

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, AGRICULTURA Y PESCA

2899 *Resolución del Presidente de la Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears, por la que se formula el informe ambiental estratégico de la modificación del Plan Parcial Sector 2, Cap d'en Font y Binissafüller Playa (exp. 163e/2015)*

Visto el informe técnico de 25 de enero de 2016 y el informe jurídico con propuesta de resolución de 2 de febrero de 2016, y de acuerdo con el artículo 6 del Decreto 29/2009, de 8 de mayo de organización, funciones y régimen jurídico de la Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears (adelante CMAIB) y el Acuerdo del Pleno de la CMAIB sobre la delegación de competencias del Pleno en su Presidente (BOIB núm. 168 de 11/14/2015), RESUELVO FORMULAR:

Informe ambiental estratégico de la modificación del Plan Parcial Sector 2, Cap d'en Font y Binissafüller Playa. TM Sant Lluís, en los siguientes términos:

1. Determinación de sujeción a evaluación ambiental y tramitación

La modificación del Plan Parcial Sector 2, Cap d'en Font y Binissafüller Playa. TM Sant Lluís está incluida en el punto 2) del artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental Planes y programas objetos de una evaluación ambiental estratégica simplificada y la tramitación a seguir es el que establece en el artículo 29 y siguientes de la Ley.

2. Descripción y ubicación del plan

La modificación del Plan Parcial sector 2, Cap d'en Font y Binissafüller Playa comprende dos polígonos diferenciados: Cap d'en Font y Binissafüller. Su definición se encuentra en las normas subsidiarias de Sant Lluís (BOIB núm. 143, 2 de octubre de 2012) modificados para su adaptación al PTI, de la siguiente manera:

Artículo 168 ART de Cap d'en Font

La ordenación detallada de esta área de una superficie de 200.857 m² y la asignación de usos pormenorizados de los terrenos incluidos en el ámbito del ART será la que se reflejará el correspondiente plan parcial, que en todo caso deberá recoger los siguientes criterios:

- Se clasifica como suelo rústico protegido, con la categoría de ANIT una superficie de 67.074 m², tal como aparece en las determinaciones gráficas.
- Se califica como residencial Extensiva Unifamiliar, una superficie de 133.783 m², igualmente definida en las determinaciones gráficas, en la que se establecen las siguientes condiciones:

Usos admitidos: Residencial Unifamiliar y Vivienda Turístico de Vacaciones, en Vivienda Unifamiliar Aislada, según las condiciones generales establecidas en estas normas y las condiciones específicas para la zona Residencial Extensiva Unifamiliar.

Se fija una capacidad de población total de 321 plazas de alojamiento en vivienda unifamiliar aislada y uso indistintamente residencial o turístico (equivalente a 107 viviendas unifamiliares aisladas), incluyendo las 69 plazas (23 viviendas ya construidas).

- La actuación se desarrollará de forma conjunta con la ART de Binissafüller mediante la modificación del plan parcial del sector urbanizable de Cap d'en Font Binissafüller.

Artículo 169 ART de Binissafüller

La ordenación detallada de esta área de una superficie de 278.155 m² y la asignación de usos pormenorizados de los terrenos incluidos en el ámbito del ART será la que se reflejará el correspondiente plan parcial, que en todo caso deberá recoger los siguientes criterios:

- Se clasifica como suelo rústico protegido, con la categoría de ANIT una superficie de 164.102 m², tal como aparece en las determinaciones gráficas.
- Se califica como espacio libre público o zona verde, una superficie de 27.546 m², que aparece grafiada como tal a las determinaciones gráficas.
- Se califica como residencial Extensiva Unifamiliar, una superficie de 86.507 m², igualmente definida en las determinaciones





gráficas, en la que se establecen las siguientes condiciones:

Usos admitidos: Residencial Unifamiliar y Vivienda Turístico de Vacaciones, en Vivienda Unifamiliar Aislada, según las condiciones generales establecidas en estas normas y las condiciones específicas para la zona Residencial Extensiva Unifamiliar.

Se fija una capacidad de población total de 150 plazas de alojamiento en vivienda unifamiliar aislada y uso indistintamente residencial o turístico (equivalente a 50 viviendas unifamiliares aisladas), incluyendo las 57 plazas (19 viviendas ya construidas).

En esta zona el plan parcial calificará como mínimo una superficie de 6.694 m² de equipamientos privados.

- La actuación se desarrollará de forma conjunta con la ART de Cap d'en Font mediante la modificación del plan parcial del sector urbanizable de Cap d'en Font Binisafüller.

