



Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y TERRITORIO

3156

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 de las NNSS de Consell para la reordenación de la UA2 (140e/2019)

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de 10 de febrero 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 de las NNSS de Consell para la reordenación de la UA2, en los siguientes términos:

1. Determinación de sujeción a evaluación ambiental y tramitación

La modificación puntual de las NNSS de Consell para la reordenación de la UA2 se tramita como una evaluación ambiental estratégica simplificada ya que está incluida en el apartado 2 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 del plan

1. El plan tiene por título «Modificación puntual de las normas subsidiarias de Consell para la reordenación de la UA2».
2. El objetivo de la modificación puntual es reordenar el ámbito de suelo urbano no consolidado de la UA2 y ejecutar los servicios básicos, así como reducir su superficie respecto al planeamiento vigente.
3. La UA2 se sitúa entre las calles Vicari Pere Joan Gaià, Metge Antoni Morey, Caporal Isern y de Ferrer. La delimitación actual afecta a un gran número de parcelas. En algunas de estas parcelas hay varias construcciones consolidadas. Por este motivo, esta unidad no se ha llegado a ejecutar por falta de viabilidad.
4. Las actuaciones previstas son las siguientes:
 - Reducir el ámbito de la unidad de ejecución en 2.134 m². El ámbito será de 6.569 m². La nueva delimitación supone una disminución importante en el número de parcelas catastrales afectadas. Las parcelas afectadas tienen las referencias catastrales: 4013202DD8941S, 4013214DD8941S, 4013212DD8941S, 4013213DD8941S y 4013203DD8941S.
 - Reordenar el ámbito que se mantiene dentro de la unidad. Se propone una nueva distribución de las calificaciones. El suelo lucrativo se reduce en 2.122 m² y la edificabilidad, en 2.621 m². El espacio libre público se incrementa de 710 m² hasta 773 m².
 - Fijar índices de intensidad de uso residencial:

Índices de intensidad de uso residencial	
Intensidad baja IB-A	1 vivienda/65 m ² de superficie de solar en profundidad edificable
Intensidad baja IB-B	1 vivienda/90 m ² de superficie de solar en profundidad edificable

5. La UA quedará de la manera siguiente:

	Superficie (m ²)	%
Espacio libre público	773	11,8
Red viaria	2.127	32,4
Suelo de aprovechamiento privado	3.669 (3.410 m ² son IB-B y 259 m ² IB-A)	55,8



6. Con la modificación propuesta se reduce la capacidad de población de 99 a 29 viviendas (248 a 73 habitantes).
7. Se prevé conectar el nuevo ámbito a la red eléctrica, de abastecimiento de agua potable y de saneamiento existente en la calle Bartomeu Fiol Cosme.
8. Con la modificación propuesta se deben realizar los siguientes cambios:
 - a) Modificar la redacción del artículo 162 de las normas subsidiarias.
 - b) Modificar los planos de ordenación III (Calificación de suelo urbano), IV (Delimitación y ordenación física del suelo urbano y urbanizable-Hoja 1) y V (Delimitación y ordenación física del suelo urbano y urbanizable-Hoja 2).

3. Evaluación de los efectos previsibles

No se prevé que la modificación puntual pueda tener efectos destacables sobre el territorio y el medio ambiente. Así, la modificación no supondrá ninguna alteración de la tipografía del terreno, pérdida de suelo con potencial agrícola, efectos sobre especies de flora y fauna con valor ecológico ni riesgo de contaminación del agua y del suelo. Si bien el futuro proyecto de urbanización del ámbito puede suponer una mayor impermeabilidad del suelo, un mayor consumo potencial de recursos hídricos y una mayor producción de residuos, ruido y polvo durante la fase de construcción, se han de entender estos efectos como efectos relativos ya que con la ordenación vigente se admitiría una mayor edificabilidad y capacidad de población.

