

## Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

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

**1793**

*Resolución del Presidente de la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares por la que se formula el informe ambiental estratégico sobre la propuesta de modificación puntual nº 5/2017 de las Normas Subsidiarias de Sant Josep de Sa Talaia, consistente en la nueva regulación de los usos, la regulación de actividades complementarias y la prohibición del uso de alquiler vacacional en los edificios de tipología plurifamiliar. T.M. Sant Josep de Sa Talaia (30e/2018)*

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 6 de junio de 2019, 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 la propuesta de modificación puntual nº 5/2017 de las Normas Subsidiarias de Sant Josep de Sa Talaia, consistente en la nueva regulación de los usos, la regulación de actividades complementarias y la prohibición del uso de alquiler vacacional en los edificios de tipología plurifamiliar. T.M. Sant Josep de Sa Talaia, en los siguientes términos:

1. Determinación de sujeción a evaluación ambiental y tramitación.

El Ayuntamiento de Sant Josep de Sa Talaia ha aportado memoria urbanística y documento ambiental estratégico.

La documentación urbanística aportada resulta confusa y sin criterios claros de ordenación. No aparece justificación ni estudios que avalen la propuesta. Aunque se indica que el cambio de normativa afecta a todo el término municipal, hay que señalar el alcance y ámbito afectado por la propuesta y si los cambios afectan a distintas clasificaciones de suelo. Por otra parte, no se presentan alternativas a la propuesta. Resulta confuso que por un lado se haga referencia a la modificación puntual nº 1/2017 y por otro lado la modificación puntual nº 5/2017.

El documento ambiental estratégico resulta incompleto y pocas conclusiones se pueden extraer ya que al analizar los factores ambientales afectados poco tienen que ver con las modificaciones propuestas.

A la única administración afectada que se ha consultado ha sido el Consell de Ibiza. En los informes de los diferentes departamentos se destaca la falta de elementos de juicio para emitir informe respecto al documento ambiental estratégico por falta de contenido.

En caso de afectar a otras administraciones el órgano sustantivo debe extender también las consultas a otras administraciones previsiblemente afectadas.

Hay que señalar que en el ámbito urbano, la modificación propuesta afecta a la totalidad de calificaciones previstas en las normas subsidiarias (residencial unifamiliar, residencial colectivo - aislada o agrupada, mixta en núcleos, turístico - hotelero, servicios e industria, equipamientos). También afecta a espacios libres públicos y privados, y a actividades recreativas y ocio que se desarrollan en el término municipal.

Según el artículo 31.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el órgano ambiental teniendo en cuenta el resultado de las consultas y de conformidad con los criterios establecidos en el anexo V, resolverá mediante la emisión de informe ambiental estratégico si el plan debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria porque puede tener efectos significativos en el medio ambiente. En este caso, el órgano ambiental elaborará el documento de alcance del estudio ambiental estratégico.

En base a lo señalado en el presente informe y de la consulta realizada al Consell de Ibiza, consideramos que la propuesta de normas debe analizar con profundidad los cambios efectuados y cada una de las implicaciones territoriales y ambientales a través de una evaluación ambiental estratégica ordinaria. Se deben analizar todas las actuaciones que se incluyen en la propuesta, así como plantear otras alternativas posibles.

2. Descripción y ubicación del plan.

La modificación puntual nº 5/2017 incluye un gran número de modificaciones:

1. Definición de actividades complementarias a las de alojamientos turísticos (actividades de ocio y entretenimiento).
2. Definición del uso residencial turístico y prohibición del alquiler vacacional en los edificios residenciales plurifamiliares.
3. Nueva regulación de usos en el texto de las NS. No se establece ninguna prohibición de carácter específico. Se cambian las condiciones generales de uso de las normas urbanísticas y condiciones de uso de las diferentes calificaciones.

Se incorpora un nuevo artículo en relación a espacios libres.

La modificación puntual señala «los ámbitos en los que la ordenación proyectadas altera la vigente están constituidos por la totalidad del término municipal, ya que resulta de una modificación de normas de general aplicación»

3. Evaluación de los efectos previsibles.

Al afectar la modificación todo el ámbito municipal pueden desprenderse efectos ambientales en diferentes clasificaciones de suelo. En el ámbito del espacio urbano, hay nueva regulación de usos que afectan a distintas calificaciones urbanísticas. Hay que determinar los efectos ambientales que no han sido evaluados en el documento ambiental estratégico.

