

# Àngel Pomar i Gomà & Clara Fuertes Salom

Consultors ambientals



EVALUACIÓN AMBIENTAL **SIMPLIFICADA** DE PLANES Y PROGRAMAS

TR LEY DE EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LAS ILLES BALEARS  
LEY 21/2013/ES DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

**DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**

**MODIFICACIÓN MENOR DE PLAN APROBADO**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS DE SINEU**

**ACTUALIZACIÓN DE LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA  
DE LA PARCELA SITA EN EL Nº 19 DE LA CALLE REV ARNAU  
RAMIS (CENTRO HISTÓRICO DE SINEU)**

**SINEU. MALLORCA  
ABRIL 2021**



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/db6957e891d78cccf52c54116c5f44868bd2f904b9828d32bd4f4758dcd80928>

CSV: db6957e891d78cccf52c54116c5f44868bd2f904b9828d32bd4f4758dcd80928

**Documento ambiental estratégico.  
Modificación Menor de Plan Aprobado**

**Modificación Puntual Actualización de la calificación urbanística de la parcela urbana sita en el nº 19 de la calle Rev. Arnau Ramis (Centro Histórico de Sineu)**

Abril 2021

**Formato del documento optimizado para el visionado por medios electrónicos no impresos**, de acuerdo con lo previsto por la TR Ley 12/2016 caib, y con los objetivos de minimización del consumo de recursos naturales y generación de residuos y los objetivos de utilización de medios electrónicos como modo habitual de comunicación en la administración, para facilitar la participación, la transparencia y el acceso a la información, de acuerdo con los principios básicos de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno.

*TR Ley de evaluación ambiental de las Illes Balears*  
**Artículo 5.- Uso de medios telemáticos. 4. Los promotores presentarán en soporte digital la documentación relativa a los procedimientos regulados en esta ley.../...**



Àngel Maria Pomar i Gomà  
Consultor Ambiental  
Biólogo colegiado 6.047 C



Clara Fuertes Salom  
Consultora ambiental  
ambientóloga

POMAR GOMA ANGEL MARIA - 40866299Z  
Firmado digitalmente por POMAR GOMA ANGEL MARIA - 40866299Z  
Fecha: 2021.04.08 16:33:32 +02'00'

FUERTES SALOM CLARA - 43207971X  
Firmado digitalmente por FUERTES SALOM CLARA - 43207971X  
Fecha: 2021.04.08 16:34:08 +02'00'

**Consultors ambientals**

Àngel Pomar i Gomà  
637 57 67 87  
[angelpomar@gmail.com](mailto:angelpomar@gmail.com)

Clara Fuertes Salom  
627 864 294  
[clara.fuertes.salom@gmail.com](mailto:clara.fuertes.salom@gmail.com)



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/db6957e891d78cccf52c54116c5f44868bd2f904b9828d32bd4f4758dcd80928>

CSV: db6957e891d78cccf52c54116c5f44868bd2f904b9828d32bd4f4758dcd80928

## Tabla de contenidos

<b>I.- Introducción y justificación del procedimiento de evaluación ambiental simplificada.....</b>	<b>4</b>
Motivación de la aplicabilidad del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada .....	4
Tramitación evaluación ambiental estratégica simplificada.....	7
Contenido del Documento ambiental estratégico.....	8
No necesidad del estudio de evaluación de las repercusiones ambientales sobre un Lugar de la Red Natura 2000 .....	9
<b>II. Descripción de la modificación menor .....</b>	<b>10</b>
Introducción. Contenidos.....	10
Promotor y técnico redactor.....	10
Necesidad de la Modificación menor .....	11
Objetivos .....	12
Emplazamiento .....	13
Descripción de la parcela .....	14
Descripción de la modificación.....	15
<b>III. Estudio de Alternativas .....</b>	<b>18</b>
Introducción .....	18
Identificación de alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.....	18
<b>IV.- Desarrollo previsible del plan o programa .....</b>	<b>20</b>
<b>V.- Caracterización ambiental del entorno .....</b>	<b>22</b>
Descripción de la parcela .....	23
Estatus de protección. Catálogo de bienes .....	24
<b>VI.- Efectos derivados de la modificación .....</b>	<b>31</b>
<b>VII.- Efectos sobre planes sectoriales y territoriales concurrentes .....</b>	<b>38</b>
<b>VIII.- Mejoras ambientales y su seguimiento ambiental....</b>	<b>38</b>
<b>IX.- Conclusiones.....</b>	<b>40</b>



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/db6957e891d78cccf52c54116c5f44868bd2f904b9828d32bd4f4758dcd80928>

CSV: db6957e891d78cccf52c54116c5f44868bd2f904b9828d32bd4f4758dcd80928

## **I.- Introducción y justificación del procedimiento de evaluación ambiental simplificada**

### ***Motivación de la aplicabilidad del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada***

#### **Planes que necesitan de evaluación ambiental estratégica**

La legislación vigente de procedimientos de evaluación de impacto ambiental *Decreto Legislativo 1/2020/caib, de 28 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Illes Balears*, en su artículo 12, y la *Ley 21/2013/es de evaluación de ambiental*, en su artículo 6, prevén ambas dos itinerarios de evaluación en función de la magnitud de cada plan o programa: evaluación ambiental estratégica ordinaria y evaluación ambiental estratégica simplificada.



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/db6957e891d78cccf52c54116c5f44868bd2f904b9828d32bd4f4758dcd80928>

CSV: db6957e891d78cccf52c54116c5f44868bd2f904b9828d32bd4f4758dcd80928

**Evaluación estratégica ordinaria. Decreto Legislativo 1/2020/caib**

12.1. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y los programas, así como sus revisiones, que se adopten o aprueben las administraciones autonómica, insular o local de las Islas Baleares, la elaboración y la aprobación de los cuales exija por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Gobierno o del Pleno de un Consejo Insular, cuando:

a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo-terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo, incluida la delimitación de usos portuarios o aeroportuarios; o bien

b) Requieran una evaluación por afectar espacios de Red Natura 2000 en los términos previstos en la legislación sobre patrimonio natural y biodiversidad.

c) Los que requieran una evaluación ambiental estratégica simplificada, cuando se produzca alguno de los siguientes supuestos:

I. Cuando así lo decida, caso por caso, el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental

II. Cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.

12.2. También serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria las modificaciones de los planes y programas incluidos en las letras a) y b) del apartado 1 de este artículo cuando, por sí mismas, impliquen:

a) Establecer un marco nuevo para la autorización futura de proyectos legalmente sometidos a la evaluación de impacto ambiental en las materias incluidas en el apartado 1.a) anterior.

b) Se entenderá que las modificaciones comportan un nuevo marco para la autorización futura de proyectos legalmente sometidos a evaluación ambiental cuando su aprobación genere la posibilidad de ejecutar algún proyecto nuevo sometido a evaluación ambiental, o  **aumente las dimensiones o el impacto eventual de proyectos sometidos a evaluación ambiental ya permitidos en el plan o programa que se modifica.**

c) Requerir una evaluación porque afectan espacios  **Red Natura 2000** en los términos previstos en la legislación del patrimonio

natural y de la biodiversidad. **Evaluación estratégica simplificada. Decreto Legislativo 1/2020/caib**

12.3. Serán objeto de evaluación ambiental estratégica **simplificada**:

a) Los planes y programas mencionados en las letras a) y b) del apartado 1 de este artículo, y sus revisiones, que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.

b) Los planes y programas, y sus revisiones, que establezcan un marco para la autorización de proyectos en el futuro, pero no cumplan los demás requisitos que se indican en las letras a) y b) del apartado 1 de este artículo.

12.4. 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 al artículo 5 de la Ley 21/2013/es, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental<sup>1</sup>.

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 conllevan 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.

No obstante, en los casos en que el órgano ambiental, a instancia motivada del órgano sustantivo, valore que estas modificaciones son de escasa entidad, las podrá excluir del procedimiento de evaluación ambiental, con un informe técnico previo que concluya que no tienen efectos significativos sobre el medio ambiente.

**No requieren Evaluación estratégica simplificada. Decreto Legislativo 1/2020/caib**

12.4. Cuando el órgano sustantivo valore que un plan o programa, sea en su primera formulación o sea en su revisión, o la modificación de un plan o programa vigente, no está incluido en ninguno de los supuestos de los apartados anteriores de este artículo, y, por tanto, no está sujeto a evaluación ambiental estratégica, lo justificará mediante un informe técnico que quedará en el expediente. Motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental simplificada

<sup>1</sup> Artículo 5. Definiciones. 2. A los efectos de la evaluación ambiental estratégica regulada en esta ley, se entenderá por

f) «**Modificaciones menores**»: cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia.



### Motivación de la evaluación estratégica simplificada

Si bien la legislación de evaluación no establece este contenido en la evaluación simplificada de planes, se considera conveniente aportar la motivación del procedimiento simplificado versus el ordinario.

De acuerdo con el análisis de supuestos, entendemos que a la modificación puntual de las NNSS, dada la naturaleza de la actuación y de los efectos, le corresponde una evaluación simplificada, ya que:

- Se trata de una modificación menor que no constituye variación fundamental de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología del planeamiento.
- No habilita para la transformación urbanística de un suelo en estado natural, agrario o forestal.
- No se afectan servicios urbanísticos.
- Prevé una actualización de la calificación de un antiguo equipamiento adquiriendo la calificación del entorno donde se encuentra, sin incrementar los volúmenes construidos, conservando los elementos arquitectónico que se encuentran protegidos, actualización que puede implicar variaciones apreciables en el consumo de algunos recursos.

¿Se requiere evaluación de red natura?	No se afectan espacios de red natura. No se requiere evaluación-
¿Se trata de un plan que sólo afecta a zonas de reducida extensión en el ámbito municipal?	El ámbito de la modificación afecta sólo al ámbito del sector. Se trataría de un plan que afecta a un reducido ámbito territorial y las modificaciones afectan a pequeñas unidades territoriales.
¿Establecen marco para futura autorización de proyectos?	Se trata de un planeamiento general, cuyo desarrollo puede requerir proyectos que estén sometidos al procedimiento de evaluación de impacto.
¿Establecen marco para futura autorización de proyectos pero no afectan a red Natura?	La modificación no guarda relación con proyectos que requieran de evaluación de impacto
¿Aumenta las dimensiones o el impacto eventual de proyectos sometidos a evaluación ambiental ya permitidos en el plan o programa que se modifica?	La modificación puede implicar, incremento de consumos hídricos y energéticos por substitución de usos.
¿Se trata de una modificación menor, según definición ley de impacto? ¿cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia	Entendemos que no se introducen variaciones fundamentales en las directrices, estrategias, directrices, propuestas ni cronología. Si bien se producen efectos, entendemos que no se producen diferencias relevantes en los efectos.

Artículo 5. Definiciones. 2. A los efectos de la evaluación ambiental estratégica regulada en esta ley, se entenderá por  
f) «**Modificaciones menores**»: cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia.



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/db6957e891d78cccf52c54116c5f44868bd2f904b9828d32bd4f4758dcd80928>

CSV: db6957e891d78cccf52c54116c5f44868bd2f904b9828d32bd4f4758dcd80928

## **Tramitación evaluación ambiental estratégica simplificada**

### **Tramitación y documentación**

El Decreto Legislativo 1/2020/caib, de 28 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Illes Balears prevé en su artículo 17.1 que *la evaluación ambiental estratégica ordinaria, la evaluación ambiental estratégica simplificada, la modificación de la declaración ambiental estratégica y la presentación de la documentación para estos trámites, se llevará a cabo de conformidad con el procedimiento y los plazos que prevé la normativa básica estatal de evaluación ambiental y con las particularidades previstas en esta ley.*

Por lo tanto, de acuerdo con el establecido en el artículo 17 (caib), en el presente documento se incluyen los contenidos establecidos en el artículo 29 de la Ley 21/2013/es, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental donde se establece la documentación y contenidos que tiene que presentar el promotor [o el Órgano Sustantivo]. (Revisión vigente desde 01 de Enero de 2021)

El promotor tiene que presentar ante el órgano sustantivo, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, la siguiente:

- Borrador del Plan o Programa [de la modificación menor].
- Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada.
- Documento ambiental estratégico.



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/db6957e891d78cccf52c54116c5f44868bd2f904b9828d32bd4f4758dcd80928>

CSV: db6957e891d78cccf52c54116c5f44868bd2f904b9828d32bd4f4758dcd80928

### Contenido del Documento ambiental estratégico

#### Legislación estatal

En el artículo 29 de la Ley 21/2013/es, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental se establecen y contenidos del documento ambiental estratégico (Revisión vigente desde 01 de Enero de 2021).

- a) *Los objetivos de la planificación.*
- b) *El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.*
- c) *El desarrollo previsible del plan o programa.*
- d) *Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.*
- e) *Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.*
- f) *Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.*
- g) *La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.*
- h) *Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.*
- i) *Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.*
- j) *Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.*

#### Legislación autonómica

El Artículo 19 del TR de la Ley de evaluación de impacto Particularidades de la evaluación ambiental estratégica simplificada no prevé contenidos adicionales para los DAEs.

Contenido Documento ambiental (evaluación simplificada planes) Ley 21/2013/es. (texto vigente desde 07 de Diciembre de 2018)		
<b>A</b>	a) Los objetivos de la planificación.	Descripción de la modificación del plan (alternativa seleccionada)
<b>B</b>	b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.	
<b>C</b>	c) El desarrollo previsible del plan o programa.	
<b>H</b>	h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.	Estudio de alternativas
<b>D</b>	d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.	Inventario Ambiental
<b>E</b>	e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.	Evaluación de efectos ambientales
<b>F</b>	f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.	
<b>I</b>	i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.	Mejoras ambientales
<b>J</b>	j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.	Seguimiento ambiental del plan.
		Conclusiones



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/db6957e891d78cccf52c54116c5f44868bd2f904b9828d32bd4f4758dcd80928>

CSV: db6957e891d78cccf52c54116c5f44868bd2f904b9828d32bd4f4758dcd80928

**No necesidad del estudio de evaluación de las  
repercusiones ambientales sobre un Lugar de la Red  
Natura 2000**

La Ley 5/2005/caib, de 26 de mayo, para la conservación de los espacios de relevancia ambiental (LECO) establece en su artículo 39 que, antes de la ejecución de un plan o proyecto que no se encuentra directamente vinculado con la gestión de un lugar de la Red Natura 2000 y que pueda afectarlo de forma apreciable, debe haber un informe preceptivo de la Conselleria de Medi Ambient.

