

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y TERRITORIO

3538

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 del PGOU para recalificación y cambio de uso de equipamiento a asistencial en la Calle Juli Ramis, 4 y en la calle Ramon Nadal, 4 (TM Palma) (133e/2019)

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 21 de enero 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 del PGOU para recalificación y cambio de uso de equipamiento a asistencial en la Calle Juli Ramis, 4 y en la Calle Ramón Nadal, 4 (TM Palma), en los siguientes términos:

1. Determinación de sujeción a evaluación ambiental y tramitación

La Modificación Puntual del PGOU de Palma 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 del Plan General de Ordenación Urbana de Palma referida a la recalificación y cambio de uso del equipamiento EQ2b / DP-P 41-09-P y el cambio de uso de la equipamiento EQ3a / DO-P 41-10-e pasando del uso deportivo y docente al uso asistencial».

2. La modificación puntual del PGOU tiene por objeto la modificación de dos parcelas de titularidad municipal calificadas como equipamientos: el equipamiento deportivo, EQ2b / DP / P 41-09-P y el equipamiento docente EQ3a / DO- P 41-10-P. En ambas parcelas el uso pasa a asistencial y, además, el equipamiento EQ2b / DP / P 41-09-P pasa a la zona EQ3a.

3. El ámbito de la modificación puntual afecta a los siguientes terrenos clasificados como urbanos e incluidos en el ámbito del Área de Planeamiento Incorporado API / 41-03 Son Serra Parera:

- Parcela ubicada en la calle Ramon Nadal núm. 4, la cual se corresponde con la parcela catastral 93371-03 y tiene una superficie de 1.350 m². El PGOU vigente clasifica esta parcela como suelo urbano y la califica como sistema local de equipamiento comunitario de uso principal docente, con la codificación EQ3a / DO-P 41-10-E. El uso principal de la edificación existente de la fundación ASPAS es el uso asistencial, por lo que no se ajustaría al uso principal asignado por el planeamiento.

- Parcela ubicada en la calle Juli Ramis núm. 4, la cual se corresponde con la parcela catastral 93371-01. El PGOU vigente clasifica esta parcela como suelo urbano y la califica como sistema local de equipamiento comunitario de uso principal deportivo, con codificación EQ2b / DP-P 41-09-P. La parcela tiene una superficie de 2.610 m² según la ficha de sistema.

4. La modificación del PGOU se plantea a raíz del escrito presentado en el Departamento de Planeamiento del Ayuntamiento de Palma por la Fundación ASPAS el pasado 22 de octubre de 2018 (número RE 775). En el escrito se solicita la cesión de la parcela EQ2b / DP-P 41-09-P (referencia catastral 93371-03) con una edificabilidad de 3000 m² para poder ampliar las actuales instalaciones de la Fundación ASPAS a la parcela EQ3a / DO-P 41-10-E (referencia catastral 93371-03). En el escrito se indica también que los 3000 m² serán construidos en dos fases (una primera fase de 1000 m² y la otra de 2000 m²) en función del incremento de personas y familias atendidas, de las funciones del servicio de atención integral, de promoción de la autonomía para personas con discapacidad auditiva y del Servicio de desarrollo infantil y atención temprana.

5.- La manzana en suelo urbano donde se ubican las parcelas con referencia catastral 93371-03 y 93371-01 está incluida en el Ámbito de Intervención Paisajística (AIP) núm. 1, Entornos de la Real.



6. Según el PGOU vigente, las características de las dos parcelas objeto de la modificación son las siguientes:

<i>PGOU vigente</i>							
Calificación	Uso	Número de plantas	Altura máxima/total (m ²)	Ocupación %	Separación mínima a límite de parcela (m)	Coef. Edif. (m ² t/m ² s)	Edificabilidad (m ² t)
EQ2b/Dp-P 41-09-P	Deportivo	2P	10/12	20	5 y Hmáx/2	0,25	652
EQ3a/Do-P 41-10-E	Docente	3P	11,50/13,50	80	3 y Hmáx/3	1,7	2295
						Total	2947

Con el plan modificado, las características de las parcelas serán las siguientes:

