

## Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

### ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y TERRITORIO

**6273**

*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 núcleo urbano de Allà Dins, en el T.M. de Sant Joan de Labritja (Ibiza) (3e/2020)*

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 1 de junio de 2020, 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 núcleo urbano de Allà Dins, en el T.M. de Sant Joan de Labritja (Ibiza), en los siguientes términos:

#### 1. Determinación de sujeción a evaluación ambiental y tramitación

El estudio de detalle se tramita como una evaluación ambiental estratégica simplificada ya que, según el documento ambiental presentado, está incluido en el artículo 9 de la Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Islas Baleares, y la tramitación a seguir es la establecida en los artículos 29 a 32, ambos inclusive, de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, con las particularidades previstas en la Ley 12/2016.

#### 2. Descripción y ubicación del plan

El estudio de detalle presentado tiene por objeto ordenar las edificaciones permitidas (prevé cuatro nuevas agrupaciones de edificios de dos plantas con un total de 69 nuevas viviendas) en coherencia con los edificios de viviendas consolidados (cuatro edificios de cuatro plantas con un total de 152 viviendas; prevé la demolición de los edificios de servicios y de las estructuras existentes); permitir el desarrollo de los terrenos ordenados en fases diferenciadas; determinar las alineaciones y rasantes de los viales; reorganizar el viario existente: se ajustan los trazados y se definen zonas de aparcamiento; establecer una nueva zona de equipamiento privado en el ámbito de la zona de la piscina existente.

El ámbito del estudio de detalle es el núcleo urbano de Allà Dins en la Cala Sant Vicent en el T.M. de Sant Joan de Labritja (Ibiza), ref. catastral 8968101CD7286N. La superficie del ámbito es de 40.595,99 m<sup>2</sup>, de los cuales, 9.321,30 m<sup>2</sup> corresponden a viario y aparcamientos, 914,12 m<sup>2</sup> a infraestructuras y servicios y 30.360,57 m<sup>2</sup> a zona residencial extensiva plurifamiliar EP-1. Según las vigentes NNSS de Sant Joan de Labritja, aprobadas definitivamente por la CIOTUPHA el 29 de abril de 2011 (BOIB 104, de 7 de julio de 2011), los usos admitidos en zona residencial extensiva plurifamiliar EP-1 son: residencial, comercial y administrativo privado; equipamientos (excepto cementerio y abastecimiento que no sean ya existentes); comunicaciones e infraestructuras; espacios libres; industrias, almacenes y talleres, con condiciones.

El núcleo de Allà Dins fue considerado Área de Asentamiento en Paisaje de Interés (AAPI) por la Ley 1/1991, de 30 de enero, y los terrenos que lo rodean incluidos dentro de las áreas protegidas por esta misma ley ( ANEI, ARIP, AANP. Áreas naturales de los Amunts de Ibiza), por sus excepcionales valores ecológicos, geológicos y paisajísticos.

Configura un núcleo urbano aislado que se ubica en primera línea de la costa noreste de Ibiza, en una posición elevada sobre peñascos. Se trata de un entorno de alto valor natural y paisajístico.

#### 3. Evaluación de los efectos previsibles

El estudio de detalle, tal como se plantea en la documentación presentada, supone un importante desarrollo urbanístico del ámbito de Allà Dins. Se aumenta la edificabilidad (de los 7.721,68 m<sup>2</sup> consolidados se contempla pasar a 24.288,46 m<sup>2</sup>), la ocupación máxima alturas (de los 2.181,08 m<sup>2</sup> consolidados a 13.662,26 m<sup>2</sup>), el número de viviendas (de 152 viviendas existentes a 221) y, en consecuencia, la población (de 304 habitantes a 511).



#### 4. Consultas a las administraciones públicas afectadas ya las personas interesadas

En cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 30.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, la CMAIB consultó a las siguientes administraciones públicas:

- Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Dirección General de Territorio y Paisaje.
- Servicios de Estudios y Planificación. Dirección General de Recursos Hídricos.
- Servicio de Cambio Climático y Atmósfera. Dirección General de Energía y Cambio Climático.
- Servicio Gestión Ambiental. Departamento de Gestión Ambiental. Consell Insular de Ibiza.
- Servicio de Costas y Litoral. Dirección General de Territorio y Paisaje.
- Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo. Departamento de Medio Natural. Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad.
- Servicio de Protección de Especies. Departamento de Medio Natural. Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad.
- Departamento de Territorio y Movilidad. Consell Insular de Ibiza.

