

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y TERRITORIO

2736

Resolución del presidente de la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares por la que se formula el informe ambiental estratégico sobre el Estudio de Detalle del área de actuación A.A. 5.20.a en Port des Torrent, TM Sant Josep de sa Talaia (236e/2018)

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 8 de marzo de 2022, y de acuerdo con el artículo 10.1.a) del Decreto 4/2018, de 23 de febrero, por el que se aprueban la organización, las funciones y el régimen jurídico de la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares (CMAIB) (BOIB n.º 26 de 27 de febrero de 2018),

RESUELVO FORMULAR:

El informe ambiental estratégico sobre el Estudio de Detalle del área de actuación A.A. 5.20.a en Port des Torrent, TM Sant Josep de sa Talaia, en los términos siguientes:

1. Determinación de sujeción a evaluación ambiental y tramitación

El Estudio de Detalle del Área de Actuación (A.A.) 5.20.a se tramita como una evaluación ambiental estratégica simplificada y la tramitación a seguir es la que se establece en el artículo 29 y siguientes de la Ley.

2. Descripción y ubicación del Estudio de Detalle

El área de actuación 5.20.a se encuentra en la zona de Cala de Bou-Port des Torrent, en la zona denominada Racó de ses Fontanelles, en el extremo NE del t.m. de Sant Josep de sa Talaia.

			SUPERFICIE (m2)
CESIONES	ELP	1596,75	2187,00
	Dotacional	269,14	
	Aparcamientos (10 plazas)	119,43	
	Aceras	202,68	
SUELO LUCRATIVO			11220,00
TOTAL ÁMBITO			13407,00

La población prevista en el ámbito será de 160 personas: habitantes de las 20 viviendas más los empleados o trabajadores presentes en los locales de planta baja (comercios, almacenes, oficinas, talleres, instalaciones públicas, etc.).

En el Estudio de Detalle se establecen las alineaciones y rasantes de la red viaria, la definición y ubicación de los espacios de cesión, así como la ordenación de los volúmenes de edificación.

La ordenación propuesta contempla:

- Urbanización de la calle Cuenca, ubicando en su lateral 10 plazas de aparcamiento en superficie.
- La ubicación de las zonas de cesión ELP al Norte del ámbito, coincidiendo con la zona de servidumbre y protección de la Zona Marítimo Terrestre.

El futuro proyecto de parcelación establecerá las zonas en las que se implantarán las edificaciones.

3. Evaluación de los efectos previsibles

Agua

Respecto a la disponibilidad de agua en la documentación presentada consta un certificado de la empresa suministradora donde indica que hay suficiencia de agua y en el informe del Servicio de Estudios y Planificación se indica que el Ayuntamiento es el responsable de decidir pa

ra qué suelos no desarrollados del planeamiento vigente tiene disponibilidad de agua.

En cuanto a la capacidad de depuración, hay que decir que se ha consultado a ABAQUA pero no ha emitido ningún informe; no obstante, el ingeniero técnico municipal, mediante el informe emitido el 9/7/2021, indica que no le consta que haya problemas de capacidad en la EDAR receptora.

Vegetación

Para compensar la pérdida de vegetación litoral y dunar se propone la recreación del hábitat en todos los espacios ajardinados del ámbito obligando al promotor a:

- Desarrollar una serie de espacios ajardinados de carácter dunar y litoral en el interior del ámbito.
- Restaurar la franja de litoral de la zona de protección del DPMT mediante el cierre de senderos, aporte de sustrato y siembra de especies dunares y litorales.

Ruido

En la fase de construcción se producirán ruidos que pueden afectar a la guardería próxima; por este motivo se propone que la maquinaria más problemática (compactadoras, motosierras, etc.) se utilicen en horarios convenidos con la dirección de la guardería con el fin de que no coincidan con la presencia de niños en el centro.

4. Consultas a las administraciones publicas afectadas y personas interesadas

La CMAIB ha consultado a varias administraciones afectadas; en la fecha de emisión del presente informe se han recibido los siguientes informes:

-Consell Insular de Ibiza:

El Departamento de Economía, Hacienda, Medio Ambiente, Medio rural y Marino, el 18 de abril de 2019 emitió un informe donde se recomendaba:

- +Aclarar el número de viviendas previstas.
- +Buscar la manera de compatibilizar, en lo posible, los usos residenciales propios de esta parcela urbana, con la conservación de la vegetación litoral y dunar, planeando una ubicación de las edificaciones que maximice la superficie protegida.
- +Eliminar las especies de vegetación invasora de la zona protegida.
- +Prever medidas de prevención contraincendios en la fase de construcción y ocupación (explotación) de la parcela.
- +Planear el desarrollo de las obras para que afecten lo menos posible el funcionamiento de la guardería municipal de Cala de Bou, que se sitúa a pocos metros de la zona de actuación.