Igualmente, establece que los planes o proyectos deben ir acompañados de un estudio de evaluación de sus repercusiones ambientales sobre los objetivos de conservación y sus correspondientes medidas correctoras y que, cuando ese proyecto se encuentre reglamentariamente sometido al procedimiento de evaluación de impacto, dicho estudio ha de formar parte del estudio de evaluación de impacto ambiental.

En el presente caso, **el proyecto no afecta directamente ni indirectamente a ningún Lugar de Interés Comunitario (LIC), a ninguna Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) ni a ninguna Zona de Especial Conservación (ZEC)** por lo que, al no poder asociarse ninguna afección a estos lugares, no se requiere que el presente documento incluya el mencionado estudio de evaluación de las repercusiones ambientales sobre un lugar de la Red Natura 2000.



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/db6957e891d78cccf52c54116c5f44868bd2f904b9828d32bd4f4758dcd80928>

CSV: db6957e891d78cccf52c54116c5f44868bd2f904b9828d32bd4f4758dcd80928

## II. Descripción de la modificación menor

### *Introducción. Contenidos*

En el presente capítulo se incluyen los contenidos del Documento Ambiental Estratégico previstos en el artículo 29.1 de la Ley 21/2013:

- a) Los objetivos de la planificación [modificación menor del planeamiento urbanístico].
- b) El alcance y contenido del plan propuesto y sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
- c) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas previstas.
- d) El desarrollo previsible del plan o programa.

### *Promotor y técnico redactor*

<b>Promotor</b>	Varios propietarios, herederos de la familia Dameto.
<b>Equipo técnico redactor</b>	Bartolomé Abad Socías arquitecto Juan P. Cotoner Cerdó arquitecto



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/db6957e891d78cccf52c54116c5f44868bd2f904b9828d32bd4f4758dcd80928>

CSV: db6957e891d78cccf52c54116c5f44868bd2f904b9828d32bd4f4758dcd80928

### Necesidad de la Modificación menor

La necesidad de la Modificación Menor responde al cambio de situación que ha afectado al antiguo *Convent de les Germanes de la Caritat de Sineu*, el cual se ha extinguido y a las edificaciones se encuentran ahora sin uso.

El mencionado convento cerró sus puertas en el año 2012, finalizando la presencia de la comunidad religiosa de les *Germanes de la Caritat* en Sineu, como consecuencia de la reducción y envejecimiento de los miembros de la comunidad que se trasladó a otros conventos de la orden religiosa.

La parcela había sido cedida sobre el año 1864 por la familia Dameto con la finalidad de implantar el equipamiento educativo-religioso, y, una vez cesada la actividad y uso, los herederos de dicha familia Dameto han recuperado la propiedad.

Una vez que el espacio y los edificios han perdido el uso desarrollado durante 150 años, es necesario dar un uso viable al espacio y a las edificaciones, de forma que se asegure la conservación de los elementos protegidos y se de un uso adecuado al espacio según sus posibilidades y según el entorno urbano donde se encuentra.

La conveniencia de dar un uso adecuado a las edificaciones responde a la necesidad de que los espacios y elementos urbanos tengan uso, sin estar abandonados, evitando las degradaciones que se generan de la falta de uso, generar usos o rentas económicas que reviertan tanto en la conservación del patrimonio como en el aprovechamiento de los recursos.

### CALIFICACIONES URBANÍSTICAS. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

La parcela afectada parcialmente por la modificación incluye los edificios que albergan el antiguo *Convent de les Germanes de la Caritat*, el cual incluía los espacios de residencia del convento, escuela e iglesia y actividades asistenciales diversas, presentando actualmente dos calificaciones urbanísticas, *Casco antiguo* y *Equipamiento Religioso y Educativo*.

La modificación menor afecta a la parcela de dos formas:

- 1.-Para la parte de la parcela calificada como *Equipamiento Religioso* se propone el cambio de calificación, de *Equipamiento Religioso* a *Casco antiguo*, lo cual afecta a algunos de los usos permitidos en dicha parte de la parcela.
- 2.-Para la totalidad de la parcela se limitan los aprovechamientos residenciales y turísticos.



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/db6957e891d78cccf52c54116c5f44868bd2f904b9828d32bd4f4758dcd80928>

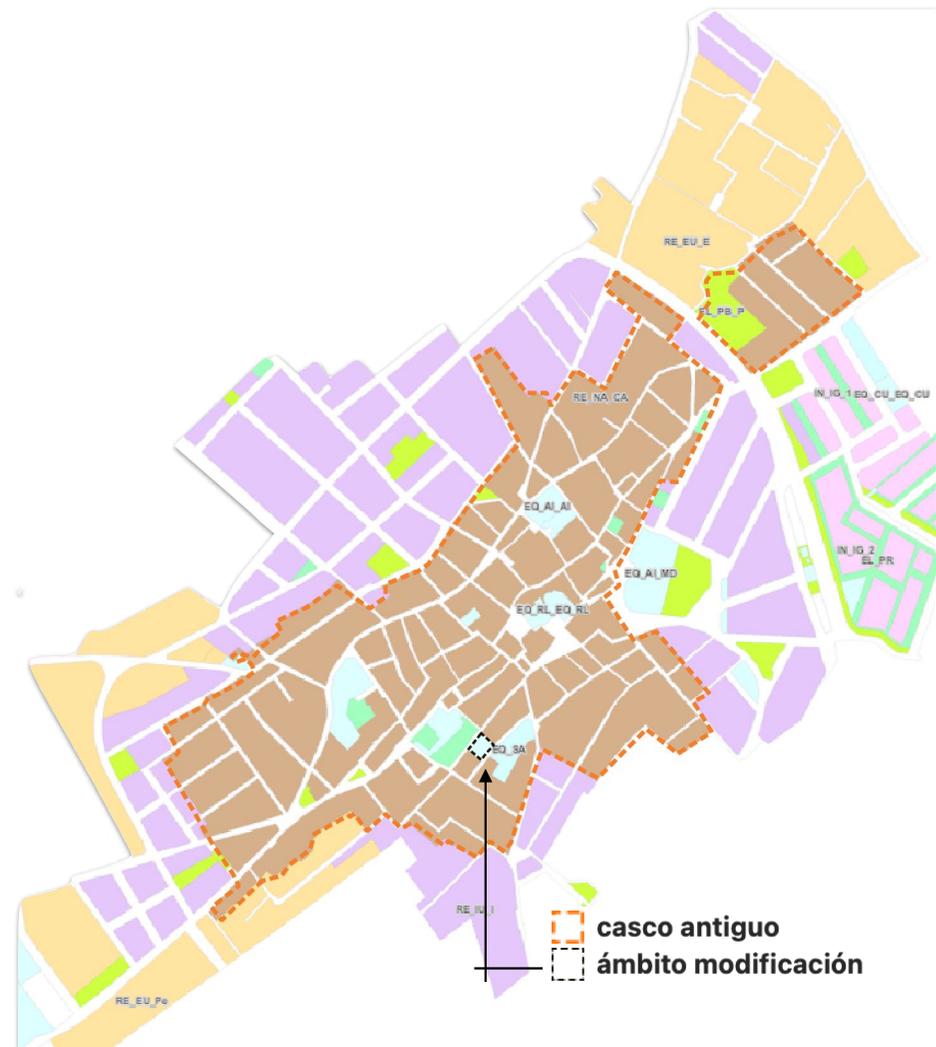
CSV: db6957e891d78cccf52c54116c5f44868bd2f904b9828d32bd4f4758dcd80928

### Objetivos

Los objetivos de la Modificación menor es dotar, a la parte de la parcela calificada como *Equipamiento Religioso*, de la calificación urbanística precisa para poder desarrollar los usos y actividades considerados más adecuados una vez que los antiguos usos que existían son inviables en el contexto actual.

El uso asignado al antiguo equipamiento, una vez descartada la inviabilidad de destinar el edificio a otro equipamiento, público o privado, es dar la calificación natural que corresponde según la zona y características donde se emplaza, esto es *Casco antiguo*, no correspondiendo otro tipo de calificación.

Dado que la superficie edificada de los inmuebles es muy elevada, se ha considerado conveniente establecer limitaciones adicionales para la intensidad de los usos residencial y turístico, de forma que el cambio de calificación no suponga distorsiones en los usos urbanos del casco antiguo.



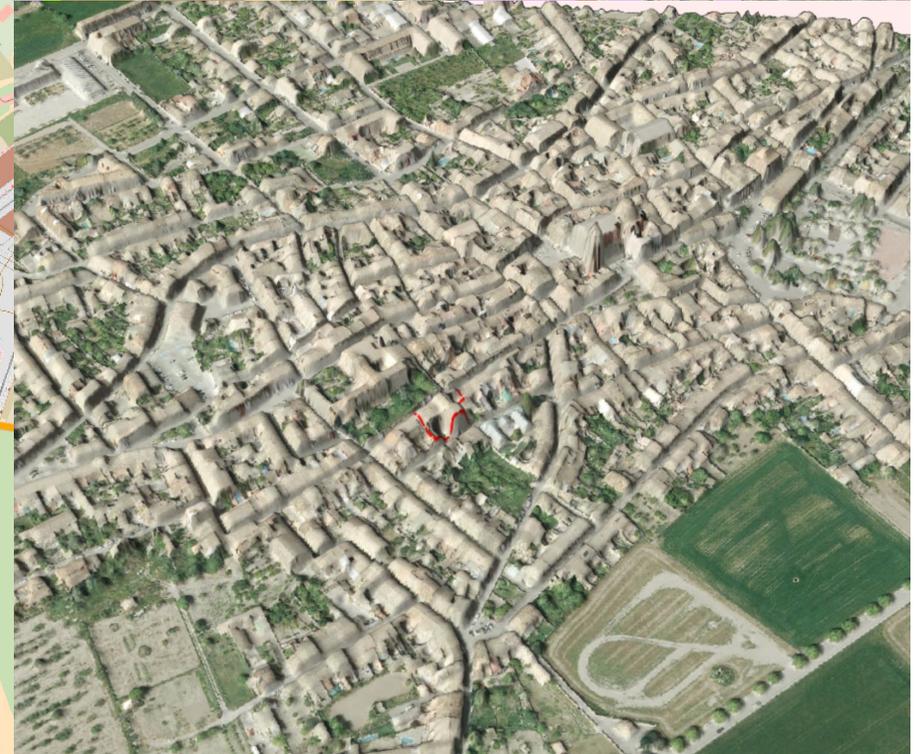
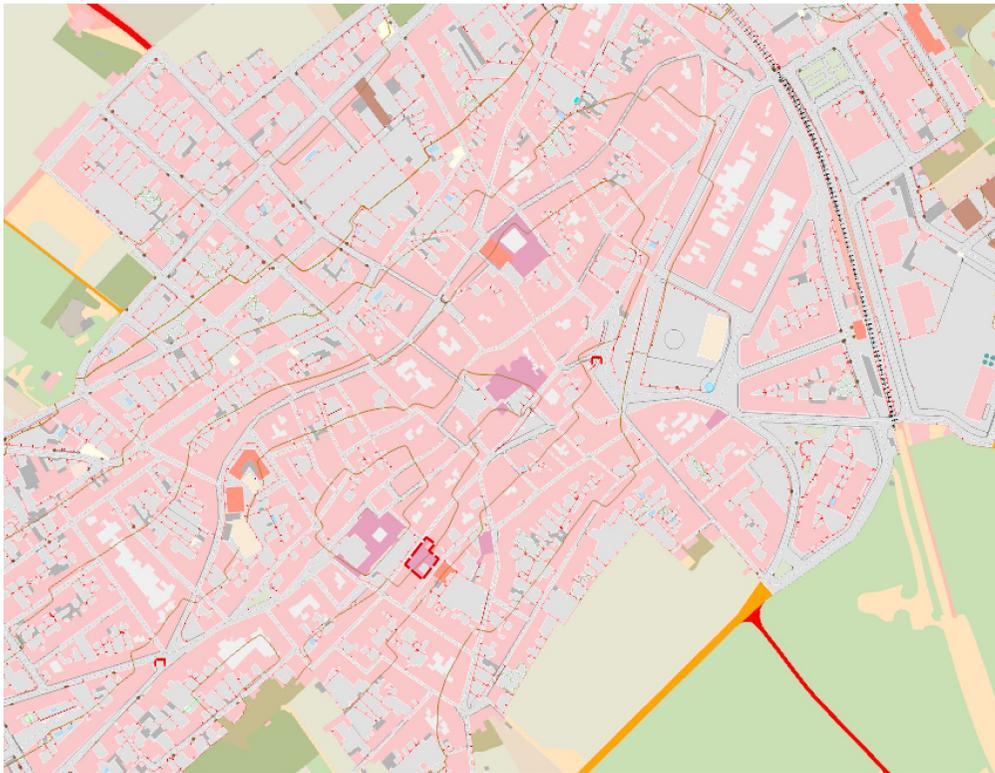
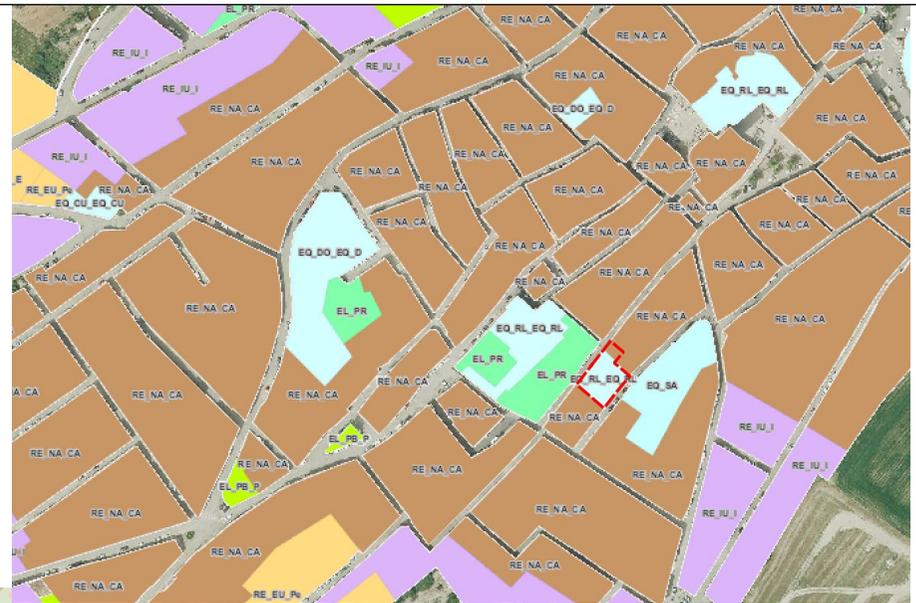
Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/db6957e891d78cccf52c54116c5f44868bd2f904b9828d32bd4f4758dcd80928>

CSV: db6957e891d78cccf52c54116c5f44868bd2f904b9828d32bd4f4758dcd80928

### Emplazamiento

La parcela afectada por la modificación menor es una parcela de 597 m<sup>2</sup> de superficie, y con una superficie edificada de 1.680 m<sup>2</sup> (según datos catastrales), situadas en el *Casco Antiguo* de Sineu, entre las calles Reverend Arnau Ramis (nº 19) y Ponent, próximo al equipamiento del Palau dels Reis de Mallorca.



