

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA

CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AGRICULTURA I PESCA

2899

Resolució del President de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears, per la que es formula l'informe ambiental estratègic de la modificació del Pla Parcial Sector 2, Cap d'en Font i Binissafüller Platja (exp. 163e/2015)

Vist l'informe tècnic de 25 de gener de 2016 i l'informe jurídic amb proposta de resolució de dia 2 de febrer de 2016, i d'acord amb l'article 6 del Decret 29/2009, de 8 de maig d'organització, funcions i règim jurídic de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears (endavant CMAIB) i l'Acord del Ple de la CMAIB sobre la delegació de competències del Ple en el seu President (BOIB núm. 168 de 14/11/2015), RESOLC FORMULAR:

Informe ambiental estratègic de la modificació del Pla Parcial Sector 2, Cap d'en Font i Binissafüller Platja. TM Sant Lluís, en els següents termes:

1. Determinació de subjecció a avaluació ambiental i tramitació

La modificació del Pla Parcial Sector 2, Cap d'en Font i Binissafüller Platja. TM Sant Lluís està inclosa en el punt 2) de l'article 6 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'Avaluació Ambiental Plans i programes objectes d'una avaluació ambiental estratègiques simplificada i la tramitació a seguir és el que s'estableix a l'article 29 i següents de la Llei.

2. Descripció i ubicació del pla

La modificació del Pla Parcial sector 2, Cap d'en Font i Binissafüller Platja comprèn dos polígons diferenciats: Cap den Font i Binissafüller. La seva definició es troba en les normes subsidiàries de Sant Lluís (BOIB núm. 143, 2 d'octubre de 2012) modificats per a la seva adaptació al PTI, de la següent manera:

Article 168 ART de Cap donin Font

L'ordenació detallada d'aquesta àrea d'una superfície de 200.857 m² i l'assignació d'usos detallats dels terrenys inclosos a l'àmbit de l'ART serà la que se reflectirà el corresponent pla parcial, que en tot cas haurà de recollir els següents criteris:

- Es classifica com a sòl rústic protegit, amb la categoria d'ANIT una superfície de 67.074 m², tal com apareix a les determinacions gràfiques.
- Es qualifica com a residencial Extensiva Unifamiliar, una superfície de 133.783 m², igualment definida a les determinacions gràfiques, a la qual s'estableixen les següents condicions:

Usos admesos: Residencial Unifamiliar i Habitatge Turístic de Vacances, en Habitatge Unifamiliar Aïllat, segons les condicions generals establertes en aquestes normes i les condicions específiques per a la zona Residencial Extensiva Unifamiliar.

Es fixa una capacitat de població total de 321 places d'allotjament en habitatge unifamiliar aïllat i ús indistintament residencial o turístic (equivalent a 107 habitatges unifamiliars aïllats), incloent les 69 places (23 habitatges ja construïts).

- L'actuació es desenvoluparà de forma conjunta amb l'ART de Binissafüller mitjançant la modificació del pla parcial del sector urbanitzable de Cap den Font- Binissafüller.

Article 169 ART de Binisafüller

L'ordenació detallada d'aquesta àrea d'una superfície de 278.155 m² i l'assignació d'usos detallats dels terrenys inclosos a l'àmbit de l'ART serà la que se reflectirà el corresponent pla parcial, que en tot cas haurà de recollir els següents criteris:

- Es classifica com a sòl rústic protegit, amb la categoria d'ANIT una superfície de 164.102 m², tal com apareix a les determinacions gràfiques.
- Es qualifica com espai lliure públic o zona verda, una superfície de 27.546 m², que apareix grafiada com a tal a les determinacions gràfiques.
- Es qualifica com a residencial Extensiva Unifamiliar, una superfície de 86.507 m², igualment definida a les determinacions





gràfiques, a la qual s'estableixen les següents condicions:

Usos admesos: Residencial Unifamiliar i Habitatge Turístic de Vacances, en Habitatge Unifamiliar Aïllat, segons les condicions generals establertes en aquestes normes i les condicions específiques per a la zona Residencial Extensiva Unifamiliar.

Es fixa una capacitat de població total de 150 places d'allotjament en habitatge unifamiliar aïllat i ús indistintament residencial o turístic (equivalent a 50 habitatges unifamiliars aïllats), incloent les 57 places (19 habitatges ja construïts).

En aquesta zona el pla parcial qualificarà com a mínim una superfície de 6.694 m² d'equipaments privats.

- L'actuació es desenvoluparà de forma conjunta amb l'ART de Cap donin Font mitjançant la modificació del pla parcial del sector urbanitzable de Cap den Font- binisafüller.

