

# INFORME TÈCNIC AMBIENTAL PREVI SOBRE LA NO SUBJECCIÓ A AVALUACIÓ D'IMPACTE AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DEL MUNICIPI DE BANYALBUFAR (T.M. BANYALBUFAR – MALLORCA) RELATIVA AL CANVI DE QUALIFICACIÓ D'UN VIAL PER UN ESPAI LLIURE PRIVAT.

PROMOTOR



EXCM. AJUNTAMENT DE BANYALBUFAR

AUTOR DE LA MODIFICACIÓ:

Pedro VILLAR LLULL, Arquitecte

AUTOR DEL DOCUMENT AMBIENTAL

Jaime MUNAR BERNAT  
DNI 42.995.794-P

Llicenciat amb Grau en Ciències Biològiques  
Col·legiat nº 2.658-C del COBIB

**OLIVAR**

**Gestió i Medi, SL**

Plaça de l'Olivar, 5, pral. 2ª - 07002 - PALMA  
(Mallorca, Illes Balears)

☎ 616206051

✉ [jaumemunarolivar@gmail.com](mailto:jaumemunarolivar@gmail.com)

42995794P  
JAIME MUNAR  
(R: B57283236)

Firmado digitalmente por 42995794P JAIME MUNAR (R: B57283236)  
Nombre de reconocimiento (DN):  
2.5.4.13=Reg:07017 /Hoja:PM-47570 /Tomo:2069 /  
Folio:144 /Fecha:12/05/2014 /Inscripción:2,  
serialNumber=IDCES-42995794P,  
givenName=JAIME, sn=MUNAR BERNAT,  
cn=42995794P JAIME MUNAR (R: B57283236),  
2.5.4.97=VATES-B57283236, o=OLIVAR GESTIO I  
MEDI SL, c=ES  
Fecha: 2019.03.26 20:11:07 +01'00'

Palma, febrer de 2019

## ÍNDEX

<b>1. INTRODUCCIÓ. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL</b>	<b>3</b>
1.1. PROMOTOR	3
1.2. REDACTOR DE LA MODIFICACIÓ	3
1.3. REDACTOR DEL DOCUMENT AMBIENTAL	3
1.4. ANTECEDENTS NORMATIUS	3
1.5. ÀMBIT D'ACTUACIÓ	3
1.6. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ PROPOSTA	3
1.7. TIPUS DE DOCUMENT AMBIENTAL PER A LA TRAMITACIÓ AMBIENTAL	4
1.8. EL DOCUMENT AMBIENTAL RESPECTE A LES DETERMINACIONS DEL REGLAMENT DE LA LOUS	4
<b>2. MOTIU DE LA CONSIDERACIÓ DE NO SUBJECCIÓ AL PROCEDIMENT D'AVUACIÓ AMBIENTAL ESTRATÈGICA</b>	<b>5</b>
<b>3. ALTERNATIVES, I RESUM DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL</b>	<b>8</b>
3.1. ALTERNATIVES RAONABLES, TÈCNICA I AMBIENTALMENT VIABLES	8
3.1.1. ALTERNATIVA ZERO	8
3.1.2. ALTERNATIVA 1. MODIFICAR LA QUALIFICACIÓ, PASSANT DE VIAL URBÀ PÚBLIC A ESPAI LLIURE PRIVAT	8
3.2. JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PROPOSTA	8
3.2.1. SEGONS LA NORMATIVA VIGENT, ES POT DUR A TERME	8
3.2.2. ESTAT ACTUAL I NECESSITAT DE MODIFICACIÓ	9
3.2.3. ÉS UNA MODIFICACIÓ CONVENIENT I OPORTUNA	9
3.2.4. ÉS UNA MODIFICACIÓ QUE REDUNDA EN L'INTERÈS PÚBLIC	9
3.3. MODIFICACIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES	9
3.4. CONSEQÜÈNCIES QUANT A L'APROFITAMENT URBANÍSTIC	10
3.5. ESTUDI ECONÒMIC FINANCER I PROGRAMA D'ACTUACIÓ	11
3.6. DESENVOLUPAMENT PREVISIBILE DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL	11
<b>4. VALORACIÓ AMBIENTAL DE LA PROPOSTA</b>	<b>12</b>
4.1. IDENTIFICACIÓ DE LES ACCIONS DE LA MODIFICACIÓ QUE PUGUIN GENERAR IMPACTES	12
4.2. FACTORS AMBIENTALS	12
4.3. IDENTIFICACIÓ DE LES ACCIONS DEL PROJECTE AMB EFECTE SOBRE EL MEDI	12
4.4. IDENTIFICACIÓ DELS IMPACTES QUE PUGUI GENERAR LA MODIFICACIÓ SOBRE EL MEDI AMBIENT	13
4.5. DESCRIPCIÓ DELS IMPACTES SOBRE EL MEDI AMBIENT QUE PUGUI GENERAR LA MODIFICACIÓ	13
4.5.1. IMPACTES SOBRE EL MEDI ABIÒTIC	13
4.5.2. IMPACTES SOBRE EL MEDI BIÒTIC	14
4.5.3. IMPACTES SOBRE EL PAISATGE	14
4.5.4. IMPACTES SOBRE ELS RECURSOS CULTURALS	14
4.5.5. IMPACTES SOBRE EL MEDI SOCIOECONÒMIC	14
4.6. VALORACIÓ GLOBAL DE LES ACCIONS DEL PROJECTE SOBRE EL MEDI AMBIENT	14
4.7. COMPLIMENT DELS OBJECTIUS AMBIENTALS	15
<b>5. EFECTES SOBRE ELS PLANS SECTORIALS I TERRITORIALS</b>	<b>16</b>
5.1. PLA TERRITORIAL DE MALLORCA	16
5.2. PLA D'INTERVENCIÓ EN ÀMBITS TURÍSTICS	16
<b>6. MESURES PER PREVENIR, REDUIR I CORREGIR ELS EFECTES NEGATIUS, AMB CONSIDERACIÓ DEL CANVI CLIMÀTIC</b>	<b>16</b>
<b>7. MESURES PREVISTES PEL SEGUIMENT AMBIENTAL DELS PROJECTES QUE ES PUGUIN DUR A TERME A L'EMPARA DE LA MODIFICACIÓ</b>	<b>16</b>
<b>8. CONCLUSIÓ</b>	<b>17</b>
<b>ANNEX 1 - PLANIMETRIA</b>	<b>18</b>
<b>ANNEX 2 – REPORTATGE FOTOGRÀFIC</b>	<b>22</b>

## 1. INTRODUCCIÓ. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

### 1.1. PROMOTOR

Ajuntament de Banyalbufar.

### 1.2. REDACTOR DE LA MODIFICACIÓ

Pedro VILLAR LLULL, Arquitecte.

### 1.3. REDACTOR DEL DOCUMENT AMBIENTAL

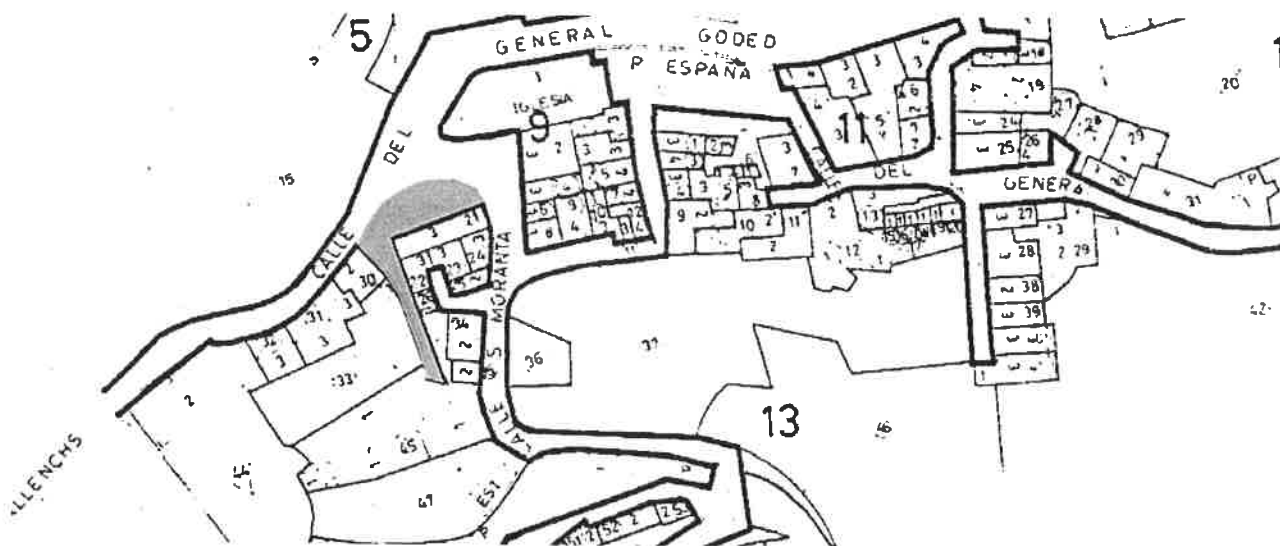
OLIVAR GESTIÓ I MEDI, SL, sent el tècnic responsable Jaime MUNAR BERNAT, Llicenciat en Ciències Biològiques, col·legiat nº 2.658-C del COBIB.