<i>PGOU modificado</i>							
Calificación	Uso	Número de plantas	Altura máxima/total (m ²)	Ocupación %	Separación mínima a límite de parcela (m)	Coef. Edif. (m ² t/m ² s)	Edificabilidad (m ² t)
EQ3a/As-P 41-09-P	Asistencial	3P	11,50/13,50	80	3 y Hmáx/3	1,7	4437
EQ3a/As-P 41-10-E	Asistencial	3P	11,50/13,50	80	3 y Hmáx/3	1,7	2295
						Total	6732

Así, se da una ordenación integral total la manzana, ordenándose con la zona EQ3a y el uso asignado a todas las parcelas es asistencial.

7. El plan implica la modificación de la parte normativa siguiente del PGOU vigente:

- 2 fichas de equipamientos (EQ2b / Dp-P 41-09-P y EQ3a / Do-P 41-10-E).
- Plano de ordenación del suelo urbano de la serie D.01 (número H-13).

8. La modificación propuesta no supone un incremento de la densidad de población.

3. Evaluación de los efectos previsibles

Se considera que los posibles impactos del plan son poco significativos, siendo el de mayor relevancia el impacto paisajístico en el entorno de la Real. Este impacto se ha considerado moderado.

Se prevé que los efectos sobre el medio ambiente de los proyectos que se deriven de la modificación del PGOU sean mínimos si se aplican las medidas correctoras del documento ambiental. Estas medidas se basan en el fomento de la eficiencia energética, en evitar la contaminación lumínica y acústica en suelo rústico, en la gestión adecuada de los recursos hídricos y en la mitigación del impacto paisajístico.

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 del PGOU de Palma:

- Consell de Mallorca, Dirección Insular de Patrimonio (RS CMAT-GOIB 10930).
- Consell de Mallorca, Departamento de Territorio e Infraestructuras, Dirección Insular de Urbanismo, (RS CMAT-GOIB 10931).
- Consell de Mallorca, Departamento de Territorio e Infraestructuras, Dirección Insular Territorio y Paisaje (RS CMAT-GOIB 10932).

A día de hoy dentro del expediente consta el informe del Departamento de Territorio e Infraestructuras de la Dirección Insular de Urbanismo.

La Dirección Insular de Urbanismo concluyó lo siguiente:

Se observa que la presente modificación no tiene en cuenta lo determinado en el artículo 79.3.a) del Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca, (BOIB núm. 66 de 30-04-2015):





3. Las alteraciones de la ordenación urbanística del plan general, con la modificación puntual o la revisión, no pueden afectar a la calidad urbana mediante el decremento de la superficie dotacional de la ciudad ya edificada y consolidada que supongan una merma en la calidad de la ciudadanía. A tal efecto:

a) Los terrenos que el plan general clasifica como suelo urbano por ejecución del planeamiento general anterior, del planeamiento parcial o especial, se encuentran sujetos a la limitación de mantener en los ámbitos que se delimiten en futuras modificaciones hechas de forma independiente al proceso de revisión del plan general, las superficies de reserva de terrenos para dotaciones públicas de la red de sistemas locales establecidas para el suelo urbano sujeto a las actuaciones de las previstas en el apartado 3 del artículo 32 de la LOUS o para el suelo urbanizable.

- Se observa que, aunque se dice que, para el sector F donde se encuentra la actuación, el estándar de uso asistencial existente resulta superior al teórico previsto por el PGOU, y, por el contrario, el estándar para los usos docente y deportivo es inferior al teórico del PGOU vigente, no se intenta justificar un cambio que disminuye unas dotaciones teóricas actualmente insuficientes.

-La zona de equipamientos del sector Son Serra Parera donde se ubica la parcela se encuentra incluida dentro del Ámbito de Intervención Paisajística núm. 1, Entornos de la Real, de la Modificación número 2 del Plan Territorial de Mallorca, aprobada definitivamente en fecha 13/01/2011, por lo que habrá que estar a lo determinado en la disposición transitoria décima del PTIM y solicitar informe de la dirección Insular de Territorio y Paisaje del Departamento de Territorio e Infraestructuras del Consell Insular de Mallorca en cuanto a la posible afección de la modificación al AIP núm. 1.