Adreça de validació:

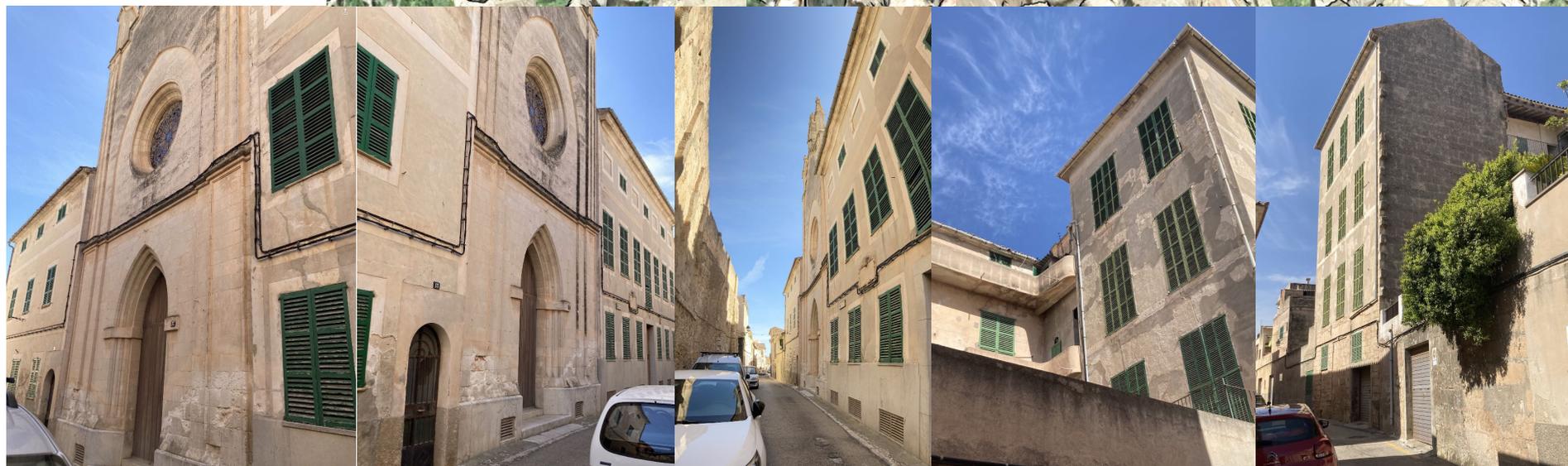
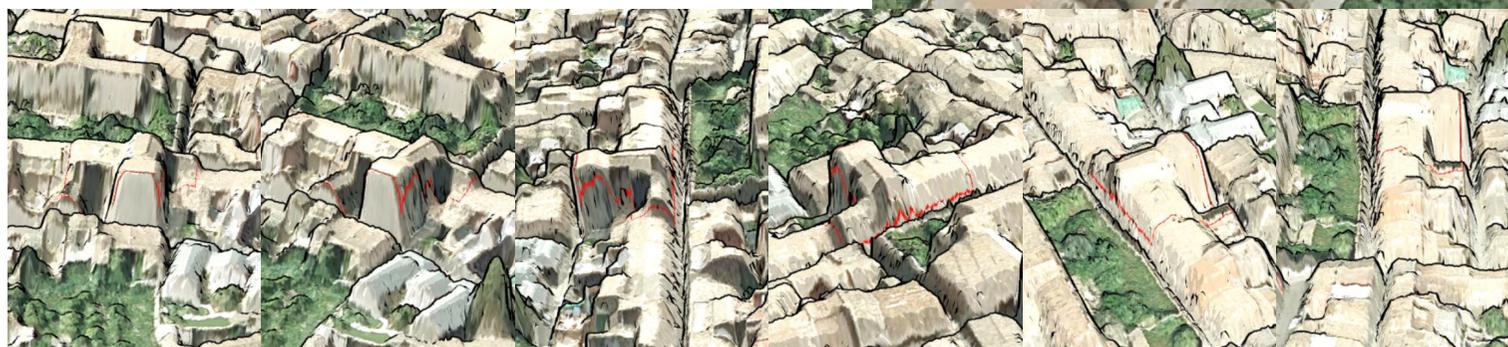
<https://csv.caib.es/hash/db6957e891d78cccf52c54116c5f44868bd2f904b9828d32bd4f4758dcd80928>

CSV: db6957e891d78cccf52c54116c5f44868bd2f904b9828d32bd4f4758dcd80928

### Descripción de la parcela

La parcela, según datos catastrales presenta una superficie construida de 1.680 m<sup>2</sup>, en edificios de diferentes alturas incluyendo convento (vivienda), una iglesia desacralizada, y espacio destinado a enseñanza (8 cursos según ficha de patrimonio) los cuales se encuentran distribuidos de la siguiente manera, según datos catastrales y estimación propia:

M <sup>2</sup>	Total	Equipa miento	Casco Antiguo
Vivienda	642	502	140
Religioso	113	113	0
Enseñanza	308	308	0
Almacén	504	504	0
aparcamiento	113	113	0
Total	1.680	1.540	140



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/db6957e891d78cccf52c54116c5f44868bd2f904b9828d32bd4f4758dcd80928>

CSV: db6957e891d78cccf52c54116c5f44868bd2f904b9828d32bd4f4758dcd80928

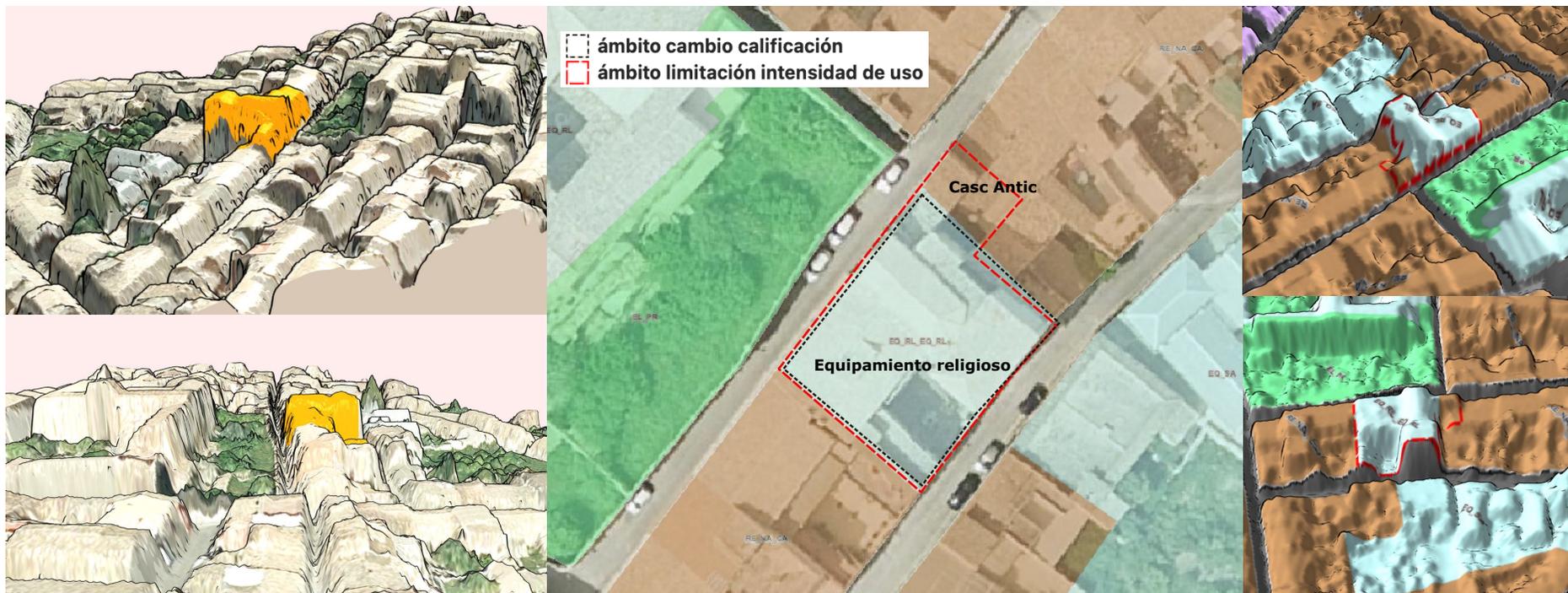
### Descripción de la modificación

La parcela afectada parcialmente por la Modificación Puntual presenta actualmente las calificaciones urbanísticas siguientes:

- *Equipamiento Religioso y Educativo* (90 %) [Se modifica la calificación y se limita intensidad de uso].
- *Casco Antiguo del Centro Histórico de Sineu* (10 %) [Se mantiene la calificación, y se limita la intensidad de uso].

La Modificación puntual elimina la calificación de *Equipamiento Religioso*, substituyéndosela, en los planos, por *Casco antiguo*, la cual se aplica ahora a la totalidad de la parcela. La regulación de *Casco Antiguo* de Sineu permite el uso residencial, servicios (en planta baja o en el caso de restaurantes, edificio de uso exclusivo), el uso terciario, equipamiento comunitario y uso turístico. En el presente caso, se reduce la intensidad de uso en la totalidad de la parcela catastral para los usos residenciales y turísticos.

Calificación urbanística, Superficie suelo m <sup>2</sup>	Vigente	Propuesta	Dif	Intensidad uso Casco antiguo	Vigente (casco antiguo)		Propuesta (parcela)		Diferencia		
					Viviendas/habitaciones	Habitantes/plazas	Viviendas/habitaciones	Habitantes/plazas	Viviendas/habitaciones	Habitantes/plazas	
<i>Casco antiguo</i>	65	597	532	1680 m <sup>2</sup> edificados							
<i>Equipamiento Religioso y Educativo</i>	532	0	-532	Residencial	1 vivienda/80 m <sup>2</sup> edificados	21	52,5	10	25	-11	-27,5
Total	597	597	0	Turística	1 plaza/35 m <sup>2</sup> edificados	24	48	15	30	-9	-18



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/db6957e891d78cccf52c54116c5f44868bd2f904b9828d32bd4f4758dcd80928>

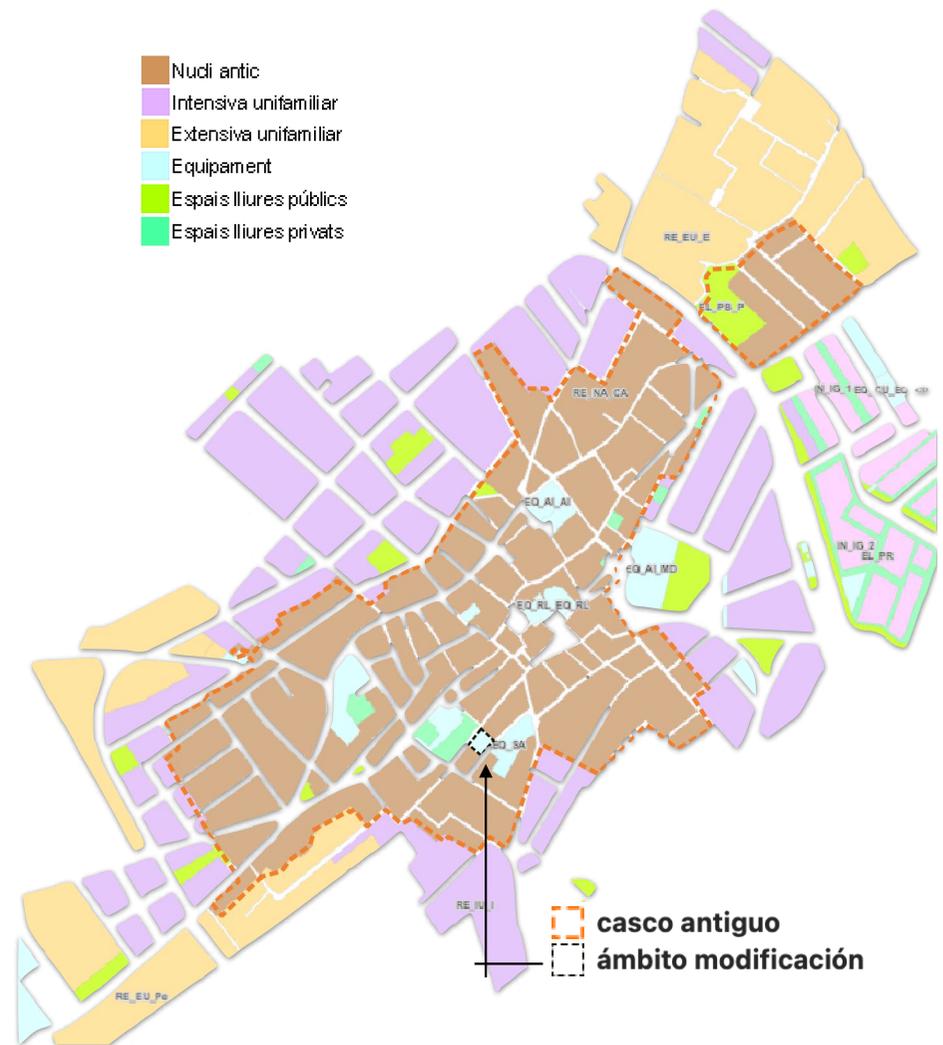
CSV: db6957e891d78cccf52c54116c5f44868bd2f904b9828d32bd4f4758dcd80928

### Justificació de la qualificació assignada

Una vez perdido el uso de equipamiento y descartada la viabilidad económica, funcional y de oportunidad de implantar otro tipo de equipamiento, público o privado, en la parte de la parcela afectada, se ha considerado que entre las diferentes calificaciones del núcleo de Sineu, la única calificación adecuada, es la de *Casco antiguo*, dado que es la que, por ubicación y características de la edificación se corresponde con la propia definición de forma natural según el artículo 47 (ver Normas urbanísticas [BOIB](#)), al encontrarse en el núcleo original de población anterior a 1920.