### 1.4. ANTECEDENTS NORMATIUS

Les Normes Subsidiàries de Planejament Municipal de Banyalbufar (NS) foren aprovades definitivament per la Comissió Insular d'Urbanisme de Mallorca el 18/07/1986 (BOPIB 11/08/1986), i posteriorment modificades puntualment l'any 1998, en relació a l'àmbit de protecció de sòl rústic en Grau 1.

### 1.5. ÀMBIT D'ACTUACIÓ

L'assenyalat en trama grisa al plànol següent de les NS vigents, amb una superfície de 190 m2:



### 1.6. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ PROPOSTA

Modificació en el planejament perquè un espai amb qualificació de vial a les vigents NS, que no compta amb les condicions de carrer, i que és de titularitat privada, se suprimeixi com a espai públic i, per tal de no incrementar l'aprofitament de la parcel·la adjacent, passi a ser qualificat com a espai lliure privat.

Aquesta modificació es du a terme en contestació a la sol·licitud del Sr. Joan Bujosa, comptant amb informe favorable, de 28 de juny de 2018, de l'arquitecte municipal.

### **1.7. TIPUS DE DOCUMENT AMBIENTAL PER A LA TRAMITACIÓ AMBIENTAL**

Aquest document ambiental aporta a la Comissió Balear de Medi Ambient la informació necessària perquè pugui determinar, si està d'acord amb el criteri de l'equip redactor, que aquesta Modificació puntual és d'escassa entitat, no té efectes significatius sobre el medi ambient, i per això no quedaria subjecta als procediments d'avaluació ambiental estratègica, d'acord amb l'article 9 de la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears.

### **1.8. EL DOCUMENT AMBIENTAL RESPECTE A LES DETERMINACIONS DEL REGLAMENT DE LA LOUS**

El Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'illa de Mallorca (BOIB Núm. 66, de 30 d'abril de 2015) inclou al seu article 89 un seguit de determinacions relatives al contingut de la documentació d'avaluació ambiental del pla general.

Atesa la minsa entitat de la modificació, el seu reduït àmbit territorial i el balanç ambiental obtingut en l'avaluació, com es veurà mes endavant, i, així mateix, que es conclou que no sembla que s'hagi de sotmetre a avaluació ambiental estratègica, no s'ha inclòs encara l'esquema proposat al Reglament de la LOUS, sinó que, si es determina que s'ha de sotmetre, es durà a terme.

## 2. MOTIU DE LA CONSIDERACIÓ DE NO SUBJECCIÓ AL PROCEDIMENT D'AVAUACIÓ AMBIENTAL ESTRATÈGICA

L'article 9 de la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears, relaciona les actuacions que estan subjectes als procediments de avaluació ambiental estratègica (AAE).

A continuació passam a determinar si la modificació que es proposa es troba sotmesa a aquest tipus d'avaluació ambiental:

MOTIUS PER SOTMETRE ELS PLANS I PROGRAMES A AAE	MOTIUS QUE JUSTIFIQUEN LA NO SUBJECCIÓ DE LA MODIFICACIÓ A AAE
1. Seran objecte d'una avaluació ambiental estratègica ordinària <b>els plans i programes, així com les seves revisions</b> , que s'adoptin o aprovin per una administració pública, l'elaboració i aprovació s'exigeixi per una disposició legal o reglamentària o per acord del Consell de Ministres, del Consell de Govern o del Ple d'un consell insular, quan:	No aplicable: No es tracta d'un pla o programa, ni una revisió; es tracta només d'una modificació d'escassa entitat.
a) <b>Estableixin el marc per a la futura autorització de projectes legalment sotmesos a avaluació d'impacte ambiental</b> i es refereixin a l'agricultura, ramaderia, silvicultura, aqüicultura, pesca, energia, mineria, indústria, transport, gestió de residus, gestió de recursos hídrics, ocupació del domini públic marítim-terrestre, utilització del medi marí, telecomunicacions, turisme, ordenació del territori urbà i rural, o de l'ús del sòl, inclosa la delimitació d'usos portuaris o aeroportuaris; o bé,	No aplicable: No es tracta d'un pla o programa, ni una revisió; es tracta només d'una modificació d'escassa entitat.  Aquesta modificació no estableix cap marc per a la futura autorització de projectes sotmesos a AIA
b) <b>Requereixin una avaluació per afectar espais de Xarxa Natura 2000</b> en els termes que preveu la legislació sobre patrimoni natural i biodiversitat.	No aplicable: No es tracta d'un pla o programa, ni una revisió; es tracta només d'una modificació d'escassa entitat.  L'àmbit d'actuació no afecta cap espai de la Xarxa Natura 2000
c) <b>Els que requereixin una avaluació ambiental estratègica simplificada, quan es produeixi algun dels supòsits següents:</b>	
I. <b>Quan així ho decideixi, cas per cas, l'òrgan ambiental en l'informe ambiental estratègic</b> d'acord amb els criteris de l'annex IV de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.	No aplicable: No es tracta d'un pla o programa, ni una revisió; es tracta només d'una modificació d'escassa entitat.  Al final del document es troba una anàlisi de la modificació proposta, tot tenint en compte els criteris de l'annex IV de la Llei 21/2013, i es conclou que no s'ha de subjectar a AAE simplificada.  Aquesta anàlisi es posa a disposició de la CMAIB per tal de facilitar la seva presa de decisions.
II. <b>Quan així ho determini l'òrgan ambiental, a sol·licitud del promotor.</b>	No aplicable: No es tracta d'un pla o programa, ni una revisió; es tracta només d'una modificació d'escassa entitat.  No és el cas, el promotor no sol·licita la subjecció a AAE, sinó la seva exoneració.

MOTIUS PER SOTMETRE ELS PLANS I PROGRAMES A AAE	MOTIUS QUE JUSTIFIQUEN LA NO SUBJECCIÓ DE LA MODIFICACIÓ A AAE
<p>2. També seran objecte d'una avaluació ambiental estratègica ordinària <b>les modificacions dels plans i programes inclosos en les lletres a) i b) de l'apartat 1 d'aquest article</b> quan, per si mateixes, impliquen:</p>	
<p>a) Establir un marc nou per a l'autorització futura de projectes legalment sotmesos a l'avaluació d'impacte ambiental en les matèries incloses en l'apartat 1.a) anterior.</p> <p>S'entén que les modificacions comporten un nou marc per a l'autorització futura de projectes legalment sotmesos a avaluació ambiental quan la seva aprovació generi la possibilitat d'executar algun projecte nou sotmès a avaluació ambiental, o augmenti les dimensions o l'impacte eventual de projectes sotmesos a avaluació ambiental ja permesos en el pla o programa que es modifica.</p>	<p>No aplicable: Aquesta modificació no estableix cap marc per a la futura autorització de projectes sotmesos a AIA.</p> <p>A més, suposa la condició d'ineficabilitat d'una finca de 394 m2, amb qualificació nucli antic, el que comporta la reducció de 468 m2/sostre, que correspon a 6 habitatges (18 habitants).</p>
<p>b) Requerir una avaluació perquè afecten espais Xarxa Natura 2000 en els termes que preveu la legislació del patrimoni natural i de la biodiversitat.</p>	<p>No aplicable: L'àmbit d'actuació no afecta cap espai de la Xarxa Natura 2000</p>
<p>3. Seran objecte d'avaluació ambiental estratègica simplificada:</p>	
<p>a) Els plans i programes esmentats en les lletres a) i b) de l'apartat 1 d'aquest article, i les seves revisions, quan es limitin a establir l'ús de zones de reduïda extensió en l'àmbit municipal.</p>	<p>No aplicable: No es tracta d'un pla o programa, ni una revisió; es tracta només d'una modificació d'escassa entitat.</p>
<p>b) Els plans i programes, i les seves revisions, que estableixin un marc per a l'autorització de projectes en el futur, però no compleixin els altres requisits que s'indiquen en les lletres a) i b) de l'apartat 1 d'aquest article.</p>	<p>No aplicable: No es tracta d'un pla o programa, ni una revisió; es tracta només d'una modificació d'escassa entitat.</p>
<p>4. També seran objecte d'avaluació ambiental estratègica simplificada:</p>	
<p>a) Les modificacions esmentades en l'apartat 2 d'aquest article, quan siguin de caràcter menor, en els termes que es defineixen a l'article 5 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.</p>	<p>No aplicable: Aquesta modificació no estableix cap marc per a la futura autorització de projectes sotmesos a AIA.</p> <p>A més, suposa la condició d'ineficabilitat d'una finca de 394 m2, amb qualificació nucli antic, el que comporta la reducció de 468 m2/sostre, que correspon a 6 habitatges (18 habitants).</p> <p>D'altra banda, l'àmbit d'actuació no afecta cap espai de la Xarxa Natura 2000</p>
<p>b) Les modificacions de plans o programes que, tot i no estar incloses en l'apartat 2 d'aquest article, suposin, per si mateixes, un nou marc per a l'autorització de projectes.</p> <p>Es considera que les modificacions de plans i programes suposen un nou marc</p>	<p>No aplicable: Aquesta modificació no estableix cap marc per a la futura autorització de projectes.</p> <p>A més, suposa la condició d'ineficabilitat d'una finca de 394 m2, amb qualificació nucli antic, el que comporta la reducció de 468 m2/sostre, que correspon a 6 habitatges (18 habitants).</p>