En respuesta a las consultas formuladas, las administraciones que se han pronunciado, según los informes que constan a día de hoy dentro del expediente, son:

- El Servicio de Protección de Especies de la Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad de la Consejería de Medio Ambiente y Territorio. Según el informe emitido por este Servicio el 12 de febrero de 2020 (registrado de entrada a la CMAIB el 14/02/2020) «no se prevé impacto negativo sobre especies catalogadas y amenazadas, siempre que se lleven a cabo las medidas preventivas y mitigadoras incluidas en el estudio ambiental, especialmente las propuestas para minimizar la alteración de las comunidades vegetales y animales de la zona afectada. » El informe concluye que, «el Servicio de Protección de Especies, INFORMA FAVORABLEMENTE el Estudio detalle de ordenación volúmenes núcleo Allà Dins, Cala San Vicent T.M. Sant Joan de Labritja con el CONDICIONANTE mencionado anteriormente de llevar a cabo un plan de eliminación del Carpobrotus. »
- El Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Dirección General de Territorio y Paisaje de la Consejería de Medio Ambiente y Territorio. En el punto 3 del informe emitido por este Servicio en fecha 17 de febrero de 2020 (registrado de entrada a la CMAIB el 20/02/20) indica que:

«3. En la documentación presentada que debe considerarse un borrador de acuerdo con los referidos artículos 29 y 30 de la Ley de evaluación ambiental se dan una serie de cuestiones que no están desarrolladas:

- Paisaje

No se hace referencia al régimen de edificios inadecuados, al tener los edificios existentes 4 plantas y la zonificación establecer un máximo de PB + 1.

No se hace referencia al artículo 68, Normas de aplicación directa, de la LUIB.

Del documento ambiental estratégico: 5.3.1 efectúa una descripción de los terrenos de los alrededores; 8.6 Incidencia sobre el paisaje. La afección sobre el paisaje es la más notable y a la vez el derribo de edificaciones y construcción de nuevas debe verse como una oportunidad de integrar paisajísticamente la urbanización; 12 Conclusión. La afección paisajística queda a la espera del estudio de integración paisajística.

No hay una evaluación paisajística, se difiere a un estudio de integración paisajística posterior.

- Población.

Punto de partida: Establecimientos con un uso turístico que conservan transitoriamente su actividad con 304 habitantes y población potencial a suelo vacante con 207 habitantes que suman 511 habitantes.

Propuesta: 152 viviendas en los bloques de cuatro plantas y 69 nuevas viviendas considerando 3 habitantes por vivienda ( $207/3 = 69$ ).

No hay una justificación de que los 152 viviendas de los bloques se corresponden con 304 habitantes.



- Estudio de Detalle.

No hay justificación de la procedencia de utilizar este instrumento de planeamiento de desarrollo, en el apartado I.2 se reproduce el artículo de las NNSS que permite formular ED, justificando que se pueden formular, pero no justificando su procedencia. Además, el Documento ambiental estratégico confunde cuando en el apartado 10, a la alternativa 0 se dice que el Plan Parcial debe adaptarse a las NNSS.

Las agrupaciones de viviendas y áreas de movimiento de la edificación que se grafa en los planos no tienen un régimen jurídico o ficha asociadas que permitan entender cómo operan.

Hay una serie de actuaciones, el cálculo del número de habitantes / viviendas, los aparcamientos, la ejecución por fases o los escombros a una parcela única a las que se hace referencia a la documentación que son más propias de la parte informativa que de la ordenación del Estudio de Detalle, que está limitado en cuanto a su contenido por el artículo 46 de la LUIB. »

Y concluye que «Examinado el contenido del borrador, en función de las competencias que ostenta esta Dirección General no procede señalar observaciones.»