El Departamento de Presidencia y Gestión Ambiental, el 19 de diciembre de 2019 emitió un nuevo informe, analizando la Adenda presentada por el promotor, donde se concluye:

- +Se consideran aclaradas las dudas planteadas en el informe del 18/4/2019 sobre el número de residentes previstos en la zona.
- +Se aceptan las soluciones encaminadas a preservar el entorno natural propio de la zona.
- +Se aceptan las medidas contraincendios.
- +Se acepta la medida M-18 de minimización de molestias al funcionamiento de la guardería:

«el empleo de los medios mecanizados más ruidosos (motosierras, desbrozadoras y compactadoras neumáticas) se llevará a cabo en horarios convenidos con el personal de dirección de la guardería municipal localizada en las cercanías del ámbito, para que no coincidan con la presencia de niños en el centro»

Aún así, se hace constar que los cálculos aportados por la Adenda no descartan que se puedan producir vulneraciones de los límites de inmisión acústica durante las obras (tanto en la guardería como en el resto de zonas) y se recuerda la obligatoriedad de adaptarse a lo que dispone la Ordenanza Reguladora del Ruido y las Vibraciones del municipio de Sant Josep de sa Talaia y en el resto de legislación relacionada.

El Departamento de Gestión del Territorio, Infraestructuras Viarias y Lucha contra el Intrusismo el 28 de mayo de 2021 emite un informe, destacando los siguientes aspectos:

Revisado el Estudio de Detalle se puede observar que hay determinados contenidos que exceden las facultades de este instrumento urbanístico.

El Consell Insular de Ibiza no dispone de información urbanística específica respecto de los suelos urbanos en general; la información la tiene el Ayuntamiento.

El 25 de mayo pasado entró en vigor el Decreto Ley 9/2020 que en su art. 2 establece que los consejos insulares tienen que asumir las potestades de alteración del planeamiento a que hace referencia el apartado 3 de la DT 11.^a de la LUIB respecto de determinados terrenos de suelo urbano con urbanización o consolidada.

Entre los terrenos a los que se refiere este artículo, podría estar incluido el AA 5.20.a de las NS de Sant Josep de sa Talaia. Esta circunstancia no se puede determinar actualmente porque la información necesaria no consta en el Servicio de Territorio.

-Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo. Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad (2/4/2019)

Toda la zona está catalogada como riesgo de incendios extremadamente alto por el IV Plan General de Defensa contra incendios de las Islas Baleares.

Conclusiones: [...] este Servicio no tiene nada a aportar en relación al riesgo de incendio forestal en la parcela objeto de modificación.

Sin embargo se tendrá que tener en cuenta la normativa vigente en materia de protección civil y de incendios forestales con el objetivo de establecer las medidas de autoprotección y prevención correspondientes para la minimización del riesgo por incendios forestales.

-Servicios de Estudios y Planificación. Dirección General de Recursos Hídricos:

- Informe de 14/11/2019:

Por todo esto, y en relación a la disponibilidad de agua potable y a la protección del dominio público hidráulico subterráneo, informo que:

1. Los estudios de detalle no tienen que suponer nuevas demandas hídricas ni de saneamiento respecto a las demandas previstas en el planeamiento general vigente, tocan ser demandas ya comprometidas en otros planes. Por eso, el Ayuntamiento tiene que hacer una previsión de cómo llevará a cabo el suministro de la demanda actual más el suministro de la demanda comprometida y no ejecutada (unidades de actuación no ejecutadas pero aprobadas por el planeamiento vigente como esta área de actuación 5.20.a, suelo vacante...), y más teniendo en cuenta que en la isla de Ibiza han disminuido los recursos subterráneos disponibles respecto al momento de aprobación del planeamiento vigente, que a día de hoy se extrae más cantidad de agua subterránea que los recursos disponibles asignados a abastecimiento urbano, y que las infraestructuras previstas en el PHIB hasta el año 2027 (desalinizadoras de Ibiza, Sant Antoni y Santa Eulària y el interconexiónado entre estas desalinizadoras) no pueden incrementar su producción durante los meses de verano. En cuanto al saneamiento, el Ayuntamiento tiene que asegurar con la entidad responsable de depuración que habrá capacidad.