MOTIUS PER SOTMETRE ELS PLANS I PROGRAMES A AAE	MOTIUS QUE JUSTIFIQUEN LA NO SUBJECCIÓ DE LA MODIFICACIÓ A AAE
<p>de projectes quan la seva aprovació generi la possibilitat d'executar nous projectes, o augmenti les dimensions o l'impacte eventual dels permisos en el pla o programa que es modifica i, en tot cas, quan suposin un increment de la capacitat de població, residencial o turístic, o habilitin la transformació urbanística d'un sòl en estat natural, agrari o forestal, que no compta amb serveis urbanístics.</p> <p>No obstant això, en els casos en què l'òrgan ambiental, a instància motivada de l'òrgan substantiu, valori que aquestes modificacions són d'escassa entitat, les podrà excloure del procediment d'avaluació ambiental, amb un informe tècnic previ que conclouï que no tenen efectes significatius sobre el medi ambient.</p>	<p>Aquest INFORME TÈCNIC AMBIENTAL PREVI conclou que la modificació que es proposa no té efectes significatius negatius sobre el medi ambient i que, si de cas, es pot considerar que té efectes positius, per la reducció d'edificabilitat (394 m<sup>2</sup> de superfície, 468 m<sup>2</sup> de sostre edificat), de nombre d'habitatges (6) i d'habitants (18) que comporta.</p> <p>S'aporta a la CMAIB per facilitar la seva presa de decisions</p>
<p>5. Quan l'òrgan substantiu valori que un pla o programa, sigui en la seva primera formulació o sigui en la seva revisió, o la modificació d'un pla o programa vigent, no està inclòs en cap dels supòsits dels apartats anteriors d'aquest article, i, per tant, no està subjecte a avaluació ambiental estratègica, ho ha de justificar mitjançant un informe tècnic que obrarà en l'expedient.</p>	<p><b>Aquest INFORME TÈCNIC AMBIENTAL PREVI conclou que la modificació que es proposa no té efectes significatius negatius sobre el medi ambient i que, si de cas, es pot considerar que té efectes positius, per la reducció d'edificabilitat (394 m<sup>2</sup> de superfície, 468 m<sup>2</sup> de sostre edificat), de nombre d'habitatges (6) i d'habitants (18) que comporta.</b></p>
<p>6. Aquesta Llei no és aplicable als plans i programes que tinguin com a únic objecte la defensa, la protecció civil, en cas d'emergències, ni els de tipus financer o pressupostari.</p>	<p>No aplicable: No és el cas.</p>

Com a conclusió d'aquesta anàlisi, i tal com es pot comprovar en els capítols següents, aquesta modificació puntual:

- Es considera que constitueix, als efectes d'una avaluació ambiental estratègica, una "Modificació menor" tal com estableix l'article 5.2.:
  - f) «Modificacions menors»: canvis en les característiques dels plans o programes ja adoptats o aprovats que no constitueixen variacions fonamentals de les estratègies, directrius i proposades o de la seva cronologia però que produeixen diferències en els efectes previstos a la zona d'influència.
- No té efectes significatius sobre el medi ambient, més que positius.
- No es troba inclosa en cap dels supòsits dels apartats 1 a 4 de l'article 9 de la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears.

**Per aquests motius, es considera que no es troba sotmesa al procediment d'avaluació ambiental estratègica. Per tal de donar a conèixer la proposta a la CMAIB i que disposi dels suficients elements de judici, es presenta aquest informe tècnic ambiental.**

### 3. ALTERNATIVES, I RESUM DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

#### 3.1. ALTERNATIVES RAONABLES, TÈCNICA I AMBIENTALMENT VIABLES

##### 3.1.1. ALTERNATIVA ZERO

L'alternativa zero consisteix a mantenir la situació actual, en què l'àmbit de la modificació, que és un carreró, es troba qualificat com a vial.

El 28/06/2018 l'arquitecte municipal emeté un informe al qual diu:

*"el carreró no té condició de carrer urbà ja que no té cap tipus de serveis definits per la Llei 12/2017 de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears pels quals els terrenys confrontants amb dit carreró no construïts no tenen condició de solar".*

Per tant, no resulta viable mantenir l'actual qualificació de viari urbà.

**Es rebutja l'alternativa zero.**

##### 3.1.2. ALTERNATIVA 1. MODIFICAR LA QUALIFICACIÓ, PASSANT DE VIAL URBÀ PÚBLIC A ESPAI LLIURE PRIVAT

Al mateix informe de l'arquitecte municipal es diu:

*"l'eliminació d'aquest carreró privat és lògica ja que l'ajuntament mai ha fet cap tipus d'obra per dotar de serveis urbanístics els terrenys que formen façana a dit carreró. És a dir la voluntat municipal de tots aquests anys de vigència de les NS de 1986, ha estat entendre que aquests espais eren privats i no s'havien de dotar de serveis.*

*Aquestes circumstàncies, la titularitat privada i la falta de serveis urbanístics al carreró, elimina la possibilitat d'edificar una zona important dels terrenys situats en sòl urbà, però sense façana a un carrer urbanitzat, tal com indica la LUIB".*

La modificació impedeix edificar la finca cadastral 8332906DD5983S0001PZ, de 394 m<sup>2</sup> de superfície que pertany al mateix titular que el vial, el que suposa la reducció de l'aprofitament urbanístic de:

13 m (façana) x 12 m (profunditat edificable) x 3 plantes = 468 m<sup>2</sup>/sostre.

Això suposa la reducció de la següent densitat residencial, considerant habitatges de 80 m<sup>2</sup> i 3 habitants/habitatge: 6 habitatges i 18 habitants.

**Aquesta reducció d'edificabilitat i de població comporta un seguit de beneficis ambientals, motiu pel qual se selecciona l'alternativa 1.**

#### 3.2. JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PROPOSTA

##### 3.2.1. SEGONS LA NORMATIVA VIGENT, ES POT DUR A TERME

L'article 59 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB) i l'article 58 de la Llei 2/2014, de 25 de març (LOUS), i l'article 171 del seu Reglament (RLOUSM), han previst la possibilitat d'introduir modificacions de qualsevol dels elements d'un instrument de planejament urbanístic en vigor amb subjecció a les mateixes disposicions que regeixen per a la seva formació i aprovació.

La Memòria de la Modificació exposa la justificació del compliment de la legislació estatal, la legislació autonòmica, i el Pla territorial insular de Mallorca.



### 3.2.2. ESTAT ACTUAL I NECESSITAT DE MODIFICACIÓ

Aquesta modificació es justifica pel temps transcorregut des de la vigència del planejament (1986) i la necessitat de regularitzar aquesta situació d'un espai viari inaccessible de forma rodada i que no finalitza en cap propietat diferent de la del propi titular del mateix i de la parcel·la afectada.

A l'esmentat informe de 28/06/2018, l'arquitecte municipal diu:

**2.2.- Per l'altre banda, en opinió de l'arquitecte sotasignat, el carreró no té condició de carrer urbà ja que no té cap tipus de serveis definits per la Llei 12/2017 de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears pels quals els terrenys confrontants amb dit carreró, no construïts no tenen la condició de solar. Es a dir, l'eliminació d'aquest carreró privat és lògica ja que, l'ajuntament mai ha fet cap tipus d'obra per dotar de serveis urbanístics els terrenys que formen façana a dit carreró. Es a dir la voluntat municipal de tots aquests anys de vigència de les NNSS de 1986, ha estat entendre que aquests espais eren privats i no s'havien de dotar de serveis.**

**Aquestes circumstàncies, la titularitat privada i la falta de serveis urbanístics al carreró, elimina la possibilitat d'edificar una zona important dels terrenys situats en sòl urbà, però sense façana a un carrer urbanitzat, tal com indica la LUIB.**

En resum, es tracta d'un vial que no connecta trama urbana sinó que la seva incorporació respon a la intenció de donar accés a les finques urbanes posteriors que pertanyen al mateix propietari.

L'esmentat vial, en el cas d'haver-lo de transformar en vial urbà amb dotació de serveis, s'hauria d'obtenir per expropiació, sent una vegada executat un vial que no podrà ser rodat tant per la seva dimensió com pel seu desnivell, per la qual cosa no podrà atorgar a aquest sòl la condició de solar.

Com a conseqüència, és oportuna la seva supressió a l'efecte de regularitzar la trama urbana encara que, a l'efecte de no incrementar possibles aprofitaments es proposa la seva qualificació com a espai lliure privat.