- El Servicio de Cambio Climático y Atmósfera de la Dirección General de Energía y Cambio Climático de la Consejería de Transición Energética y Sectores Productivos. En el informe emitido por este Servicio (registrado de entrada a la CMAT el 30/03/20 y la CMAIB el 31/03/20) se hacen las siguientes consideraciones:

«2.1. Consideraciones a tener en cuenta según la Ley de Cambio Climático y Transición Energética.

La Ley de Cambio Climático y Transición Energética establece unos objetivos a conseguir tanto en la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero, como en la mejora de la eficiencia energética, como en la penetración de energías renovables. Además de lo indicado en el estudio de impacto ambiental también se deben tener en cuenta:

#### **Artículo 64. Infraestructuras de carga de vehículos eléctricos**

1. Las administraciones públicas de las Islas Baleares deben planificar e implantar una red de puntos de recarga para vehículos eléctricos adecuada y suficiente para el cumplimiento de los objetivos fijados en esta ley. Asimismo, se ha de planificar el desarrollo de una red de puntos de repostaje de combustibles alternativos de origen no fósil, la combustión no produzca emisiones de gases de efecto invernadero.
2. A tal efecto también deben fomentar la implantación de puntos de recarga eléctrica en el sector privado.
3. El desarrollo de puntos de recarga para vehículos eléctricos debe tener en cuenta la capacidad de la red de distribución, que se debe reforzar progresivamente para permitir el cumplimiento del apartado 1 de este artículo.

#### **Artículo 65. Reserva de aparcamiento**

1. Las administraciones públicas de las Islas Baleares deben reservar plazas para uso exclusivo de vehículos libres de emisiones en las vías públicas y en los aparcamientos públicos de su titularidad, cualquiera que sea la forma de gestión.
2. Las administraciones titulares del servicio público de aparcamiento deben instar, en su caso, medidas oportunas para que la empresa concesionaria se adapte a la obligación establecida en el apartado anterior.
3. Los aparcamientos privados de uso público vinculados a una actividad económica, cuando dispongan de más de 40 plazas, deben reservarse para uso exclusivo de vehículos libres de emisiones un porcentaje de plazas no inferior al 2%, que se ha de incrementar progresivamente en los términos que se establezcan reglamentariamente.

2.2 Consideraciones en cuanto a adaptación a los efectos del cambio climático.

En relación a los efectos que el cambio climático se deben tomar en consideración los escenarios futuros de temperatura y otros índices climáticos esperados.

A tal efecto se estudiarán las proyecciones del cambio del clima. Especial interés tienen las elaboradas por la Agencia Estatal de Meteorología (AEMET), en base a los escenarios definidos en el Quinto informe del Panel de Expertos de Cambio Climático (IPCC) de las Naciones Unidas.



En el Quinto Informe se han definido cuatro escenarios de emisión de gases de efecto invernadero. Son las llamadas Sendas Representativas de Concentración (RCP, por sus siglas en inglés), RCP2.6, RCP4.5, RCP6.0 y RCP8.5. Se aconseja utilizar preferentemente para las proyecciones la Senda Representativa de Concentración, RCP6.0.

De gran utilidad es el visor de Escenarios de la plataforma Adaptecca. Esta aplicación permite visualizar predicciones por municipio o por un área de territorio. Está elaborada por la Agencia Estatal de Meteorología siguiendo técnicas de regionalización estadística. <http://adaptecca.es/escenarios/>.

Se deberían limitar al máximo aquellos elementos que generan la burbuja urbana y fomentar mecanismos naturales de control de la temperatura, como la evapotranspiración, mediante arbolado, ajardinado, o cubierta vegetales, la disposición de calles y espacios públicos que favorezca la ventilación natural, además de conectar con la vegetación natural. Los jardines deben favorecer especies vegetales presentes en el entorno del propio polígono, para generar una extensión del entorno natural dentro del medio urbanizado.

Parte esencial de la adaptación al cambio climático pasa por optimizar la gestión de los recursos hídricos. Por ello es necesaria la recuperación del agua de lluvia y contribuir a la adaptación a su escasez. En este sentido se consideran medidas adecuadas: obligación que el diseño de edificios incluya la captura y utilización de las aguas pluviales y la pregestión de aguas grises; aumentar la permeabilidad de aceras y otros elementos de la urbanización; exigencia que en los proyectos de urbanización se mantenga la permeabilidad del suelo; a fin de estar mejor preparados para las lluvias torrenciales y mejorar su captación deberían habilitar Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS) en todo el sistema de recogida de pluviales y alcantarillado, donde se dota de infraestructuras que consiguen captar y almacenar agua el máximo tiempo posible para no saturar las actuales infraestructuras de pluviales.