Casc Antic art. 47	es correspon amb el nucli originari de la població i el seu creixement fins a principis del segle actual (1920)
Zona Intensiva art 59	Es localitza aquesta zona dins del sòl urbà de Sineu, i correspon aproximadament a l'eixamplament del nucli durant el present segle.
Zona Extensiva art. 70	Aquesta zona correspon a sectors del nucli de població de Sineu formats per unes parcel·les generalment de secà de petites dimensions, que envolten el nucli i que actualment ja no té sentit mantenir com a rurals.
Zona Protecció Especial Molinos. Art. 81	Es tracta d'una petita zona on s'ubiquen una sèrie de molins, la majoria catalogats, al marge de la carretera de Lloret.
Equipaments Art. 82	Equipaments actualment existents
Indústria i Serveis Art. 90	Es tracta d'una zona prevista entre la via del tren i la carretera d'Inca a Manacor, a fi de destinar-la a ús industrial i de serveis, que pugui admetre una sèrie d'indústries de caràcter local que no puguin estar dins el nucli de Sineu.
Espai Lliure Públic Art. 100	Espai Lliure public

Si bien, según los principios de igualdad urbanística, la parcela debería estar regulada por mismos parámetros que la zona urbanística a la cual pertenece, atendiendo a la gran superficie edificada que llegó a adquirir la parcela, se ha considerado necesario introducir un factor de corrección limitando la intensidad de los usos residenciales y turísticos.



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/db6957e891d78cccf52c54116c5f44868bd2f904b9828d32bd4f4758dcd80928>

CSV: db6957e891d78cccf52c54116c5f44868bd2f904b9828d32bd4f4758dcd80928

<b>Regulación de usos, actual y propuesto.</b> Ver Normas urbanísticas <a href="#">BOIB</a> <b>Article 46.- Classificació dels usos</b>		<b>Vigente (parte de la parcela)</b> <i>Equipamiento Religioso y Educativo</i>  <i>Artículo 88</i>	<b>Propuesto (y vigente en parte de la parcela no afectada)</b>  <i>Casco Antiguo</i> <i>Artículo 55</i>
1. Residencial	1.1 Unifamiliar: allotjament d'una sola família. 1.2 Plurifamiliar: edifici de dos o més habitatges, que utilitzen conjuntament elements comuns: únic accés, escala comunitària, aparcament comunitari amb un sol accés...	<i>Prohibit (no inclou [la prohibició els] allotjament de col·lectius necessitats)</i>  Nota. Hasta la clausura del convento el equipamiento ha presentado uso residencial asociado a dicho convento.	<i>Permés</i>  <i>Article 56.- Índex d'ús residencial. Es permetrà un habitatge per cada 80 m<sup>2</sup> de sòl edificable de parcel·la. IUR 1 habitatge/80 m<sup>2</sup> de sòl edificable. Aquest índex es refereix a la superfície de sòl inclosa dins la profunditat edificable (article 44 ) En el cas d'edificis existents es calcularà segons el volum màxim permés.</i>  <b>La MP limita ahora la intensidad de uso en la parcela a 10 viviendas, equivalentes a 25 habitantes.</b>
2. Serveis	Aquells serveis oberts directament a la via pública destinats a activitats de compra o venda al detall de matèries i objectes: petits comerços, autoserveis, supermercats i mercats. S'inclouen també entitats financeres, els establiments públics relacionats al grup IV del Reglament de Policia d'Espectacles Públics i Activitats Recreatives ( restaurants, cafès, cafeteries, bars...) i els petits tallers de reparació i artesans tradicionals amb uns nivells sonors i vibracions màxims segons Decret 20/1987. (bocaib 54 de 30/04/87	<i>Prohibit</i>	<i>Permés només en planta baixa o en cas de restaurant, edifici d'ús exclusiu.</i>
3. Terciari	Oficines obertes al públic destinades a la realització de serveis administratius, personals o tècnics: consultes metges, perruqueries, oficines municipals, despatxos professionals, galeries d'art, acadèmies.	<i>Només per oficines municipals o serveis públics concertats</i>	<i>Permés en qualsevol planta o edifici d'ús exclusiu</i>
4. Industrial	Grans tallers de transformació de primeres matèries i elaboració de productes, tallers de reparació i conservació de maquinària, eines i útils, magatzems destinats a dipòsit, conservació, guarda i distribució d'objectes i/o mercaderies.	<i>Prohibit</i>	
5. Equipament comunitari	Destinats a satisfer les distintes necessitats col·lectives o personals per la societat. Tipus d'equipament segons l'ús a que es destini: - Recreatiu: locals espectacles, sales de reunions, associacions, etc. - Esportiu: instal·lacions per la pràctica esportiva: gimnàs, piscines, saunes, sales de ball, etc. - Administratiu: municipal, estatal, insular o autonòmic. - Religios: conventual o serveis religiosos. - Cultural: sales de conferències, museus, biblioteques, etc. - Sanitari-assistencial: dispensaris, consultoris, clíniques, hospitals i residències de la tercera edat. - Docent: destinats a la formació humana i intel·lectual de les persones en els seus diferents nivells. - Cementiri	<i>Permés en edifici d'ús exclusiu</i>	
6. Turístic	Destinat a la residència ocasional i transitòria, regulat per la legislació corresponent.	<i>Prohibit</i>	<i>Permés en qualsevol planta i regulat per la legislació corresponent</i> <i>PIAT artículo 16, sobre densidad máxima de población turística, núcleos antiguos, 1 plaza/35 m<sup>2</sup> de superficie construida.</i>  <b>La MP limita ahora la intensidad de uso en la parcela a 15 habitaciones, y 30 plazas de alojamiento.</b>



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/db6957e891d78cccf52c54116c5f44868bd2f904b9828d32bd4f4758dcd80928>

CSV: db6957e891d78cccf52c54116c5f44868bd2f904b9828d32bd4f4758dcd80928

### III. Estudio de Alternativas

#### Introducción

En el presente capítulo se incluyen los contenidos del Documento Ambiental Estratégico previstos en el artículo 29.1 de la Ley 21/2013 relativos a las alternativas de la modificación menor, incluyendo la alternativa 0:

- e) El alcance y contenido del plan propuesto y **sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.**
- f) Un resumen de los **motivos** de la selección de las **alternativas** previstas.

#### Identificación de alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables

La modificación pretende habilitar a la parcela del uso más adecuado para la misma, teniendo en cuenta el contexto en el cual se encuentra.

De esta manera, las alternativas planteadas para dar uso a la parcela, evitando la presencia de un inmueble abandonado y permitiendo el mantenimiento y conservación del patrimonio catalogado son las siguientes:

1	Alternativa 0. Mantenimiento de la calificación urbanística, destinado el espacio a equipamientos privados educativos y religiosos	Se ha considerado inadecuada, dado que en la actualidad no son necesarios ni viables este tipo de usos religiosos educativos, ni existe oportunidad para el mantenimiento del uso	El mantenimiento de la calificación implica no proveer a la parcela y a las edificaciones de un uso que permita el mantenimiento y conservación de las edificaciones y que evite que el conjunto esté cerrado y sin uso.
2	Demolición de las edificaciones y construcción de nuevos equipamientos o viviendas	Esta modificación implicaría la necesidad de eliminar el grado de protección de las edificaciones.	Atendiendo a que se trata de edificaciones catalogadas, no se ha considerado ambientalmente adecuado cualquier alternativa de cambio de uso que implique demolición.
3	Cambio de uso de equipamiento religioso a otros equipamientos comunitarios.  Modificación del tipo de equipamiento permitido.	Se ha descartado la viabilidad de un cambio de uso a otros tipos de equipamiento comunitarios, como podrían ser asistenciales, residenciales tuteladas, o educativos, no existen oportunidades para dichos usos, ni recursos económicos públicos disponibles.	La alternativa no se considera viable desde el punto de vista funcional ni económico y de oportunidad, no existiendo viabilidad económica actualmente.
4	<b>Asignación de calificación de Casco antiguo.</b>  Permitiéndose el uso residencial, servicios (en planta baja o en el caso de restaurantes, edificio de uso exclusivo), el uso terciario, equipamiento comunitario y uso turístico.	Se ha considerado la alternativa más adecuada, dado que permite nuevos usos con mayor posibilidad de implantación en la parcela, coherentes con los usos permitidos en el entorno, que permiten el mantenimiento de conservación del elemento patrimonial, existiendo oportunidad y viabilidad económica.  <b>Se ha considerado conveniente reducir la intensidad de uso de la parcela.</b>	Se ha considerado una alternativa adecuada desde el punto de vista ambiental, teniendo en cuenta que no se prevén efectos significativos por los nuevos usos.  Los nuevos usos pueden contribuir al mantenimiento y conservación de las edificaciones y a la generación de actividades económicas en el núcleo de población.



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/db6957e891d78cccf52c54116c5f44868bd2f904b9828d32bd4f4758dcd80928>

CSV: db6957e891d78cccf52c54116c5f44868bd2f904b9828d32bd4f4758dcd80928

		Conservación patrimonio	Oportunidad y viabilidad económica	Contribución a la dinamización del núcleo de población	Paisaje	Población/plazas	Consumo de recursos y generación de residuos
1	Mantenimiento de la calificación urbanística, destinado a equipamientos privados educativos y religiosos	Inviabilidad de mantenimiento a largo plazo asociado a la falta de uso				No fijada, habiendo presentado diferente nº de unidades educativas (8) y diferente intensidad del uso residencial	Situación potencial vigente, en la que el espacio puede destinarse a diferentes tipos de equipamiento comunitario (incluyendo residencial)
2	Demolición de las edificaciones y construcción de nuevos equipamientos o viviendas	Incompatible con la conservación del patrimonio					
3	Cambio de uso a otros equipamientos comunitarios. <i>Modificación del tipo de equipamiento permitido, pudiéndose destinar el espacio a equipamiento residencial asistencial o viviendas tuteladas, entre otro tipo de equipamiento comunitario.</i>	✓	Falta de oportunidad que implica falta de recursos y viabilidad económica.	—	✓	53 habitantes equivalentes equipamientos	Sin variación respecto a situación potencial vigente, en la que el espacio puede destinarse a diferentes tipos de equipamiento comunitario (incluyendo residencial)
4	Cambio de calificación. <i>Asignación de calificación de Casco antiguo, permitiéndose el uso residencial, servicios (en planta baja o en el caso de restaurantes, edificio de uso exclusivo), el uso terciario, equipamiento comunitario y uso turístico.</i> <i>Reducción de la intensidad del uso permitido.</i>	✓	Oportunidad y viabilidad económica	Parte de los usos permitidos en el Casco antiguo permiten generar rentas directas y es sinérgica con otras actividades económicas que se desarrollan en el núcleo de población.	✓	53 habitantes equivalentes equipamientos, 25 habitantes viviendas 30 plazas turísticas Establecimientos hoteleros	Sin variación respecto a situación potencial vigente (eq), o reducción de consumos y generación de residuos por la limitación de la intensidad de uso permitido, en viviendas y aloja.

Nota 1.- Los datos de población/plazas se han calculado a partir de la superficie construida y los índices de aprovechamiento para equipamientos. Véase capítulo VI.- Efectos derivados de la modificación (ver) La intensidad de los usos residenciales y turísticos corresponde a las limitaciones establecidas por la modificación puntual.

Nota 2.- Para las alternativas estudiadas, al igual que para la valoración de los efectos que se desarrolla más adelante, se han teniendo en cuenta los potenciales escenarios más desfavorables para cada alternativa. Se ha considerado como escenario desfavorable para la situación actual (alternativa 3) que la totalidad de la parcela se destine a equipamiento comunitario (pudiéndose tratar, por ejemplo, de un equipamiento residencial asistencial). Para los escenarios futuros (alternativa 4), con la Modificación menor aprobada, se han considerado como escenarios desfavorables la implantación de un equipamiento comunitario (con las mismas

condiciones potenciales actuales), y de usos turísticos o residenciales máximos con las limitaciones, si bien es previsible que no se alcancen dichos valores máximos.

El concepto desfavorable utilizado en este caso no responde a la inconveniencia o inviabilidad de los usos, sino que se ha considerado a nivel de valoración de las alternativas, como los usos que podrían suponer un mayor consumo de recursos y generación de residuos.

Por este motivo, para el consumo de recursos y generación de residuos se han indicado los escenarios más desfavorables, teniéndose en cuenta que para equipamientos no residenciales (u otros usos previstos por la modificación menor), éstos pueden ser muy inferiores.



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/db6957e891d78cccf52c54116c5f44868bd2f904b9828d32bd4f4758dcd80928>

CSV: db6957e891d78cccf52c54116c5f44868bd2f904b9828d32bd4f4758dcd80928

#### IV.- Desarrollo previsible del plan o programa

Contenido Documento ambiental estratégico (evaluación **simplificada planes**)  
Ley 21/2013/es (texto vigente desde 1 de enero de 2021)

c) El desarrollo previsible del plan o programa.