2. De acuerdo con el PHIB los proyectos de nuevos desarrollos urbanísticos tendrán que establecer redes de saneamiento separativas de aguas residuales y pluviales o bien medidas alternativas que minimicen el impacto derivado de la existencia de las redes unitarias de saneamiento y pluviales.

3. Se tienen que tomar medidas para el aprovechamiento de las aguas pluviales o favorecer su infiltración. Lo ideal sería que ya se dé cumplimiento a los siguientes apartados del artículo 60 del PHIB 2019:

- 60.3 “Siempre que sea viable, las nuevas edificaciones dispondrán de sistema de recogida de lluvia, con el objetivo de almacenarla para un uso posterior. Esta medida será obligatoria en las nuevas viviendas unifamiliares”.

- 60.6 “Los nuevos desarrollos urbanísticos adoptarán técnicas o sistemas urbanos de drenaje sostenible. Los proyectos de urbanización incorporarán medidas para fomentar la infiltración de las superficies de los aparcamientos, viales, centros de rotondas, alcorques y jardines. Se propone el uso de soluciones con pavimentos permeables o la rebaja de bordillos en aquellas situaciones en que se pueda redirigir el derrame superficial hacia zonas donde se facilite la infiltración (alcorques, zonas verdes...). Todo esto sin perjuicio del uso de otras posibles soluciones que se engloben dentro de este conjunto de técnicas de drenaje sostenible”.

- 60.8 “Las nuevas grandes superficies tradicionalmente impermeables, como por ejemplo aparcamientos, instalaciones deportivas y de ocio, adoptarán sistemas de drenaje sostenible que minimicen el impacto de las aguas pluviales en las redes de saneamiento y drenaje y, a su vez, permitan el almacenamiento para un uso posterior o la reincorporación al medio”.

- 63.1 y 63.2 “1. El riego de parques, jardines y zonas verdes urbanas, como por ejemplo las zonas verdes públicas de urbanizaciones, polígonos industriales y cascos urbanos, se llevará a cabo mediante la utilización de aguas pluviales y aguas regeneradas, excepto por razones de salud pública acreditadas debidamente”. “2. En el diseño y ejecución de proyectos de nuevas zonas verdes urbanas, así como en la remodelación de las existentes, se utilizarán preferentemente especies vegetales autóctonas y de bajo requerimiento hídrico”.

4. Se tienen que tener en cuenta para las zonas de restricciones moderadas de un perímetro de protección de un pozo de abastecimiento los usos permitidos, autorizables y prohibidos que constan en el artículo 87.4.c) del PHIB 2019.



- Informe de 16/12/2021:

Todavía falta que el Ayuntamiento haga la previsión de cómo llevará a cabo el suministro del área de actuación 5.20.a Port des Torrent de las Normas Subsidiarias de Sant Josep de sa Talaia. También tiene que indicar con qué recursos propios y externos se realizará este suministro para poder comprobar que se realizará una gestión integral y sostenible del ciclo del agua.

Corresponde al Ayuntamiento de Sant Josep de sa Talaia decidir por qué suelos no desarrollados del planeamiento vigente tiene disponibilidad de agua. Esta disponibilidad solo será posible si hay recurso sobrante después de suministrar a la población de derecho y de hecho actual y asegurar la disponibilidad para el suelo urbano consolidado vacante sin poner en riesgo la conservación de los acuíferos ni superar la capacidad de las desalinizadoras existentes.

También falta que se establezcan redes de saneamiento separativas de aguas residuales y pluviales o bien medidas alternativas que minimicen el impacto derivado de la existencia de las redes unitarias de saneamiento y pluviales. Y medidas para el aprovechamiento de las aguas pluviales o favorecer su infiltración.

-Ayuntamiento de Sant Josep de sa Talaia:

Arquitecto municipal (18/5/2021)

El ED del AA 5.20.a es uno instrumento de ordenación asimilable a una Actuación de Dotación según el art. 29 de la Ley 12/2017 (LUIB).

Los terrenos tienen la condición de suelo urbano sin urbanización consolidada y van a adquirir la condición de suelo urbanizado con la aprobación del ED, el Proyecto de Reparcelación y la compleción de los servicios urbanísticos básicos.

[...] el Área de Actuación ya dispone parcialmente de los servicios urbanísticos básicos; es decir, no se precisa un Proyecto de Urbanización.

