

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y TERRITORIO

3641

Resolución del presidente de la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares por la cual se formula el informe de impacto ambiental sobre el proyecto de reparcelación/compensación de la UA34 San Bartomeu del plan de reconversión de la Playa de Palma, Lluçmajor, Mallorca (Exp. 104a/2022)

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 21 de febrero de 2023, y de acuerdo con el artículo 8.1ª) del Decreto 3/2022, de 28 de febrero, por el cual se aprueban la organización, las funciones y el régimen jurídico de la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares (CMAIB) (BOIB n.º 31 de 1 de marzo de 2022),

RESUELVO FORMULAR:

El informe de impacto ambiental sobre el reparcelación/compensación de la UA34 San Bartomeu del plan de reconversión de la Playa de Palma, Lluçmajor, Mallorca, en los términos siguientes:

1 Determinació de sujeción a evaluación ambiental y tramitación

El proyecto se tramita como una AIA simplificada según el Decreto Legislativo 1/2020, de 28 de agosto, por el cual se aprueba el Texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Islas Baleares (BOIB N.º 150, del 29 de agosto de 2020) y está incluido en el Anexo II "Proyectos sometidos a evaluación de impacto ambiental simplificada", en concreto al grupo 4 "Proyectos de infraestructuras" apartado 1 «Proyectos de urbanización en general y los proyectos de dotaciones de servicios en polígonos industriales». La tramitación a seguir es la que se establece en el artículo 45 y siguientes de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental que regula el procedimiento simplificado de la evaluación ambiental de proyectos.

-Descripción y ubicación del proyecto

El objeto de este proyecto de urbanización es la definición de las actuaciones necesarias para la ejecución de la urbanización del área correspondiente al ámbito de gestión de la UA 34 San Bartomeu de s'Arenal, del Plan Especial de Reconversión de la Playa de Palma (PRI), en el término de Lluçmajor que tiene una superficie de 17.685 m². El objeto de este proyecto de urbanización es la definición de las actuaciones necesarias para la ejecución de la urbanización del área correspondiente al ámbito de acuerdo con sus determinaciones.

La finalidad de este proyecto es el futuro desarrollo de terrenos que comprenden los solares A, B resultantes en la zona cualificada como T5a (uso turístico) y que tienen previsto un máximo de 5 plantas. Los solares C y D destinados a Equipación pública. Dos terrenos destinados a Espacio Libre Público y dos viales A y B, el primero resulta de la ampliación de la calle San Bartomeu y el segundo de nueva creación.

Según el proyecto ejecutivo, el proyecto contempla las siguientes actuaciones: Demolición de los pavimentos existentes, dotación de servicios (abastecimiento, saneamiento, aguas pluviales, instalación eléctrica y de alumbrado, soterramiento para telecomunicaciones, redes de reguera, de gas y de hidrantes contra incendios. Pavimentación de nuevos viales y aceras, ajardinamiento de espacios libres, se prevén 90 plazas de estacionamiento. El proyecto supondrá la tala de tres pinos y la plantación de 24 ejemplares de almeces (Cetis australis), 40 cipreses (Cupressus sempervirens), 30 ejemplares de acacias rosas (Tipuana tipu), 100 espliegos (Lavandula latifolia), 160 romero (Rosmarinus officinalis) y 70 lentiscos/mata (Pistacia lentiscus).

-Evaluación de los efectos previsibles

Se trata de un suelo urbano que todavía está sin desarrollar, tanto la edificabilidad como la densidad residencial incrementará respecto a la situación existente, dado que este proyecto de urbanización permitirá el desarrollo de los terrenos mencionados y la consecuente edificación.

Incrementará la estima de población correspondiente a la calificación asociada al uso turístico y el consiguiente consumo de recursos y se producirá el incremento de la impermeabilidad del suelo. El proyecto supondrá la eliminación de 3 pinos. Como compensación, se producirá la plantación de más de 94 pies de árboles y 330 pies de arbustos, convirtiendo el espacio libre público y las zonas ajardinadas en un sumidero de CO en una área urbana. Así mismo, se utilizarán materiales que permitan un mejor drenaje del suelo urbanizado.