Actualmente la Modificación Menor se encuentra en la fase previa a la aprobación inicial. Para poder aprobar definitivamente la Modificación menor es necesario finalizar la tramitación sustantiva, que incluye la aprobación inicial y provisional por parte del Ajuntament, y la aprobación definitiva por parte del Consell de Mallorca. El trámite sustantivo incluye igualmente la realización de la tramitación ambiental y la obtención de la DIA favorable.

Cuando la Modificación menor haya alcanzado la aprobación definitiva, para el desarrollo de los usos permitidos por el planeamiento, será necesaria la obtención de licencias y autorizaciones administrativas que establezca la normativa vigente.

Tal y como se ha indicado anteriormente, la Modificación Menor responde a la necesidad de permitir los usos adecuados, garantizando la conservación del patrimonio cultural, a las edificaciones existentes de un antiguo equipamiento privado que ha perdido el uso y funcionalidad que se estaba realizando.

La modificación propone un cambio de calificación, de *Equipamiento Religioso* a *Casco antiguo*, afectando a algunos de los usos permitidos en parte de la parcela, y la reducción de la intensidad de uso residencial y turístico para la totalidad de la parcela.

Actualmente la parcela afectada por la Modificación menor presenta las calificaciones urbanísticas siguientes:

- *Equipamiento Religioso* (90 %), donde se permite el uso terciario (únicamente para oficinas municipales o servicios públicos concertados) y equipamiento comunitario.
- *Casco Antiguo del Centro Histórico de Sineu* (10 %), donde se permite el uso residencial, servicios (en planta baja o en el caso de restaurantes, edificio de uso exclusivo), el uso terciario, equipamiento comunitario y turístico (regulado por la legislación correspondiente).

La Modificación menor elimina la calificación de *Equipamiento religioso*, substituyéndosela, en los planos, por *Casco Antiguo* la cual se aplica ahora a la totalidad de la parcela y aplicándose una reducción de la intensidad de usos, teniendo en cuenta la gran superficie edificada que dispone la parcela.

En este caso nos encontramos que con el cambio de uso propuesto no hay un aumento de edificabilidad, dado que el planeamiento no lo permite, por estar en el centro histórico de Sineu, pero sí se crea un aumento de aprovechamiento que se repercute económicamente a la administración. De este modo, el desarrollo previsible de la modificación permitirá, cuando sea aprobada definitivamente:

- La ocupación y conservación de un edificio catalogado.
- La implantación de usos residenciales, turísticos, servicios y otra tipología de usos terciarios, además del uso de equipamiento comunitario y de alojamiento de colectivos necesitados que ya se permiten actualmente.
- Reducción/ajuste de las intensidades de los usos turísticos y residenciales respecto a las intensidades generales que prevén el planeamiento o la legislación (PIAT).



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/db6957e891d78cccf52c54116c5f44868bd2f904b9828d32bd4f4758dcd80928>

CSV: db6957e891d78cccf52c54116c5f44868bd2f904b9828d32bd4f4758dcd80928

El cambio de calificación podría inducir consumos diferentes y generación de residuos, no obstante, debe tenerse en cuenta que el conjunto ha estado destinado a residencia colectiva (convento) y a centro educativo, asistencial y religioso, el cual igualmente tenía consumos y demandas de movilidad:

Intensidad uso Casco antiguo	Vigente (casco antiguo)		Propuesta (parcela)		Diferencia		
	Vivienda/habitación	Habitante/plazas	Vivienda/habitación	Habitante/plazas	Vivienda/habitación	Habitante/plazas	
1680 m <sup>2</sup> edificados							
Residencial	1 vivienda/80 m <sup>2</sup> edificados	21	52,5	10	25	-11	-27,5
Turística	1 plaza/35 m <sup>2</sup> edificados	24	48	15	30	-9	-18

Para poder realizar una valoración de los potenciales efectos de la Modificación menor, se realiza en el capítulo específico ([VI.- Efectos derivados de la modificación](#)) una estimación de las necesidades actuales (consumos, residuos, movilidad...) y de las posibles necesidades futuras, utilizándose en cada caso las hipótesis que se han considerado más *desfavorables*.



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/db6957e891d78cccf52c54116c5f44868bd2f904b9828d32bd4f4758dcd80928>

CSV: db6957e891d78cccf52c54116c5f44868bd2f904b9828d32bd4f4758dcd80928

## V.- Caracterización ambiental del entorno

El presente capítulo está destinado a aportar la descripción del medio afectado, aportando la caracterización del entorno.

**Contenido Documento ambiental estratégico (evaluación simplificada planes)  
Ley 21/2013/es (texto vigente desde 1 de enero de 2021)**

*d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.*

La legislación prevé que se realice una caracterización de los aspectos ambientales que puedan ser afectados.

Tal como se ha señalado anteriormente, la parcela se encuentra en el ámbito del casco antiguo de Sineu, tratándose de un complejo educativo asistencial y religioso con uso residencial de las monjas que vivían y gestionaban el espacio.

Una parte de la parcela presenta la calificación de casco antiguo y la otra, mayoritariamente, el de equipamiento religioso.



Adreça de validació:

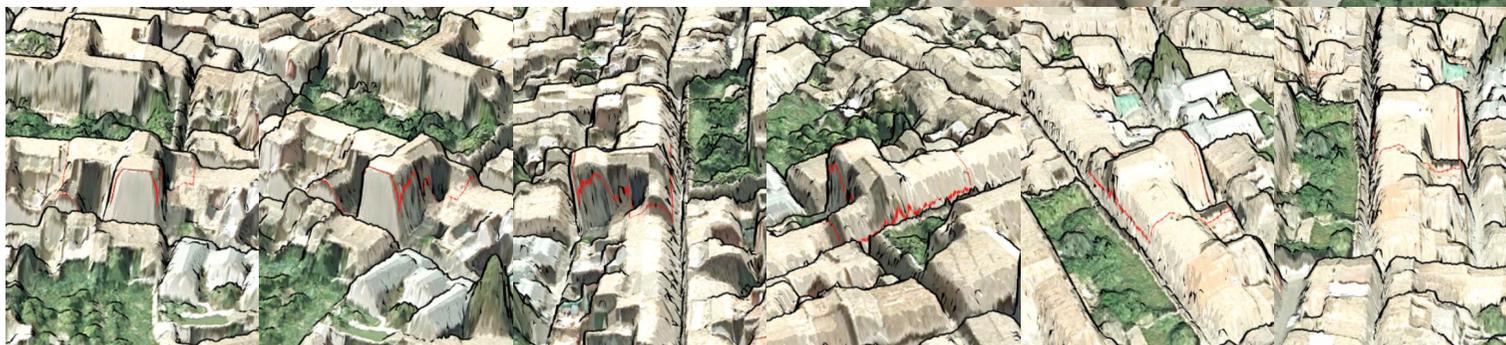
<https://csv.caib.es/hash/db6957e891d78cccf52c54116c5f44868bd2f904b9828d32bd4f4758dcd80928>

CSV: db6957e891d78cccf52c54116c5f44868bd2f904b9828d32bd4f4758dcd80928

### Descripción de la parcela

La parcela parcela, según datos catastrales presenta una superficie construida de 1.680 m<sup>2</sup>, en edificios de diferentes alturas incluyendo convento (vivienda), escuela, una iglesia desacralizada, y espacio destinado a enseñanza y otras instalaciones.

El cambio de calificación afecta sólo a la parte de la parcela que tiene calificación de EQ, no modificándose la calificación de la parte calificada como *Casco Antiguo*.



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/db6957e891d78cccf52c54116c5f44868bd2f904b9828d32bd4f4758dcd80928>

CSV: db6957e891d78cccf52c54116c5f44868bd2f904b9828d32bd4f4758dcd80928



**Identificació de l'element**

**Denominació:** CAPELLA  
DE LES MONGES DE LA CARITAT

**Codi:** SIN-C001

**Tipologia:** capella religiosa

**Ús actual:** religiosa

**Autoria:** -

**Estil o corrent:** neogòtica

**Grau de protecció:** A1

**Identificació espacial**

**Municipi:** Sineu

**Situació:** C/ del Reverend Arnau, 19

**Coordenades UTM:** X:500838 / Y: 4387984

**Altitud:** 144 m

**Entorn:** urbà

**Referència cadastral:** 0982809ED0808S0001PX

**Notes històriques**

El dia 30 de maig de 1862, l'Ajuntament de Sineu i el Clergat Parroquial demanaven al bisbe la fundació de les Germanes de la Caritat de Sant Vicenç de Paül, desitjosos de gaudir dels beneficis que resultarien de la feina que cuidar els malats i educar als infants. La congregació

es va instal·lar a Sineu l'any 1864, gràcies a l'impuls i als esforços de Joaquim Dameto i Dezcallar.

El dia 17 de setembre de 1879 el bisbe de Mallorca concedí la llicència i permís per celebrar la Santa Missa i establir la reserva del SSm Sagrament a l'oratori. El 1883 la família del Comte d'Espanya regalà la imatge de la Mare de Déu, duita de Lourdes.

L'oratori actual va ser finalitzat el 1892, a iniciativa de dona Josepa, comtessa d'Espanya.

El 28 de novembre de 1964 es celebrà la solemníssima festa del centenari de la fundació, que comptà amb el descobriment de la làpida de la façana del convent.

**Descripció de l'element**

**Descripció estructures:** la capella del convent és un edifici neogòtic, patrocinat per la família Espanya, que es va inaugurar l'any 1892.

La façana presenta un portal d'arc ogival amb quatre arquivoltes llises, amb un capitell i els brancals desornamentals, i amb la part inferior de pedra viva. Sobre el portal hi ha una línia d'imposta que divideix la façana en dues plantes; a la segona hi ha un rosetó, situat dins un arc ogival, amb el vitrall que forma la M de l'anagrama de Maria. El coronament mostra motius vegetals, amb dos pinacles laterals, i un petit campanar de façana rematat per una creu.

La capella és de nau única, de planta longitudinal amb capçalera poligonal sexpartida. Aquesta nau està composta per quatre trams de volta d'aresta, separats per arcs faixons apuntats, que davallen pels pilars de les parets amb forma de semicolumna. Als peus de la capella es troba un cor en alt. Les claus de volta tenen un escut emmarcat per lleons rampants i timbrat de corona. No s'ha pogut determinar els motius de l'escut, però es possible que siguin de la família Espanya.

A l'interior, a més de la imatge de la Mare de Déu de Lourdes, hi ha un retaullet amb la imatge de la Verge Miraculosa, datada l'any 1924, realitzada per l'escultor Sebastià Alcover i patrocinada per Margalida Ramis, de Can Gili. La figura de Sant Josep va ser beneïda el 27 de setembre de 1947 i el cor data de 1950.

Els fonaments de la capella estan construïts amb voltes rebaixades de marès. El seu accés es realitza a partir del pati del convent annex.

**Cronologia:** contemporània (segona meitat del s. XIX)

**Criteris de datació:** documental

**Classificació general:** arquitectura religiosa

**Accessibilitat:** a peu, amb vehicle ordinari



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/db6957e891d78cccf52c54116c5f44868bd2f904b9828d32bd4f4758dcd80928>

CSV: db6957e891d78cccf52c54116c5f44868bd2f904b9828d32bd4f4758dcd80928

Catàleg de Patrimoni del terme municipal de Sineu

**Funcionalitat:** religiosa

**Materials i tècniques de construcció:** murs de pedra i terra; façana folrada de carreus de marès.

**Bibliografia**

Mulet, B.; Valero, G.: *La vila de Sineu. Itinerari cultural i patrimonial*. Sineu. Edicions Documenta Balear, 1999. p. 96-98.

**Estat de conservació**

**Estat de conservació:** bo

**Causes del deteriorament:** -

**Defectes de conservació:** -

**Perills eventuais:** -

**Treballs realitzats:** no es coneixen

**Protecció de l'element**

**Grau de protecció:** A1

**Protecció proposada:** conservació integral

**Usos permesos:** religiosos, socials.

**Elements destacats a preservar:** les escultures i els elements mobles que es troben a l'interior de l'església.

**Intervencions preferents i admissibles:** només es permeten obres de manteniment, conservació i restauració dels elements. Manteniment de la volumetria i dels materials existents.

**Propietat:** particular

**Classificació del sòl:** urbà

Catàleg de Patrimoni del terme municipal de Sineu

**Protecció existent:** element inclòs dins el conjunt històric de la vila de Sineu, declarat BIC segons el BOIB 187, de 23 de desembre de 2010.

