



## Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

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

**3113**

*Resolución del presidente de la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares por la que se formula el informe ambiental estratégico sobre la Modificación Puntual nº 5/2019 de las Normas Subsidiarias de Sant Joan de Labritja, consistente en la regulación de actividades complementarias de las de alojamiento turístico y relacionadas con las actividades musicales de ocio y entretenimiento (46e/2019)*

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 6 de marzo 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 la Modificación Puntual nº 5/2019 de las Normas Subsidiarias de Sant Joan de Labritja, consistente en la regulación de actividades complementarias a las de alojamiento turístico y relacionadas con las actividades musicales de ocio y entretenimiento, en los términos siguientes:

#### 1. Determinación de sujeción a evaluación ambiental

La Modificación puntual número 5 del planeamiento de las NNSS de Sant Joan de Labritja está incluida en el apartado 2 del artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

De acuerdo con la Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental en las Islas Baleares está incluida en el punto 4-a) del artículo 9 de la Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Islas Baleares, objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada.

Por tanto, se ha de seguir la tramitación ambiental que se establece en el artículo 29 y siguientes de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, así como cumplir con las prescripciones del artículo 10 de la Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Islas Baleares que le sean de aplicación.

#### 2. Descripción y ubicación de la Modificación Puntual

Esta modificación pretende definir el régimen aplicable a las actividades complementarias a las de alojamiento turístico y las relacionadas con las actividades musicales de ocio y entretenimiento que, con carácter general, permite la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Islas Baleares, y así establece el siguiente objeto en el documento ambiental estratégico:

La regulación de las actividades complementarias a las de alojamiento turístico y las relacionadas con las actividades musicales de ocio y entretenimiento, con carácter general, que prevé la Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Islas Baleares (LTIB) en su artículo 60, de acuerdo con el modelo territorial del municipio, y su apuesta por el turismo familiar y de calidad, evitando la implantación de determinada oferta complementaria que, por sus características, provoca externalidades e impactos negativos, tanto en el territorio y su entorno, como sobre la población existente.

De acuerdo al DAE, la nueva regulación de estas actividades se hace necesaria por la diferente aproximación que se hacen a las NNSS vigentes, donde se prohíbe toda actividad que no esté explícitamente permitida, y a la LTIB, donde se optó por la posición contraria: permitir los usos que no estén explícitamente prohibidos en el planeamiento correspondiente.

Esta situación ya ha propiciado la redacción de modificaciones puntuales para adaptar el planeamiento de otros municipios de la isla, y la de Sant Joan de Labritja se presenta al DAE para “adaptarse con el modelo territorial del municipio, y su apuesta por el turismo familiar y de calidad, evitando la implantación de determinada oferta complementaria que, por sus características, provoca externalidades e impactos negativos, tanto en el territorio y su entorno, como sobre la población existente”

Es por este motivo que el Pleno del Ayuntamiento de Sant Joan optó por la suspensión temporal de la concesión de licencias y de la aceptación de comunicaciones previas por determinadas actividades de entretenimiento, en espera, precisamente, de la adaptación del planeamiento de su municipio.



Las acciones principales que se quieren llevar a cabo según el DAE:

Acciones genéricas	Acciones individuales
A1. Definición de un nuevo régimen regulador de los usos de las NNSS, previsto en el Capítulo II. Normas reguladoras de los usos.	1. Modificación del artículo 5.2.01, en el que se regula la estructura general de los usos, diferenciándolos según su asignación urbanística, utilización, titularidad, compatibilidad, situación e incidencia en la movilidad del término.
	2. Modificación del artículo 5.2.02, relativo a la clasificación y definición de cada uno de los usos globales y pormenorizados de las NNSS, distinguiendo, dentro de los usos globales, un total de seis usos: residenciales, industriales, servicios, equipamiento, comunicaciones e infraestructuras y espacios libres.
	3. Modificación del artículo 5.2.03, relativo a la regulación de la compatibilidad entre los distintos usos, que se efectúa por remisión a las ordenanzas particulares de cada zona, así como las determinaciones específicas por las que se regulan los diferentes usos pormenorizados. Para el caso concreto de las actividades clasificadas en el apartado 3.d2 del artículo 5.2.02 (actividades de entretenimiento contempladas en el artículo 60.2 de la LTIB), quedan prohibidas en la totalidad del término municipal, dentro de los usos pormenorizados turísticos, establecimientos públicos y recreativos.
A2. Modificación de las ordenanzas particulares de las NNSS contenidas en el Capítulo III. Régimen del suelo urbano. Ordenanzas Particulares.	Afecta a la totalidad de calificaciones contenidas en los artículos 6.3.01 a 6.3.07 (Ordenanzas particulares de las zonas de casco antiguo (CA), zona extensiva residencial (E), zona extensiva turística (T), zona comercial (C), zona de equipamientos (EQ), zona de instalaciones y servicios (IS) y espacios libres (EL). Se modifica la regulación de los usos, incluyendo en cada ordenanza particular la relación pormenorizada y expresa de los que se consideran usos característicos, usos admitidos y usos prohibidos, tal y como resulta de la traslación de las determinaciones genéricas contenidas en el artículo 5.2.03 "Compatibilidad de los usos en el suelo urbano" de las NNSS.
A2. Modificación de las ordenanzas particulares de las NNSS contenidas en el Capítulo III. Régimen del suelo urbano. Ordenanzas Particulares.	Para el caso concreto de las actividades complementarias de las de alojamiento turístico relacionadas con las actividades musicales de ocio y entretenimiento tales como discotecas, cafés concierto, etc. (englobadas dentro del uso global servicios, y dentro de los usos pormenorizados turístico y de establecimientos públicos), cabe indicar que quedan prohibidas en todas las zonas.