Artículo 170 sector Urbanizable de Cap d'en Font Binisafüller.

Las dos áreas de reconversión territorial definidas en los artículos 168 y 169 de las presentes normas, forman un único sector de suelo urbanizable denominado S-2 Jefe den Font- Binissafüller. Este sector cuenta con un plan parcial y proyecto de urbanización aprobados definitivamente. Ambos deberán ser modificados dando cumplimiento a los siguientes parámetros:

- Superficie del ámbito: 247.836 m²
- Usos admitidos: únicamente el de vivienda residencial o turístico, ambos en la tipología de vivienda unifamiliar aislada y equipamiento privado y en cuanto a las viviendas, se tendrán en cuenta las condiciones generales y específicas para la zona residencial Extensiva Unifamiliar establecidas en estas normas.
- Número máximo de viviendas: 157 viviendas incluyendo los 42 existentes
- Espacios libres públicos: 27.546 m²
- Viario: lo que determine el Plan Parcial.
- Sistema de gestión: Cooperación

3. Evaluación de los efectos previsibles

Con esta modificación se permite un incremento de población de 321 plazas de alojamiento en vivienda unifamiliar aislada y uso indistintamente residencial o turístico (equivalente a 107 viviendas unifamiliares aisladas), incluyendo las 69 plazas (23 viviendas ya construidas) en el área de Cabo d'en Font y de 150 plazas de alojamiento en vivienda unifamiliar aislada y uso indistintamente residencial o turístico (equivalente a 50 viviendas unifamiliares aisladas), incluyendo las 57 plazas (19 viviendas ya construidas) en el área de Binisafüller playa. Este incremento de viviendas se produce con una zona donde la periurbanización que viene caracterizando este territorio ha favorecido el avance del abandono agrícola, que presenta en esta zona (municipio de Es Castell y Sant Lluís y sur de Mahón) los valores más altos de la isla, hasta llegar a caracterizar el paisaje actual, donde existe un continuo urbano desde la carretera Me-8 a la altura del polígono industrial hasta las proximidades de los suelos urbanos de Torret y S'Ullastrar, junto con estas tramas claramente urbanas se debe señalar también la presencia de un conjunto de urbanizaciones de carácter residencial en rústico asociadas a pequeñas aldeas de carácter tradicional, pero de un mayor significado paisajístico y en la que se está a punto de agotar la capacidad de carga de un territorio tanto atomizado como el del municipio de Sant Lluís.

Debido a este incremento de población en un territorio tan limitado, se hace necesario el plantearse cuestiones de tipo ambiental, antes de acometer estas dos urbanizaciones, para aminorar los efectos previsibles sobre la calidad de vida de la población y los efectos sobre su entorno, que no han sido evaluadas ambientalmente como son:

- Falta de espacios públicos y zonas verdes en el área de Cap d'en Font
- Faltan estudios de movilidad y accesibilidad a las urbanizaciones y los alrededores, posibilidades de transporte alternativo al coche.
- Posibilidad de demanda de servicios sociales para personas mayores y infancia, carecen zonas de juegos infantiles en ambas urbanizaciones
- Poco arbolado
- Falta de un estudio de alternativas para mejorar el ciclo del agua en esta zona con una posibilidad alta de vulnerabilidad de acuíferos, mediante la reutilización de las aguas residuales (Lagunas de infiltración) para evitar la intrusión marina donde la principal recarga del Acuífero diciembre Migjorn es la que se produce por infiltración del agua de lluvia caída sobre los afloramientos permeables.
- El plan parcial no tiene ninguna dotación de equipamiento escolar para futuro col • legis
- Falta un plan de autosuficiencia hídrica y energética ambas zonas a urbanizar.

4. Consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas

En cuanto a las consultas realizadas, la Ley de evaluaciones ambientales establece, en los artículos 30 y 31 que previamente a la formulación



del informe ambiental estratégico, el órgano ambiental realice consultas para determinar si el Plan evaluar puede tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

En el caso de la modificación del Plan Parcial, la consulta se ha prolongado hasta principios de diciembre de 215, y se ha consultado a las siguientes administraciones públicas:

- Departamento de Ordenación Territorial y Turística del Consejo Insular de Menorca
- Servicio de Estudios y Planificación de la Dirección General de Recursos Hídricos.

Transcurrido el plazo de 45 días hábiles, desde la solicitud de informes, se continúa con el procedimiento administrativo de acuerdo con el artículo 30.2 de la Ley 21/2013.