4. 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, se han realizado consultas a las siguientes administraciones previsiblemente afectadas por la modificación de las NNSS de Consell:

- Servicio de Estudios y Planificación, Dirección General de Recursos Hídricos.
- Consell de Mallorca, Departamento de Territorio e Infraestructuras, Dirección Insular de Urbanismo.
- Consejería de Transición Energética y Sectores Productivos, Dirección General de Energía y Cambio Climático, Servicio de Cambio Climático y Atmósfera.

A día de hoy dentro del expediente constan los informes de la Dirección Insular de Urbanismo, del Servicio de Cambio Climático y Atmósfera y del Servicio de Estudios y Planificación.

La Dirección Insular de Urbanismo informó lo siguiente:

Consideraciones técnicas

El objeto de la modificación es modificar la delimitación de la Unidad de ejecución número 2 y su ordenación. Se expone en el documento de la memoria que la modificación es de iniciativa particular para facilitar la ejecución de la unidad de ejecución o hacerla más funcional. Se justifica la nueva delimitación en la viabilidad de ejecución. Se expone que hay muchas parcelas afectadas en el límite oeste y que esto ha hecho inviable el desarrollo de la unidad. Se propone una nueva delimitación excluyendo estas parcelas y parte de las situadas al este de la unidad. Aún así se sigue afectando parte de la parcela 3 y 12 que reúnen las mismas condiciones que las anteriores al encontrarse ya consolidadas por la edificación y afectando el espacio libre de edificación y algunas construcciones. El artículo 73 de la LUIB regula el procedimiento de delimitación de las unidades de actuación y también de su modificación en función del informe de sostenibilidad económica y de la memoria de viabilidad económica, esta tramitación es municipal. Sin embargo se observa que la nueva delimitación, y la viabilidad económica no quedan suficientemente justificadas.

En cuanto a la documentación de la modificación:

- La delimitación de suelo urbano grafiada en el plano informativo 1 no es la vigente. En cuanto al plano informativo 2, hay que decir que el planeamiento vigente de Consell no se encuentra adaptado a día de hoy al Plan Territorial Insular de Mallorca.
- El plano III de ordenación incorpora las cotas de profundidad edificables al resto de manzanas que no son objeto de la modificación, en el plano no aparece este dato que sí vienen grafiadas en los planos a escala 1/1000. Se deberán quitar estas cotas incorporando únicamente el ámbito que afecta a la modificación. En cuanto a la información de la carátula, en el plano vigente quedan indicadas todas las modificaciones que se han ido haciendo, esta información no se ha incorporado al plano de ordenación propuesto.
- Es incorrecto el título del plano IV de ordenación, ya que debe ser «Delimitación y ordenación física de suelo urbano y urbanizable-hoja 1», y no «Delimitación física de suelo urbano y urbanizable-hoja 1».





- Han quedado eliminados del plano V de ordenación elementos fuera del ámbito de la modificación como es la conservación de una edificación contigua a la unidad de ejecución, y el perímetro de un bloque marcado con profundidad edificable de 10 m. Esta información debería haber quedado incorporada.
- El planeamiento vigente no tiene fijados los índices de intensidad de uso residencial. Con la presente modificación se propone incorporar a la ficha de planeamiento de la unidad de ejecución modificada los índices de intensidad de uso para las calificaciones intensiva baja A y B de la unidad.

La ficha de planeamiento podrá limitar el número máximo de viviendas siempre que sea inferior al que resulte de aplicar 1 vivienda cada 80 m2 de superficie construida, pero no fijar índice de intensidad de uso residencial. El artículo 37 de la LUIB establece que es el plan general lo que debe determinar la capacidad máxima de población en cada zona de ordenación.