Del artículo 5.2.03 "Régimen de compatibilidad de usos y determinaciones específicas en suelo urbano" cabe destacar:

En el uso servicios (S), pormenorizado Turístico: "La superficie de terreno que figure en la escritura del solar y en el proyecto, y en base a la que se haya otorgado la autorización, o sobre el que se haya presentado la declaración responsable de inicio de actividad quedará exclusivamente afectada al uso turístico de que se trate y no podrá alojar más instalaciones o construcciones que las estrictamente ligadas a dicho uso o a los usos compatibles y secundarios declarados, en los términos que establece la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears.

Se prohíbe el uso de alojamiento turístico en planta sótano o semisótano, excepto las actividades relacionadas con los siguientes usos complementarios: aparcamientos, infraestructuras y servicios de la edificación y de la explotación, instalaciones sanitarias, deportivas y similares. No resultarán admitidas, con carácter ordinario, las actividades complementarias que constituyan por sí mismas generadores singulares de movilidad."

En el uso servicios (S), pormenorizado Establecimientos públicos: "No resultarán admitidas, con carácter ordinario, las actividades como uso global Servicios, pormenorizado establecimiento público, que constituyan por sí mismas Generadores singulares de movilidad. Estas determinaciones serán igualmente aplicables al uso global Equipamiento, pormenorizado equipamiento recreativo. Para el caso concreto de actividades de restauración contempladas en la LTIB, "no podrán disponer de una superficie para utilización del público superior a 400 m<sup>2</sup>". No obstante, se admitirá la "actividad complementaria de música en directo, en la que se permitirán únicamente intervenciones musicales mediante participación humana, sin que haya participación del público ni ningún tipo de baile ni espectáculo, para la animación de la propia clientela", siempre que, "cuando conlleven actividad musical se efectúe en el interior de locales, con puertas y ventanas cerradas; se sujeten a la normativa sobre ruido vigente y se efectúen en los tramos horarios que se fijen por la correspondiente Ordenanza municipal".

En cuanto a las actividades de entretenimiento previstas en el artículo 60.2 de la LTIB, así como cualquier otra categoría de establecimiento de entretenimiento que se determine por la normativa sectorial, quedan prohibidas en la totalidad del Término Municipal.

En el uso Comunicaciones e Infraestructuras, dentro de las determinaciones específicas, se establece que "Las instalaciones destinadas al lavado y limpieza de vehículos deberán adaptarse a las condiciones estéticas del entorno y prever las medidas de reducción de ruido adecuadas".

3. Consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas y tramitación.



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 Costas y Litoral de la Conselleria de Territorio, Energía y Movilidad (RS CMAAP núm.3831), Servicio de Cambio Climático y Atmósfera de la Conselleria de Territorio, Energía y Movilidad (RS CMAAP núm.3831), Departamento de Medio Ambiente y Medio Rural del Consell Insular de Ibiza (RS CMAAP núm. 3831), Departamento de Territorio y Movilidad del Consell Insular de Ibiza (RS CMAAP núm. 3831), Dirección general de Salud Pública y Participación de la Conselleria de Salud (RS CMAAP núm. 3831), Dirección General de Emergencias e Interior de la Conselleria de Hacienda y Administraciones Públicas (RS CMAAP núm. 3831) y a la Dirección General de Turismo de la Conselleria de Innovación, Investigación y Turismo. A día de hoy dentro del expediente constan los informes siguientes:

i. -En fecha de 10 de abril de 2019 tiene entrada en la CMAIB (RE SAA núm.454) informe de la Dirección General de Emergencias indicando que no se considera administración competente ni afectada por la realización del proyecto.