### 2.3. Consideraciones sobre Calidad del Aire.

Durante la fase de construcción se puede tener en cuenta la Guía de prevención de la contaminación atmosférica en el sector de la construcción.

### 3. Conclusiones

1. El proyecto supone una reducción de edificabilidad respecto a la realidad actual, además de la planificación.
2. Para dar cumplimiento a la Ley 10/2019 se debería tener en cuenta una penetración real de energías renovables, no únicamente la contratación de energía verde certificada.

Además se deben especificar los puntos de recarga de vehículo eléctrico que habrá y el número de reservas de aparcamiento para vehículos con emisiones nulas.

3. Los edificios deben ser lo más autónomos posibles, en el uso de la energía, pero también en la gestión de agua potable y de las aguas grises. Igualmente los pavimentos deberían estar dotados de sistemas de drenaje sostenible. Además, se debe pensar en una vegetación adecuada en los espacios públicos para minimizar el efecto burbuja urbana. »

- El Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo de la Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad de la Consejería de Medio Ambiente. En el informe emitido por este Servicio en fecha 11/03/2020 (registrado de entrada a la CMAIB el 03/04/20) se hacen las siguientes consideraciones técnicas:

«Consideraciones técnicas

La parcela tiene las siguientes características:

Suelo: AAPI (Área de asentamiento en paisaje de interés)

Vegetación: pinar adulto con sabinas y matorrales

Modelo de combustible: 4

Fracción de cabida cubierta: 60%

Continuidad de la vegetación: muy alta

Pendientes: muy altas

La masa forestal: el conjunto de la parcela se localiza dentro de una masa forestal que presenta gran continuidad en la vegetación que por su extensión, tipo de combustible y orografía tiene una situación propicia para sufrir un gran incendio forestal.

Riesgo de incendio: extremadamente alto, según el mapa de riesgo de incendios forestales vigente en la isla de Ibiza.

La salida en caso de incendio de la parcela donde se encuentra muy limitada atendiendo a las características de los caminos por donde se realizaría y al número de viviendas que hay en la zona, además el camino de salida del núcleo de Allà Dins se encuentra rodeado de vegetación forestal, dificultando la evacuación o el acceso de los medios de extinción. Estas circunstancias subrayan la





necesidad de tener las condiciones de seguridad suficientes para disminuir la vulnerabilidad en caso de incendio, así como medidas de autoprotección del camino.

Se ubica en APR de Incendios según el planeamiento territorial insular.

Conclusiones:

Dado los elementos del entorno, las características del proyecto y la documentación aportada, el Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo sugiere en cuanto al riesgo de incendio forestal, la gestión forestal y protección del suelo, dentro del trámite de información:

1. Franja de prevención de incendios forestales, accesos y puntos de agua: dado que se trata de un conjunto de edificaciones interiores en zona forestal, de acuerdo con el Decreto ley 1/2016, el Código Técnico de la edificación (CTE), el art. 11 del Decreto 125/2007 y el punto 4.3 de la norma 9 del Plan Territorial Insular de Ibiza y Formentera habrá que cumplir las siguientes condiciones para el núcleo:

- Anchura y características de la franja: debe haber una franja de 30 metros de anchura separando la zona edificada de la forestal, con baja carga de combustible vegetal, así como un camino perimetral de 5 metros, que podrá estar incluido en esta. Esta franja, la cual es a partir del límite construido, se hará según concrete sobre el terreno el agente de Medio Ambiente y se recomienda, a efectos de prevención de autoprotección de incendios forestales, que tenga las siguientes características:

+ Arbolado: distancia entre pies mínimo 6 m y podados a un tercio de su altura, sin sobrepasar los 6 m de altura.