### 3.2.3. ÉS UNA MODIFICACIÓ CONVENIENT I OPORTUNA

Suposa evitar una expropiació i una dotació de serveis per obtenir un vial que no tindria cap funció excepte la de donar accés per als vianants a unes parcel·les que pertanyen al mateix titular que el vial i que, en qualsevol cas, continuarien sent in edificables. D'altra banda, en cas de ser edificables, la supressió del vial suposa una reducció i edificabilitat teòrica i de densitat residencial.

### 3.2.4. ÉS UNA MODIFICACIÓ QUE REDUNDA EN L'INTERÈS PÚBLIC

té per objecte evitar una possible expropiació i una dotació de serveis d'un vial que no connecta trama urbana, així com reduir teòricament l'aprofitament i la densitat del nucli urbà.

D'altra banda, com s'ha esmentat, l'informe de l'arquitecte municipal resum la seva proposta en les següents conclusions:

*S'ha de proposar al Ple de l'Ajuntament una modificació de les Normes Subsidiàries de Banyalbufar de 1986, en el sentit sol·licitat per D. Joan Bujosa Albertí, eliminant la carrera-terrassa, com el carreró posterior, dels espais i carrers públics de Banyalbufar, per les següents raons:*

*- Dits espais són de propietat particular com s'ha indicat anteriorment.*

*- Tant la carrera situada al davant de les edificacions, com el carreró lateral, no tenen condicions ni serveis per ser definitis com "públics" al sòl urbà i, per tant, aquest sòl no pot tenir la condició de solar ni la pot tenir, segons la legislació vigent.*

## 3.3. MODIFICACIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES

Es tracta del canvi de qualificació de vial públic, com a conseqüència de la seva inaccessibilitat i dimensions, per la d'espai lliure privat, sent aquest sòl de titularitat privada i havent estat el propietari el que ha instat aquesta modificació que és assumida per l'ajuntament.

No hi ha modificació de les normes urbanístiques sinó només de la cartografia del planejament vigent: plànols 21 i 23:

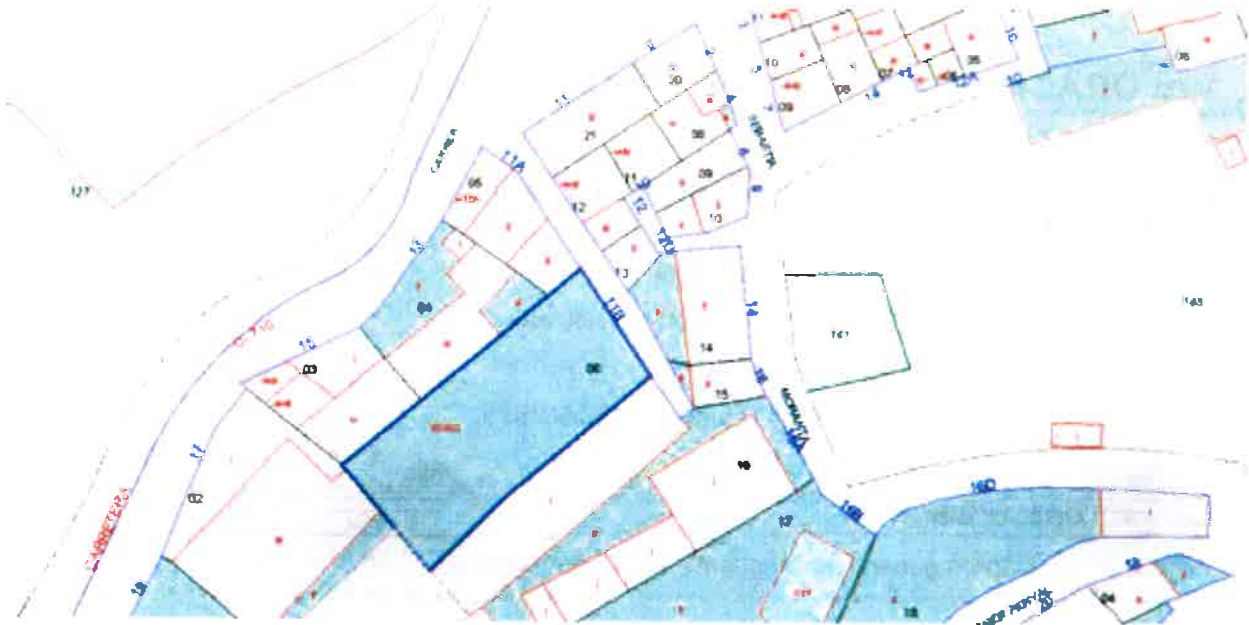


### 3.4. CONSEQÜÈNCIES QUANT A L'APROFITAMENT URBANÍSTIC

Queda inedificable, perquè no té accés a vial urbà, la finca cadastral 8332906DD5983S0001PZ, de 394 m2 de superfície que pertany al mateix titular que el vial.

Suposa la reducció de l'aprofitament urbanístic de: 13 m (façana) x 12 m (profunditat edificable) x 3 plantes = 468 m2/sostre.

Això suposa la reducció de la següent densitat residencial, considerant habitatges de 80 m2 i 3 habitants/habitatge: 6 habitatges i 18 habitants.



### 3.5. ESTUDI ECONÒMIC FINANCER I PROGRAMA D'ACTUACIÓ

Aquesta modificació:

1. No es tracta una unitat d'actuació de transformació urbanística, pel que no existeix cost vinculat.
2. Quant a la identificació dels subjectes públics o privats responsables de la seva execució: No existeix l'execució de cap expropiació o obra pública derivada de la modificació.
3. No existeixen previsions de finançament públic derivats de la modificació.
4. No existeixen terminis derivats de la modificació.

Per aquest motiu, no afecta ni suposa alteració de l'Estudi Econòmic i Financer del planejament ni del programa d'actuació de les NS.

### 3.6. DESENVOLUPAMENT PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

Com a modificació de planejament s'ha d'ajustar al mateix procediment que per a la seva formulació pel que, fins a la seva aprovació definitiva, s'haurà de donar compliment al tràmit d'aprovació inicial i provisional, així com a l'exposició pública corresponent.

Serà el Consell de Mallorca, d'acord amb l'esmentat RLOUSM, qui determinarà en l'informe preceptiu en tràmit d'aprovació inicial si aquesta modificació té o no el caràcter d'estructurant i pot o no ser aprovada definitivament per l'ajuntament.

Segons l'article 64 de la LUIB i 81 del RLOUSM, en cas d'aprovació definitiva per part de l'ajuntament, l'acord i el contingut documental de la modificació, a més de publicar-se al BOIB i punt d'accés electrònic de l'ajuntament, s'haurà de comunicar al Consell de Mallorca i l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears.

## 4. VALORACIÓ AMBIENTAL DE LA PROPOSTA

### 4.1. IDENTIFICACIÓ DE LES ACCIONS DE LA MODIFICACIÓ QUE PUGUIN GENERAR IMPACTES

Les ACCIONS que suposa aquesta modificació són:

- MODIFICACIÓ DE NORMES URBANÍSTIQUES
- MODIFICAR PLANIMETRIA
- REDUCCIÓ D'APROFITAMENT URBANÍSTIC

### 4.2. FACTORS AMBIENTALS

Es consideren, de manera general, els següents factors ambientals:

Factors ambientals DIRECTES	AIRE CLIMA TERRRA-SÒL AIGUA RISCS I PROCESSOS VEGETACIÓ FAUNA PAISATGE REC. CIENTÍF. CULTURALS CARACT. CULTURALS RELACIONS ECONÒMIQUES MORFOLOGIA URBANA PLANEJAMENT URBANÍSTIC
Factors ambientals INDIRECTES	POBLACIÓ INFRASTRUCTURES ACTIVITATS ECONÒMIQUES

### 4.3. IDENTIFICACIÓ DE LES ACCIONS DEL PROJECTE AMB EFECTE SOBRE EL MEDI

A continuació es determina mitjançant una matriu les accions abans enumerades en relació amb el seu efecte sobre els diferents factors ambientals, qualificant aquesta interrelació com a impactes, i determinant si són de caire positiu o negatiu.

Cal remarcar que es tracta dels impactes directes de la modificació puntual. Cal recordar que no hi ha projectes derivats de l'aprovació d'aquesta modificació.

		FACTOS AMBIENTALS															
		DIRECTES											INDIRECTES				
ACCIONS		AIRE	CLIMA	TERRRA-SÒL	AIGUA	RISCS I PROCESSOS	VEGETACIÓ	FAUNA	PAISATGE	REC. CIENTÍF. CULTURALS	CARACT. CULTURALS	RELACIONS ECONÒMIQUES	MORFOLOGIA URBANA	PLANEJAMENT URBANÍSTIC	POBLACIÓ	INFRASTRUCTURES	ACTIVITATS ECONÒMIQUES
			MODIFICACIÓ PLANIMETRIA												X	X	
	REDUCCIÓ APROFITAMENT URBANÍSTIC	X		X	X	X	X	X	X		X		X		X	X	X

IMPACTE POSITIU	X
SENSE IMPACTE	
IMPACTE NEGATIU	X

#### 4.4. IDENTIFICACIÓ DELS IMPACTES QUE PUGUI GENERAR LA MODIFICACIÓ SOBRE EL MEDI AMBIENT

Aquesta és una modificació d'escassa entitat.

