

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT I TERRITORI

8322 *Resolució del president de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears per la qual es formula l'informe ambiental estratègic sobre l'Estudi de Detall de l'Àrea d'Actuació (AA 5.2) Es Puet, Sant Agustí, TM de Sant Josep de Sa Talaia (190e/2018)*

Vist l'informe tècnic amb proposta de resolució de dia 20 de juny de 2019, i d'acord amb l'article 10.1.a) del Decret 4/2018, de 23 de febrer, pel qual s'aproven l'organització, les funcions i el règim jurídic de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears (CMAIB) (BOIB núm. 26 de 27 de febrer de 2018),

RESOLC FORMULAR:

L'informe ambiental estratègic sobre l'Estudi de Detall de l'Àrea d'Actuació (AA 5.2) Es Puet, Sant Agustí (TM de Sant Josep de Sa Talaia), en els termes següents:

1. Determinació de subjecció a avaluació ambiental i tramitació.

L'ajuntament de Sant Josep de Sa Talaia envia a la CMAIB (entrada 21/09/2018) ofici de tramesa per a l'inici d'Avaluació Ambiental Estratègica (AAE) simplificada per aquest Estudi de Detall, d'acord amb l'article 29 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre d'Avaluació Ambiental.

2. Descripció i ubicació de l'Estudi de detall.

El present estudi de detall es realitza sobre l'Àrea d'Actuació AA 5.2 Es Puet, ubicada en la costa de la badia de Portmany a l'extrem nord-est del TM de Sant Josep de sa Talaia. Aquesta AA té una superfície bruta de 9.374,06 m².

Els terrenys de l'AA estan classificats com a Sòl Urbà i actualment estan parcialment afectats per la delimitació del Domini Públic Marítim Terrestre (DPMT) i les seves servituds. A l'extrem oest de l'AA discorre el torrent de s'Estanyol que desemboca a la cala des Puet (segons plànols d'APRs del PTI d'Eivissa, aquest curs d'aigua no conforma plana d'inundació). Dins l'AA hi ha construïts dos habitatges unifamiliars actualment abandonats, també hi creix vegetació forestal pròpia de l'enclavament litoral on s'ubica. Hi ha pins i sables amb comunitats herbàcies i subarborescències pròpies (Cistus clusii, Helichrysum stoechas i Tymbra capitata) i, vora el torrent, vegetació més higròfila. Aquestes comunitats es veuen invadides amb plantes al·lòctones invasores com el bàlsam (Carpobrotus acinaciformis) i la canya americana (Arundo donax). També hi ha vegetació costanera tant psammòfila com més de roquissar com el fonoll marí (Crithmum maritimum) i plantes nitròfiles.

L'entorn de l'AA està força urbanitzat amb un alt grau de consolidació on coexisteixen els usos residencials amb els turístics (hotelers) i també comercials turístics. L'AA queda delimitada al sud pel carrer de Cala de Bou.

L'Estudi de detall es redacta en compliment de les NNSS de Sant Josep i la Llei del Sòl de les Illes Balears. En ell es contempla l'establiment de les alineacions i rasants de la xarxa viària, així com la definició i ubicació dels espais de cessió. No s'inclou ordenació de volums ja que serà competència dels respectius projectes d'arquitectura. Segons el doc. ambiental presentat l'Estudi de detall no vulnera cap dels paràmetres i condicions de les NNSS de 1995. En particular:

- Se reserven les parcel·les destinades a Espais Lliures Públics i dotacions que en total superen el 10 % de la superfície bruta total de l'àrea.
- No se modifica la tipologia d'edificació assenyalada per les NNSS.
- Tampoc se modifica l'ús previst a les mateixes.
- No existeix augment de volum edificable, ocupació del sòl, altures i densitat. A més, no és necessari la previsió d'infraestructures ja que aquest sòl té: carrers per al trànsit rodat, sanejament, abastiment d'aigua i energia elèctrica.

Les NNSS estableixen la cessió, lliure de càrregues, del 10 % de la superfície total de l'Àrea destinant-se per això un 8 % per a espais lliures d'ús públic i un 2 % per a usos dotacionals.



L'ordenació que estableix aquest estudi de detall fa que se deixi tota la part central del terreny com a zona edificable i s'allibera tota la franja de costa de servitud de protecció com a Espai lliure públic.

Se genera un pas per a vianants que permet l'enllaç pel extrem E de la Zona lliure d'Ús Públic amb el carrer de Cala de Bou.