+ Matorrales: fracción de cabida cubierta por matorrales del 30%. Los matorrales tendrán una distancia entre ellos de un mínimo de 3 m, se respetarán enebros, sabinas, matas y cualquier especie que esté protegida. Hay que romper la continuidad entre las especies arbustivas y arbóreas.

- Restos vegetales: tendrán que retirarse o tratarse los restos vegetales generados en un plazo máximo de 20 días.

- La ejecución de la franja de autoprotección es a efectos de prevención y de autoprotección de incendios forestales del núcleo. Por lo tanto, la necesidad de realizar las tareas de reducción del combustible vegetal sobre terreno forestal, no pueden suponer en ningún caso un cambio de uso ni una pérdida del carácter forestal de éste.

- La zona edificada debe disponer preferentemente de dos vías de acceso alternativas y cuando no se pueda, si el acceso único supera los 20 m de longitud en terreno forestal, éste deberá finalizar en un fondo de saco de forma circular de 12,50 m de radio. Las vías de acceso deben disponer de una banda de 10 m en cada lado con baja carga de combustible con las características indicadas para la franja de prevención de la vivienda.

2. Mantenimiento de las medidas de prevención: todas las actuaciones silvícolas deberán tener un mantenimiento periódico para garantizar el cumplimiento de sus funciones preventivas.

3. Durante la época de peligro de incendios y, en cualquier caso, cuando haya una emergencia, debe estar garantizado el paso a la finca para los servicios de emergencias, tal como se especifica en el art. 7 del Decreto 125/2007. »

- La Sección de Medio Ambiente del Departamento de Presidencia y Gestión Ambiental del Consell de Ibiza. En el informe emitido por este Servicio en fecha 16/03/2020 (registrado de entrada a la CMAIB el 27/04/20) se hacen las siguientes consideraciones técnicas sobre los efectos significativos:

«- AfECCIÓN sobre la hidrología:

La valoración de la afECCIÓN sobre la hidrología del documento ambiental determina que no es esperable una afECCIÓN del acuífero ya que la urbanización ya dispone de alcantarillado público y evalúa el impacto como compatible ya que no prevé impacto significativo sobre este factor.

No obstante lo anterior, se considera que esta valoración no tiene en cuenta el incremento de habitantes que supondrá el proyecto de un poco más de 200 personas, ya que el llamado alcantarillado público, es una EDAR ya existente de la que se desconoce su capacidad para acoger estos nuevos volúmenes de aguas a depurar.

En relación a la EDAR privada se debería aclarar la metodología de tratamiento y el destino final del efluente de las aguas depuradas resultantes.





- Afección sobre la vegetación, fauna y la biodiversidad:

Atendiendo a que la diagnosis ambiental de la vegetación y fauna de este documento ambiental presenta todo un conjunto de deficiencias importantes, la evaluación de la afección sobre estas variables ambientales se considera muy deficiente.

El documento concluye un impacto compatible al determinar la no existencia de especies de flora que destaquen por ser endémicas o protegidas y determinar que la fauna previsiblemente no se verá afectada.

Como se comentó anteriormente, la zona donde se planifica el proyecto y en sus alrededores, es la zona de distribución o presenta características potenciales para albergar todo un conjunto de especies de flora y fauna protegida, endémica y singular.

Es importante diagnosticar de forma correcta la presencia de estas variables ambientales, en consecuencia presentar una adecuada valoración de potenciales afecciones para adecuar las pertinentes medidas preventivas y de minimización de impactos.

Tampoco se menciona el riesgo de incendio forestal derivado de la ejecución de los proyectos que se planifican ni tampoco de su uso, teniendo en cuenta el alto nivel de peligrosidad al estar catalogada la zona y sus límites como Zona de Riesgo alto y la zona inmediatamente envolvente como de Riesgo Extremadamente alto.

En este sentido y de otros se deberá valorar la posibilidad de establecer una franja contra incendios.»

- Servicio de Territorio del Departamento de Gestión del Territorio, Infraestructuras Viarias y Lucha contra el intrusismo del Consell de Ibiza. En el informe emitido por este Servicio en fecha 24/03/2020, (registrado de entrada a la CMAIB el 27/04 /20) se hacen las siguientes consideraciones sobre el contenido del Estudio de detalle del núcleo urbano Allà Dins:

«De la comparación del artículo 46 LUIB con el contenido del Estudio de detalle del núcleo Allà Dins, se deriva que este contiene determinaciones que exceden el marco legal atribuido a los estudios de detalle.