ii. -En fecha de 16 de abril de 2019 tiene entrada en la CMAIB (RE SAA núm.495) informe del Servicio de Planificación al Medio Natural, informando favorablemente, ya que no se prevé que pueda tener afecciones negativas sobre los hábitats y las especies de interés comunitario presentes en el ámbito de los ES5310033-Xarraca, ES5310105-Els Amunts d'Eivissa y ES5310112-Norte de Sant Joan.

iii. -En fecha de 24 de abril de 2019 tiene entrada en la CMAIB (RE SAA núm.515) informe del Servicio de Cambio Climático y Atmósfera. Las conclusiones del informe:

1- La modificación puntual número 5 de las NNSS cumple básicamente con los requisitos establecidos en la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética, entonces limita acontecimientos que pueden provocar mayor movilidad, consumo energético y contaminación atmosférica, no supone un nuevo desarrollo urbanístico. Si bien se podría aprovechar la ocasión para profundizar en aspectos que favorecen la penetración de energías renovables en el municipio.

2- Se tendría que tener en cuenta el vector calidad del aire en el diagnóstico ambiental del municipio, sobre todo para tenerlo como referencia de cara a poder hacer un seguimiento en un futuro.

iv. -En fecha de 16 de mayo de 2019 tiene entrada en la CMAIB (RE SAA núm.607) informe del Servicio de Salud Ambiental, informando que la modificación puntual no presenta afección en el ámbito de la Salud Ambiental.

v. -En fecha de 24 de mayo de 2019 tienen entrada en la CMAIB (RE SAA núm.645) los informes del Consell Insular de Ibiza: informe de Territorio, de Medio Ambiente y de Turismo.

a) Informe de Territorio, no han finalizado el informe.

b) Departamento de Medio Ambiente:

1) Hay que evaluar si la introducción en el planeamiento del uso residencial turístico, y su autorización explícita en zonas residenciales de carácter unifamiliar y plurifamiliar, supondría un cambio en el desarrollo de este tipo de actividad en el municipio respecto a lo que permite su planeamiento vigente. Si fuera así, se tendría que profundizar en su valoración.

2) Habría que aclarar el régimen de los establecimientos públicos de la categoría 2 (definidos en el artículo 5.2.02.3. d), y las posibles contradicciones entre las diferentes secciones de la Modificación Puntual.

c) Informe de Ordenación Turística: informa que la modificación puntual núm. 5 de las Normas subsidiarias de planeamiento de Sant Joan de Labritja, no observa todas las prescripciones de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Islas Baleares.

vi. -En fecha 14 de febrero de 2020 tienen entrada en la CMAIB (RE SAA núm.227) oficio e informe de enmienda de deficiencias, adjuntando una modificación del documento "MODIFICACIÓN PUNTUAL N°5 DE LAS NNSS DE SANT JOAN DE LABRITJA 2. NORMAS URBANÍSTICAS DE SANT JOAN DE LABRITJA" firmado el 15 de octubre de 2019.

Informando de lo siguiente:

a) para dar cumplimiento al informe del Consell y resolver las dudas remitidas por la CMAIB se ha introducido la forma propuesta por el Consell en las definiciones de los usos, adjuntando copia del documento "Normas Urbanísticas".

El informe del Consell señalaba lo siguiente: "según se desprende de esta disposición, una vez que se ha superado el plazo para realizar la delimitación prevista en el artículo 75.3 LTIB y hasta que se haya completado el procedimiento del artículo 5.3 LTIB (relativo al PIAT o, si es necesario, el PTI), sólo se podrán presentar las declaraciones responsables para comercializar estancias turísticas en viviendas de uso residencial (DRIAT) previstas en el artículo 50.3 de la misma ley, pero sólo para viviendas unifamiliares. El mismo artículo 50.3 LTIB (que



no está previsto para un periodo transitorio) establece que "Sólo se pueden presentar nuevas declaraciones responsables de inicio de actividad de comercialización de estancias turísticas en viviendas y, por tanto, llevar a cabo una nueva comercialización turística, si estas declaraciones se refieren a viviendas de uso residencial que estén ubicados en las zonas declaradas aptas de manera expresa siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 5 o delimitadas provisionalmente de acuerdo con el que prevé el artículo 75, ambos de esta ley".

Esto supone, para el caso que nos ocupa, que todavía que la modificación puntual analizada permita explícitamente el uso residencial turístico en plurifamiliares, esta determinación del planeamiento urbanístico sólo tendrá los efectos de permitir la comercialización de estancias turísticas en edificios plurifamiliares cuando la zonificación definitiva de este uso se haya aprobado a través del PIAT o del PTI. En consecuencia, para evitar confusiones sobre el alcance de la modificación, se ha de dejar constancia explícita de este requisito en la normativa y en la Memoria.