Article 170 sector Urbanitzable de Cap den Font- Binisafüller.

Les dues àrees de reconversió territorial definides en els articles 168 i 169 de les presents normes, formen un únic sector de sòl urbanitzable anomenat S-2 Cap den Font- Binissafüller. Aquest sector compta amb un pla parcial i projecte d'urbanització aprovats definitivament. Tots dos hauran de ser modificats donant compliment als següents paràmetres:

- Superfície de l'àmbit: 247.836 m²
- Usos admesos: únicament el d'habitatge residencial o turístic, ambdós en la tipologia d'habitatge unifamiliar aïllat i equipament privat i pel que fa als habitatges, es tindran en compte les condicions generals i específiques per a la zona residencial Extensiva Unifamiliar establertes en aquestes normes.
- Nombre màxim d'habitatges: 157 habitatges incloent els 42 existents
- Espais lliures públics: 27.546 m²
- Viari: el que determini el Pla Parcial.
- Sistema de gestió: Cooperació

3. Avaluació dels efectes previsibles

Amb aquesta modificació es permet un increment de població de 321 places d'allotjament en habitatge unifamiliar aïllat i ús indistintament residencial o turístic (equivalent a 107 habitatges unifamiliars aïllats), incloent les 69 places (23 habitatges ja construïts) a l'àrea de Cap d'en Font i de 150 places d'allotjament en habitatge unifamiliar aïllat i ús indistintament residencial o turístic (equivalent a 50 habitatges unifamiliars aïllats), incloent les 57 places (19 habitatges ja construïts) a l'àrea de Binisafüller platja. Aquest increment d'habitatges es produeix amb una zona on la periurbanització que ve caracteritzant aquest territori ha afavorit l'avanç de l'abandonament agrícola, que presenta en aquesta zona (municipis des castell i Sant Lluís i sud de Maó) els valors més alts de l'illa, fins a arribar a caracteritzar el paisatge actual, on existeix un continu urbà des de la carretera Me-8 a l'alçada del polígon industrial fins a les proximitats dels sols urbans de Torret i s'Ullastrar, juntament amb aquestes trames clarament urbanes s'ha d'assenyalar també la presència de un conjunt d'urbanitzacions de caràcter residencial en rústic associades a petits llogarets de caràcter tradicional, però d'un major significat paisatgístic i en la que s'esta apunt d'esgotar la capacitat de carrega d'un territori tant atomitzat com el del municipi de Sant Lluís.

Degut a aquest increment de població en un territori tan limitat, es fa necessari el plantejar-se qüestions de caire ambiental, abans de escometre aquestes dues urbanitzacions, per minorar els efectes previsibles sobre la qualitat de vida de la població i el efectes sobre el seu entorn, que no han estat avaluades ambientalment com son:

- Falta d'espais públics i zones verdes a l'àrea de Cap d'en Font
- Falten estudis de mobilitat i accessibilitat a les urbanitzacions i els voltans, possibilitats de transport alternatiu al cotxe.
- Possibilitat de demanda de serveis socials per gent gran e infància, manquen zones de jocs infantils en ambdues urbanitzacions
- Poc arbrat
- Falta d'un estudi de alternatives per millorar el cicle del aigua en aquesta zona amb una possibilitat alta de vulnerabilitat de aquífers, mitjançant la reutilització de les aigües residuals (Llacunes de infiltració) per evitar la intrusió marina on la principal recarrega del Aqüífer des Migjorn es la que es produeix per infiltració del aigua de pluja caiguda sobre els afloraments permeables.
- El pla parcial no té cap dotació de equipament escolar per futur col·legis
- Falta un pla de autosuficiència hídrica i energètica ambdues zones a urbanitzar.

4. Consultes a les administracions públiques afectades i persones interessades

Pel que fa a les consultes realitzades, la Llei d'avaluacions ambientals estableix, als articles 30 i 31 que prèviament a la formulació de l'informe ambiental estratègic, l'òrgan ambiental realitzi consultes per determinar si el Pla a avaluar pot tenir efectes significatius sobre el medi ambient.



En el cas de la modificació del Pla Parcial, la consulta s'ha prolongat fins principi de desembre de 2015, i s'ha consultat a les següents administracions públiques:

- Departament d'Ordenació Territorial i Turística del Consell Insular de Menorca
- Servei d'Estudis i Planificació de la Direcció General de Recursos Hídrics.

Transcorregut el termini de 45 dies hàbils, des de la sol·licitud d'informes, es continua amb el procediment administratiu d'acord amb l'article 30.2 de la Llei 21/2013.