Aquest estudi de detall preveu en superfície, com ampliació del viari, un núm. d'aparcaments no inferior al 50 % del núm. d'habitatges previstos.

Aplicació dels paràmetres a l'Àrea d'Actuació:

- Suelo bruto 9374,06 m2.
- Número máximo de viviendas (30 viv/ha) 28 ud.
- Cesiones mínimas:
- Espacios Libres de Uso Público (8% Suelo Inicial) 749,92 m2.
- Uso Dotacional (2% Suelo Inicial) 187,48 m2.
- Aparcamientos en superficie: 14 ud.
- Edificabilidad total (0.6m2/m2, sobre suelo bruto) 5624,43 m2.
- Quant a les condicions globals sobre la zona, els paràmetres d'aplicació són els definits a l'apartat 4.4. Ordenança 4-Turístic Hotelera.
- Tipología. TH
- Edificabilidad máxima sobre zona 0,60 m2/m2
- Aparcamientos en superficie 50% del nº de viv. resultante
- Densidad máxima sobre zona 30 viv/Ha
- Número máximo de plantas IV alturas
- Altura máxima a cornisa 13 m
- Parcela mínima 500 m2
- Usos permitidos Hotelero, vivienda, comercio, oficinas, garaje.

Sòl Brut inicial		9.374,06 m2		
		Mínim NNSS	Proposta E. D:	
Cessions	E.L.U.P.	> 8%	749,92 m2	4.403,03 m2
	D.O.T.	> 2 %	187,48 m2	(1)(2)
	Aparcaments	14 places		176,68 m2
	Vials vianants	voravia		392,54 m2
	Vials	carrer		14,96 m2
				239,57 M2

(1): La superfície de cesión para espacios libres de Uso Público 4.403,03 m2. se corresponde al suelo incluido en la servidumbre de protección de la ley 22/198, de costas.

(2): En este caso y dado que la superficie indicada no llega a la parcela mínima,(500m2.), se ha considerado en base a lo dispuesto en el Art. 32.5.a de la Ley 2/2014 la entrega de edificabilidad no lucrativa dentro del mismo ámbito.

3.Consultes a les administracions públiques afectes i persones interessades.

D'acord amb l'article 30 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, des de la CMAIB es va consultar a les administracions següents:

- Departament de Territori i Mobilitat del Consell Insular d'Eivissa (entrada 8 d'octubre de 2018).
- Departament de Medi Ambient i Medi Rural del Consell Insular d'Eivissa (entrada 8 d'octubre de 2018).
- Demarcació de Costes de les illes Balears (entrada 11 d'octubre de 2018).
- DG de Recursos Hídrics (Servei d'Aigües Superficials i Servei d'Estudis i Planificació (entrades 8 d'octubre de 2018).

A dia d'avui de les consultes realitzades s'ha rebut resposta de:

- Informe del Servei d'Aigües Superficials de la DG de Recursos Hídrics de 23 d'octubre de 2018- entrada a la CMAIB (26/10 /2018). En aquest informe exposa que part de l'àmbit de les actuacions està afectat per domini públic hidràulic, per zones de Servitud i Policia del torrent de s'Estanyol. Conclou en informar favorablement aquest estudi de detall i el condiona a què les obres a DPH i





zones de Servitud i Policia precisaran d'autorització administrativa prèvia de la DG de Recursos Hídrics. A més el promotor a la sol·licitud d'autorització, adjuntarà un projecte subscrit per tècnic competent, que defineixi amb el grau de detall suficient les obres a realitzar.

4. Anàlisi dels criteris de l'annex V de la Llei 21/2013 i avaluació dels efectes previsibles.

Bàsicament aquest estudi de detall de l'AA 5.2 Es Puet, Sant Agustí i que només afecta a sòl urbà, estableix actuacions de caire més urbanístic que ambientals (l'establiment de les alineacions i rasants de la xarxa viària, així com la definició i ubicació dels espais de cessió).

Aquest estudi de detall, segons la documentació aportada no modifica per res ni vulnera cap dels paràmetres i condicions de les NNSS de Sant Josep de Sa Talaia de 1995.

No és necessari la previsió d'infraestructures ja que aquest sòl té: carrers per al trànsit rodat, sanejament, abastiment d'aigua, energia elèctrica i enllumenat públic.