Tractant-se només d'un canvi de qualificació de viari a espai lliure privat, **no genera cap acció directa que pugui generar impactes negatius.**

Cal considerar l'impacte de **la pèrdua de la possibilitat d'edificar 6 habitatges de 80 m2, amb una població de 18 persones**, tant els **positius cap als factors ambientals directes per la menor pressió sobre el medi**, com els **negatius cap als factors ambientals indirectes per la reducció del nombre d'habitatges al nucli, la pèrdua d'una possible via pública –malgrat l'Ajuntament considera que no és viable–, i la pèrdua econòmica del propietari dels terrenys** per la seva renúncia a dur a terme la construcció d'aquests habitatges.

#### 4.5. DESCRIPCIÓ DELS IMPACTES SOBRE EL MEDI AMBIENT QUE PUGUI GENERAR LA MODIFICACIÓ

##### 4.5.1. IMPACTES SOBRE EL MEDI ABIÒTIC

La modificació puntual no genera en ella mateixa cap impacte directe sobre el medi abiòtic.

De manera indirecta, i pel fet de perdre's la possibilitat de construcció de 6 habitatges:

Cal considerar que la no execució dels projectes constructius dels habitatges que s'haguessin pogut bastir i que ara ja no serà possible, suposa impactes positius pel fet d'evitar els impactes que van lligats tant a les obres de construcció i demolició, sobre l'atmosfera (pols, renous, vibracions, etc.), sobre el sòl (excavacions i moviments de terres) i sobre el medi hídic (consum del recurs).

També es considera positiu que no hi hagi una ocupació de la superfície de la finca cadastral 8332906DD5983S0001PZ, de 394 m2.

Així mateix, és positiu l'estalvi de la pressió que suposaria la població de 18 persones que viurien als 6 habitatges que es deixen de poder bastir: impactes positius sobre el medi atmosfèric, l'aigua, els residus, i, en general, tots els factors ambientals.

#### **4.5.2.IMPACTES SOBRE EL MEDI BIÒTIC**

La modificació puntual en ella mateixa no suposa cap impacte sobre el medi biòtic.

De manera indirecta, i pel fet de perdre's la possibilitat de construcció de 6 habitatges:

La finca cadastral 8332906DD5983S0001PZ, de 394 m<sup>2</sup> manté el seu ús agrícola actual, amb la qual cosa hi roman la vegetació que ara s'hi troba, la qual encobeeix fauna antropòfila associada a cultius i ambients ruderals, d'escàs valor ecològic.

El fet de no a terme l'edificació suposa evitar els impactes consistents en l'eliminació de la vegetació agrícola, d'enjardinament o ruderal, i l'espantament de la fauna antropòfila que hi pugui haver.

#### **4.5.3.IMPACTES SOBRE EL PAISATGE**

La modificació puntual de les NS, en ella mateixa, no suposa una afecció directa sobre el paisatge. Aquest roman com a l'actualitat.

De manera indirecta, i pel fet de perdre's la possibilitat de construcció de 6 habitatges:

S'evita l'impacte negatiu temporal sobre el paisatge urbà, per la presència de maquinària, apilament de materials, etc. i, així mateix, el canvi del paisatge urbà que suposaria l'adequació del carreró transformant-lo en viari amb dotació de serveis, construcció d'escales, i bastiment d'una nova edificació.

Per poder avaluar aquesta darrera acció s'hauria de conèixer el projecte, però sempre suposaria un canvi, que seria desitjable aportàs un impacte positiu lleuger sobre el paisatge perquè uniformitzen els espais urbans, integrant les edificacions veïnades i aportant harmonia.

#### **4.5.4.IMPACTES SOBRE ELS RECURSOS CULTURALS**

La modificació puntual de les NS, en ella mateixa, no suposa una afecció directa sobre els recursos culturals.

De manera indirecta, i pel fet de perdre's la possibilitat de construcció de 6 habitatges:

Atès que les obres s'haurien de dur a terme complint amb les determinacions del conjunt històric, no es preve que hi hagués d'haver afeccions negatives sobre els recursos culturals.

#### **4.5.5.IMPACTES SOBRE EL MEDI SOCIOECONÒMIC**

Per una banda, no es pot oblidar que aquesta modificació es promou per petició del propietari de l'àmbit, i que la seva execució suposa per a ell un impacte positiu pel fet de poder evitar l'entrada de visitants dins la seva propietat, que fins i tot han arribat a aparcar vehicles dins la seva cotxera. Tractant-se d'un espai privat, aquesta modificació regularitza aquesta situació reconeguent-la i traslladant-la a la planimetria municipal de les Normes Subsidiàries.

Per altra, si continuàs amb la qualificació actual de viari públic s'hauria d'obtenir per expropiació, i s'haurien d'executar obres d'adequació i de dotació de serveis municipals, la qual cosa, a banda de les dificultats d'amplària i cota, suposaria un impacte negatiu per a l'economia municipal.

A més, l'execució de la modificació comporta un impacte negatiu vers el propietari, atès que perd la possibilitat de construcció de 6 habitatges de 80 m<sup>2</sup> a la finca cadastral 8332906DD5983S0001PZ, de 394 m<sup>2</sup>, i també, de manera indirecta, sobre l'activitat econòmica.

### **4.6. VALORACIÓ GLOBAL DE LES ACCIONS DEL PROJECTE SOBRE EL MEDI AMBIENT**

Atenent a la caracterització dels impactes, els podem qualificar, de manera general, de la següent manera (la qualificació es determina en negreta i amb trama grisa):



NATURESA	<b>POSITIU</b>	Negatiu	
INTENSITAT	<b>MÍNIMA</b>	Mitjana	Notable
EXTENSIÓ	<b>LOCALITZAT</b>	Proper	Extens
PERSISTÈNCIA	Temporal	<b>PERMANENT</b>	
TIPUS D'ACCIÓ	Indirecta	<b>DIRECTA</b>	
GRAU DE COMPLEXITAT	<b>SIMPLE</b>	Acumulatiu	Sinèrgic
POSIBILITAT DE RECUPERACIÓ	<b>RECUPERABLE</b>	No recuperable	
REVERSIBILITAT	<b>REVERSIBLE</b>	Irreversible	
MOMENT D'APARICIÓ	Llarg termini	Termini mitjà	<b>CURT TERMINI</b>
PERIODICITAT	<b>APARICIÓ IRREGULAR</b>	Periòdic	
CONTINUITAT	<b>DISCONTINU</b>	Continu	

La “MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DEL MUNICIPI DE BANYALBUFAR (T.M. BANYALBUFAR – MALLORCA) RELATIVA AL CANVI DE QUALIFICACIÓ D'UN VIAL PER UN ESPAI LLIURE PRIVAT”, que afecta el sòl urbà de Banyalbufar, és una modificació d'escassa entitat, resulta **AMBIENTALMENT VIABLE**, i només implica **IMPACTES POSITIU**s sobre el conjunt del medi ambient, mentre que els únics **IMPACTES NEGATIUS** que es troben són derivades de la pèrdua d'edificabilitat de 6 habitatges per a 18 persones.

#### 4.7. COMPLIMENT DELS OBJECTIUS AMBIENTALS

Els objectius de sostenibilitat es poden agrupar en funció de la tipologia dels aspectes ambientals afectats. Aquests aspectes ambientals es poden agrupar en els que figuren i es desenvolupen en la primera columna de la taula següent; en la segona columna s'especifica la relació entre aquests objectius ambientals i la modificació que es proposa:

OBJECTIUS AMBIENTALS	RELACIÓ AMB LA MODIFICACIÓ PROPOSTA
MODEL TERRITORIAL I OCUPACIÓ DEL SÒL: Minimitzar el consum del sòl i racionalitzar-ne l'ús, d'acord amb un model territorial globalment eficient	La modificació puntual de les NS reconeix la titularitat privada de l'àmbit, i en conseqüència procedeix a modificar la qualificació, passant de viari a espai lliure privat.
CICLE DE L'AIGUA: Compatibilitzar el planejament amb el cicle de l'aigua i racionalitzar l'ús d'aquest recurs en el marc d'un model territorial globalment eficient	La modificació puntual de les NS, en ella mateixa, no suposa una afecció directa.  El fet de no construir els habitatges suposa un impacte positiu.
AMBIENT ATMOSFÈRIC (I): Minimitzar els efectes del planejament sobre la qualitat de l'aire i el canvi climàtic i, en general, reduir el màxim les emissions de substàncies contaminants	La modificació puntual de les NS, en ella mateixa, no suposa una afecció directa.  El fet de no construir els habitatges suposa un impacte positiu.
AMBIENT ATMOSFÈRIC (II): Prevenir i corregir la contaminació acústica, lumínica i electromagnètica	
GESTIÓ DE RESIDUS: Fomentar el reciclatge i la reutilització de residus urbans i facilitar la disponibilitat d'instal·lacions adequades per al seu tractament i/o dipòsit.	
GESTIÓ DE MATERIALS: Minimitzar l'impacte de la construcció sobre el cicle dels materials i el medi ambient en general	
BIODIVERSITAT, CONNECTIVITAT I PATRIMONI NATURAL EN GENERAL: Conservar la biodiversitat territorial i els altres elements d'interès natural, i promoure'n l'ús sostenible	
PAISATGE: Integrar el paisatge en tots els processos de planejament territorial i urbanístic i garantir-ne la qualitat	

## **5. EFECTES SOBRE ELS PLANS SECTORIALS I TERRITORIALS**

### **5.1. PLA TERRITORIAL DE MALLORCA**

Aquesta modificació no es troba directament afectada pel Pla territorial insular de Mallorca, aprovat per acord del Ple del Consell Insular de 13 de desembre de 2004 (BOIB n.188 ext, de 31.12.04).