En la tramitación de evaluación ordinaria se deben evaluar y determinar todas las actuaciones y actividades previstas así como todos los factores ambientales afectados a los distintos ámbitos de afección.

El documento ambiental estratégico aportado apenas se refiere a las implicaciones ambientales de la modificación de normas propuesta. Poco tiene que ver con la modificación propuesta ya que parte de la base de que los impactos son positivos e irrelevantes y que tienen una incidencia ambiental positiva.

El Consell de Ibiza en contestación a la consulta efectuada por el órgano ambiental también señala la falta de información contenida en el documento ambiental estratégico presentado. Hay que valorar los impactos derivados de la modificación propuesta y contemplar los posibles efectos acumulativos.

4. Consultas a las administraciones afectadas y personas interesadas.

La CMAIB ha solicitado únicamente consulta al Consell de Ibiza. En la respuesta aportada por los diferentes departamentos del Consell Insular se destaca el grado de confusión y la falta de información del documento ambiental estratégico.

En la tramitación ordinaria, con la nueva documentación aportada, el órgano sustantivo es necesario que realice consultas nuevamente al Consell de Ibiza así como otras administraciones afectadas en los diferentes ámbitos de aplicación de la propuesta de normas. Si se afecta a suelo rústico, hay que realizar consultas a las administraciones competentes en relación a APRS, espacios protegidos y espacios de la Red Natura 2000. Igualmente respecto a administraciones afectadas en determinaciones y regulaciones que afectan a dominio público.

5. Análisis de los criterios del anexo V de la Ley 21/2013 y anexo 4 de la Ley 12/2016, para determinar si un plan o programa debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

La modificación propuesta no puede considerarse como una modificación "menor" ya que afecta a todo el término municipal de Sant Josep de Sa Talaia.

La nueva regulación y ordenación de usos afecta a distintas calificaciones urbanísticas. Puede afectar también a suelo rústico. Hay que incidir en las implicaciones que puede tener en espacios protegidos y espacios de la Red Natura 2000, así como en espacios de dominio público.

La información presentada en la documentación aportada es confusa e insuficiente en el sentido de que no analiza las implicaciones ambientales de la propuesta. No se presentan estudios y justificación que avalen los criterios de ordenación.

Hay que contemplar los efectos en distintos factores ambientales así como los posibles efectos acumulativos.

No aparecen alternativas a la propuesta.

Por otra parte no queda claro si se trata de la MP nº 1/2017 la modificación 5/2017.

Hay que analizar la incidencia de la propuesta en relación con otros planes de rango superior (PTI, Planes Directores sectoriales).

Se debe considerar la probabilidad, duración, frecuencia y reversibilidad de los efectos.

Todas estas cuestiones deben tratarse en una tramitación de evaluación ambiental estratégica ordinaria. El estudio ambiental estratégico debe aportar documentación clara y coherente de los cambios propuestos así como determinar sus afecciones ambientales.



Conclusiones del informe ambiental estratégico.

Primero.- Sujetar a evaluación ambiental estratégica ordinaria la modificación puntual nº 5 de las normas subsidiarias de Sant Josep de Sa Talaia, de acuerdo con los criterios del Anexo V de la Ley 21/2013, de evaluación ambiental y criterios de el Anexo 4 de la Ley 12/2016, de evaluación ambiental de las Islas Baleares.

La modificación propuesta afecta a la ordenación y regulación de usos y actividades de todo el término municipal. La propuesta incluye tres objetivos:

- 1.Regular las actividades complementarias a las de alojamiento turístico y relacionadas con actividades musicales, de ocio y entretenimiento.
- 2.Incluir en la normativa la prohibición expresa de la modalidad de alquiler vacacional en los edificios plurifamiliares.
- 3.Modificar el régimen de usos vigente al planeamiento.

La modificación puntual afecta a distintas calificaciones urbanísticas del suelo urbano.

La regulación de usos y actividades contempladas en la propuesta puede afectar a otras calificaciones de suelo. Por lo que respecta a suelo rústico puede afectar a espacio protegidos, APRS o espacios de la Red Natura 2000. Por, por otra parte, afectar a espacios de dominio público.

Las diferentes actuaciones propuestas pueden afectar a varios factores ambientales.

Del análisis de la documentación presentada se debe indicar que no se trata de una modificación menor. Por otra parte, no afecta a un único reducido ámbito. Hay modificaciones que afectan a diversos ámbitos. Se deben contemplar los efectos acumulativos de varias modificaciones, alguna de ellas relevantes.