El Ayuntamiento entiende que el ED se ajusta a una actuación de dotación cuyos servicios básicos pendientes se completarán con la solicitud de licencia de obras, ya que se trata de completar infraestructuras existentes.

FCC Aqualia. Servicios Técnicos Municipales (8/7/2021)

Existencia de red de abastecimiento: en la zona no existe tubería de abastecimiento. Dada la magnitud de la actuación a realizar y que la tubería que existe desde el cruce de la calle Es Caló no es capaz de vehicular el caudal de agua que requieren nuestros clientes actuales en la temporada estival, se recomienda encarecidamente que se instale una nueva tubería de abastecimiento desde el cruce de la calle Madrid hasta la finalización de la Unidad de Actuación objeto de este estudio, como mínimo de un diámetro de 160 mm.

Viabilidad de suministro: con la ampliación de red descrita anteriormente el suministro de agua es viable (con los recursos tanto propios como externos que tienen a disposición este Servicio Municipal de Aguas) siempre y cuando se respeten el Reglamento del Servicio Municipal de Aguas de Sant Josep de sa Talaia y la Ordenanza de Ahorro de Agua (publicada en el BOIB n.º 128 de 8 de octubre de 2016).

Ingeniero técnico municipal (9/7/2021)

[...] las aguas procedentes de las 20 viviendas previstas se recogerán a través de las redes municipales de saneamiento, y desde las mismas se enviarán al bombeo de aguas residuales de Caló de s'Oli, gestionado por ABAQUA y desde el mismo a la EDAR de Sant Antoni, igualmente gestionada por ABAQUA.

Que las redes y bombeo municipal afectados por este nuevo afluente tienen suficiencia para su vehiculación hasta el punto de entrega.

Que a fin de agilizar la respuesta a la CMAIB, al técnico que suscribe no le consta que ABAQUA haya establecido restricción alguna a los caudales a aportar a la estación de bombeo de aguas residuales des Caló de s'Oli, por lo que no constan problemas de capacidad en la EDAR receptora de dicho caudal.

Hay que indicar que en el expediente consta el oficio del Ayuntamiento solicitando informe a ABAQUA respecto de la capacidad de las redes y estación de bombeo en la EDAR de Caló de s'Oli, que no se ha emitido.

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

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

1. Características del Estudio de Detalle (ED): con la aprobación del ED se completarán los servicios básicos para dar servicio al área de Actuación donde se podrán construir 20 viviendas y locales en planta baja.

2. Características de los efectos y del área probablemente afectada: los terrenos afectados por el ED están clasificados como Suelo Urbano desde el año 1995, y se trata de una zona no urbanizada a pesar de que hay bastantes superficies sin cobertura arbórea y arbustiva.

Conclusiones del Informe ambiental estratégico

Primero. No sujetar a evaluación ambiental estratégica ordinaria «el Estudio de Detalle del área de Actuación A.A. 5.20.a en Port des Torrent, Sant Josep de sa Talaia», dado que no se prevé que pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente de acuerdo con los criterios del anexo V de la Ley 21/2013, siempre que se cumplan las medidas correctoras propuestas en el Documento Ambiental Estratégico (noviembre 2018) y en su Adenda (junio 2019).

Se recuerda que:

-De acuerdo con el PHIB vigente, los proyectos de nuevos desarrollos urbanísticos tendrán que establecer redes de saneamiento separativas de aguas residuales y pluviales o bien medidas alternativas que minimicen el impacto derivado de la existencia de las redes unitarias de saneamiento y pluviales.

-Se tiene que cumplir el Reglamento del Servicio Municipal de Aguas de Sant Josep de sa Talaia y la Ordenanza de Ahorro de Agua (publicada en el BOIB n.º 128 de 8 de octubre de 2016).

-Se tiene que tener en cuenta la normativa vigente en materia de protección civil y de incendios forestales con el objetivo de establecer las medidas de autoprotección y prevención correspondientes para la minimización del riesgo por incendios forestales. Por lo que, se adecuará una franja de 30 metros de anchura mínima, a partir del límite construido de la vivienda, sin acumulaciones de combustible vegetal, con un tratamiento especial de las plantas (desbroce, claros y podas) con el fin de romper la continuidad vertical y horizontal de la vegetación y así impedir o dificultar el paso del fuego. Resulta necesario gestionar activamente y reducir el combustible vegetal, pero no hay en ningún caso la necesidad de eliminar la totalidad de la vegetación arbórea/arbustiva alrededor del volumen edificado. Esta franja tendrá las siguientes características:

Arbolado:

- Distancia mínima entre copas de 3 m.
- Distancia mínima de las copas a la vivienda de 3 m.
- Poda de pies arbóreos adultos a una altura mínima de 3 m de tierra.

