



Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y TERRITORIO

8322

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 (AA 5.2) Es Puet, San Agustín, TM de Sant Josep de Sa Talaia (190e/2018)

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 20 de junio de 2019, 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 núm. 26 de 27 de febrero de 2018),

RESUELVO FORMULAR:

El informe ambiental estratégico sobre el Estudio de Detalle del Área de Actuación (AA 5.2) Es Puet, San Agustín (TM de Sant Josep de Sa Talaia), en los siguientes términos:

1. Determinación de sujeción a evaluación ambiental y tramitación.

El ayuntamiento de Sant Josep de Sa Talaia envía a la CMAIB (entrada 21/09/2018) oficio de remisión para el inicio de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) simplificada para este Estudio de Detalle, de acuerdo con el artículo 29 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental.

2. Descripción y ubicación del Estudio de detalle.

El presente estudio de detalle se realiza sobre el Área de Actuación AA 5.2 Es Puet, ubicada en la costa de la bahía de Portmany en el extremo noreste del TM de Sant Josep de sa Talaia. Esta AA tiene una superficie bruta de 9.374,06 m².

Los terrenos de la AA están clasificados como Suelo Urbano y actualmente están parcialmente afectados por la delimitación del Dominio Público Marítimo Terrestre (DPMT) y sus servidumbres. En el extremo oeste de la AA discurre el torrente de S'Estanyol que desemboca en la cala des Puet (según planos de APRS del PTI de Ibiza, este curso de agua no conforma llanura de inundación). Dentro de la AA hay construidas dos viviendas unifamiliares actualmente abandonadas, también crece vegetación forestal propia del enclave litoral donde se ubica. Hay pinos y sabinas con comunidades herbáceas y subarbusivas propias (*Cistus clusii*, *Helichrysum stoechas* y *Tymbra capitata*) y, cerca del torrente, vegetación más higrófila. Estas comunidades se ven invadidas con plantas alóctonas invasoras como el corre-corre (*Carpobrotus acinaciformis*) y la caña americana (*Arundo donax*). También hay vegetación costera tanto psammófila como más de roquedal como el hinojo marino (*Crithmum maritimum*) y plantas nitrófilas.

El entorno de la AA está bastante urbanizado con un alto grado de consolidación donde coexisten los usos residenciales con los turísticos (hoteleros) y también comerciales- turísticos. La AA queda delimitada al sur por la calle Cala de Bou.

El Estudio de Detalle se redacta en cumplimiento de las NNSS de Sant Josep y la Ley del Suelo de las Islas Baleares. En él se contempla el establecimiento de las alineaciones y rasantes de la red viaria, así como la definición y ubicación de los espacios de cesión. No se incluye ordenación de volúmenes ya que será competencia de los respectivos proyectos de arquitectura. Según el documento ambiental presentado el Estudio de detalle no vulnera ninguno de los parámetros y condiciones de las NNSS de 1995. En particular:

- Se reservan las parcelas destinadas a Espacios Libres Públicos y dotaciones que en total superan el 10% de la superficie bruta total del área.
- No se modifica la tipología de edificación señalada por las NNSS.
- Tampoco se modifica el uso previsto en las mismas.
- No existe aumento de volumen edificable, ocupación del suelo, alturas y densidad. Además, no es necesaria la previsión de infraestructuras ya que este suelo tiene: calles para el tráfico rodado, saneamiento, abastecimiento de agua y energía eléctrica.

Las NNSS establecen la cesión, libre de cargas, del 10% de la superficie total del Área destinándose para ello un 8% para espacios libres de uso público y un 2% para usos dotacionales.





La ordenación que establece este estudio de detalle hace que se deje toda la parte central del terreno como zona edificable y libera toda la franja de costa de servidumbre de protección como Espacio libre público.

Se genera un paso para peatones que permite el enlace por el extremo E de la Zona libre de Uso Público con la calle de Cala de Bou.

Este estudio de detalle prevé en superficie, como ampliación del viario, un número de aparcamientos no inferior al 50% del número de viviendas previstas.

Aplicación de los parámetros en el área de actuación:

- Suelo bruto 9.374,06 m2.
- Número máximo de viviendas (30 viv / ha) 28 ud.
- Cesionaria 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.
- En cuanto a las condiciones globales sobre la zona, los parámetros de aplicación son los definidos en el apartado 4.4. Ordenanza 4-Turístico 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.

Suelo Bruto inicial		9.374,06 m2		
		Mínimo NNSS	Propuesta E. D:	
Cesiones	E.L.U.P.	> 8%	749,92 m2	4.403,03 m2
	D.O.T.	> 2 %	187,48 m2	(1)(2)
	Aparcamientos	14 plazas		176,68 m2
	Viales viandantes	acera		392,54 m2
	Viales	calle		14,96 m2
				239,57 m2

(1): La superficie 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 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.Consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas.

De acuerdo con el artículo 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, desde la CMAIB se consultó a las administraciones siguientes:

- Departamento de Territorio y Movilidad del Consell Insular de Ibiza (entrada 8 de octubre de 2018).
- Departamento de Medio Ambiente y Medio Rural del Consell Insular de Ibiza (entrada 8 de octubre de 2018).
- Demarcación de Costas de las Islas Baleares (entrada 11 de octubre de 2018).
- DG de Recursos Hídricos (Servicio de Aguas Superficiales y Servicio de Estudios y Planificación (entradas 8 de octubre de 2018).

