

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y TERRITORIO

8750

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 n.º 3 de las NNSS de Mancor de la Vall para la modificación de alineaciones, usos y parámetros edificatorios, y ordenanzas de estética (127e/2021)

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 22 de julio de 2022, 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 n.º 26 de 27 de febrero de 2018),

RESUELVO FORMULAR:

El informe ambiental estratégico sobre la modificación puntual n.º 3 de las NNSS de Mancor de la Vall para la modificación de alineaciones, usos y parámetros edificatorios, y ordenanzas de estética, en los términos siguientes:

Conclusiones del informe ambiental estratégico

1. Determinación de la sujeción a evaluación ambiental y tramitación

El Ayuntamiento de Mancor de la Vall aporta la documentación con objeto de la tramitación de una EAE simplificada, dado que, si bien puede considerarse que la MP propuesta es de escasa entidad, está incluida en los supuestos del apartado 4 del art. 12, del Decreto Legislativo 1/2020, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Islas Baleares: «También serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada:

- a) Las modificaciones mencionadas en el apartado 2 de este artículo, cuando sean de carácter menor, en los términos que se definen en el artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- b) Las modificaciones de planes o programas que, a pesar de no estar incluidas en el apartado 2 de este artículo, supongan, por sí mismas, un nuevo marco para la autorización de proyectos. Se considerará que las modificaciones de planes y programas comportan un nuevo marco de proyectos cuando su aprobación genere la posibilidad de ejecutar nuevos proyectos, o aumente las dimensiones o el impacto eventual de los permitidos en el plan o programa que se modifica y, en todo caso, cuando supongan un incremento de la capacidad de población, residencial o turística, o habiliten la transformación urbanística de un suelo en situación rural.»

Por lo tanto, la modificación del planeamiento referida se debe tramitar como una EAE Simplificada y seguir el procedimiento establecido en la sección 2.ª del Capítulo I de evaluación ambiental estratégica de planes y programas, del Título II de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Analizado el contenido del documento ambiental estratégico que figura en el artículo 29 de la Ley 21/2013, de evaluación ambiental, se entiende que la documentación aportada por el promotor es correcta.

2. Descripción y ubicación del plan

El objeto de la MP n.º 3 de las NNSS corresponde a cinco modificaciones independientes en el núcleo de Mancor de la Vall, que, de acuerdo con el DAE, no suponen, en ningún caso, cambios sustanciales en el modelo urbanístico y territorial del municipio:

- Adecuar el plano de alineaciones en los edificios preexistentes en el núcleo antiguo. En el actual plano de ordenación 21, de alineaciones, se dejan parcialmente fuera de ordenación algunas edificaciones del núcleo antiguo. En particular se propone modificar la alineación en las calles del Honorable Antoni Bibiloni y de Massanella, que conectan con la plaza de Dalt y la plaza de Baix, respectivamente, con la calle de Margalida Sintés.

Se considera necesario corregir estas deficiencias para regularizar la situación y preservar la morfología y carácter tradicional del centro del pueblo.

- Incorporar la planta sótano en las zonas de Casco Antiguo y Extensiva Baja. Los sótanos en estas calificaciones urbanas son muy comunes



y anteriores a las NNSS vigentes. Por este motivo se considera necesaria su admisión.

- Incorporar una nueva regulación de piscinas. La normativa vigente no cuenta con una regulación de piscinas que, en la actualidad, resulta muy necesaria. Se incorpora una regulación que establece los supuestos de cómputo de ocupación y edificabilidad, se establece también, entre otros criterios, las condiciones generales de retroceso tanto para las piscinas como para las instalaciones y edificaciones anexas, y limitaciones y medidas de ahorro de agua.

- Modificar las ordenanzas de estética en relación a las carpinterías, para admitir nuevas posibilidades y materiales constructivos.

La emergencia y generalización de nuevos materiales y técnicas de construcción durante los últimos años hace necesaria una modificación de las ordenanzas de estética en relación a las carpinterías, admitiendo nuevos materiales, siempre que se conserven los colores y la tipología (carpinterías con gaufones) tradicionales, permitiéndose las carpinterías y persianas de madera natural o barnizada o de colores marrones y verdes oscuros.