- Hay un error en la numeración del artículo que se quiere modificar, el artículo que se corresponde a la ficha de la unidad de ejecución es el 162, no el 142.
- Las partes que se proponen libre de edificación están grafiadas como si se tratara de una calificación urbanística, y con la leyenda de zona intensiva no edificable. Esta grafía crea confusión, y se deberá eliminar del documento de la memoria.
- Se deberá aclarar cuál es la superficie total de la unidad ya que no coincide la cifra en diferentes puntos de la memoria.
- En el cálculo del número de viviendas en aplicación de lo previsto en la disposición transitoria sexta del Plan Territorial Insular de Mallorca de una vivienda cada 80 m2 de superficie construida, se deberá comprobar que las superficies de 7.900,10 m2 (vigente) y la de 5.279 m2 (propuesta) no contemplan los espacios privados no edificables, ya que éstos no se deben tener en cuenta. No queda claro en la ficha ni en la memoria cuál será la superficie edificada resultante de la modificación, y qué se corresponde a la calificación Intensiva Baja e Intensiva Baja B.
- En el punto 6 Criterios y alternativas de la modificación, en el punto 6 de la alternativa 1, se habla de unos cambios en el suelo calificado como Intensiva Baja, que reducen su superficie en un 20%. No queda claro en la explicación cuáles son estos cambios. Analizando la documentación gráfica en este punto, se observa contradicción entre la cota que se marca de 14 m y la grafía que es de 16 m. Se deberá aclarar cuáles son los cambios que se proponen y la información gráfica deberá ser coherente.
- En el informe de sostenibilidad económica se hace referencia a lo que dispone la Instrucción 2/2018 de 18 de junio de la Agencia Tributaria de las Islas Baleares. Hay que decir que esta instrucción es a efectos de determinar el valor real de los bienes inmuebles a efectos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y en el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, y por tanto no es de aplicación en el ámbito urbanístico. El informe de sostenibilidad económico y la memoria de viabilidad económica se deberán redactar aplicando la Ley 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo y rehabilitación urbana y el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del suelo.

En la memoria de viabilidad se deberán tener en cuenta todos los deberes previstos en el artículo 29 punto 3 de la LUIB.

- En la ordenación propuesta se hacen las siguientes observaciones:
 - Las aceras se han previsto de 1,50 m, no cumplen con lo dispuesto en la Orden VIV / 561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados. Deben tener un ancho mínimo libre de paso no inferior a 1,80 m.
 - Se propone un bloque edificable de 12 m de profundidad edificable contiguo al espacio libre, habrá que ver si esta solución da cumplimiento a los requisitos de frente mínimo en la vía pública de 8 m previsto en el artículo 109 de las NNSS para las zonas intensivas bajas.
 - Se deberá justificar la coherencia de la ordenación propuesta con respecto a los viales que acaban en dos puntos en fondo de saco, la ubicación del espacio libre público y la organización de la edificabilidad propuesta en el interior de la manzana.

El Servicio de Cambio Climático y Atmósfera concluyó lo siguiente:

1. Se recuerda que las nuevas edificaciones deberán ser de consumo energético casi nulo.
2. El alumbrado público deberá ser tal que se minimice el consumo eléctrico.
3. Las edificaciones deberán disponer de energías renovables.
4. Los aparcamientos de calle deberán disponer de puntos de recarga de vehículo eléctrico. Además, se deberán reservar plazas de aparcamiento para vehículos libres de emisiones.
5. De cara a la adaptación al cambio climático, la pavimentación deberá ser de drenaje sostenible; sistemas de recogida de pluviales para el riego de la zona ajardinada, que respetará la vegetación local; el espacio libre verde se establecerá como refugio climático.
6. Consell podría aprovechar para empezar a elaborar un Plan de Mejora de la Calidad del Aire conforme al Plan Marco (<http://atmosfera.caib.es>).

El Servicio de Estudios y Planificación concluyó lo siguiente:

1. La explotación de la masa Peñafior alcanza el 99% del recurso disponible.



2. A día de hoy el volumen de agua suministrada de la captación ARE_3675_Vigent-DI-37709 supera el volumen de extracción concedido. Tal y como ya se dijo en el informe del Servicio de Estudios y Planificación de 10 de marzo de 2010, se debe solicitar al Servicio de Aguas Subterráneas de la Dirección General de Recursos Hídricos la ampliación de volumen de extracción concedido. Se deberá presentar copia del título concesional o, en su caso, solicitud del título concesional (art. 66.3 d) del PHIB 2.019.
3. El artículo 66.4 del PHIB 2019 establece que cuando se realice el informe de suficiencia hídrica «se comprobará que no se superen los porcentajes máximos de pérdidas admisibles previstos en el artículo 64.1». En los últimos años en el núcleo de Consell se ha perdido alrededor de un 50% del agua suministrada por la red. Estas pérdidas superan los porcentajes máximos de pérdidas admisibles. La suficiencia hídrica para esta unidad de actuación será posible cuando el Ayuntamiento demuestre a la Dirección General de Recursos Hídricos que los ahorros de agua conseguidos con la mejora de la red son suficientes para el abastecimiento de la población prevista. Además, y de acuerdo a lo establecido en el artículo 64.2 del PHIB 2019, en el Plan de gestión del agua deben haber previstas y presupuestadas las actuaciones necesarias para cumplir con el porcentaje máximo legalmente permitido pérdidas en las redes.
4. El proyecto de urbanización futuro deberá prever redes separativas de aguas pluviales y residuales o medidas que minimicen el impacto derivado de las redes unitarias de saneamiento y pluviales (artículo 75.4 del PHIB 2019). También se tendrán que tomar medidas para favorecer la infiltración de las aguas pluviales (artículo 60.6 y 60.8 del PHIB 2019). Se propone que esta medida ya se recoja en la posible ficha urbanística de esta unidad de actuación.
5. Las viviendas futuras deberán tener en cuenta lo establecido en el artículo 60.3 del PHIB 2019 o normativa que lo sustituya «Siempre que sea viable, las nuevas edificaciones dispondrán de sistemas de recogida de lluvia, con el objetivo de almacenarlas para un uso posterior. Esta medida será obligatoria a las nuevas viviendas unifamiliares». Se propone que esta medida ya se recoja la posible ficha urbanística de esta unidad de actuación.
6. De acuerdo a lo establecido en el artículo 66.3.e) del PHIB 2019 será necesario que se presente un certificado en vigor o informe de la entidad responsable de la depuración que asegure que los volúmenes generados de agua residual, tanto en caudal como en concentración de contaminantes, podrán ser tratados en su totalidad por la EDAR existente y no interferirán con el cumplimiento de los valores límite de emisión impuestos en la autorización de vertido al dominio público hidráulico o al dominio público marítimo terrestre. En caso contrario, deberá prever las actuaciones de depuración necesarias para atender los nuevos vertidos.

Por otra parte se recuerda al Ayuntamiento que debe elaborar un plan de gestión sostenible del agua con el contenido previsto en el artículo 13 del PESIB y en el artículo 59 del PHIB 2019 antes de 20 de diciembre de 2021.

5. Análisis de los criterios del anexo V de la Ley 21/2013

Se han analizado los criterios del anexo V de la Ley 21/2013, de Evaluación Ambiental, y no se prevé que el plan pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, en concreto:

Características de la Modificación: la modificación puntual consiste en reordenar el ámbito de suelo urbano no consolidado de la UA2 y ejecutar los servicios básicos, así como reducir su superficie respecto al planeamiento vigente.

Características de los efectos y del área probablemente afectada: con la modificación puntual del ámbito de la UA2 pasará de 8.603 a 6.569 m². Los efectos negativos que se desprenden de la modificación son poco significativos y están relacionados, principalmente, con la fase de ejecución de las obras de urbanización y de edificación. El documento ambiental fija unas medidas preventivas y correctoras que disminuirán estos efectos. Además, hay que tener en cuenta que la modificación supone una reducción de la edificabilidad y de la capacidad de población, lo que contribuye a mejorar la calidad del paisaje urbano y su sostenibilidad ambiental.