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 AA y se prevé que el proyecto pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, en concreto:

Problemas ambientales significativos relacionados con el plan o programa.

Considerable incremento de población con 321 plazas residenciales, ocupación dispersa del territorio, favoreciendo la periurbanización que viene caracterizando este territorio, que está favoreciendo el avance del abandono agrícola que presenta esta zona del municipio de Sant Lluís uno de los valores más altos de la isla, y donde existe un continuo urbano en la zona de costa. La ejecución de las viviendas y viales, significa un incremento de la superficie impermeable, lo que supone una disminución de la capacidad de infiltración y un incremento del calentamiento del agua de lluvia. Estos efectos puede afectar a la recarga del acuífero.

Probabilidad, duración, frecuencia y reversibilidad de los efectos.

Los efectos negativos debido a la periurbanización que viene caracterizando este territorio, serán irreversibles por el territorio. La incidencia negativa del proyecto sobre el paisaje pretende minimizar realizando una serie de mejoras urbanísticas que queden perfectamente en consonancia con el medio y, por tanto, con su paisaje.

El carácter acumulativo de los efectos.

Puede haber efectos acumulativos debido a la fuerte atomización del territorio con urbanizaciones y el aumento de población dispersa en este municipio.

Los riesgos para la salud humana o el medio ambiente.

La modificación del Plan parcial del Sector 2 puede suponer riesgos para la salud humana o para el medio ambiente en cuanto a la posibilidad de la contaminación del acuífero del Migjorn y al superar el aumento de población la capacidad de carga del territorio y de sus infraestructuras para la autosuficiencia hídrica.

La magnitud y el alcance espacial de los efectos (área geográfica y tamaño de la población que puedan verse afectadas).

La magnitud y el alcance espacial de los efectos sobre este territorio muy urbanizado, pueden llegar a producir impactos sobre el medio social y físico, por la falta de planificación, reordenación y falta de estudio de las nuevas necesidades de este aumento de población que se producirá, que repercutirán con un incremento de nuevas infraestructuras.

El valor y la vulnerabilidad del área probablemente afectada a causa de:

Las obras de urbanización y la construcción de las edificaciones implican un incremento de la superficie impermeabilizada que supone una disminución de la recarga actual del acuífero y el incremento de la escorrentía superficial. El consumo de agua potable implica incrementos de los volúmenes captados de aguas subterráneas, pudiendo existir recursos suficientes o no para estas actividades. Los datos relativos a la explotación de los pozos de abastecimiento indican que hay suficientes recursos disponibles.

Conclusiones del Informe ambiental estratégico

Primero. Sujetar a evaluación ambiental estratégica la modificación del Plan Parcial Sector 2 Cap d'en Font y Binissafúller Playa, TM Sant Lluís, por tener efectos significativo sobre el medio ambiente, por lo que es necesaria la tramitación de la evaluación ambiental estratégica ordinaria prevista en la sección 1ª del capítulo I del título II de la Ley de evaluación ambiental.

Segundo. En cumplimiento del artículo 21.2 a) de la Ley de evaluaciones ambientales, se incluye, como Anexo a la Resolución del Presidente



de la CMAIB, el documento de alcance del estudio ambiental estratégico, y se comunicará al promotor de la modificación del Plan Parcial para que continúe con la tramitación prevista en el artículo 20 y siguientes de la Ley 21/2013.

Tercero. El informe ambiental estratégico se publicará en el Boletín Oficial de las Illes Balears, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 31.3 de la Ley 21/2013.

Cuarto. De conformidad con el artículo 31.5 de la Ley de evaluación ambiental, el informe ambiental estratégico no será objeto de recurso alguno sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en vía judicial frente a la disposición de carácter general que hubiera aprobado el plan, o bien, sin perjuicio de los que procedan en vía administrativa frente al acto, en su caso, de aprobación del plan.

Palma, 8 de marzo de 2016

El presidente de la CMAIB
Antoni Alorda Vilarrubias

ANEXO

Documento de alcance de la modificación Plan Parcial sector 2, Cap d'en Font y Binissafúller Playa.

De acuerdo al artículo 19.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el órgano ambiental elaborará y remitirá al promotor y al órgano sustantivo, el documento de alcance del estudio ambiental estratégico, junto con las contestaciones recibidas a las consultas realizadas.