**Altres / Observacions:**

**Zona de protecció de l'element**

**Àmbit d'influència:**

**Definició de les intervencions preferents sobre l'entorn de l'element:**

**Plànol de delimitació de l'àmbit d'influència:**

**Galeria**

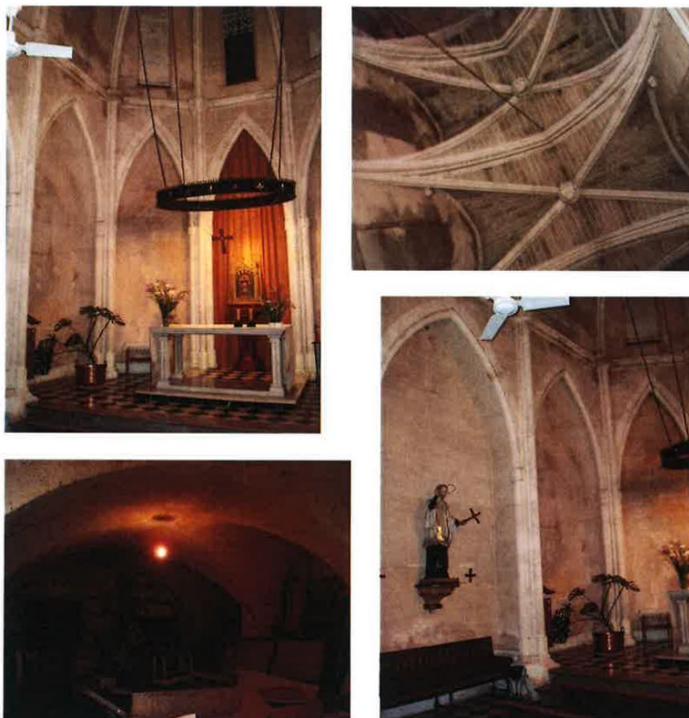


Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/db6957e891d78cccf52c54116c5f44868bd2f904b9828d32bd4f4758dcd80928>

CSV: db6957e891d78cccf52c54116c5f44868bd2f904b9828d32bd4f4758dcd80928

Capella de les Monges de la Caritat



Plànol de situació



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/db6957e891d78cccf52c54116c5f44868bd2f904b9828d32bd4f4758dcd80928>

CSV: db6957e891d78cccf52c54116c5f44868bd2f904b9828d32bd4f4758dcd80928

## Identificació de l'element

**Denominació:** CONVENT DE LES GERMANES DE LA CARITAT

**Codi:** SIN-C002

**Tipologia:** convent

**Ús actual:** serveis socials

**Autoria:** -

**Estil o corrent:** arquitectura contemporània

**Grau de protecció:** B



## Identificació espacial

**Municipi:** Sineu

**Situació:** C/ Rnd. Arnau Ramis, 19

**Coordenades UTM:** X: 500821 / Y: 4387973

**Altitud:** 144 m

**Entorn:** urbà

**Referència cadastral:** 0982809ED0808S0001PX

## Notes històriques

El dia 30 de maig de 1862, l'Ajuntament de Sineu i el Clergat Parroquial demanaven al bisbe la fundació de les Germanes de la Caritat de Sant Vicenç de Paül, desitjosos de gaudir dels beneficis que resultarien de la feina que cuidar els malats i educar als infants. La congregació es va instal·lar a Sineu l'any 1864, gràcies a l'impuls i als esforços de Joaquim Dameto i Dezcallar. El 18 de setembre d'aquell any es va celebrar amb solemnitat l'arribada de sis religioses, que venien de Felanitx, amb la galera de Can Dameto. La primera superiora fou Sor

Catalina Vicenç Rosselló. Com que el convent encara no estava acabat, les religioses s'allotjaren a Son Garriga durant quatre anys. L'actual casa-residència ocupa el solar de la casa que fou d'Esteve Florit Jordà, que comprà el canonge Dameto per 1.333,33 ptes., amb escriptura de dia 15 de setembre de 1886.

Dia 17 de setembre de 1879 el bisbe de Mallorca concedí llicència i permís per celebrar la Santa missa i establir la reserva del SSm. Sagrament a l'oratori, amb la concessió del lliantió del SSm. L'oratori actual va ser finalitzat el 1892, a iniciativa de dona Josepa, comtessa d'Espanya.

El 28 de novembre de 1964 es celebrà la solemníssima festa del centenari de la fundació, que comptà amb el descobriment de la làpida de la façana del convent, obra del mestre Guillem Pastor. Aquesta placa, que també presenta l'escut de Sineu, diu: "Sineu agrait a les Germanes de la Caritat en el primer centenari. 1864-1964".

L'edifici de les escoles, amb aules distribuïdes en tres pisos, actualment desocupades, s'inaugurà el 19 de juny de 1927. El parvulari, incorporat al conjunt d'edificis l'any 1946, comunica amb el carrer Ponent, al solar de l'antiga casa dita de na Popes. La seva tasca educadora ha arribat quasi als nostres dies, fins que el seu col·legi de vuit cursos passà al col·legi públic.

## Descripció de l'element

**Descripció estructures:** el convent té planta amb forma de "L", entorn a un pati interior. L'ala en profunditat és de construcció més recent que l'ala de la façana principal.

La façana principal presenta planta baixa, pis, porxo i semisoterrani, i 7 obertures en cada planta (excepte al semisoterrani, que només n'hi ha 6). A la planta baixa hi ha el portal d'accés, de llinda, i tres finestres a cada costat; baix cada una d'elles podem veure un finestró del semisoterrani, actualment coberts per obertures de formigó. En el pis hi ha una finestra balconera en el centre i altres tres finestres a cada costat, de mida més grossa que les de la planta baixa. Finalment, en el porxo podem veure 7 finestronsapaissats, 4 dels quals es troben tapiats.

La façana presenta una separació dels tres cossos a partir de línies d'imposta pintades de color blanc. A més, totes les obertures (excepte el portal) presenten també un emmarcament de color blanc. El sòcol està format per plaques de pedra viva disposades de forma vertical, al igual que l'emmarcament del portal d'entrada.

El ràfec és de marès motllurat i ressortit, amb una filera de teules i canal de giny.

Podem destacar també la presència d'una placa rectangular a la façana, feta amb pedra de Santanyí i inclosa en el catàleg en una fitxa a part (SIN- B025).

L'interior de la primera ala del convent es divideix en tres crugies, amb cobertes de bigam de fusta. A la segona crugia trobam l'escala de graons de test.



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/db6957e891d78cccf52c54116c5f44868bd2f904b9828d32bd4f4758dcd80928>

CSV: db6957e891d78cccf52c54116c5f44868bd2f904b9828d32bd4f4758dcd80928

Catàleg de Patrimoni del terme municipal de Sineu

Del pati posterior s'ha de destacar, sobre tot, el coll de la cisterna, octogonal, fet de pedra viva, amb una pila circular al seu costat.

Al mateix pati es troba un poc, amb coll semicircular, de pedra viva, amb una pica de marès picat al costat esquerra.

**Cronologia:** contemporània (segle XIX-XX)

**Críteris de datació:** estructurals i documentals

**Classificació general:** arquitectura civil

**Accessibilitat:** a peu, amb vehicle ordinari

**Funcionalitat:** habitatge

**Materials i tècniques de construcció:** marès, pedra, fusta i teula ; en tècnica de carreus de marès

Bibliografia

Mulet, B.; Valero, G.: *La vila de Sineu. Itinerari cultural i patrimonial*. Sineu. Edicions Documenta Balear, 1999. p. 96-98.

Estat de conservació

**Estat de conservació:** bo

**Causas del deteriorament:** -

**Defectes de conservació:** -

**Perills eventuais:** reformes actuals

**Treballs realitzats:** la façana es va restaurar a la segona meitat del segle XX

Protecció de l'element

**Grau de protecció:** B

**Protecció proposada:** conservació estructural

Catàleg de Patrimoni del terme municipal de Sineu

**Usos permesos:** religiosos, socials

**Elements destacats a preservar:** el coll de cisterna i el coll del pou, situats al pati posterior.

**Intervencions preferents i admissibles:** obres de manteniment, conservació i restauració dels elements que integren el convent. A l'interior d'aquest es podran dur a terme obres de reforma però, abans de concedir la llicència, serà necessari un informe previ, per part d'un tècnic de patrimoni, que avaluï que no hi ha restes de valor, o que es concreti quins elements s'han de conservar. El projecte que s'autoritzi haurà de recollir les directius d'aquest informe. Conservació de l'espai del pati posterior amb els dos colls de pedra.

**Propietat:** particular

**Classificació del sòl:** urbà

**Protecció existent:** element inclòs dins el conjunt històric de la vila de Sineu, declarat BIC segons el BOIB 187, de 23 de desembre de 2010.

**Altres / Observacions:**

Zona de protecció de l'element

**Àmbit d'influència:**

**Definició de les intervencions preferents sobre l'entorn de l'element:**

**Plànol de delimitació de l'àmbit d'influència:**

Galeria



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/db6957e891d78cccf52c54116c5f44868bd2f904b9828d32bd4f4758dcd80928>

CSV: db6957e891d78cccf52c54116c5f44868bd2f904b9828d32bd4f4758dcd80928

Convent de les Monges de la Caritat



Plànol de situació



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/db6957e891d78cccf52c54116c5f44868bd2f904b9828d32bd4f4758dcd80928>

CSV: db6957e891d78cccf52c54116c5f44868bd2f904b9828d32bd4f4758dcd80928

## VI.- Efectos derivados de la modificación

Como se ha señalado, la modificación menor asigna a una parte de la parcela la calificación de casco antiguo, y asigna una limitación de intensidad de uso residencial y turístico a la totalidad de la parcela.

Al substituir en gran parte de la parcela la calificación por la de casco antiguo, se podrían permitir en la totalidad de la parcela los usos residenciales (con una intensidad de 1 vivienda por cada 80 m<sup>2</sup> o 32 m<sup>2</sup>/habitante<sup>2</sup>), los usos de alojamiento turístico (con las limitaciones establecidas en la legislación específica), servicios (en planta baja o en el caso de restaurantes, edificio de uso exclusivo), el uso terciario y equipamiento comunitario.

Con el objeto de evitar desvíos ambientales y urbanísticos, teniendo en cuenta la superficie edificada existente, se ha introducido, específicamente para la parcela, una reducción de los índices de intensidad de uso, quedando de la siguiente manera:

Intensidad uso Casco antiguo	Vigente (casco antiguo)		Propuesta (parcela)		Diferencia		
	Vivienda/habitación	Habitante/plazas	Vivienda/habitación	Habitante/plazas	Vivienda/habitación	Habitante/plazas	
1680 m <sup>2</sup> edificados							
Residencial	1 vivienda/80 m <sup>2</sup> edificados	21	52,5	10	25	-11	-27,5
Turística	1 plaza/35 m <sup>2</sup> edificados	24	48	15	30	-9	-18

Para poder realizar una valoración de los potenciales efectos de la Modificación menor, se realiza en este capítulo una estimación de las necesidades sin la modificación menor

<sup>2</sup> 2,5 habitantes por vivienda según INE.

(consumos, residuos, movilidad...) y de las posibles necesidades futuras con la modificación menor aprobada, utilizándose en cada caso los escenarios que se han considerado más *desfavorables*.

El concepto *desfavorable* utilizado en este caso no responde a la inconveniencia o inviabilidad de los usos, sino que se han considerado a nivel de valoración de los efectos, como los usos que podrían suponer un mayor consumo de recursos y generación de residuos, considerándose, por tanto, que los efectos de los otros usos permitidos por la modificación menor serían posiblemente menores.

El equipamiento religioso estaba destinado a convento, con una superficie de 642 m<sup>2</sup>, enseñanza, con una superficie de 308 m<sup>2</sup>, y religioso, con una superficie de 113 m<sup>2</sup>, además de otros espacios como almacén y aparcamiento, asociados a cualquiera de los usos.

No obstante lo anterior, no disponemos de información sobre la capacidad máxima del centro educativo, ni la capacidad máxima que tuvo el convento, si bien el centro educativo, antes del traslado de los alumnos a la escuela pública, contaba con 8, unidades educativas, según figura en la ficha del catálogo.

Se ha considerado como escenario *desfavorable* para la situación actual que la totalidad de la parcela se destine a equipamiento comunitario (pudiéndose tratar, por ejemplo, de un equipamiento residencial asistencial o viviendas tuteladas). Para los escenarios futuros, con la Modificación menor aprobada, se han considerado como escenarios *desfavorables* la implantación de un equipamiento comunitario (con las mismas condiciones potenciales actuales), y de usos turísticos o residenciales máximos con las limitaciones, si bien es previsible que no se alcancen dichos valores máximos.



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/db6957e891d78cccf52c54116c5f44868bd2f904b9828d32bd4f4758dcd80928>

CSV: db6957e891d78cccf52c54116c5f44868bd2f904b9828d32bd4f4758dcd80928

Para la valoración de los efectos, con el objetivo de comparar la situación sin la modificación y con la modificación menor (con y sin reducción añadida de intensidad de uso), se han planteado los siguientes escenarios:

- 1.- Escenario actual, sin Modificación menor, en la que puede destinarse a un equipamiento comunitario (recreativo, deportivo, administrativo, religioso, cultural, sanitario-asistencial y docente): a efectos de cálculo se propone utilizar los mismos ratios de equivalencia de 32 m<sup>2</sup>/habitante, dado que al igual que en una vivienda o en un equipamiento asistencial, los espacios totales incluyen los espacios de habitaciones y los otros espacios comunes, como la capilla y patios, y espacios de almacenamiento, entre otros.
- 2.- Escenario con Modificación menor, en la que igualmente puede destinarse a un equipamiento comunitario (recreativo, deportivo, administrativo, religioso, cultural, sanitario-asistencial y docente): a efectos de cálculo se propone utilizar los mismos ratios de equivalencia de 32 m<sup>2</sup>/habitante, dado que al igual que en una vivienda o en un equipamiento asistencial, los espacios totales incluyen los espacios de habitaciones y los otros espacios comunes, como la capilla y patios, y espacios de almacenamiento, entre otros. Este uso ya se encuentra permitido por el planeamiento vigente.
- 3.- Escenario con la Modificación menor aprobada, con implantación de uso residencial con limitación intensidad de uso: propuesta de 10 viviendas, 25 habitantes.
- 3.- Escenario con la Modificación menor aprobada, con implantación de uso turístico con limitación intensidad de uso: propuesta de 15 habitaciones, 30 plazas.

### Posibles efectos sobre la capacidad de población / plazas

Efectos sobre la capacidad de población				
			Escenarios con reducción intensidad de uso	
	1.- Escenario vigente Uso equipamiento comunitario	2.- Escenario con la MP Uso equipamiento comunitario	3.- Escenario con la MP Uso residencial limitado	4.- Escenario con la MP Uso turístico limitado
Población equivalente o plazas	53	53	25	30
1 habitante o plaza equivalente / m <sup>2</sup>	32	32	67,2	56

Escenario 1 y 2: Cálculos sobre 1.680 m<sup>2</sup> edificadas

De esta manera, si formulamos la hipótesis (escenario 1 y 2) de la capacidad de población potencial actual en 1 habitante equivalente/32 m<sup>2</sup>, aplicando la limitación de intensidades de uso se produce una importante reducción de la capacidad de población (escenario 3) y uso turístico potencial (escenario 4).