En relación con el informe de la Dirección Insular de Urbanismo, en fecha 4 de noviembre de 2019 se remitió el citado informe al Ayuntamiento de Palma y se le requirió informe.

En fecha 9 de diciembre de 2019 el Ayuntamiento presentó el informe requerido (RE SAA 1659). Del informe del Ayuntamiento se pueden destacar las siguientes observaciones:

1. Se ha analizado el hecho de que el sector F, donde se encuentra la actuación, se proponga un cambio de uso a asistencial teniendo en cuenta que el estándar teórico del PGOU para los usos docente y deportivo es inferior al previsto mientras que el uso asistencial previsto es superior al teórico. En este sentido, se trata de ampliar un equipamiento asistencial ya existente y la disminución del estándar es poco significativa
2. Se pidió informe al Instituto Municipal de Deportes (IME) en fecha 20 de junio de 2018 en relación al cambio de uso deportivo a asistencial. El IME emitió informe donde consta que no existe ningún inconveniente en cuanto al cambio de uso.
3. El Reglamento de Planeamiento estatal de 1978, que preveía en su anexo la reserva de determinados usos (docentes, deportivos, social ...), ha sido desplazado en la Isla de Mallorca por el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca (RLOUS) que en el punto 5 del artículo 93 (Determinaciones sobre reservas de suelo para sistemas urbanísticos) dispone que «la distribución por usos detallados del suelo destinado a equipamientos públicos a que se refieren las letras a) y b) del apartado 1 de este artículo no está sujeta a estándares genéricos. Las distribuciones mencionadas y las superficies asignadas se fijan, en cada caso, atendiendo a las necesidades específicas del sector».

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 del PGOU de Palma afecta a dos parcelas clasificadas como urbanas incluidas en el Ámbito de Intervención Paisajística (AIP) núm. 1 (en concreto, se trata de las parcelas con codificación EQ3a / DO-P 41-10-E y EQ2b / DP-P 41-09-P y referencia catastral 93371-03 y 93371-01, respectivamente). En ambas parcelas el uso pasa a asistencial y la parcela EQ2b / DP / P 41-09-P, la cual limita con suelo rústico, pasa a la zona EQ3a, que permite que la ocupación de la parcela sea del 80% y que las edificaciones sean de tres plantas. Con esta modificación, la cual no supone un incremento de la densidad de población y cumple con lo establecido en el anexo III del PTIM para el ámbito de intervención paisajística AIP I, se da una ordenación integral a toda la manzana.

Características de los efectos y del área probablemente afectada: la modificación propuesta es de escasa entidad. El impacto más significativo del plan es el impacto paisajístico de los proyectos que se puedan derivar del plan en el entorno del Monasterio de la Real. Con las medidas propuestas en el documento ambiental se mitigará este impacto.



Conclusiones del Informe ambiental estratégico

Primero. No sujeta a evaluación ambiental estratégica ordinaria el «proyecto de modificación para recalificación y cambio de uso de equipamiento a asistencial en la Calle Juli Ramis, 4 y en la Calle Ramón Nadal, 4 (TM Palma)», 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 siguientes condicionantes:

1. El 20% del suelo sin edificar con carácter forestal estará compuesto por especies autóctonas de la zona y de bajo requerimiento hídrico.
2. Aunque ya se indica en el documento ambiental, se remarca que los proyectos que se deriven de la modificación puntual del PGOU de Palma deben incluir un estudio de integración paisajística con medidas para mitigar el impacto paisajístico.

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, especialmente, y dado que el plan se encuentra dentro del Ámbito de Intervención Paisajística (AIP) núm. 1 Entornos de la Real, el previo informe favorable del Departamento del Consell de Mallorca competente en ordenación del territorio de acuerdo con lo establecido en la disposición transitoria décima del Plan Territorial Insular de Mallorca.

Palma, 24 de abril de 2020

El presidente de la CMAIB
Antoni Alorda Vilarrubias