Después del análisis de los posibles efectos sobre el medio ambiente del proyecto de reparcelación/compensación de la UA34 San Bartomeu del plan de reconversión de la Playa de Palma se descartan efectos significativos sobre el medio ambiente siempre que se tengan en cuenta las



medidas correctoras del impacto del apartado 9 del documento ambiental, firmado en julio de 2022 así como el Plan de Vigilancia Ambiental del mismo documento y los condicionantes de la resolución de este informe de impacto ambiental.

-Consultas a las administraciones públicas afectas y personas interesadas

Se han efectuado consultas a la D. I. de Urbanismo, la D. I. de Territorio y Paisaje del Consell Insular de Mallorca y al Servicio de Cambio Climático de la Conselleria de Transición Energética, Sectores Productivos y Memoria Democrática, y al Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo, el Servicio de Protección de Especies y el Servicio de Estudios y Planificación de la Conselleria de Medio Ambiente y Territorio del Gobierno Balear. El GOB, Terraferida y Amigos de la Tierra.

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

-Servicio de Protección de Especies de la D.G. de Espacios Naturales y Biodiversidad. Informan favorablemente sobre el proyecto con dos condicionantes, uno sobre realizar una prospección para detectar la fauna que pueda estar presente, en especial tortuga mediterránea *Testudo hermanni*. Y en caso de detectar ejemplares liberarlos en una zona próxima con características adecuadas para la especie. Otro sobre no utilizar especies incluidas en el Catálogo español de especies exóticas invasoras (RD 630/2013) en los ajardinamientos.

-Sección de Estudios Territoriales de la D.G. de Territorio y Paisaje. El informe indica que el contenido de la documentación no afecta ningún aspecto de la ordenación urbanística o territorial sobre la cual, en función de las competencias que ostenta, tenga que pronunciarse esta Dirección General, por lo cual no precede señalar ninguna observación sobre el mismo.

-Servicio de Cambio Climático y Atmósfera de la D.G. de Energía y Cambio Climático. El informe 122/22 - CA en relación con la reparcelación/compensación de la UA34 San Bartomeu del Plan de Reconversión de la Playa de Palma indica que el proyecto presenta una iluminación de los viales públicos de bajo impacto energético (iluminación tipo LED) con lo cual, el proyecto cumple con el art. 38 de la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de Cambio Climático y Transición Energética. El informe dice que el proyecto no presenta puntos de recarga de vehículos eléctricos. Respecto de la creación de las áreas verdes, indica que supone la eliminación de tres pinos, pero la plantación de más de 50 pies de árboles y más de 300 pies de arbustos convirtiéndolo en un sumidero de CO en una área urbana y representa una reducción del efecto isla de calor. Respeto las especies que se quieren plantar, indica que todas son autóctonas excepto la especie introducida *Tipuana tipu* (Acacia rosa). Respecto al uso turístico dice que el proyecto no consiste en la edificación de ningún edificio de uso turístico aunque realiza estimaciones teóricas de posibles consumos pero no se ha presentado ninguna descripción de actuaciones por lo cual, el informe no hace ninguna valoración en relación a las posibles edificaciones que se quieren construir y para evaluar el impacto dice que se tendrá que presentar el correspondiente proyecto de construcción donde se especifique dimensiones, localización, consumo energético, emisiones GEH, etc. Concluye informar favorablemente la ejecución del proyecto presentado e indicar al Ayuntamiento de Lluçmajor y a la empresa promotora (INBLASAN, SL) la posibilidad de cambiar la especie arbórea autóctona perennifolia o caducifolia tardía para proteger las calles enfrente las temperaturas estivales