El planejament de Banyalbufar no es troba encara adaptat al referit PTIM.

### **5.2. PLA D'INTERVENCIÓ EN ÀMBITS TURÍSTICS**

El Pla d'intervenció en àmbits turístics (PIAT) es va aprovar inicialment el 27 de juliol de 2018 (BOIB n. 93, de 28.07.18), així com un règim vinculat a aquesta aprovació de suspensió de llicències i autoritzacions. Segons aquest règim queden suspesos aquells instruments de planejament que tenen per objecte aspectes que puguin afectar l'ús turístic del sòl i que es considerin que impedeixen o dificulten la seva viabilitat. Aquest control ho exerceix el Servei d'ordenació del territori el Consell de Mallorca mitjançant un informe preceptiu i vinculant amb antelació a l'aprovació inicial.

Atès que aquesta modificació de planejament no afecta aspectes turístics, s'entén que no impedeix o dificulta la viabilitat del PIAT, pel que no s'haurà de sol·licitar aquest informe preceptiu i vinculant al CIM per poder aprovar inicialment.

## **6. MESURES PER PREVENIR, REDUIR I CORREGIR ELS EFECTES NEGATIUS, AMB CONSIDERACIÓ DEL CANVI CLIMÀTIC**

Els únics impactes negatius que s'han trobat són els derivats de la pèrdua d'edificabilitat de 6 habitatges per a 18 persones, la qual cosa suposa, en contrapartida, un seguit d'impactes positius.

**No es considera necessari imposar mesures correctores.**

## **7. MESURES PREVISTES PEL SEGUIMENT AMBIENTAL DELS PROJECTES QUE ES PUGUIN DUR A TERME A L'EMPARA DE LA MODIFICACIÓ**

Hem de partir de la base que la figura de planejament que ens ocupa no necessita en ella mateixa d'un seguiment ambiental.

**No hi ha projectes que es puguin dur a terme a l'empara de la modificació. Per aquest motiu, no hi ha previst cap seguiment ambiental.**



## 8. CONCLUSIÓ

Atès que la modificació puntual afecta un àmbit de 190 m<sup>2</sup> del sòl urbà de Banyalbufar, consisteix en un canvi de qualificació de vial urbà a espai lliure privat en resposta a la petició del seu propietari, i que no compta amb les condicions de carrer, i que és de titularitat privada, es considera una modificació d'escassa entitat.

Atès que com s'ha descrit al capítol 4. VALORACIÓ AMBIENTAL DE LA PROPOSTA, aquesta resulta AMBIENTALMENT VIABLE, i només implica IMPACTES POSITIUS sobre el conjunt del medi ambient, mentre que els únics IMPACTES NEGATIUS que es troben són derivades de la pèrdua d'edificabilitat de 6 habitatges per a 18 persones,

Atès que tal com s'ha analitzat al capítol 2. MOTIU DE LA CONSIDERACIÓ DE NO SUBJECCIÓ AL PROCEDIMENT D'AVAUACIÓ AMBIENTAL ESTRATÈGICA, aquesta actuació no es troba entre les que estan subjectes als procediments de avaluació ambiental estratègica (AAE), segons l'article 9 de la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears,

**Per tot l'anterior, es proposa a la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears que aquesta Modificació Puntual de les NS de Banyalbufar es consideri no sotmesa a avaluació ambiental estratègica.**