Se recuerda que, tal como se indicó en el informe emitido por la CMAIB de 31 de enero de 2017 a raíz de la consulta realizada por el ayuntamiento de Sant Josep de la Talaia sobre la modificación puntual 5/2017 (exp. 148c / 2017), una modificación que consiste única y exclusivamente en incluir en la normativa urbanística la prohibición expresa de la modalidad de alquiler vacacional en los edificios plurifamiliares, sería susceptible de declaración de no sujeción por aplicación del artículo 9.5 de la ley 12 / 2016 de evaluación ambiental.

Segundo.- El Ayuntamiento de Sant Josep de Sa Talaia de acuerdo con el artículo 31 de la Ley 21/2013, elaborará el estudio ambiental estratégico, teniendo en cuenta como documento de alcance del estudio ambiental estratégico, el presente informe técnico de la CMAIB.

El estudio ambiental estratégico contendrá, como mínimo, la información contenida en el anexo IV de la Ley 21/2013. En particular se tratarán los siguientes puntos:

- 1.Determinación clara y coherente de todos los cambios y modificaciones efectuadas así como el análisis ambiental de todos los factores ambientales previsiblemente afectados.
2. Estudio de alternativas posibles a la propuesta.
- 3.Cartografía, ámbito y espacios afectados por la propuesta en las distintas clasificaciones de suelo.
- 4.Análisis particular de los cambios de usos y actividades en las diferentes calificaciones urbanísticas en suelo urbano.
- 5.Análisis de los efectos acumulativos.
- 6.Afecciones a la movilidad generada por las actividades recreativas.
- 7.Aclaración sobre si la modificación propuesta se trata de la modificación puntual 1/2017 o la modificación puntual 5/2017.
- 8.Posibles afecciones para las actividades propuestas en suelo rústico, espacios protegidos, espacios de la Red Natura 2000, APRS o espacios de dominio público.
- 9.Hay que aclarar el alcance de no establecer ninguna prohibición con carácter específico en la regulación de usos. Permisividad de usos que no figuran como prohibidos.
- 10.Se han indicar, al definir la contabilidad de usos en diversas zonas, los criterios de ordenación y del medio ambiente urbano, que han guiado la ordenación de usos propuestos.





- 11.Relación de la propuesta con otros planes de rango superior (PTI, Planes Directorios Sectoriales).
- 12.Especialización de espacio de ocio en el municipio de Sant Josep de Sa Talaia por los usos y actividades complementarias en los establecimientos turísticos.
- 13.Se ha de tratar sobre la no limitación de volumen máximo en establecimientos comerciales.
- 14.Afección a dominio público en la calificación de espacios libres.
- 15.Correspondencia clara de los conceptos que aparecen en la numeración otorgadas a las diferentes calificaciones urbanísticas y contabilidad de usos propuestos.
- 16.Errores detectados en las normas vigentes que justifiquen la propuesta de modificación puntual.
- 17.Regulación y criterios seguidos al establecer la capacidad de locales y número de plazas autorizadas en diferentes locales de ocio.
- 18.Se ha de aclarar qué regulación y actuaciones son «determinaciones de obligada inclusión».
- 19.Hay que tener especial importancia a los efectos del ruido en la población afectada por las actividades de música y recreativas contempladas.
- 20.Se han de analizar los efectos visuales y paisajísticos derivados de la nueva regulación de usos en las distintas calificaciones urbanísticas.
- 21.Se han de tener en consideración los informes emitidos por las administraciones afectadas y personas interesadas.

Se requiere efectuar consultas como mínimo a las siguientes administraciones afectadas:

- Consell Insular de Ibiza.
- Comisión de Emergencias Protección de las Islas Baleares.
- Al afectar previsiblemente a APRS y zonas de dominio público, es necesario solicitar al respecto informes a las administraciones competentes.
- Al poder afectar previsiblemente a espacios protegidos y espacios de la Red Natura 2000, hay que solicitar al respecto informes a las administraciones competentes.

Tercero.- El informe técnico de la CMAIB como documento de alcance se notificará al promotor. Se continuará la tramitación prevista en los artículos 21 y siguientes de la Ley 21/2013.

La evaluación ambiental estratégica ordinaria se llevará a cabo de conformidad con el procedimiento que contempla la normativa básica de evaluación ambiental y con las particularidades de la Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Islas Baleares.

Cuarto. 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.

Quinto. 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 de la publicación, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 31.4 de la Ley 21/2013.

Sexto. 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.

Séptimo. 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 la aprobación.

Palma, 7 de enero de 2020

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