Matorrales:

- Cobertura arbustiva inferior al 30%.
- No habrá pies arbustivos a menos de 3 m de la vivienda.

Restos vegetales:

- Se tendrán que retirar o tratar los restos vegetales en un plazo máximo de 20 días desde su generación.
- Como tratamiento, se favorecerá la trituración de los restos vegetales, en vez de su quema.

Se priorizará la eliminación o reducción de las especies más inflamables. En todos los casos se respetarán las especies vegetales amenazadas especificadas en la normativa vigente.

Esta franja permite, en caso de incendio forestal, que su frente reduzca la intensidad y velocidad en su propagación hacia la vivienda, minimizando las probabilidades de que ésta esté afectada, especialmente por la radiación de las llamas que puedan quemar el combustible forestal del área próxima.

La ubicación de las viviendas de nueva construcción será, siempre que sea posible, a más de 30 m de zona forestal. En todo caso, se tendrá que asegurar que el emplazamiento de la casa permita la adecuación de una franja de seguridad.

Todas las actuaciones silvícolas tendrán que tener un mantenimiento periódico para garantizar el cumplimiento de sus funciones preventivas durante todo el año, especialmente durante la época de riesgo, formalmente establecida desde el 1 de mayo al 15 de octubre de cada año.

Otras medidas recomendadas.

- Los elementos estructurales y los materiales de la construcción tienen que ser poco combustibles y se tienen que proteger aquellos puntos de posible entrada del fuego como las ventanas, protegiéndolas con doble acristalamiento y contraventanas (persianas, por ejemplo).
- Los tejados y canales se tienen que mantener libres de restos vegetales y materiales inflamables.

- Las chimeneas tienen que contar con antichispas y preferentemente estarán protegidas con una malla metálica de diámetro de luz inferior a 1 cm.
- En el entorno de la edificación, los elementos combustibles, como acumulaciones de leña o mobiliario de jardín, tienen que estar separados de ésta y se tiene que evitar la utilización de materiales que quemem fácilmente.
- No tienen que almacenarse junto a las fachadas o bajo porches inflamables.
- Las vallas de las parcelas tienen que ser de materiales poco inflamables
- Los tanques de combustibles se situarán en lugares y entornos seguros para no comprometer la casa ni la vegetación de su alrededor.
- Las asadoras estarán alejadas de la vegetación, estarán tapadas con caseta de obra y chimenea protegida y tendrán un punto de agua cerca. Dispondrán en su entorno en un lugar estanco para la recogida de cenizas.
- Los zarzales tienen que estar separados de la construcción y se tienen que utilizar especies poco inflamables así como en el resto de vegetación de jardín, que se diseñará y mantendrá para que pueda actuar como una barrera de protección.
- Se evitará el uso de especies vegetales invasoras.

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

Tercero. El informe ambiental estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el BOIB, no se hubiera procedido a la aprobación del plan o programa en el plazo máximo de cuatro años desde la publicación, de acuerdo con lo que dispone el artículo 31.4 de la Ley 21/2013.

Cuarto. El informe ambiental estratégico no será objeto de ningún recurso, sin perjuicio del que, en su caso, proceda en vía administrativa o judicial ante el acto de aprobación del plan o programa, de acuerdo con lo que dispone el artículo 31.5 de la Ley 21/2013.

Quinto. Esta resolución se emite sin perjuicio de las competencias urbanísticas, de gestión o territoriales de las administraciones competentes y de las autorizaciones o informes necesarios para la aprobación.

En este sentido, el ayuntamiento tiene que descartar que el estudio de detalle no exceda de las facultades de este instrumento urbanístico y por otro lado, que no esté incurso en alguno de los supuestos del Decreto Ley 9/2020, de 25 de mayo, de medidas urgentes de protección del territorio de las Islas Baleares o, si procede, tratándose de un suelo no transformado próximo a la costa, valorar la conveniencia y, en su caso, las posibilidades, de preservarlos de la urbanización, previa consideración de los derechos urbanísticos consolidados.

Palma, 8 de marzo de 2022

El presidente de la CMAIB
Antoni Alorda Vilarrubias