En concreto, hay determinados aspectos que claramente están fuera de las posibilidades del estudio de detalle, como es el caso de las determinaciones de la denominada "normativa zonal". Asimismo, tampoco es el instrumento adecuado para alterar el aprovechamiento del ámbito (aunque se trate de superficies muy reducidas), ni para definir zonas de aparcamiento, ni para calificar una zona de equipamiento privado, ni para establecer el desarrollo de los terrenos en fases diferenciadas, ni para ordenar la nueva edificación residencial prevista (más allá de la determinación de las alineaciones, rasantes y los volúmenes).

Por todo lo anterior, habrá que excluir las determinaciones que excedan el alcance definido legalmente del estudio de detalle.

Independientemente de la falta de encaje de varias disposiciones del estudio de detalle en su legislación reguladora, hay que decir que parece que las Normas subsidiarias consideran, tanto en su vigente artículo 6.3.02 como el mismo artículo de la Modificación puntual número 5 (actualmente en tramitación), admisibles a la calificación EP-1 la mayor parte de los usos previstos en el estudio de detalle. »

- Servicio de Estudios y Planificación de la Dirección General de Recursos Hídricos de la Consejería de Medio Ambiente y Territorio. En el informe emitido por este Servicio en fecha 03/04/2020 se concluye que:

«Por todo ello, sobre el Estudio de detalle de ordenación del núcleo urbano Allà Dins del municipio de Sant Joan de Labritja, y desde el punto de vista de suficiencia hídrica, capacidad de saneamiento y protección del dominio público hidráulico subterráneo, será necesaria la presentación de la siguiente documentación complementaria:

1) Según el art. 66 del PHIB 2019, ya que el Estudio de detalle implica un incremento de la demanda de recursos hídricos y su capacidad de saneamiento, se deberá presentar:

- Un informe o certificado de la empresa suministradora de agua que asegure los recursos hídricos disponibles y las propuestas para atender la nueva demanda.
- Un certificado de la entidad responsable de la depuración que asegure que los volúmenes generados de aguas residuales podrán ser tratados por la Edar existente y no interferirán en los valores límites impuestos en la autorización de vertido, que también se ha incluir.



2) La zona de vialidad y aparcamientos, para la evacuación de las aguas producidas en sus pavimentos impermeabilizados, según el art. 60.8 del PHIB 2019, debe prever la inclusión técnicas o sistemas de drenaje sostenible como los pavimentos permeables o el rebajamiento de bordillos y redirigir la escorrentía superficial hacia zonas donde se facilite la infiltración como zonas verdes o alcorques. Además, donde se concentre la conducción de las pluviales, por semejanza con el art. 60.4 del PHIB 2019, como son pluviales potencialmente hidrocarbonadas, y antes de su vertido, se debe instalar siempre un decantador / separador grasas / hidrocarburos enterrado.

3) Según el art. 60.3 del PHIB 2019, se asegurará que se recogen, almacenan y reutilizan las aguas pluviales limpias de la cubierta de las nuevas edificaciones. »

#### 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 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y se prevé que el plan pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, en concreto:

1. Características del plan: el estudio de detalle supone un incremento de la población real y, por tanto, un incremento de los recursos ambientales básicos (agua, depuración, energía y residuos) y de la movilidad; pérdida de suelo; impacto paisajístico; afectación de los espacios naturales protegidos colindantes (ARIP, ANEI y AANP).