Revisada la documentación que obra en el expediente, y de acuerdo con el art. 18 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se propone que el Estudio Ambiental Estratégico tenga en cuenta, además del contenido mínimo detallado en el Anexo IV y el previsto en el art. 20 de la Ley 21/2013, los siguientes aspectos:

Falta de espacios públicos y zonas verdes en el área de Cap d'en Font .A la vista de la ordenación propuesta en memoria - análisis del proyecto de modificación del plan parcial S-2, se incorpora la totalidad de la superficie necesaria por el cumplimiento de los estándares del artículo 10 del anexo del reglamento de planeamiento urbanístico por el sistema de espacios libres de dominio público, con su totalidad al sector más pequeño del dos, Binissafúller Playa y se deja sin zonas verdes en el sector donde se produce un aumento mayor de la población en el área de Cap d'en Font.

Faltan zonas de juegos infantiles y estudios sobre posibilidad de demanda de servicios sociales para personas mayores y infancia.

También el plan parcial no tiene ninguna dotación de equipamiento escolar para futuro colegio con el que no se cumple con la ratio de 10 m2/vivienda necesarios.

1. Falta de un estudio de alternativas para mejorar el ciclo del agua en esta zona con una posibilidad alta de vulnerabilidad de acuíferos, mediante la reutilización de las aguas residuales (Lagunas de infiltración) para evitar la intrusión marina donde la principal recarga del Acuífero Migjorn es la que se produce por infiltración del agua de lluvia caída sobre los afloramientos permeables.

2. Faltan estudios de movilidad y accesibilidad a las urbanizaciones y los alrededores, y un estudio de las posibilidades de transporte alternativo al coche.

3. Respecto de los recursos ambientales básicos (agua, energía, depuración y residuos) se asegurará de que la capacidad de población que se prevé en el planeamiento se puede alcanzar ambientalmente.

Debe quedar perfectamente explicado y definido como se solucionarán los problemas de suministro de agua potable (en la documentación presentada indica que el consumo de agua potable implica incrementos de los volúmenes captados de aguas subterráneas, pudiendo existir recursos suficientes o no para estas actividades. los datos relativos a la explotación de los pozos de abastecimiento indican que hay suficientes recursos disponibles).

Respecto de la capacidad de depuración también hay que constatar que el informe se llama "La EDAR de Sant Lluís permite un caudal máximo diario de 10.000 m3, esto significa que con un consumo de 300 litros por habitante y día podría dar servicio a más de 33.000 habitantes ", por el que se pide se presente un plan de depuración a largo plazo con período de 10 años a 25 años.



4. Se dará cumplimiento a toda la normativa en materia hidráulica, teniendo en cuenta que en los planos de ordenación se deben graficar los pozos de abastecimiento y sus perímetros de protección, los torrentes y sus zonas de protección (servidumbre y policía), zonas inundables, etc. Además, a las Normas deben limitarse los usos en las diferentes zonas cuando corresponda.

5. Se incluirá un Estudio Acústico en el ámbito de ordenación del Plan Parcial que permita evaluar el impacto acústico y adoptar las medidas adecuadas para reducirlo; como consecuencia, el planeamiento debe incorporar determinados aspectos a las determinaciones (art. 28.2 de la Ley 1/2007, de 16 de marzo, contra la contaminación acústica de las Illes Balears).

Respecto a la tramitación se ha de recordar que, a fin de dar cumplimiento al art. 21 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (BOE núm. 296 de 11/12/2013), el Ayuntamiento ha de someter a información pública la versión inicial del Plan Parcial del sector 2, Cap d'en Font y Binissafüller Playa acompañado de la EAE, el cual deberá tener en cuenta para la elaboración del Plan Parcial.

Simultáneamente al trámite de información pública, el Ayuntamiento enviará la versión inicial del Plan Parcial y el Estudio Ambiental Estratégico a las Administraciones públicas afectadas ya las personas interesadas que han sido consultadas previamente.

Para dar cumplimiento al art. 19 de la Ley 21/2013, la CMAIB ha realizado consulta a las siguientes administraciones:

- Consejería de Medio Ambiente, Agricultura y Pesca:

DG Recursos Hídricos:

- * Servicio de Estudios y Planificación
- * Servicio de Aguas Subterráneas

- ABAQUA

- Consejo Insular de Menorca:

- Departamento de Movilidad, Interior y Medio Ambiente

- Departamento de Ordenación Territorial y Turística

- DG de Interior, Emergencias y Justicia. Departamento de Emergencias

- Dirección de Seguridad de Aeropuertos y Navegación Área (AESA).