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/db6957e891d78cccf52c54116c5f44868bd2f904b9828d32bd4f4758dcd80928>

CSV: db6957e891d78cccf52c54116c5f44868bd2f904b9828d32bd4f4758dcd80928

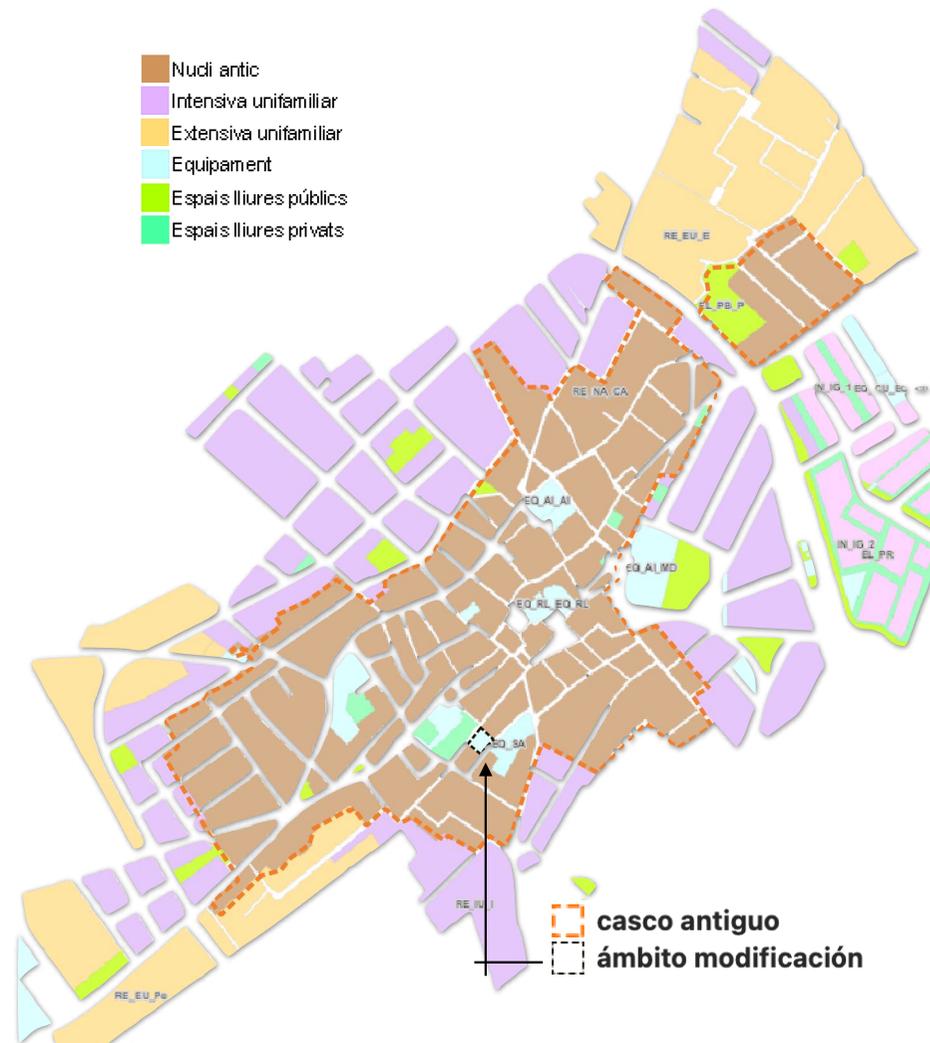
### Integración y fricción entre usos existentes

La modificación puntual asigna la calificación de casco antiguo a la totalidad de una parcela actualmente calificada como de equipamiento religioso y casco antiguo.

La parcela se encuentra enclavada en espacios de casco antiguo, y entre equipamientos, por lo que, entendemos que se asigna la calificación que es coherente con el entorno, por lo que no caben fricciones.

Por tanto, teniendo en cuenta que los usos previstos con la modificación menor son del mismo tipo que los del entorno, se descartan fricciones o efectos negativos sobre los usos existentes.

No obstante, tal como se ha señalado, teniendo en cuenta la magnitud de la superficie construida en la parcela, se ha considerado conveniente introducir una limitación máxima en cuanto a la capacidad de población residencial o turística.



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/db6957e891d78cccf52c54116c5f44868bd2f904b9828d32bd4f4758dcd80928>

CSV: db6957e891d78cccf52c54116c5f44868bd2f904b9828d32bd4f4758dcd80928

### Efectos sobre el consumo de agua potable teórico

Efectos sobre el consumo de agua potable teórico			
	Escenario 1 y 2 Uso equipamiento comunitario	3 Escenario con la MP Uso residencial limitado	4 Escenario con la MP Uso turístico limitado
<b>Población (plazas/residentes)</b>	53	25	30
<b>Ocupación media anual</b> Hotel: 63% Vivienda: 90%	48	23	19
<b>Consumo diario total (l/día)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Alojamiento turístico: Según la Guía práctica para el uso eficiente del agua en el sector turístico, el gasto diario de agua de un turista es de 140 l más que el gasto diario de un habitante de las Islas Baleares.</li> <li>• Vivienda: 250 l/persona i día (PHIB 2019).</li> </ul>	250	250	390
<b>Hipótesis ocupación 100% CONSUMO ANUAL TOTAL (m<sup>3</sup>/año)</b>	4.836	2.281	4.271
<b>Hipótesis ocupación 63/90% CONSUMO ANUAL TOTAL (m<sup>3</sup>/año)</b>	4.353	2.053	2.690

\* Para los cálculos se ha tenido en cuenta el grado de ocupación de las viviendas (que se considera del 90-95%) y los establecimientos turísticos (que según el IBESTAT es del 63,03% de media en toda la isla de Mallorca [datos mensuales periodo 2008-2019]). Para los equipamientos comunitarios se ha asimilado la ocupación a la de una vivienda teniendo en cuenta la posibilidad de implantar un equipamiento residencial asistencial o vivienda tutelada.

\* Para los equipamientos comunitarios se ha asimilado el consumo de agua potable al consumo doméstico según superficie construida, teniendo en cuenta la posibilidad de implantar un equipamiento residencial asistencial o viviendas tuteladas, si bien este consumo puede ser muy inferior cuando se trate de equipamientos no residenciales.

Los resultados de los escenarios más *desfavorables* planteados reflejan que, en el caso de darse las ocupaciones según datos estadísticos, la modificación menor no implica incrementos de consumos respecto a los consumos actuales potenciales.

Se considera que los otros usos permitidos con la modificación menor (servicios y terciario, con limitaciones específicas) no supondrán un incremento del consumo de agua potable respecto a la situación potencial actual.

### Hipótesis de generación de aguas residuales teórica

Dado que en los escenarios estudiados no se prevé un incremento del consumo teórico de agua potable, tampoco es previsible un incremento de la generación de aguas residuales.

No obstante, según los datos de ABAQUA, la EDAR de Sineu dispone de capacidad suficiente para asumir un incremento de los aguas residuales, si se produjera.

Nombre	Año de construcción	Caudal de diseño (m <sup>3</sup> /día)	Población equivalente diseño (h.e)	Caudal 2016 (m <sup>3</sup> /día)	Población equivalente 2016.
Sineu - Petra - Maria - Ariany	1994	2000	11667	1100	6409

Fuente: Memoria justificativa PIAT a partir de datos de ABAQUA. Estado del Medio Ambiente de las Islas Baleares (2014) y ABAQUA (2016).



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/db6957e891d78cccf52c54116c5f44868bd2f904b9828d32bd4f4758dcd80928>

CSV: db6957e891d78cccf52c54116c5f44868bd2f904b9828d32bd4f4758dcd80928

### Efectos sobre el consumo de energía teórico

Según lo indicado en la memoria justificativa del PIAT, el consumo medio de energía por un residente es de 3,95 kW hora por habitante y día. Dado que no se dispone de información sobre los consumos de equipamientos comunitarios (como podrían ser residencia o viviendas tuteladas...) se ha asimilado al consumo por residente, si bien este puede ser muy inferior cuando se trate de equipamientos no residenciales.

En relación a los usos turísticos, no se dispone de datos específicos del consumo de energía eléctrica por parte de los turistas, si bien, al igual que el consumo de agua, se puede presuponer que es superior al consumo por parte de los residentes<sup>3</sup>.

No obstante ha de tenerse en cuenta, que las características de un alojamiento turístico situado en el núcleo urbano de un pueblo como Sineu son más similares a las de una vivienda, por lo que se pueden esperar incrementos del consumo no comparables con los consumos de hoteles y apartoteles en zonas turísticas maduras. Teniendo en cuenta la tipología de establecimiento, y las medidas de eficiencia y ahorro energético establecidas por la normativa, consideraremos como hipótesis un consumo medio de 8 Kwh / turista y día.

<sup>3</sup> En un estudio realizado en el marco del PIAT (incluido en la memoria informativa) se realizó una estimación del consumo de energía por parte de la actividad turística. Según este estudio el consumo de energía de un residente sería de 3,95 KWh/hab/día, frente a los 14,7 KWh/hab día de un turista, aunque se considera que este consumo depende del tipo de alojamiento. En cualquier caso aclaran al estudio que se trata de una estimación teórica, a falta de datos disponibles y fiables de consumos, y que el hecho de disponer sólo de una cifra de partida no desglosada por usos, implica que en el ratio de consumo definitiva se incluyan consumos que no son directamente imputables a turistas o residentes. En este sentido, considerando que las características de los hoteles de turismo de interior y de los hoteles de ciudad son más asimilables a las de una vivienda y no a las de un hotel o apartahotel, se ha considerado un consumo energético medio de 8 Kwh / turista y día.

Efectos sobre el consumo teórico de energía			
	Escenario 1 y 2 Uso equipamiento comunitario	3 Escenario con la MP Uso residencial limitado	4 Escenario con la MP Uso turístico limitado
<b>Población (plazas/ residentes)</b>	53	25	30
<b>Ocupación media anual</b> Hotel: 63% Vivienda: 90%	48	23	19
<b>Consumo diario total (KWh/día)</b> · Alojamiento turístico: 8 kWh/ turista y día · Vivienda: 4 kWh/ habitante y día	4	4	8
<b>Hipótesis ocupación 100%</b> <b>CONSUMO ANUAL TOTAL (MWh/año)</b>	77	37	88
<b>Hipótesis ocupación 63/90%</b> <b>CONSUMO ANUAL TOTAL (MWh/año)</b>	70	33	55

\* Para los cálculos se ha tenido en cuenta el grado de ocupación de las viviendas (que se considera del 90-95%) y los establecimientos turísticos (que según el IBESTAT es del 63,03% de media en toda la isla de Mallorca [datos mensuales periodo 2008-2019]). Para los equipamientos comunitarios se ha asimilado la ocupación a la de una vivienda teniendo en cuenta la posibilidad de implantar un equipamiento residencial asistencial o vivienda tutelada.

\* Para los equipamientos comunitarios se ha asimilado el consumo de energía al consumo doméstico según superficie construida, teniendo en cuenta la posibilidad de implantar un equipamiento residencial asistencial o viviendas tuteladas, si bien este consumo puede ser muy inferior cuando se trate de equipamientos no residenciales.



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/db6957e891d78cccf52c54116c5f44868bd2f904b9828d32bd4f4758dcd80928>

CSV: db6957e891d78cccf52c54116c5f44868bd2f904b9828d32bd4f4758dcd80928

Los resultados de los escenarios más *desfavorables* planteados reflejan que, en el caso de darse las ocupaciones según datos estadísticos, la modificación menor no implica incrementos de consumos respecto a los consumos actuales potenciales.

Se considera que los otros usos permitidos con la modificación (servicios y terciario, con limitaciones específicas) no supondrán un incremento del consumo sobre la situación potencial actual.

En cualquier caso, y teniendo en cuenta las políticas y legislación a nivel europeo, estatal y autonómico, es necesario que los usos que se desarrollen en la parcela (tanto los permitidos actualmente por el planeamiento como los previstos en la modificación menor), dispongan de medidas de ahorro.

#### Efectos sobre la generación de residuos

De acuerdo con lo indicado en la memoria justificativa del PIAT, según datos del Consell de Mallorca (2016) en Mallorca se produjeron 605.889,87 tn de Residuos Urbanos (RSU). Este dato equivale a 1,92 kg por habitante y día. Entendemos que este dato puede ser asimilable para los usos potenciales que permite el planeamiento (como por ejemplo, un equipamiento de residencia de la tercera edad o viviendas tuteladas) y para los usos residenciales u otros usos similares que se permitirán con la modificación menor. En el caso de equipamientos comunitarios no residenciales, la generación de residuos sería muy inferior.

En relación a los usos turísticos permitidos con la modificación ha de tenerse en cuenta, que las características de un alojamiento turístico en un núcleo urbano como Sineu son más similares a las de una vivienda, por lo que se pueden esperar reducidos incrementos de la generación de residuos, no comparables con la cantidad de residuos generados en hoteles y apartoteles de zonas turísticas maduras. No obstante, debe

tenerse en cuenta que los usos turísticos se encuentran limitados (máximo 30 plazas), pudiéndose producir una situación similar al consumo de agua y energía estudiados anteriormente.

#### Efectos sobre la movilidad generada por la modificación menor

La viabilidad interna del municipio se caracteriza por el predominio de calles estrechas, muchas de ellas irregulares y con aceras para peatones estrechas y/o inexistentes. Además, en muchas calles existen pocas restricciones para el aparcamiento en la vía pública y esto favorece la existencia de coches estacionados en ellas, en calles que no tienen más de 5 m.

Para poder determinar los efectos sobre la movilidad generada por la modificación menor, se toman como referencia los parámetros señalados en el *Decreto 344/2006 de 19 de septiembre de regulación de los estudios de movilidad generada por planeamiento*, que desarrolla la *Ley 9/2003 de movilidad de la Generalitat de Catalunya*, al no existir normativa al respecto, ni estatal ni autonómica.

	Viajes generados día
Uso de vivienda	El valor más grande de los dos siguientes: 7 viajes vivienda - 3 viajes persona
Uso Residencial	10 viajes / 100 m <sup>2</sup> de techo
Uso comercial	50 viajes / 100 m <sup>2</sup> de techo
Uso oficinas	15 viajes / 100 m <sup>2</sup> de techo
Uso industrial	5 viajes / 100 m <sup>2</sup> de techo
Equipamientos	20 viajes / 100 m <sup>2</sup> de techo
Zonas Verdes	5 viajes / 100 m <sup>2</sup> de suelo
Playa	5 viajes / ml. de playa

Nota.- Al no aparecer referencia explícita en la normativa, entendemos que se puede equiparar el uso turístico al uso residencial.