-Servicio de Ordenación del Territorio del Consejo de Mallorca. El informe realiza una serie de consideraciones técnicas e informa, respecto del PTIM indica las nuevas normas 7 (bis, quáter, quinquies, septies) que establecen que en materia de paisaje de Mallorca se tiene que evaluar los impactos paisajísticos con un Estudio de Integración Paisajística de Proyectos (EIPP) e incorporar las medidas de integración paisajística de los elementos proyectados así como incorporar un análisis climático donde se evalúe el efecto «isla de calor» a fin de adoptar medidas de adaptación. Indica la Norma 44. Contaminación lumínica y el cumplimiento de la Ley 3/2005, de 20 de abril, de Protección del Medio Nocturno de las IB en caso de introducir en la urbanización elementos publicitarios luminosos. Respecto de la adaptación del PRI Playa de Palma al PTIM indica que el trazado viario de la antigua vía del ferrocarril corresponde a una «Senda paisajística – vía verde» pasa en paralelo bordeando una parte de los espacios libres públicos del ámbito y que el arbolado existente a estos espacios se tiene que mantener así como el existente en la zona de equipación, este último siempre que fuera posible. Así mismo, sobre el cruce entre la calle nueva creada y la continuidad de los espacios libres del ámbito, además de la «Senda paisajística – vía verde» no tendría que producir un corte de los espacios libres y Senda paisajística – vía verde en beneficio de la calle de circulación y por tanto en el proyecto de urbanización se tienen que tomar medidas al respeto como señalizaciones por los peatones, tratamiento de pavimentos, y pacificación de la circulación con elementos urbanos adecuados. Respecto al PIAT: Anexo IV, dice que no se contemplan aparcamientos de bicicletas ni se menciona si hay carril bici en la zona y en su caso la conexión con el mismo. Además sobre la calle Galmés, con el que limita el ámbito del proyecto, se tendría que analizar las carencias de la acera correspondiente, como el alumbrado, el arbolado, las papeleras, bancos para urbanizarla y conseguir un espacio con valor urbano para el ciudadano y los visitantes. También indica que hay que conservar el arbolado de pinos existentes en el espacio libre público, que dará continuidad con el pinar del espacio público inmediato, del SUP6 San Cristóbal. Y en relación a la DT7, a la EIPP se tiene que tomar en consideración la aplicación de la Estrategia del Paisaje del Consejo de Mallorca en el sentido mencionado en el cuerpo del informe.

-Servicio de Estudios y Planificación de la D.G. de Recursos Hídricos. El informe concluye que en relación a la suficiencia hídrica y capacidad de saneamiento y depuración a la protección del dominio público hidráulico subterráneo del proyecto de urbanización de



la UA34 San Bartomeu Platja de Palma de Lluçmajor, informa cinco puntos, un primero sobre la necesidad de saber las plazas turísticas y un cálculo de previsión de la demanda bien realizado para saber la cantidad de agua máxima que se tiene que suministrar por día en fase de explotación derivado del incremento de la superficie edificada a la UA34. Un segundo sobre el informe de las empresas suministradoras de agua que asegure una gestión integral y sostenible del ciclo del agua, así como la existencia de infraestructuras para atender la nueva demanda. Un tercer punto sobre si el abastecimiento se realiza de la masa 1814M1 Xorriego, puede haber suficiencia hídrica por el proyecto de urbanización. Un cuarto sobre la capacidad de depuración y que no se ha indicado cuál es la EDAR a la cual se dirigirán las aguas residuales ni presentado el certificado o el informe de la entidad responsable de depuración exigido en el artículo 66.3 del PHIB 2019. Un quinto sobre que se tendrá que dar cumplimiento en los artículos 60.6, 60.8, 63.1, 63.2 y 75.4 del PHIB 2019 o normativa equivalente que sustituya estos artículos.

-Análisis de los criterios del anexo III de la Ley 21/2013

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

1.Características del proyecto:

El proyecto de urbanización contempla la demolición de pavimentos existentes, la dotación de servicios de infraestructura, pavimentación de nuevos viales y aceras y ajardinamiento de espacios libres.