- Modificar y racionalizar los parámetros edificatorios en la zona Extensiva Baja, reduciendo la parcela mínima para viviendas adosadas y, por el contrario, establecer un umbral más elevado de intensidad residencial.

Se propone reducir a 400 m² la parcela mínima, equiparándola para las edificaciones unifamiliares aisladas y adosados. Se propone también la reducción de la fachada mínima, equiparando las dos tipologías a 15 metros. El índice de intensidad de uso se establece en 1 vivienda cada 200 m² de solar. Como principal novedad se incorpora una fachada mínima por edificio, de 6 metros en paralelo a la línea de calle, y se mantienen los retranqueos, a pesar de establecerse un requisito de exoneración de estos, siempre que la parcela sea independiente con anterioridad a 1982.

Además, se ajusta a la baja la edificabilidad permitida, puesto que aplicando los parámetros

vigentes de retranqueos y número de plantas establecido, no se podía llegar a agotar.

El objetivo de la modificación de estos parámetros es el de favorecer un modelo edificatorio más equilibrado y racional, que facilite la construcción de viviendas unifamiliares adosadas de una superficie adecuada para el uso de primera residencia, en detrimento de un modelo edificatorio más disperso, de grandes casas unifamiliares aisladas, a menudo asociado a la segunda residencia. Los nuevos parámetros, por otro lado, limitan el potencial crecimiento del número de viviendas en las parcelas más extensas, asociadas a grandes promociones de viviendas adosadas que a menudo no responden a un modelo de crecimiento deseable, en términos de sostenibilidad.

Según el DAE, la MP incorpora un estudio del potencial edificable en zona residencial Extensiva Baja, en el anexo II, que permite valorar los efectos de los nuevos parámetros edificatorios propuestos en el crecimiento de vivienda potencial. A partir de este estudio se puede concluir que:

- Los nuevos parámetros edificatorios propuestos suponen una notable reducción del posible crecimiento edificatorio (27,7%), pasando de 228 viviendas potenciales a 216.

- También suponen una redistribución más equilibrada y racional del posible crecimiento del parque de vivienda del municipio, que admite la construcción de viviendas adosadas en las parcelas menos extensas (< 600 m²) y limita el número de viviendas adosadas en parcelas de grandes dimensiones, cuya construcción depende de un único promotor y que a menudo no responden a un modelo de crecimiento deseable en términos de sostenibilidad.

3. Evaluación de efectos previsibles

Los efectos previsibles de la MP n.º 3 de las NNSS de Mancor de la Vall, durante la fase de obras, estarán asociados a la construcción de 216 nuevas viviendas y de piscinas: ocupación de espacios con usos naturales o agrícolas (zonas más externas del núcleo del municipio), pérdida de cubierta vegetal, generación de polvo y partículas en suspensión, e incremento de las emisiones acústicas, consumo de agua, energía y generación de residuos. No se prevé ninguna afección relevante sobre la calidad del paisaje ni la incidencia visual vinculada a la modificación de las ordenanzas estéticas. A pesar de admitir el uso de nuevos materiales para carpinterías, deberán conservarse los colores y tipología tradicionales del municipio.

Según el DAE, se debe tener en cuenta que, en caso de mantenerse las NNSS vigentes, se admitiría un mayor número de nuevas viviendas y de capacidad de población que con la MP propuesta, con el consiguiente incremento de los efectos ambientales negativos (incremento del consumo de energía y de emisiones de CO₂). En cuanto a la regulación de la construcción de piscinas, se incorporan limitaciones y medidas de ahorro de agua. En todo caso, se debe tener en cuenta que las NNSS vigentes no prohibían la construcción de piscinas en el casco urbano, sino que las licencias para la construcción de estas se regía únicamente por normas de edificación.



4. Consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas

El órgano ambiental ha consultado a las siguientes administraciones afectadas, de acuerdo con el artículo 30 de la Ley 21/2013:

- Servicio de Espacios Naturales, de la DG de Espacios Naturales y Biodiversidad.
- Servicio de Estudios y Planificación, de la DG de Recursos Hídricos.
- Servicio de Gestión del DPH, de la DG de Recursos Hídricos.
- Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de la DG de Territorio y Paisaje.
- Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo, de la DG de Espacios Naturales y Biodiversidad.
- Servicio de Protección de Especies, de la DG de Espacios Naturales y Biodiversidad.
- Dirección Insular de Urbanismo, del Departamento de Territorio del Consell de Mallorca.
- Dirección Insular de Territorio y Paisaje, del Departamento de Territorio del Consell de Mallorca.
- Servicio de Cambio Climático y Atmósfera, de la DG de Energía y Cambio Climático, de la Conselleria de Transición Energética, Sectores Productivos y Memoria Democrática.

En el momento de redactar el presente informe se han recibido los siguientes informes de las administraciones consultadas:

- El Servicio de Protección de Especies, de la DG de Espacios Naturales y Biodiversidad, con fecha 14 de octubre de 2021, informó lo siguiente:

Según el criterio del Servicio de Protección de Especies, no es esperable que la modificación puntual de las NNSS suponga un efecto negativo destacable sobre las especies presentes en el municipio de Mancor de la Vall, teniendo en cuenta que la modificación de los parámetros edificatorios supone una reducción del posible crecimiento, pasando de 299 viviendas nuevas a 216.

Se concluye que:

Por todo ello, informo FAVORABLEMENTE sobre la Modificación Puntual n.º 3 de las Normas Subsidiarias modificación de alineaciones y parámetros edificatorios y ordenanzas de estética T.M. Mancor de la Vall.

- El Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de la DG de Territorio y Paisaje, con fecha 19 de octubre de 2021, informó lo siguiente:

No se ha tenido acceso a la documentación de la modificación puntual por lo que no se puede evaluar la incidencia que tendría la nueva regulación de piscinas.

No se ha tenido acceso al estudio de potencial edificable de la zona residencial Extensiva Baja incluido en la modificación puntual 3.

En el documento ambiental estratégico examinado, se indica que según el estudio antes mencionado, el resto de modificaciones no suponen un incremento de viviendas ni de población residencial o turística respecto a la prevista por la normativa actual vigente.

- La Dirección Insular de Territorio y Paisaje, del Departamento de Territorio del Consell de Mallorca, con fecha 16 de noviembre de 2021, informó lo siguiente:

En relación con el PTIM:

La modificación objeto del asunto no está afectada por el PTIM, puesto que esta modificación afecta solo a suelo urbano existente y no delimita nuevo suelo urbano o urbanizable ni afecta a suelo rústico. Además, de acuerdo con el anexo II aportado, esta modificación no comporta crecimiento turístico, residencial o mixto en relación con las NNSS vigentes.

En relación con el PECMA:

La modificación objeto del asunto no afecta a los usos comerciales, y, por lo tanto, no le es de aplicación la normativa del PECMA.

En relación con el PIAT:

La modificación objeto del asunto no afecta los usos turísticos, y, por lo tanto, no le es de aplicación la normativa del PIAT.

Se concluye que:

Considerando las consideraciones formuladas en el apartado anterior, desde el punto de vista de la ordenación del territorio y del paisaje, informamos favorablemente la propuesta.



- El Servicio de Cambio Climático y Atmósfera, de la DG de Energía y Cambio Climático, de la Conselleria de Transición Energética, Sectores Productivos y Memoria Democrática, con fecha 22 de noviembre de 2021, informó lo siguiente:

Se transcriben los art. 20, 31, 35, 42, 45 y 54 de la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética, que deben tenerse en cuenta en la MP.

Por otro lado, en la fase de obras se deberán tener en cuenta buenas prácticas para minimizar la contaminación atmosférica:

http://www.caib.es/sites/atmosfera/ca/d/guia_pel_control_de_les_emissions_de_pols_de_la_construccio_i_demolicio-30632/

Se concluye que:

1. Se requiere la documentación necesaria dando cumplimiento al artículo 20 para la zona Extensiva Baja.
2. Se deberán considerar las proyecciones de los diferentes escenarios de cambio del clima tal como se indica en el apartado 4.3 del presente documento.