A día de hoy de las consultas realizadas se ha recibido respuesta de:

- Informe del Servicio de Aguas Superficiales de la DG de Recursos Hídricos de 23 de octubre de 2018- entrada a la CMAIB (26/10/2018). En este informe se expone que parte del ámbito de las actuaciones está afectado por dominio público hidráulico, por zonas de servidumbre y policía del torrente de S'Estanyol. Concluye en informar favorablemente este estudio de detalle y lo condiciona a



que las obras en DPH y zonas de servidumbre y policía precisarán de autorización administrativa previa de la DG de Recursos Hídricos. Además el promotor a la solicitud de autorización, adjuntará un proyecto suscrito por técnico competente, que defina con el grado de detalle suficiente las obras a realizar.

4. Análisis de los criterios del anexo V de la Ley 21/2013 y evaluación de los efectos previsibles.

Básicamente este estudio de detalle de la AA 5.2 Es Puet, San Agustín y que sólo afecta a suelo urbano, establece actuaciones de carácter más urbanístico que ambiental (el establecimiento de las alineaciones y rasantes de la red viaria, así como la definición y ubicación de los espacios de cesión).

Este estudio de detalle, según la documentación aportada no modifica para nada ni vulnera ninguno de los parámetros y condiciones de las NNSS de Sant Josep de Sa Talaia de 1995.

No es necesario la previsión de infraestructuras ya que este suelo tiene: calles para el tráfico rodado, saneamiento, abastecimiento de agua, energía eléctrica y alumbrado público.

Sin embargo la AA se ubica en un enclave, donde todavía crece vegetación natural propia de zonas costeras. Concretamente en la AA, el documento ambiental presentado delimita una zona de sabinar arbustivo y le otorga una calidad ecológica alta. Por lo tanto pueden decir que este sabinar se podría encuadrar dentro del Anexo I de la Directiva 92/43/CEE como Hábitat de Interés Comunitario (HIC) - 2.250 dunas litorales con *Juniperus spp*, que además se considera HIC prioritario.

Esta AA no se incluye dentro de LIC y ZEPA y se ubica en suelo urbano, pero, a causa de lo expuesto anteriormente y por no encontrarse consolidada urbanísticamente, se le puede aplicar el art. 46.3 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de Patrimonio y Biodiversidad, el cual expone que:

Los órganos competente en el marco de los procedimientos previstos en la legislación de evaluación ambiental, deberán adoptar las medidas necesarias para evitar la alteración, la contaminación y la fragmentación de los hábitats y las perturbaciones que afecten a las especies fuera de la Red Natura 2000, en la medida en que estos fenómenos tengan un efecto significativo sobre el estado de conservación de dichos hábitats y especies.

Por lo tanto, y con el fin de preservar este HIC prioritario es necesario tomar una serie de medidas para protegerlo de las actuaciones urbanizadoras (edificación, escombros, movimientos de tierra ...) que se quieren realizar en esta AA.

El documento ambiental estratégico también identifica dentro de la AA especies alóctonas invasoras (*Arundo donax* y *Carpobrotus acinaciformis*) que se deberían erradicar antes de comenzar las obras de urbanización.

Conclusiones del Informe ambiental estratégico

Primero. No sujetar a evaluación ambiental estratégica ordinaria del Estudio de Detalle del Área de Actuación AA 5.2, Es Puet, San Agustín (TM de San Josep de Sa Talaia), dado que no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente de acuerdo con los criterios del anexo V de la Ley 21/2013, siempre y cuando se cumplan las medidas correctoras, preventivas y compensatorias, así como el plan de vigilancia ambiental que figuran en el Documento ambiental Estratégico, y siempre y cuando no entren en contradicción con los siguientes condicionantes:

1. De acuerdo con el artículo 46.3 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de Patrimonio y Biodiversidad, en ningún caso las obras de urbanización (edificaciones, movimientos de tierras y escombros) afectarán a la zona delimitada en el documento ambiental estratégico presentado como sabinar arbustivo con calidad ecológica alta (HIC prioritario 2250 dunas litoral con *Juniperus spp.*).
2. Es necesario antes de comenzar las obras de urbanización de esta AA, erradicar las plantas alóctonas invasoras detectadas corre-corre (*Carpobrotus acinaciformis*) y caña americana (*Arundo donax*).
3. De acuerdo con el informe del Servicio de Aguas Superficiales de la DG de Recursos Hídricos de 23 de octubre de 2018, se recuerda que:

-Las obras en dominio público hidráulico, en zonas de servidumbre y en zonas de policía precisarán autorización administrativa previa de la DG de Recursos Hídricos. Esta autorización será independiente de cualquier otra que tenga que ser otorgada por diferentes órganos de las Administraciones públicas, y, en su caso, los propietarios de los terrenos particulares.

-El promotor, a la solicitud de autorización, adjuntará proyecto, suscrito por técnico competente, que defina con el grado de detalle suficiente las obras a realizar.

Segundo. Se publicará el presente informe ambiental en el Boletín Oficial de las Islas Baleares, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 31.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de AA.





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 dispuesto en el artículo 31.4 de la Ley 21/2013.

Cuarto. El informe ambiental estratégico no será objeto de recurso alguno, sin perjuicio de que, en su caso, proceda en vía administrativa o judicial ante el acto de aprobación del plan o programa, de acuerdo con lo dispuesto en 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.

Palma, 20 de junio de 2019

El presidente en funciones de la CMAIB

Antoni Alorda Vilarrubias