2. Características de los efectos y del área probablemente afectada: riesgos para la salud humana o el medio ambiente (debido, por ejemplo, a accidentes). El aumento de población previsto en el estudio de detalle supone un incremento significativo del riesgo de sufrir un gran incendio forestal. Según el informe del Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo de 11/03/2020, «el conjunto de la parcela se localiza dentro de una masa forestal que presenta gran continuidad en la vegetación que por su extensión, tipo de combustible y orografía tiene una situación propicia para sufrir un gran incendio forestal. [...] La salida en caso de incendio de la parcela se encuentra muy limitada atendiendo a las características de los caminos por donde se realizaría y al número de viviendas que hay en la zona, además el camino de salida del núcleo de Allà Dins se encuentra rodeado de vegetación forestal, dificultando la evacuación o el acceso de los medios de extinción. »

#### Conclusiones del Informe Ambiental Estratégico

**Primero.** Sujetar a evaluación ambiental estratégica ordinaria del Estudio de Detalle de Allà Dins en el TM de Sant Joan de Labritja (Ibiza), dado que se prevé que puede tener efectos significativos sobre el medio ambiente de acuerdo con los criterios del anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

**Segundo.** El promotor, en base al art. 31.2.a) de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, elaborará el estudio ambiental estratégico, teniendo en cuenta el documento de alcance del estudio ambiental estratégico y las consultas a las administraciones afectadas.

En el estudio ambiental estratégico se identificarán, describirán y evaluarán los posibles efectos significativos en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, así como unas alternativas razonables y ambientalmente viables que tengan en cuenta los objetivos y el ámbito de aplicación del plan o programa.

El estudio ambiental estratégico contendrá como mínimo la información indicada en el anexo IV de la Ley 21/2013, y, además, se analizarán en particular los siguientes puntos:

- Se debe presentar un estudio de incidencia paisajística que identifique el paisaje afectado por el proyecto, los efectos de su desarrollo y, en su caso, las medidas protectoras, correctoras o compensatorias. Debe incluir un análisis de visibilidad del emplazamiento de las edificaciones en la parcela. Se elaborarán cuencas visuales de los emplazamientos y las orientaciones posibles a los efectos de elegir el que tenga menor impacto visual potencial. Todo ello teniendo en cuenta las edificaciones y construcciones existentes que se mantienen.
- Se deben evaluar las repercusiones que el plan pueda tener sobre el estado de conservación de los hábitats naturales y de los hábitats de las especies presentes en la ZEPA-ES0000517-Espacio marino levante de Ibiza y del LIC-ES5310112-Norte de Sant Joan -adyacentes al ámbito de Allà Dins-, por los que estos espacios se incluyeron en la Red Natura 2000.
- Se adoptarán 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.
- Se debe realizar una evaluación cuidadosa de las zonas y los factores ambientales que resultarán afectados por el establecimiento de las franjas de prevención de incendios forestales que debe haber según el informe del Servicio de Gestión Forestal y Protección del suelo. Se determinarán, en su caso, las medidas protectoras, correctoras o compensatorias.
- Se tiene que incorporar un estudio acústico del ámbito que permita evaluar su impacto acústico y adoptar las medidas adecuadas para su reducción en cumplimiento de lo preceptuado en la Ley 1/2007, de 16 de marzo, contra la contaminación acústica de las Illes Balears.





- Debe estudiarse la movilidad generada y establecer qué medios de transporte alternativos y qué rutas peatonales deben fomentarse y protegerse de cara al desplazamiento de los residentes del núcleo.
- Se debe recalcular la demanda de agua. La cuantificación de la demanda de agua se debe hacer de acuerdo con la dotación de 250 litros por persona y día establecido en el artículo 33. 1 del PHIB.
- Se debe justificar que las infraestructuras de servicios existentes son suficientes y con un dimensionamiento adecuado para poder atender las necesidades de la población existente y de la nueva. Se debe indicar cómo se resolverán las conexiones de las nuevas viviendas a las infraestructuras existentes.
  