5. Anàlisi dels criteris de l'annex V de la Llei 21/2013

S'han analitzat el criteris de l'annex V de la Llei 21/2013 d'AA i es preveu que el projecte pugui tenir efectes significatius sobre el medi ambient, en concret:

Problemes ambientals significatius relacionats amb el pla o programa.

Considerable increment de població amb 321 places residencials, ocupació dispersa del territori, afavorint la periurbanització que ve caracteritzant aquest territori, que està afavorint l'avanç de l'abandonament agrícola que presenta aquesta zona del municipi de Sant Lluís un dels valors més alts de l'illa, i on existeix un continu urbà a la zona de costa. La execució dels habitatges i vials, significa un increment de la superfície impermeable, la qual cosa suposa una disminució de la capacitat de infiltració i un increment de l'escalfament de l'aigua de pluja. Aquests efectes poden afectar a la recarrega de l'aqüífer.

Probabilitat, durada, freqüència i reversibilitat dels efectes.

Els efectes negatius degut a la periurbanització que ve caracteritzant aquest territori, seran irreversibles pel territori. La incidència negativa del projecte sobre el paisatge pretén minimitzar-ne realitzant una sèrie de millores urbanístiques que quedin perfectament en consonància amb el medi i, per tant, amb el seu paisatge.

El caràcter acumulatiu dels efectes.

Hi pot haver efectes acumulatius degut a la forta atomització del territori amb urbanitzacions i l'augment de població dispersa en aquest municipi.

Els riscos per a la salut humana o el medi ambient.

La modificació del Pla parcial del Sector 2 pot suposar riscos per a la salut humana o pel medi ambient pel que fa a la possibilitat de la contaminació de l'aqüífer del Migjorn i al superar l'augment de població la capacitat de carrega del territori i de les seves infraestructures per l'autosuficiència hídrica.

La magnitud i l'abast espacial dels efectes (àrea geogràfica i mida de la població que es puguin veure afectades).

La magnitud i l'abast espacial dels efectes sobre aquest territori molt urbanitzat, poden arribar a produir impactes sobre el medi social i físic, per la falta de planificació, reordenació i falta de estudi de les noves necessitats de aquest augment de població que se produirà, que repercutiran amb un increment de noves infraestructures.

El valor i la vulnerabilitat de l'àrea probablement afectada a causa de:

Les obres d'urbanització i la construcció de les edificacions impliquen un increment de la superfície impermeabilitzada que suposa una disminució de la recarrega actual de l'aqüífer i el increment de l'escolament superficial. El consum d'aigua potable implica increments dels volums captats d'aigües subterrànies, podent existir recursos suficients o no per aquestes activitats. Les dades relatives a l'explotació dels pous d'abastament indiquen que hi ha suficients recursos disponibles.

Conclusions de l'Informe ambiental estratègic

Primer. Subjectar a avaluació ambiental estratègica la modificació del Pla Parcial Sector 2 Cap d'en Font i Binissafúller Platja, TM Sant Lluís, per tenir efectes significatius sobre el medi ambient, per la qual cosa es necessària la tramitació de l'avaluació ambiental estratègica ordinària prevista a la secció 1ª del capítol I del títol II de la Llei d'avaluació ambiental.

Segon. En compliment de l'article 21.2 a) de la Llei d'avaluacions ambientals, s'inclou, com a Annex a la Resolució del President de la CMAIB, el document d'abast de l'estudi ambiental estratègic, i es comunicarà al promotor de la modificació del Pla Parcial per a que continuï amb la tramitació prevista a l'article 20 i següents de la Llei 21/2013.





Tercer. L'informe ambiental estratègic es publicarà al Butlletí Oficial de les Illes Balears, d'acord amb el que disposa l'article 31.3 de la Llei 21/2013.

Quart. De conformitat amb l'article 31.5 de la Llei d'avaluació ambiental, l'informe ambiental estratègic no serà objecte de recurs algun sense perjudici dels quals, si escau, procedeixin en via judicial enfront de la disposició de caràcter general que hagués aprovat el pla, o bé, sense perjudici dels quals procedeixin en via administrativa enfront de l'acte, si escau, d'aprovació del pla.

Palma, 8 de març de 2016

El president de la CMAIB

Antoni Alorda Vilarrubias

ANNEX

Document d'abast de la modificació Pla Parcial sector 2, Cap d'en Font i Binissafüller Platja.

D'acord a l'article 19.2 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, l'òrgan ambiental elaborarà i remetrà al promotor i a l'òrgan substantiu, el document d'abast de l'estudi ambiental estratègic, juntament amb les contestacions rebudes a les consultes realitzades.