Las actuaciones a realizar son la renovación y creación de redes de suministro, la demolición de parte de la acera de la C/ San Bartomeu (vial A) y creación de plazas de aparcamientos ambos lados de la calle. Además, la apertura de una nueva calle (vial B) con dos sentidos de circulación y plazas de aparcamiento en ambos lados de la calle. En el espacio entre el vial B y los solares A, B y C se dota de un pavimento drenante para dar acceso al solar B y mantenimiento de la Estación Transformadora entre el solar B y C. La rasante del vial B se plantea para dar continuidad hasta conectar con la calle Girona, conexión prevista al planeamiento de Lluçmajor y fuera de este ámbito de actuación. Junto al solar C se ajardina el espacio libre que conecta el nuevo vial B con la calle Antoni Galmés. Ajardinamiento de los espacios libres con vegetación mediterránea y de bajo requerimiento hídrico y con riego por goteo.

Según el Estudio de Impacto Ambiental presentado han incluido las correspondientes medidas preventivas y/o correctoras adicionales para paliar los posibles impactos ocasionados por las acciones del proyecto. Se incluye también un Plan de Vigilancia Ambiental para garantizar el cumplimiento de las medidas preventivas y correctoras contenidas a la EIA.

2.Ubicación del proyecto:

La ejecución de la urbanización se llevará a cabo en el área de 17.685 m² correspondiendo al ámbito de gestión de la UA 34 San Bartomeu de s'Arenal, del Plan Especial de Reconversión de la Playa de Palma (PRI), en el término de Lluçmajor de la isla de Mallorca. La zona está calificada de suelo urbano y se encuentra en una Zona turística saturada y madura (ZTM1) próxima a Aqualand y separada de esta urbanización de ocio por una unidad de Gestión SUP6 San Cristófol calificada de suelo urbanizable que es una Zona de Alto Riesgo de incendios con Hábitats de Interés Comunitario de calidad alta con el código 5330 Matorrales termomediterráneos y predesérticos, el código 6220* Prados yermos mediterráneos con gramíneas y anuales (Thero-Brachypodietea) de tipo prioritario, y con el código 9540 Pinares mediterráneos de pinos mesogeos endémicos. La actuación proyectada se localiza sobre la Masa de Agua Subterránea 1814M1 denominada Xorriego, la masa se encuentra en buen estado químico y cuantitativo y en riesgo de no conseguir el buen estado químico por presencia de sustancias prioritarias en 2021 según el Anexo 2 de la normativa del PHIB 2019. El nivel de la vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos es moderado y la zona no se encuentra afectada por el perímetro de protección de abastecimiento. El ámbito de actuación se encuentra a menos de 200 metros de la llanura geomorfológica de inundación del Torrent de na Clot.

3.Características del potencial impacto:

Atendidas las características del proyecto se considera que no tiene efectos transfronterizos ni se prevé que implique impactos ambientales significativos. Se producirá el incremento de superficie de viales y de edificaciones y comportará el aumento de la impermeabilización del suelo y comportará un impacto paisajístico dado que, a pesar de su calificación de urbano, la zona urbanizable SUP 6 San Cristófol limita con el ámbito objeto de este proyecto y es una zona de alta calidad ambiental y presencia de hábitats de interés comunitario. No obstante, tratándose de un suelo urbano que todavía está sin desarrollar, permitirá la construcción de edificaciones de uso turístico, con lo cual, antes de su efectiva ejecución habrá que garantizar la suficiencia de agua y de capacidad de depuración. Así mismo, se tendrán que prevenir posibles afecciones derivadas de la carencia de gestión de las aguas residuales y de las previsiones de unas infraestructuras aptas para el municipio.