- Se debe presentar:
  - Un informe o certificado de la empresa suministradora de agua que asegure los recursos hídricos disponibles y las propuestas para atender la nueva demanda.
  - Un certificado de la entidad responsable de la depuración que asegure que los volúmenes generados de aguas residuales podrán ser tratados por la EDAR existente y no interferirán en los valores límites impuestos en la autorización de vertido, que también se debe incluir.
  - Hay que incluir un estudio de alternativas. Las alternativas propuestas deben ser razonables, y técnica y ambientalmente viables.
  - Hay que tener en cuenta las consideraciones de los informes del Servicio de Protección de Especies de 12 de febrero de 2020, del Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo, del Servicio de Cambio Climático y Atmósfera, del Servicio de Gestión Forestal y protección del Suelo, de la Sección de Medio Ambiente del Departamento de Presidencia y Gestión Ambiental del Consell de Ibiza, del Servicio de Territorio del Departamento de Gestión del Territorio, Infraestructuras Viarias y Lucha contra el intrusismo del Consell de Ibiza y del Servicio de Estudios y Planificación de la Dirección General de Recursos Hídricos.
  - La propuesta de medidas preventivas, correctoras y compensatorias se realizará teniendo en cuenta todos los efectos ambientales que derivarán del plan.
  - Se debe justificar el cumplimiento de las normas de aplicación directa establecidas en los apartados 1.b) y 2 del artículo 68 de la LUIB, según las cuales «De conformidad con la legislación estatal de suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones deberán adaptarse, en los aspectos básicos, al ambiente en que estén situadas, a cuyo efecto, en los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permite que la situación, la masa, la altura de los edificios, los muros y los cierres o la instalación de otros elementos, limiten el campo visual para contemplar las bellezas naturales, romper la armonía del paisaje o desfigurar la perspectiva propia »(art. 68.1.b)), y« el planeamiento urbanístico, cuando defina la ordenación, debe respetar lo establecido en el punto anterior »(art. 68.2 LUIB).
  - El documento ambiental debe indicar cómo se hará la adecuada gestión de los residuos que se generarán en el núcleo si se produce el incremento de población que contempla el estudio de detalle, y debe prever medidas para prevenir, reducir y corregir cualquier efecto negativo que pueda producirse.
  - Se evaluará la capacidad de carga del ámbito de suelo urbano de Allà Dins. Se debe estudiar y valorar la aptitud del territorio para soportar la intensidad de usos actual y la que se prevé sin provocar un proceso de deterioro ambiental, social, cultural, así como la capacidad de los servicios e infraestructuras ambientales.

**Tercero.** Esta resolución actúa como documento de alcance del estudio ambiental estratégico tal como prevé el art. 31.2.a) de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental.

Respecto a la tramitación se debe recordar que, a fin de dar cumplimiento al art. 21 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el Ayuntamiento someterá a información pública la versión inicial del plan, acompañado del Estudio Ambiental Estratégico (EAE), el cual será tenido en cuenta para la elaboración del plan.

Simultáneamente, el Ayuntamiento remitirá la versión inicial del plan y la EAE a las administraciones públicas que se consideren afectadas. Como mínimo se realizará consulta a:

- Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Dirección General de Territorio y Paisaje
- Servicios de Estudios y Planificación y Servicio de Aguas Superficiales. Dirección General de Recursos Hídricos
- Servicio de Cambio Climático y Atmósfera. Dirección General de Energía y Cambio Climático
- Servicio Gestión Ambiental. Departamento de Gestión Ambiental. Consell Insular de Ibiza
- Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo. Departamento de Medio Natural. Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad
- Servicio de Protección de Especies. Departamento de Medio Natural. Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad
- Servicio de Planificación en el Medio Natural. Departamento de Medio Natural. Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad
- Departamento de Territorio y Movilidad. Consell Insular de Ibiza
- Demarcación de Costas en las Islas Baleares
- Sección de Litoral del Consell Insular de Ibiza





- Comisión de Emergencias y Protección de las Islas Baleares
- Servicio de Transporte y Distribución de Energía y Generación Térmica de la Dirección General de Energía y Cambio Climático
- Dirección Insular de Residuos del Departamento de Sostenibilidad y Medio Ambiente del Consell de Ibiza
- Comunidad de propietarios de Allà Dins
- GEN-GOB Eivissa
- Amics de la Terra Eivissa

**Cuarto.** Este informe ambiental se publicará 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 evaluación ambiental.

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.

**Quinto.** El informe ambiental estratégico no será objeto de recurso alguno, sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en vía judicial contra la disposición de carácter general que hubiera aprobado el plan o programa, o bien, sin perjuicio de los que procedan en vía administrativa contra el acto, en su caso, de aprobación del plan o programa, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 31.5 de la ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

**Sexto.** 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, 22 de junio de 2020

**El presidente de la CMAIB,**  
Antoni Alorda Vilarrubias