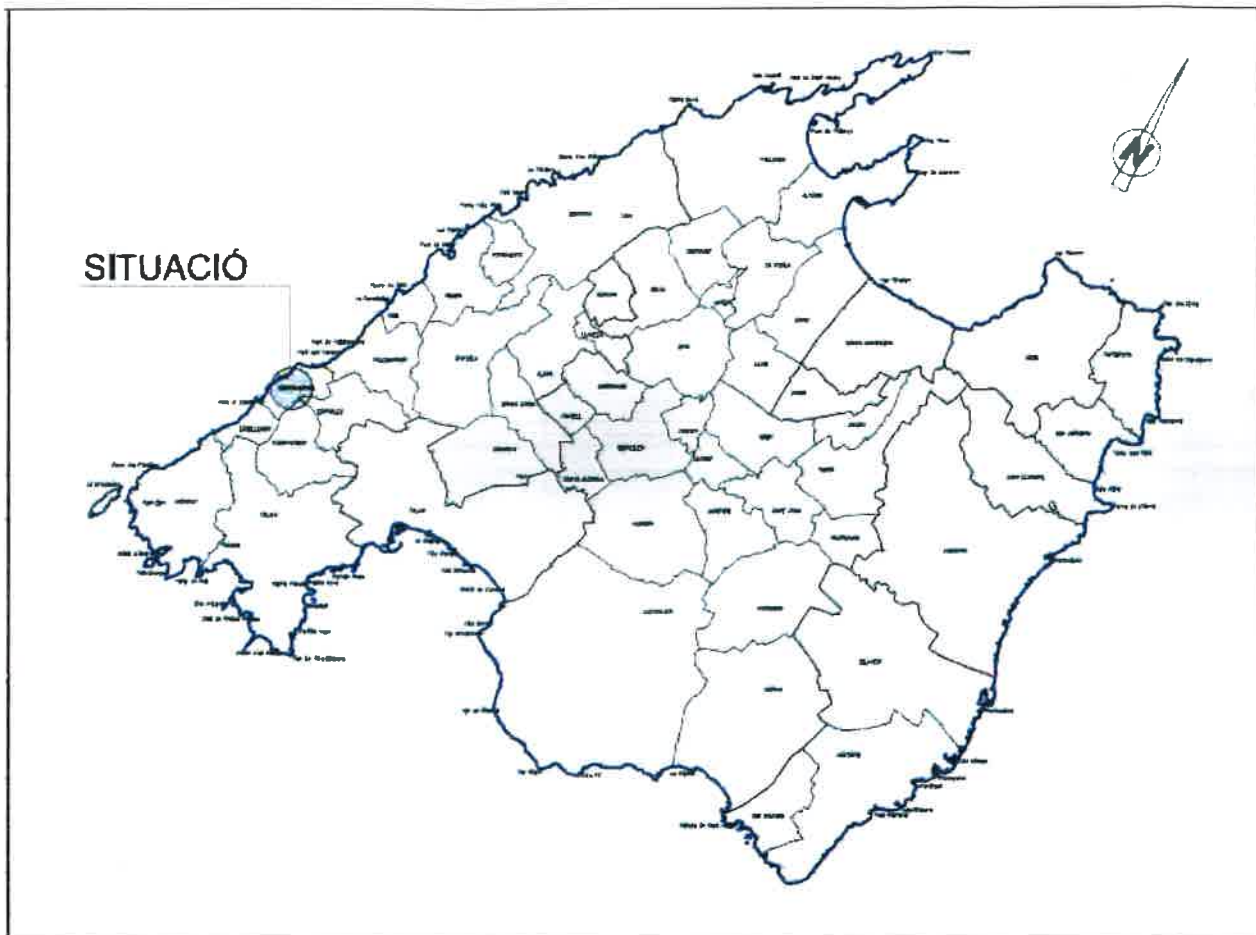
Palma, 20 de febrer de 2019

Jaime MUNAR BERNAT  
DNI 42.995.794-P

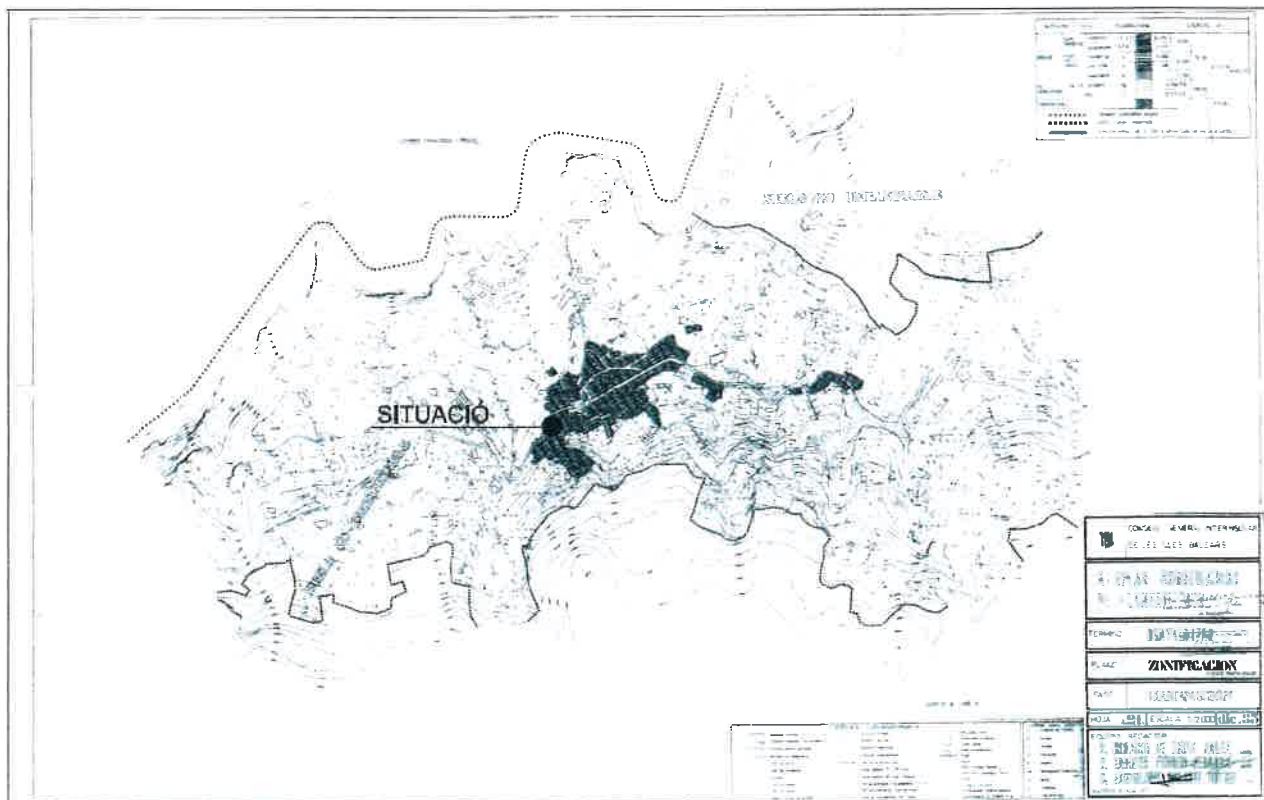


Llicenciat amb Grau en Ciències Biològiques  
Col·legiat nº 2.658-C del COBIB

## ANNEX 1 - PLANIMETRIA



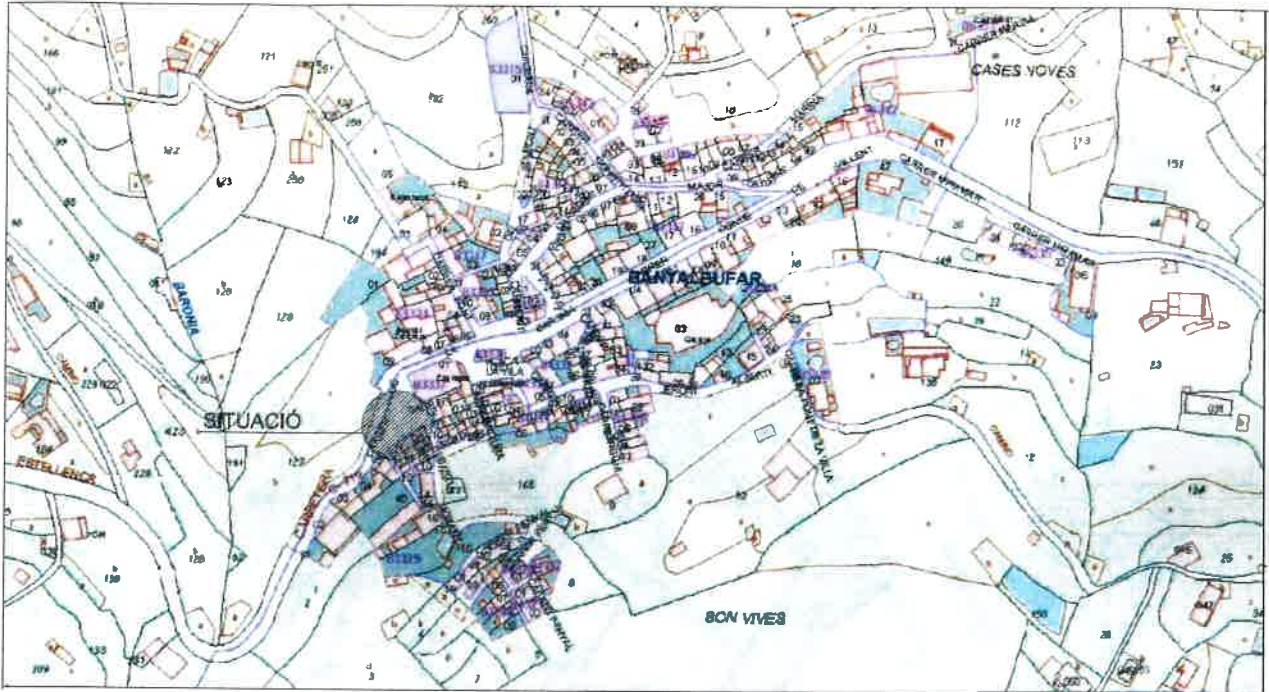
Extret de: INF-00 – INFORMATIU. SITUACIÓ



Extret de: INF-00 – INFORMATIU. SITUACIÓ



INFORME TÈCNIC AMBIENTAL PREVI SOBRE LA NO SUBJECCIÓ A AVALUACIÓ D'IMPACTE AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DEL MUNICIPI DE BANYALBUFAR (T.M. BANYALBUFAR – MALLORCA) RELATIVA AL CANVI DE QUALIFICACIÓ D'UN VIAL PER UN ESPAI LLIURE PRIVAT