- La Dirección Insular de Urbanismo, del Departamento de Territorio del Consell de Mallorca, con fecha 16 de marzo de 2022, informó lo siguiente:

En relación con las diferentes modificaciones planteadas, se hacen las siguientes consideraciones:

1.- Modificación de las alineaciones en dos calles del núcleo antiguo

A. Corregir las alineaciones actuales y adaptarlas a las edificaciones presentes en el núcleo antiguo.

(...)

- Se considera que la modificación no corresponde a una corrección para subsanar defectos y errores, sino que se debe al cambio de criterio del planificador. Esta alteración, que afecta a la trama viaria prevista y unas edificaciones particulares concretas, se deberá motivar y justificar; y en cualquier caso deberá quedar claro que el cambio se fundamenta en el interés general.

- Se deberá revisar el contenido del apartado 2 y la referencia que se hace en el estudio de detalle, que parece no corresponde.

2.- Incorporar la posibilidad de construir una planta sótano en las zonas de núcleo antiguo y extensiva baja

B. Incorporar la planta sótano en zonas de Casco Antiguo y Extensiva Baja.

Los sótanos en estas calificaciones urbanas son muy comunes y anteriores a las NNSS vigentes. Por este motivo se considera necesaria su admisión.

(...)

- Se deberá aportar estudio justificativo de la existencia de sótanos comentada (muy comunes y anteriores a las normas), y motivar en consecuencia la modificación que se propone.

- El cuadro anexo de Normas se deberá presentar en la escala original, permitiendo su correcta lectura.

3.- Modificación de los parámetros y condiciones edificatorias en la zona B Extensiva baja

C. Modificar y racionalizar usos y parámetros edificatorios en la zona Extensiva Baja.

(...)

- Se sugiere analizar las tipologías que pueden resultar de la ordenación actual y propuesta (p.ej. en solares de poca fachada y gran superficie, que pueden dar lugar a bloques de hileras de adosados situados perpendicularmente a la alineación de la calle) y valorar si estas se adecuan a la tipología del entorno en que se ubican.

Exoneración del cumplimiento de deslindes:

(...)

Considerando las condiciones de fachada y fondo de parcela mínimos de 15 m que exige la regulación vigente, se debe valorar la viabilidad de incorporar la condición exoneratoria relativa a retranqueos introducida en el artículo 62 para la zona extensiva baja. En caso de

mantenerse, se deberá describir, motivar y justificar este cambio, definiendo los supuestos concretos de aplicación y analizando sus efectos sobre la tipología aislada de la zona.

El Anexo II. Estudio justificativo:

(...)

- El Estudio del potencial edificable en la zona residencial extensiva, incorporado como Anexo II, no refleja el potencial edificatorio respecto de la ordenación vigente, puesto que no se ha tenido en cuenta el parámetro de fachada mínima. Se debe revisar este estudio valorando los efectos de este parámetro sobre la regulación vigente y propuesta.

- Si finalmente se propone alguna condición exoneratoria, el Estudio deberá tener en cuenta su incidencia.

4.- Incorporación de la regulación de piscinas

D. Incorporar a la normativa vigente la regulación de piscinas.

La normativa vigente no cuenta con una regulación de piscinas que, en la actualidad, resulta muy necesaria.

(...)

Se debe revisar la redacción del artículo 33 bis en varios aspectos, puesto que la propuesta que se hace podría resultar incoherente con la ordenación general vigente. En particular:

- Para evitar dudas interpretativas, se recomienda establecer los supuestos de cómputo de ocupación y edificabilidad.
- En el caso de edificación entre medianeras o alineada en calle, se debería establecer cuál es la distancia de separación en caso de que la parcela no se encuentre cerrada por un muro de 1,80 m.
- Dado que podrían incumplirse las condiciones generales de retanqueo de edificaciones, sin que conste ninguna justificación exprés, se debería considerar que las edificaciones auxiliares no soterradas cumplieran con las separaciones generales de la zona.