Conclusiones del informe de impacto ambiental

Primero: No sujetar a evaluación de impacto ambiental ordinaria el "Proyecto de reparcelación/ compensación de la UA34 San Bartomeu del plan de reconversión de la Playa de Palma, del municipio de Lluçmajor, Mallorca. Teniendo en cuenta que no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente de acuerdo con los criterios del anexo III de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluaciones



Ambientales. Y, recordar que, en ningún caso se llevarán a cabo ninguno otro tipo de actuación que no sean las descritas a la documentación presentada en el “Proyecto refundido según proyecto de reparcelación/compensación de la UA34 del Plan Especial de reconversión de la Playa de Palma, T.M. Llucmajor” firmado por Atp proyectos Emilio Pou Feliu (Ingeniero Civil col. N.º 9576) con fecha marzo 2022. Y en el “Documento Ambiental: Proyecto ejecutivo según reparcelación/compensación de la UA 34 del Plan de Reconversión de la Playa de Palma T.M. de Llucmajor. Atp proyectos Emilio Pou Feliu (*Ingeniero Civil y ambientólogo)” con fecha Julio 2022, que incluye las medidas correctoras de los impactos del apartado 9 del EIA así como el Plan de Vigilancia Ambiental incluido en el apartado 10. Sin embargo, se recuerda la obligación del cumplimiento de los condicionantes siguientes:

1. Se llevará a cabo una prospección de la zona del proyecto antes del acceso de maquinaria para detectar la fauna que pueda estar presente, en especial Testudo hermanni. En caso de detectar algún ejemplar se liberará en una zona próxima con características adecuadas para la especie.

2. Para las actuaciones que consistirán en la plantación de especies vegetales a la ELLP, ajardinamientos y zonas verdes, la vegetación arbórea y arbustiva que se use serán especies autóctonas de bajos requerimientos hídricos para evitar el elevado consumo de agua por riego. Además, serán de producción u origen balear para no favorecer la translocación de especies invasoras o bien dispondrá de la documentación necesaria que acredite un periodo de cuarentena y/o un pasaporte fitosanitario. No se podrá utilizar la especie introducida Tipuana tipu (Acacia rosa) y se aconseja la sustitución de los pies previstos de esta especie por otros pies de las especies propuestas en el proyecto de urbanización y/o documento ambiental u otras que sean autóctonas y de bajo requerimiento hídrico. En todo caso, no se pueden utilizar especies incluidas en el Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras (RD 630/2013). Antes de empezar las obras se tendrán que erradicar las plantas alóctonas invasoras detectadas. Se eliminarán los tres pinos especificados en la documentación y se conservará el arbolado de pinos existentes en el espacio libre público, que dará continuidad con el pinar del espacio público inmediato, del SUP6 San Cristòfol. La red por riego prevista tendrá que prever el hecho del uso de aguas pluviales y/o regeneradas.

3. Teniendo en cuenta que este proyecto de urbanización implica un incremento de la demanda de recursos hídricos, se tendrá que garantizar la disposición de suficiencia del recurso de acuerdo con el PHIB y garantizar la suficiencia de depuración teniendo presente las consideraciones de la administración hidráulica. Se tendrán que suministrar los datos solicitados al SEP de la D.G. De Recursos Hídricos y dar cumplimiento al PHIB vigente. Y, si procede, incluir las medidas correctoras o compensatorias que del informe se deriven durante todas las fases del proyecto. Por lo tanto, si el abastecimiento se realiza de la masa 1814M1 Xorrego, y a falta de la cuantificación de la demanda prevista y el informe de la empresa suministradora, la administración hidráulica afirma que puede haber suficiencia hídrica para el proyecto de urbanización se tendrá que acreditar la suficiencia del suministro de agua y de capacidad de depuración, para esto:

3.1. Se hará un cálculo de las plazas turísticas y de la previsión de la demanda muy realizado por saber la cantidad de agua máxima que se tiene que suministrar por día en fase de explotación derivado del incremento de la superficie edificada a la UA34. Este cálculo no tiene que corresponder a una media anual, sino en un día punta.