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/db6957e891d78cccf52c54116c5f44868bd2f904b9828d32bd4f4758dcd80928>

CSV: db6957e891d78cccf52c54116c5f44868bd2f904b9828d32bd4f4758dcd80928

Tal y como puede observarse en la tabla, los usos (permitidos actualmente o futuros con la modificación menor) que más movilidad generan son el uso comercial y el uso de equipamientos.

En el presente caso, con la modificación menor, el uso comercial únicamente estaría permitido en planta baja, tratándose de pequeños comercios o supermercados integrados en el núcleo urbano. En cambio, el uso de equipamiento comunitario podrá desarrollarse, al igual que actualmente, en el conjunto de la edificación, considerándose, por tanto, que podría tratarse del uso que generaría más viajes diarios.

Por tanto, se considera que la modificación menor no supondrá efectos añadidos sobre la movilidad respecto a lo previsto actualmente por el planeamiento vigente.

#### **Efectos sobre la demanda de estacionamientos**

Las calles donde se encuentra la parcela disponen de plazas de aparcamiento en línea en un lado de la calzada, los cuales no cubren con las demandas de toda la población, utilizándose áreas de estacionamiento de la periferia del núcleo de población.

Entendemos que no existe una modificación apreciable de la demanda de estacionamiento en relación a lo que prevé el planeamiento, donde podría implantarse un equipamiento comunitario. Al igual que sucede con la movilidad, entendemos que las actividades que tienen mayor demanda de estacionamiento corresponde a los equipamientos, por lo que no es previsible incremento de demanda de estacionamiento sobre la situación urbanística vigente.

#### **Efectos sobre los elementos patrimoniales y el paisaje**

Se considera que la situación más desfavorable en relación a la conservación, es la falta de uso y mantenimiento de las edificaciones que implican degradación

En este sentido, entendemos que la implantación de los usos que prevé el planeamiento producirá efectos positivos sobre la conservación al facilitar la aplicación de recursos económicos para dicha conservación.



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/db6957e891d78cccf52c54116c5f44868bd2f904b9828d32bd4f4758dcd80928>

CSV: db6957e891d78cccf52c54116c5f44868bd2f904b9828d32bd4f4758dcd80928

## VII.- Efectos sobre planes sectoriales y territoriales concurrentes

Contenido Documento ambiental estratégico (evaluación **simplificada planes**)  
Ley 21/2013/es. (texto vigente desde 07 de Diciembre de 2018)

f) *Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.*

Entendemos que en el presente caso, una modificación del planeamiento urbanístico general, de un espacio no protegido, no es de aplicación el concepto de planes concurrentes que puedan potenciarse o disminuirse los efectos.

El caso de un planeamiento general, es un planeamiento de una parte de un territorio el cual depende jerárquicamente de otros planes:

Plan territorial  
Planeamiento municipal

De esta manera, entendemos que no existen propiamente planes sectoriales o territoriales concurrentes, sino que existen planes jerárquicos de los cuales depende.

## VIII.- Mejoras ambientales y su seguimiento ambiental

Contenido Documento ambiental (evaluación **simplificada planes**)  
Ley 21/2013/es. (texto vigente desde 07 de Diciembre de 2018)

g) Las medidas que permitan prevenir, reducir y compensar y, en la medida de lo posible, corregir, cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la ejecución del proyecto.

h) La forma de realizar el seguimiento que garantice el cumplimiento de las indicaciones y medidas protectoras y correctoras contenidas en el documento ambiental.

### Medidas ambientales incorporadas en la modificación menor

Con el objeto de evitar desvíos ambientales y urbanísticos, teniendo en cuenta la superficie edificada existente, se ha introducido, para la parcela, una reducción de los índices de intensidad de uso, quedando de la siguiente manera:

- Para el uso residencial, la modificación menor limita la intensidad de uso en la parcela a 10 viviendas, equivalentes a 25 habitantes.
- Para el uso turístico, la modificación menor limita la intensidad de uso en la parcela a 15 habitaciones, y 30 plazas de alojamiento.

### Medidas relativas a la conservación de los elementos patrimoniales

Atendiendo a la naturaleza modificación menor, donde se adecua la calificación a la realidad existente relativa a la pérdida del antiguo uso de equipamiento, no se ha considerado la necesidad de medidas de seguimiento, más allá del seguimiento de la correcta ejecución de las obras que se desarrollen o autoricen, cumpliendo las normativas y las condiciones de las licencias que se otorguen, al igual que la situación actual con el planeamiento sin modificar.



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/db6957e891d78cccf52c54116c5f44868bd2f904b9828d32bd4f4758dcd80928>

CSV: db6957e891d78cccf52c54116c5f44868bd2f904b9828d32bd4f4758dcd80928

### Mejoras ambientales y recomendaciones para los nuevos usos en la parcela

Aunque no se prevén incrementos de consumo de recursos (o se prevé reducción de los mismos según los usos más probables que finalmente se implanten), ni incremento significativos de generación de residuos, ni efectos sobre la movilidad en el municipio derivados de la modificación menor, se considera adecuado resaltar, con carácter informativo y educativo, la necesidad de que tanto los usos actualmente permitidos como los nuevos usos con la modificación menor, se hagan de la forma más amigable posible con el medio ambiente, señalando las necesidades de optimización de los consumos energéticos, de consumo de recursos hídricos, así como las diferentes buenas prácticas ambientales.

Por este motivo se proponen a continuación una serie de medidas o recomendaciones, destinadas a optimizar el consumo de recursos ambientales algunas de las cuales son de aplicación al estar previstas en la legislación vigente.

### Consumo de agua

- Se cumplirán las medidas de ahorro y eficiencia establecidas en la legislación vigente.
- En el caso de que se disponga de zonas ajardinadas, es recomendable que se dispongan de instalaciones de almacenamiento de las aguas pluviales para poder aprovechar para el riego, siempre que sea compatible con el aprovechamiento de las edificaciones existentes.

Para los usos turísticos, en general, se tendrán en cuenta las recomendaciones establecidas en la Guía práctica para el uso eficiente del agua en usos turísticos.

### Consumo energía y eficiencia energética

- Se cumplirán las medidas de ahorro y eficiencia establecidas en la legislación vigente.
- Es recomendable el uso de energías renovables para cubrir parte del consumo energético, cuando sea posible incorporarlos a las edificaciones, tanto por cuestiones técnicas como de normativa.

### Generación de residuos

- Es recomendable la gestión adecuada de los residuos, separándolos según su naturaleza.



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/db6957e891d78cccf52c54116c5f44868bd2f904b9828d32bd4f4758dcd80928>

CSV: db6957e891d78cccf52c54116c5f44868bd2f904b9828d32bd4f4758dcd80928

## IX.- Conclusiones

1.- El presente documento ambiental estratégico tiene como objeto la realización de una evaluación ambiental de la modificación menor de un planeamiento general.

2.- Entendemos que la modificación planeamiento general debe analizarse debe considerarse, según la evaluación de impacto de planes y programas, como una **modificación menor de un plan existente**, dado que el artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, establece que

*Son Modificaciones menores de planes los cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia.*

De acuerdo con la legislación de evaluación ambiental, las modificaciones menores de planes se tramitan por el procedimiento de **evaluación estratégica simplificada**, debiéndose aportar un documento ambiental estratégico.

3.- La Modificación Menor consiste en la actualización de la calificación urbanística de la parte de una parcela calificada como equipamiento religioso, una vez que se ha perdido dicho uso, asignando a dicha parte de la parcela la calificación urbanística de *Casco Antiguo*, siendo la **calificación natural** o que le corresponde por las características del lugar en que se encuentra, presentando ahora la totalidad de la parcela la misma calificación:

*Casc Antic. Es correspon amb el nucli originari de la població i el seu creixement fins a principis del segle actual [anterior] (1920).*

Por otra parte, dado que la parcela presenta una elevada superficie edificada, se ha introducido limitación adicional de la intensidad de los usos residenciales y turísticos, con un máximo para la totalidad de la parcela, de 10 viviendas o 15 habitaciones.

4.- El conjunto de la parcela, calificada como *Equipamiento Religioso* y como *Casco Antiguo*, tiene las edificaciones catalogadas de la Capella y Convent de les Germanes de la Caritat de Sineu, destinadas a uso religioso, asistencial, educativo y residencial.

En la actualidad ya no existe comunidad religiosa en Sineu, encontrándose sin ningún uso la parcela y las edificaciones.

5.- La necesidad de actualización de la calificación urbanística, de parte de la parcela, viene dada por la pérdida de los usos propios de un equipamiento religioso, no existiendo oportunidad, viabilidad ni necesidad de implantación de usos similares de equipamiento.

Dado que la calificación urbanística actual de equipamiento religioso es incoherente con la definición de equipamiento de las normas, y dado que no permite de forma adecuada los usos con mayor posibilidad de implantación, que podrían ser el uso residencial y el turístico, así como el comercial y bares y cafeterías se hace necesaria la actualización de la calificación urbanística.



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/db6957e891d78cccf52c54116c5f44868bd2f904b9828d32bd4f4758dcd80928>

CSV: db6957e891d78cccf52c54116c5f44868bd2f904b9828d32bd4f4758dcd80928

La actualización de la calificación urbanística permitirá dar uso a un edificio del casco antiguo, que ahora no lo tiene, permitiendo y favoreciendo la conservación de los edificios protegidos, evitando la presencia de un edificio de grandes dimensiones cerrado, con los problemas que frecuente se derivan de la falta de uso, ya sean relacionados con la seguridad, riesgos de caídas o riesgos de incendios, entre otros.

6. Desde el punto de vista ambiental, entendemos que la ampliación del catálogo de usos para la parcela, reduciendo las intensidades de uso máximas, genera impactos positivos, donde los impactos negativos potenciales son inapreciables o reducidos:

6.1.- El cambio de calificación, y el cambio del abanico de usos, es compatible con la conservación del patrimonio y de los elementos catalogados y de interés, debiéndose dar cumplimiento a lo previsto en el catálogo.

6.2.- La MP permitirá dar uso a un edificio actualmente sin uso, evitándose los problemas de degradación derivados, que afectarían al edificio y a la calidad de casco antiguo.

6.2.- La existencia de actividades, permitirá aplicar los recursos económicos necesarios para la conservación a largo plazo de los edificios catalogados.

6.3.- La adecuada conservación de los edificios implica evitar la generación de los impactos negativos sobre el paisaje, aquellos derivados de la degradación.

6.4. Con los escenarios de trabajo más *desfavorables* analizados<sup>4</sup>, en relación a intensidades de uso y ocupaciones, no se han detectado incrementos sobre el consumo de recursos hídricos, generación de aguas residuales, consumos energéticos, producción de residuos, previéndose reducción de consumos si se destinasen los edificios a uso residencial o a alojamiento turístico, tratándose estos últimos de los usos más viables viabilidad en las condiciones actuales.

6.5.- Según los usos permitidos, no se prevé incremento de la movilidad, o bien es previsible un decremento, teniendo en cuenta que las actividades con mayor capacidad de generación de movilidad son los equipamiento y las actividades comerciales.

<sup>4</sup> Se ha considerado como escenario *desfavorable* para la situación actual que la totalidad de la parcela se destine a equipamiento comunitario (pudiéndose tratar, por ejemplo, de un equipamiento residencial asistencial). Para los escenarios futuros, con la Modificación menor aprobada, se han considerado como escenarios *desfavorables* la implantación de un equipamiento comunitario (con las mismas condiciones potenciales actuales), y de usos turísticos o residenciales máximos con las limitaciones, si bien es previsible que no se alcancen dichos valores máximos.

El concepto *desfavorable* utilizado en este caso no responde a la inconveniencia o inviabilidad de los usos, sino que se ha considerado a nivel de valoración de las alternativas, como los usos que podrían suponer un mayor consumo de recursos y generación de residuos.

Por este motivo, para el consumo de recursos y generación de residuos se han indicado los escenarios más desfavorables, teniendo en cuenta que para equipamientos no residenciales (u otros usos previstos por la modificación menor), éstos pueden ser muy inferiores.



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/db6957e891d78cccf52c54116c5f44868bd2f904b9828d32bd4f4758dcd80928>

CSV: db6957e891d78cccf52c54116c5f44868bd2f904b9828d32bd4f4758dcd80928



GOVERN  
ILLES  
BALEARS

## DOCUMENT ELECTRÒNIC

### CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ

db6957e891d78cccf52c54116c5f44868bd2f904b9828d32bd4f4758dcd80928

### ADREÇA DE VALIDACIÓ DEL DOCUMENT

<https://csv.caib.es/hash/db6957e891d78cccf52c54116c5f44868bd2f904b9828d32bd4f4758dcd80928>

### INFORMACIÓ DELS SIGNANTS

#### Signant

ARXIU ELECTRONIC DEL GOVERN DE LES ILLES BALEARS

COMUNITAT AUTONOMA DE LES ILLES BALEARS

#### Signant

CLARA FUERTES SALOM

#### Signant

ANGEL MARIA POMAR GOMA

**Firma amb segell de temps: 07-mar-2022 10:43:16 AM GMT+0100**

### METADADES ENI DEL DOCUMENT

Identificador: ES\_A04003003\_2022\_gqhdvhe7hbdhnpghucmjucepasbgqk

Nom del document: Document\_evaluació\_ambiental\_pdf

Versió NTI: <http://administracionelectronica.gob.es/ENI/XSD/v1.0/documento-e>

Tipus de document: Altres

Estat elaboració: Altres

Òrgan: A04003003

Data captura: 07-mar-2022 09:19:52 AM GMT+0100

Origen: Administració

Tipus de signatura: Pades

Pàgines: 42



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/db6957e891d78cccf52c54116c5f44868bd2f904b9828d32bd4f4758dcd80928>

CSV: db6957e891d78cccf52c54116c5f44868bd2f904b9828d32bd4f4758dcd80928