Por tanto, su regulación se tendrá que completar en la normativa en aquellas calificaciones en las que se admita el uso, de una forma como la que sigue:

"uso residencial turístico: Situaciones 1, 3 y 4. Será admisible a partir del momento en el que se haya efectuado la zonificación de las zonas aptas para la comercialización de estancias turísticas en viviendas de uso residencial conforme a la legislación turística y en los lugares y con las condiciones que se establezcan"

b) Referente a la justificación de la introducción de la nueva definición del uso detallado residencial-turístico el informe concluye que el ayuntamiento de Sant Joan de Labritja podrá limitar o prohibir en su ámbito territorial, previa modificación de las NNSS, la actividad de comercialización de estancias turísticas en viviendas, siempre que esté justificado por razones imperiosas de interés general (RIIG) como son la protección del medio ambiente y del entorno urbano, la protección de los objetivos de política social, la protección de las personas consumidoras, entre otras, no siendo objetos de la presente modificación la regulación y delimitación de la citada actividad, más allá de su definición como uso en el texto normativo de las NNSS con remisión a la necesaria zonificación de zonas aptas.

#### 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 Evaluaciones Ambientales, se prevé que esta modificación puntual no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente, tal como exponen las consideraciones técnicas siguientes:

Básicamente esta modificación puntual pretende definir el régimen aplicable a las actividades complementarias de las de alojamiento turístico y las relacionadas con las actividades musicales de ocio y entretenimiento que, con carácter general, permite la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Islas Baleares.

En la modificación no se contempla ninguna actuación urbanística, ni ninguna actuación edificatoria rehabilitadora. Tampoco supone modificación de los usos de suelo definidos por las NNSS vigentes, sólo una regulación más detallada de los mismos. Se pretende limitar acontecimientos que pueden provocar mayor movilidad, consumo energético, contaminación atmosférica e impactos negativos en los hábitats y las especies de interés comunitario del municipio.

#### Impactos sobre el medio ambiente:

1. Impactos sobre el consumo de energía, calidad del aire y cambio climático: No supone incremento en la emisión de gases contaminantes, partículas de polvo en suspensión en la atmósfera, ni tampoco afectará a la demanda y disponibilidad de recursos energéticos.
2. Impacto sobre ruidos: supone una reducción de la contaminación acústica a escala local.
3. Impacto sobre los usos del suelo: no introduce acciones que puedan incidir de forma significativa (positiva o negativa).
4. Impacto sobre el paisaje: puede contribuir de forma positiva a la mejora del paisaje urbano.
5. Impactos espacios Red Natura 2000: se prohíben las actividades complementarias a la oferta turística que pueden, en caso de producirse dentro del ámbito de RN 2000, provocar impactos negativos en los hábitats y las especies de interés comunitario (ruido, luz, aumento de la frecuentación, etc.)

#### Conclusiones del Informe ambiental estratégico

Primer. No sujeta a evaluación ambiental estratégica ordinaria, la Modificación Puntual nº 5/2019 de las Normas Subsidiarias de Sant Joan de Labritja, consistente en la regulación de actividades complementarias de las de alojamiento turístico y relacionadas con las actividades musicales de ocio y entretenimiento del T.M. Sant Joan de Labritja considerando que no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente de acuerdo con los criterios del anexo V de la Ley 21/2013.

Dadas las consideraciones hechas por el Servicio de Cambio climático y atmósfera, se recomienda:

- 1- Aprovechar la modificación para profundizar en aspectos que favorezcan la penetración de energías renovables en el municipio.
- 2- Se debería tener en cuenta el vector calidad del aire en el diagnóstico ambiental del municipio, sobre todo para tenerlo como referencia de cara a poder hacer un seguimiento en un futuro.

Se recuerda que:

No es objeto de la presente modificación la regulación y delimitación de la actividad de comercialización de estancias turísticas en viviendas, más allá de su definición como uso en el texto normativo de las NNS con remisión a la necesaria zonificación de zonas aptas a través del PIAT o PTI.

Segundo. Se publicará el presente informe ambiental en el Boletín Oficial de las Islas Baleares, de acuerdo con el que dispone el artículo 31.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

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 haya procedido a la aprobación del plan o programa en el plazo máximo de cuatro años desde la publicación, de acuerdo con lo que dispone el artículo 31.4 de la Ley 21/2013.

Cuarto. El informe ambiental estratégico no será objeto de ningún recurso, sin perjuicio del que, si es el caso, sea necesario en vía administrativa o judicial delante del acto de aprobación del plan o programa, de acuerdo con lo dispone 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 la aprobación.

Palma, 9 de marzo de 2020

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