Conclusiones del Informe ambiental estratégico

Primero. No sujetar a evaluación ambiental estratégica ordinaria la «Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Consell para la reordenación de la UA2», dado que no se prevé que pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente de acuerdo con los criterios del anexo V de la Ley 21/2013, siempre que se cumplan las medidas correctoras propuestas en el Documento Ambiental y los condicionantes siguientes:

1. Se deben tener en cuenta las consideraciones realizadas por la Dirección Insular de Urbanismo en su informe como respuesta de la consulta a las administraciones públicas afectadas.
2. En cuanto al proyecto de urbanización futuro, el cual estará sometido a evaluación de impacto ambiental:
 - Deberá justificar la suficiencia hídrica.
 - Deberá prever redes separativas de aguas pluviales y residuales o medidas que minimicen el impacto derivado de las redes unitarias de saneamiento y pluviales (artículo 75.4 del PHIB 2019). También se tendrán que tomar medidas para favorecer la infiltración de las aguas pluviales (artículo 60.6 y 60.8 del PHIB 2019). Esta medida se debe contemplar en la posible ficha urbanística de esta unidad de actuación.
3. Las viviendas futuras deberán tener en cuenta lo establecido en el artículo 60.3 del PHIB 2019 o normativa que lo sustituya «Siempre que sea viable, las nuevas edificaciones dispondrán de sistemas de recogida de lluvia, con el objetivo de almacenarlas para



un uso posterior. Esta medida será obligatoria a las nuevas viviendas unifamiliares». Esta medida se recogerá en la posible ficha urbanística de esta unidad de actuación.

4. En cuanto a las zonas ajardinadas, se utilizarán especies vegetales autóctonas y con bajos requerimientos hídricos.
5. El alumbrado público deberá ser tal que se minimice el consumo eléctrico.
6. Las edificaciones deberán disponer de energías renovables.
7. Los aparcamientos de calle deberán disponer de puntos de recarga de vehículo eléctrico. Además, se deberán reservar plazas de aparcamiento para vehículos libres de emisiones.

Se recomienda:

1. La elaboración por parte del Ayuntamiento de Consell de un Plan de Mejora de la Calidad del Aire conforme al Plan Marco (<http://atmosfera.caib.es>).
2. Crear un refugio climático, es decir, un equipamiento o parque urbano que proporcione unas buenas condiciones de confort térmico y que pueda acoger población sensible en casos de olas de calor, en el espacio libre público.

Se recuerda que:

1. Según el informe del Servicio de Estudios y Planificación el porcentaje de las pérdidas en las redes del agua suministrada (alrededor de un 50%) son muy superiores a los porcentajes máximos de pérdidas admisibles previstos en el artículo 64.2 del PHIB 2019. Por lo tanto, en el plan de gestión del agua que elabore el Ayuntamiento de acuerdo con lo establecido en el artículo 13 del Plan especial de actuaciones en situación de alerta y eventual sequía en las Islas Baleares y el artículo 59 del PHIB 2019, se deben prever y presupuestar las actuaciones necesarias para cumplir con el porcentaje máximo legalmente permitido de pérdidas en la red.
2. Dado que a día de hoy el volumen de agua suministrada de la captación ARE_3675_Vigent-DI_37709 supera el volumen de extracción concedido, se solicitará al Servicio de Aguas Subterráneas de la Dirección General de Recursos Hídricos la ampliación de volumen de extracción concedido. Se deberá presentar copia del título concesional o, en su caso, solicitud del título concesional (art. 66.3 d) del PHIB 2.019.
3. De acuerdo con lo establecido en el artículo 66.3.e) del PHIB 2019 se presentará un certificado en vigor o informe de la entidad responsable de la depuración que asegure que los volúmenes generados de agua residual, tanto en caudal como en concentración de contaminantes, podrán ser tratados en su totalidad por la EDAR existente y no interferirán con el cumplimiento de los valores límite de emisión impuestos en la autorización de vertido al dominio público hidráulico o al dominio público marítimo terrestre. En caso contrario, se deberán prever las actuaciones de depuración necesarias para atender los nuevos vertidos.
4. Las nuevas edificaciones deberán ser de consumo energético casi nulo.

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 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 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 la aprobación.

Palma, 3 de marzo de 2020

El presidente de la CMAIB
Antoni Alorda Vilarrubias