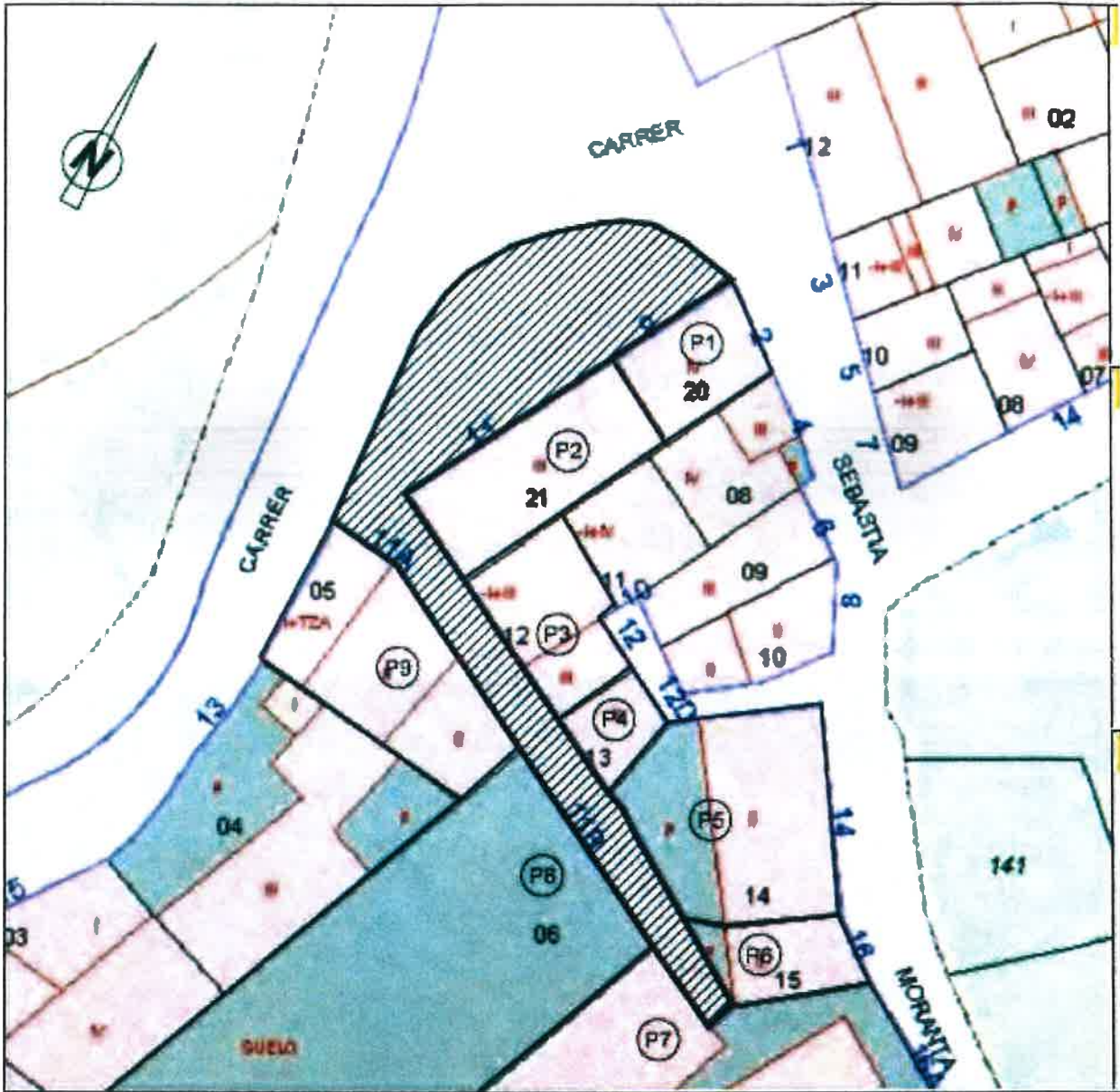


Extret de: INF-00 – INFORMATIU. SITUACIÓ

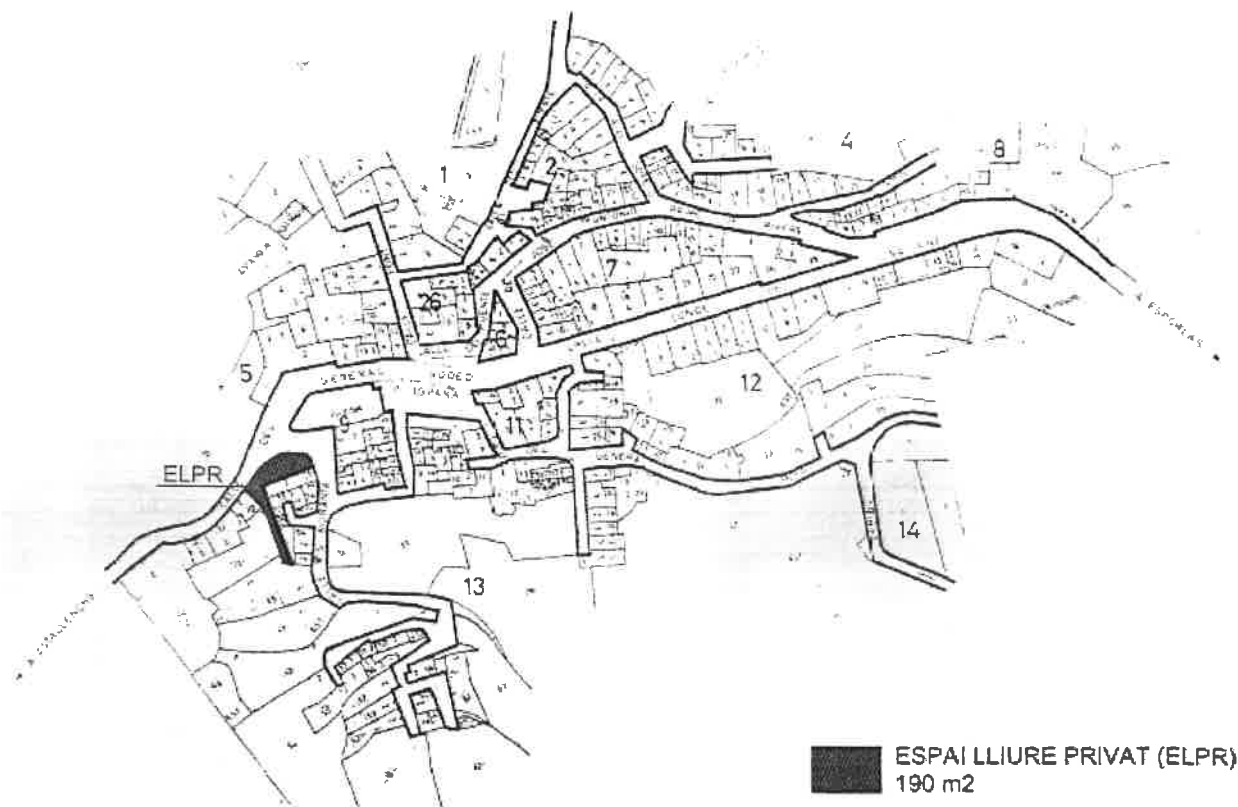


INF-01 – INFORMATIU. FOTO AÈREA

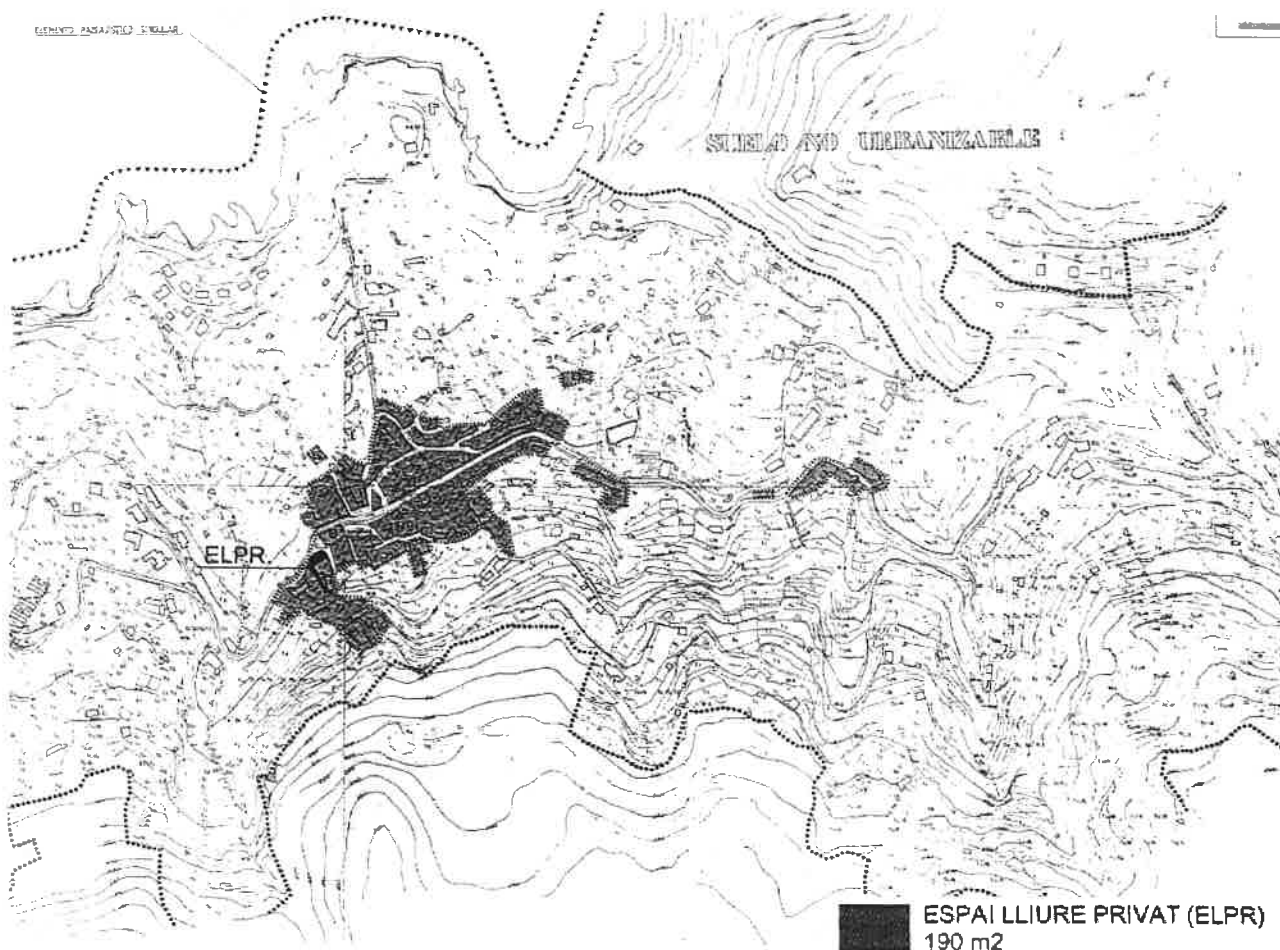




Extret de: INF-05 – INFORMATIU. CADASTRALS



Extret de: ORD-01 – ORDENACIÓ. ORDENACIÓ - ALINEACIONS



Extret de: ORD-02 – ORDENACIÓ. NS VIGENTS - ZONIFICACIÓ



## ANNEX FOTOGRÀFIC

A continuació s'ofereix un reportatge per donar idea de l'entorn paisatgístic de l'àmbit on es du a terme la modificació proposta.

Damunt la fotografia aèria (IDEIB) s'han marcat els punts de presa de cada una de les imatges numerades que segueixen, amb comentaris al peu.



**Punts d'ubicació dels punts de presa de les fotografies**



1. Des de la part superior del c/ Ramon Llull (abans c/ Sebastià Moranta). Al fons, part de la carrera



2. Des de la part inferior del c/ Ramon Llull. A l'esquerra, accés a la carrera des de la carretera





3. Des del c/ Ramon Llull; Carrera davant la casa principal de s'Hort des Velar. A la dreta, la carretera



4. Vista cap al c/ Ramon Llull des de la cotxera. Vista de la carrera. A la dreta, la casa principal de s'Hort des Velar





5. Vista del carreró, des de la carrera cap a dalt



6. Vista del carreró, des de la part més alta cap a la carrera. A l'esquerra la parcel·la de 394 m2 on ja no es podran construir 6 habitatges per a 18 persones



7. Una altra vista de la parcel·la esmentada i el carreró, cap a baix



8. Vista del carreró, des d'una cota més baixa, cap a la carrera