5.- Modificación de las condiciones de estética

E. Modificar las ordenanzas de estética para precisar las características exigidas para carpinterías (materiales, tipología y colores).

La emergencia y generalización de nuevos materiales y técnicas de construcción durante los últimos años hace necesaria una modificación de las ordenanzas de estética en relación a las carpinterías admitiendo nuevos materiales, siempre que se consideren los colores y la tipología (carpinterías con gaufones) tradicionales.

(...)

- Se debería considerar la posibilidad de mantener la madera natural o barnizada.

- El Servicio de Espacios Naturales, de la DG de Espacios Naturales y Biodiversidad, con fecha 12 de mayo de 2022, informó lo siguiente:

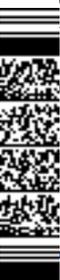
La ubicación de la actuación se enmarca dentro del casco urbano de Mancor, fuera del ámbito de espacios de relevancia ambiental (espacio natural protegido o Red Natura 2000), por lo tanto, no hay consideraciones a hacer al respecto de la modificación en relación a las competencias del Servicio de Espacios Naturales.

5. Análisis de los criterios del anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental

Una vez analizados los criterios del anexo V de la Ley 21/2013, no se prevé que la modificación puntual descrita de las NNSS de Mancor de la Vall pueda tener efectos adversos significativos sobre el medio ambiente, al considerarse de carácter menor y regular determinados aspectos no contenidos actualmente en la normativa urbanística municipal, como la regulación de la construcción de piscinas dentro de casco urbano, incorporando limitaciones y medidas de ahorro de agua. En todo caso, se debe tener en cuenta que las NNSS vigentes no prohibían la construcción de piscinas en el casco urbano, sino que las licencias para la construcción de estas se regía únicamente por normas de edificación. Por otro lado, supone una reducción del potencial crecimiento edificatorio, al permitir la construcción de un 27% menos de viviendas, respecto de las NNSS vigentes.

Conclusiones del informe ambiental estratégico

Primero.- No sujetar a evaluación ambiental estratégica ordinaria la Modificación puntual n.º 3 de las NNSS de Mancor de la Vall para la modificación de alineaciones, usos y parámetros edificatorios, y ordenanzas de estética, supeditado al cumplimiento de las medidas



ambientales previstas en el documento ambiental estratégico, firmado por la Sra. Aina Soler Crespí, arquitecta, de la consultora GAAT SL, con fecha noviembre de 2020, y las condiciones siguientes:

1. La regulación de la construcción de piscinas no podrá implicar, en ningún caso, un aumento de la dotación máxima de 250 litros por persona y día establecida en el PHIB 2019, y deberá cumplir con las previsiones del Decreto 54/2017, de 15 de diciembre, por el que se aprueba el Plan Especial de Actuación en Situaciones de Alerta y Eventual Sequía de las Islas Baleares.
2. El acabado de las piscinas deberá ser de la gama de los ocre-tierra o verdosos, para mejorar su integración paisajística.
3. Para la zona residencial extensiva baja, deberá tenerse en cuenta la perspectiva climática, de acuerdo con lo que prevé el art. 20 de la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética.
4. Los futuros proyectos de edificación en el marco de la MP deberán adoptar buenas prácticas para minimizar la contaminación atmosférica, así como las máximas precauciones para evitar el vertido accidental de sustancias contaminantes, dado que el casco urbano se localiza sobre una masa de agua subterránea con moderada vulnerabilidad a la contaminación.

Segundo. Se publicará el presente informe ambiental en el Boletín Oficial de las Islas Baleares, de acuerdo con lo que dispone el artículo 31.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental. Además, se dará cuenta al Pleno de la CMAIB y al subcomité técnico de Evaluación de Impacto Ambiental (EIA).

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 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 necesario, proceda en vía administrativa o judicial ante el acto de aprobación del plan o programa, de acuerdo con lo que 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.

(Firmado electrónicamente: 13 de octubre de 2022)

El presidente de la CMAIB
Antoni Alorda Vilarrubias