Revisada la documentació que obra a l'expedient, i d'acord amb l'art. 18 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, es proposa que l'Estudi Ambiental Estratègic tenguí en compte, a més del contingut mínim detallat a l'Annex IV i el previst a l'art. 20 de la Llei 21/2013, els següents aspectes:

Manca d'espais públics i zones verdes a l'àrea de Cap d'en Font. A la vista de l'ordenació proposada en memòria – anàlisi del projecte de modificació del pla parcial S-2, se incorpora la totalitat de la superfície necessària pel compliment dels estàndards de l'article 10 de l'annex del reglament de planejament urbanístic pel sistema d'espais lliures de domini públic, amb la seva totalitat al sector més petit del dos, Binissafüller Platja i es deixa sense zones verdes al sector on es produeix un augment major de la població en l'àrea de Cap d'en Font.

Manquen zones de jocs infantils i estudis sobre possibilitat de demanda de serveis socials per gent gran e infància.

També el pla parcial no té cap dotació de equipament escolar per futur col·legis amb el qual no se compleix amb la ratio de 10 m2/habitatge necessaris.

1. Falta d'un estudi de alternatives per millorar el cicle del aigua en aquesta zona amb una possibilitat alta de vulnerabilitat de aqüífers, mitjançant la reutilització de les aigües residuals (Llacunes de infiltració) per evitar la intrusió marina on la principal recarrega del Aqüífer des Migjorn es la que es produeix per infiltració del aigua de pluja caiguda sobre els afloraments permeables.

2. Falten estudis de mobilitat i accessibilitat a les urbanitzacions i els voltans, i un estudi de les possibilitats de transport alternatiu al cotxe.

3. Respecte dels recursos ambientals bàsics (aigua, energia, depuració i residus) s'ha d'assegurar que la capacitat de població que es preveu en el planejament es pot assolir ambientalment.

Ha de quedar perfectament explicat i definit com es solucionaran els problemes de subministrament d'aigua potable (a la documentació presentada s'indica que el consum d'aigua potable implica increments dels volums captats d'aigües subterrànies, podent existir recursos suficients o no per aquestes activitats. Les dades relatives a l'explotació dels pous d'abastament indiquen que hi ha suficients recursos disponibles).

Respecte de la capacitat de depuració també cal constatar que l'informe es diu " L' EDAR de Sant Lluís permet un cabdal màxim diari de 10.000 m3, això significa que amb un consum de 300 litres per habitant i dia podria donar servei a més de 33.000 habitants", per el qual es demana es presenti un pla de depuració a llarg plaç amb període de 10 anys a 25 anys.

4. S'ha de donar compliment a tota la normativa en matèria hidràulica, tenint en compte que en els plànols d'ordenació s'han de grafia els pous de proveïment i els seus perímetres de protecció, els torrents i les seves zones de protecció (servitud i policia), zones inundables, etc. A més, a les Normes s'han de limitar els usos a les diferents zones quan correspongui.

5. S'ha d'incloure un Estudi Acústic a l'àmbit d'ordenació del Pla Parcial que permeti avaluar-ne l'impacte acústic i adoptar les mesures adequades per reduir-lo; com a conseqüència, el planejament ha d'incorporar determinats aspectes a les determinacions (art. 28.2 de la Llei





1/2007, de 16 de març, contra la contaminació acústica de les Illes Balears).

Respecte a la tramitació s'ha de recordar que, per tal de donar compliment a l'art. 21 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental (BOE núm. 296 d'11/12/2013), l'Ajuntament ha de sotmetre a informació pública la versió inicial del Pla Parcial del sector 2, Cap d'en Font i Binissafúller Platja acompanyat de l'EAE, el qual s'haurà tengut en compte per a l'elaboració del Pla Parcial.

Simultàniament al tràmit d'informació pública, l'Ajuntament trametrà la versió inicial del Pla Parcial i l'Estudi Ambiental Estratègic a les Administracions públiques afectades i a les persones interessades que han estat consultades prèviament.

Per tal de donar compliment a l'art. 19 de la Llei 21/2013, la CMAIB ha realitzat consulta a les següents administracions:

- Conselleria de Medi Ambient, Agricultura i Pesca:

DG Recursos Hídrics:

* Servei d'Estudis i Planificació

* Servei d'Aigües Subterrànies

- ABAQUA

- Consell Insular de Menorca:

- Departament de Mobilitat, Interior i Medi Ambient

- Departament d'Ordenació Territorial i Turística

- DG d'Interior, Emergències i Justícia. Departament d'Emergències

- Direcció de Seguretat d'Aeroports i Navegació Àrea (AESA).

