación alumbrado público ...) o previniendo posibles problemas de infiltraciones de aguas residuales que ahora se puedan dar (prolongación de la red de alcantarillado).

Además, las Normas Urbanísticas de este PERI introducen, en sentido amplio, toda una serie de condiciones de ambiente y estética correctas para conservar el carácter rural de la zona de acuerdo con el art. 110 bis de las NNSS, tanto para las edificaciones que hay, como para las que aún se podrán construir. Sin embargo, hay que recordar que el ámbito de este PERI está calificado por las NNSS vigentes como Zona Residencial Intensiva Baja, y si esta calificación urbanística se aplica en sentido estricto en es Camp Lladó, se permitirán actuaciones que no serán compatibles con la preservación de carácter y estética rural que recoge el mencionado artículo.

Prueba de lo que se menciona es el edificio núm. 8 de la isleta B que se ha inventariado, el cual se considera como edificio inadecuado. Este edificio tal como se recoge en el inventario que se ha presentado para este PERI, se trata de un conjunto de tres viviendas adosadas entre medianeras tipo "duplex" de reciente construcción (2004). En la fotografía que se ha incluido se puede observar que se trata de un edificio discordante con el resto que hay y que no conserva ningún tipo de estética y carácter rural.

Por lo tanto, y visto que la calificación actual de las NNSS en el ámbito de este PERI permitiría realizar adosados similares a los descritos, es necesario incluir dentro de las Normas Urbanísticas de este PERI, como excepción en la calificación actual de zona Residencial Intensiva Baja, que no se podrán realizar ningún tipo de construcciones adosadas entre medianeras, de lo contrario, no se puede cumplir con lo previsto en el art. 110 bis actual de las NNSS vigentes.

Cabe recordar que el proyecto de urbanización que se derive de este PERI, el cual deberá someterse a una EIA simplificada (grupo 4.1 del Anexo II, de la Ley 12/2016, de 17 de agosto de evaluación Ambiental en las Islas Baleares), deberá acreditar la suficiencia con el



abastecimiento de agua (tal como se recoge en el Acuerdo del la Comisión Permanente de la CBMA de 15 de mayo de 2002) y, también, la capacidad de saneamiento.

### **Conclusiones del Informe ambiental estratégico**

**Primero.** No sujeta a evaluación ambiental estratégica ordinaria, el Plan Especial de Reforma Interior de Camp Lladó (Ses Salines), dado que no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente, de acuerdo con los criterios del anexo V de la Ley 21 / 2013, siempre y cuando se cumplan los siguientes condicionantes:

1. Se incluirá dentro de las Normas Urbanísticas de este PERI, como excepción en la calificación actual de Zona Residencial Intensiva Baja de las NNSS de Ses Salines, que no se podrán realizar ningún tipo de construcción adosada entre medianeras.

2. Se ha de introducir en las Normas Urbanísticas de este PERI, que los enjardinamientos deberán realizarse con especies autóctonas y de bajo requerimiento hídrico. Se prohíben enjardinamientos con plantas alóctonas invasoras (Real Decreto 630/2013, 2 de agosto).

3. Lo que figura en el informe del Servicio de Protección de Especies de la DG de Espacios Naturales y Biodiversidad (Consejería de Medio Ambiente y Territorio) de 18 de marzo de 2020.

- Durante la ejecución de las obras previstas, habrá que aplicar medidas de prevención para evitar afectar especies como la tortuga mediterránea (Testudo hermanni). Antes de comenzar las obras se tendrá que realizar una revisión de la zona y, en caso de encontrar algún ejemplar, deberá trasladarse a una zona cercana de características similares.

Se recuerda lo expuesto en el informe de la Dirección Insular de Urbanismo del Departamento del Territorio (Consell de Mallorca) de 12 de febrero de 2020.

-Si durante la tramitación del PERI hay cambios sustanciales, el nuevo documento deberá someterse nuevamente a informe de la Dirección Insular de Urbanismo antes de que el órgano municipal competente lo apruebe definitivamente.

Por último hay que recordar que el proyecto de urbanización que se derive de este PERI, el cual deberá someterse a una EIA simplificada (grupo 4.1 del Anexo II, de la Ley 12/2016, de 17 de agosto de Evaluación Ambiental en las Islas Baleares), deberá acreditar la suficiencia con el abastecimiento de agua (tal como se recoge en el Acuerdo del la Comisión Permanente de la CBMA de 15 de mayo de 2002) y, también, la capacidad de saneamiento.

**Segundo.** Se publicará el presente informe ambiental en el Boletín Oficial de las Islas Baleares, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 31.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de AA.

**Tercero.** El informe ambiental estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el BOIB, no se hubiera procedido a la aprobación del plan o programa en el plazo máximo de cuatro años desde la publicación, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 31.4 de la Ley 21/2013.

**Cuarto.** El informe ambiental estratégico no será objeto de recurso alguno, sin perjuicio de que, en su caso, proceda en vía administrativa o judicial ante el acto de aprobación del plan o programa, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 31.5 de la Ley 21/2013.

**Quinto.** Esta resolución se emite sin perjuicio de las competencias urbanísticas, de gestión o territoriales de las administraciones competentes y de las autorizaciones o informes necesarios para su aprobación.

Palma, 22 de junio de 2020

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