No obstant això L'AA s'ubica en un enclavament, on encara hi creix vegetació natural pròpia de zones costaneres. Concretament dins l'AA, el document ambiental presentat delimita una zona de sabinar arbustiu i li atorga una qualitat ecològica alta. Per tant poden dir que aquest sabinar es podria enquadrar dins l'Annex I de la Directiva 92/43/CEE com a Hàbitat d'Interès Comunitari (HIC) – 2250 dunes litorals amb *Juniperus spp.*, que a més es considera HIC prioritari.

Aquesta AA no s'inclou dins cap LIC i ZEPA i s'ubica a sòl urbà, però, per mor de l'exposat anteriorment i per no trobar-se consolidada urbanísticament, se li pot aplicar l'art. 46.3 de la Llei 42/2007, de 13 de desembre, de Patrimoni i Biodiversitat, el qual exposa que:

El òrgans competents en el marc dels procediments prevists en la legislació d'avaluació ambiental, hauran d'adoptar les mesures necessàries per evitar l'alteració, la contaminació i la fragmentació dels hàbitats i les pertorbacions que afectin a les espècies fora de la Xarxa Natura 2000, en la mesura que aquests fenòmens tinguin un efecte significatiu sobre l'estat de conservació de dits hàbitats i espècies.

Per tant, i a fi de preservar aquest HIC prioritari és necessari prendre tota una sèrie de mesures per protegir-lo de les actuacions urbanitzadores (edificació, enderroc, moviments de terra...) que es volen realitzar en aquesta AA.

El document ambiental estratègic també identifica dins l'AA espècies al·lòctones invasores (*Arundo donax* i *Carpobrotus acinaciformis*) les quals s'haurien d'eradicar abans de començar les obres d'urbanització.

Conclusions de l'Informe ambiental estratègic

Primer. No subjectar a avaluació ambiental estratègica ordinària l'Estudi de Detall de l'Àrea d'Actuació AA 5.2, Es Puet, Sant Agustí (TM de Sant Josep de Sa Talaia), atès que no tindrà efectes significatius sobre el medi ambient d'acord amb els criteris de l'annex V de la Llei 21/2013, sempre i quan es compleixin les mesures correctores, preventives i compensatòries, així com el pla de vigilància ambiental que figuren al Document Ambiental Estratègic, sempre i quan no entrin en contradicció amb els condicionants següents:

1. D'acord amb l'article 46.3 de la Llei 42/2007, de 13 de desembre, de Patrimoni i Biodiversitat, en cap cas les obres d'urbanització (edificacions, moviments de terres i enderroc) afectaran a la zona delimitada al document ambiental estratègic presentat com a sabinar arbustiu amb qualitat ecològica alta (HIC prioritari 2250 dunes litoral amb *Juniperus spp.*).

2. És necessari abans de començar les obres d'urbanització d'aquesta AA, eradicar les plantes al·lòctones invasores detectades bàlsam (*Carpobrotus acinaciformis*) i canya americana (*Arundo donax*).

3. D'acord amb l'informe del Servei d'Aigües Superficials de la DG de Recursos Hídrics de 23 d'octubre de 2018, es recorda que:

-Les obres en domini públic hidràulic, en zones de servitud i en zones de policia precisaran autorització administrativa prèvia de la DG de Recursos Hídrics. Aquesta autorització serà independent de qualsevol altra que hagi de ser atorgada pel diferents òrgans de les Administracions públiques, i, si escau, dels propietaris dels terrenys particulars.

-El promotor, a la sol·licitud d'autorització, adjuntarà projecte, subscrit per tècnic competent, que defineixi amb el grau de detall suficient les obres a realitzar.

Segon. Es publicarà el present informe ambiental al Butlletí Oficial de les Illes Balears, d'acord amb el que disposa l'article 31.3 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'AA.

Tercer. L'informe ambiental estratègic perdrà la seva vigència i cessarà en la producció dels efectes que li són propis si, una vegada publicat en el BOIB, no s'hagués procedit a l'aprovació del pla o programa en el termini màxim de quatre anys des de la publicació, d'acord amb el que disposa l'article 31.4 de la Llei 21/2013.



Quart. L'informe ambiental estratègic no serà objecte de cap recurs, sense perjudici del que, si és el cas, escaigui en via administrativa o judicial davant de l'acte d'aprovació del pla o programa, d'acord amb el que disposa l'article 31.5 de la Llei 21/2013.

Cinquè. Aquesta resolució s'emet sense perjudici de les competències urbanístiques, de gestió o territorials de les administracions competents i de les autoritzacions o informes necessaris per a l'aprovació.

Palma, 20 de juny de 2019

El president en funcions de la CMAIB

Antoni Alorda Vilarrubias