3.2. Se incluirá el Informe de las empresas suministradoras de agua que asegure una gestión integral y sostenible del ciclo del agua, así como la existencia de infraestructuras para atender la nueva demanda. En caso contrario, en el planeamiento se tendrán que definir las nuevas infraestructuras necesarias para atender esta demanda» previsto en el artículo 66.3 del PHIB 2019. Este informe tendrá que indicar las fuentes de suministro que atenderán la futura demanda y si estos recursos disponen de los correspondientes títulos concesionales.

3.3. En cuanto a la capacidad de depuración, se indicará cuál es la EDAR a la cual se dirigirán las aguas residuales y se presentará el certificado o el informe de la entidad responsable de depuración exigido en el artículo 66.3 del PHIB 2019.

3.4. Se tendrá que dar cumplimiento en los artículos 60.6, 60.8, 63.1, 63.2 y 75.4 del PHIB 2019 o normativa equivalente que sustituya estos artículos.

3.5. Además de las medidas previstas en el proyecto y documento ambiental, se fomentará la infiltración de las aguas pluviales en todo el ámbito del proyecto de urbanización. La ampliación de la sección de la calle se tendrá que llevar a cabo con pavimentos de drenaje sostenible para evitar el efecto de isla de calor. Además, a fin de estar mejor preparados por las lluvias y mejorar su captación se tendrían que habilitar Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS) en todo el sistema de recogida de pluviales y alcantarillado separativas.

4. El trazado viario de la antigua vía del ferrocarril corresponde a una «Senda paisajística – vía verde» que pasa en paralelo bordeando una parte de los espacios libres públicos del ámbito y se produce un cruce entre la calle nueva creada y la continuidad de los espacios libres del ámbito, además de la «Senda paisajística – vía verde». En ningún caso se producirá un corte de los espacios libres y Senda





paisajística – vía verde en beneficio de la calle de circulación. Como medida compensatoria se señalizará para favorecer los peatones y otras formas de movilidad como en bicicleta, el tratamiento de pavimentos, y se conducirá a la pacificación de la circulación con elementos urbanos adecuados.

5. Se tendrá que cumplir con el dispuesto a la Ley 3/2005, de 20 de abril, de Protección del Medio Nocturno de las IB. En caso de introducir en la urbanización elementos publicitarios luminosos, tendrá que cumplir con los aspectos mencionados en la norma y con los valores fijados en la tabla de la misma.

El Ayuntamiento tiene que velar por el cumplimiento de las medidas en las fases de diseño, ejecución y funcionamiento.

Se recuerda que:

Se recomienda aprovechar la realización de las acometidas para la instalación de los servicios eléctricos que suministrarán electricidad a las nuevas edificaciones y preparar la calle para instalar algún punto de recarga eléctrico en áreas próximas y/o cuando se desarrolle urbanísticamente el resto de la parcela.

El ámbito limita por el lado este con la calle Galmés y por tanto se deberían analizar las carencias de la acera correspondiente, como el alumbrado, el arbolado, las papeleras, los bancos para urbanizarla y conseguir un espacio con valor urbano para el ciudadano y los visitantes.

En relación a la DT7, a la EIPP se tiene que tomar en consideración la aplicación de la Estrategia del Paisaje del Consejo de Mallorca en el sentido mencionado en el cuerpo del informe.

Segundo. Se publicará el presente informe ambiental en el Boletín Oficial de las Islas Baleares, de acuerdo con el que dispone el artículo 47.3 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 (AIA).

Tercero. El informe de impacto ambiental 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 proyecto en el plazo máximo de cuatro años desde la publicación, de acuerdo con el que dispone el artículo 47.4 de la Ley 21/2013.

Cuarto. El informe de impacto ambiental no tiene que ser objeto de ningún recurso, sin perjuicio de los que, si se tercia, sean procedentes en la vía administrativa o judicial ante el acto, si se tercia, de autorización del proyecto, de acuerdo con el que dispone el artículo 47.6 de la Ley 21/2013.

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

(Firmado electrónicamente: 19 de abril de 2023)

La secretaria general

Catalina Inés Perelló Carbonell

Por suplencia del presidente de la CMAIB

(BOIB núm 26, de 28/02/2023)