



Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y TERRITORIO

10509

Resolución del Presidente de la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares por la que se formula el informe ambiental estratégico sobre la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Palma referida a la clasificación como suelo rústico del sector de suelo urbanizable SUP / 86-01 son Gual 1 y a la delimitación del núcleo rural PL-NR son Gual II (22e /2020)

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 13 de octubre 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 la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Palma referida a la clasificación como suelo rústico del sector de suelo urbanizable SUP / 86-01 son Gual 1 y a la delimitación del núcleo rural PL-NR son Gual II, en los términos siguientes:

1. Determinación de sujeción a evaluación ambiental y tramitación

La modificación puntual propuesta es objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada ya que está incluida en el supuesto contemplado en el artículo 9.4.b) 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 ámbito de la modificación puntual es el sector de suelo urbanizable SUP / 86-01 son Gual 1, delimitado en el PGOU vigente de Palma.

El sector de suelo urbanizable SUP / 86-01 son Gual 1 se ubica en el límite este del T.M. de Palma, muy próximo al término municipal de Algaida. Se accede desde la autovía Ma-15 (Palma-Manacor). La unidad residencial de son Gual 1 se encuentra próxima a la Unidad residencial de son Gual 2, la cual ya está ejecutada y están recibidas las obras de urbanización.

El ámbito del sector de suelo urbanizable SUP / 86-01 son Gual 1 tiene una superficie de 599.500 m² (59,95Ha) y está parcialmente urbanizado y edificado, aunque gran parte del ámbito no ha sufrido ninguna actuación y se encuentra en situación de suelo rural (ocupado por vegetación predominante de acebuchal y matorrales bajos).

El objeto de la modificación puntual es la protección ambiental y paisajística de los terrenos incluidos en el ámbito del sector de suelo urbanizable SUP / 86-01 son Gual 1, delimitado en el PGOU vigente, que no han sido urbanizados parcialmente ni edificados.

Se propone la clasificación como suelo rústico de todo el ámbito del SUP, con la categoría de núcleo rural ordinario según el art. 26 LUIB para los terrenos edificados y los no edificados con cierto grado de urbanización (12,53 ha) y categoría de suelo rústico protegido ANEI, Subzona F, para el resto de terrenos del ámbito del SUP que no han sido urbanizados ni edificados (47,42 ha).

Se delimita el ámbito del núcleo rural ordinario con una superficie de 125.310 m² (12,53 ha), de los cuales, 96.949 m² corresponden a la superficie de parcelas edificables, y 28.361 m² a la superficie del sistema viario. El núcleo incluye 46 parcelas, de las cuales 37 ya están edificadas y 9 son parcelas vacantes. (Superficie parcelas ya edificadas: 77.921 m² (80%). Superficie parcelas vacantes: 19.028 m² (20%))

En cuanto a las infraestructuras de servicios existentes en el ámbito del núcleo rural que se delimita, la memoria de la modificación puntual remite al informe de la ingeniera de caminos de la Oficina de la Revisión del PGOU de fecha 24/07/2019, según el cual existen los siguientes servicios:

- Red de agua potable que nace en un pozo de suministro al lado de la Ma-15.
- Red de pluviales en los puntos bajos de los viales que vierten directamente al terreno circundante.



- Red de media y baja tensión.
- Red de telefonía aérea.
- Red de alumbrado público, que no ha funcionado nunca. Únicamente tiene los báculos y las arquetas, no tiene suministro eléctrico.

Se hace constar que los viales y las infraestructuras ejecutadas presentan un cierto grado de deterioro.

Asimismo, se indica que «en el citado informe se evalúa la ventaja a nivel presupuestario de la instalación de fosas sépticas homologadas en las parcelas a edificar respecto de la implantación de la red de saneamiento», y añade que «en la ordenación que ahora se propone no es necesaria la instalación de red de saneamiento ya que se trata de un núcleo rural y no de suelo urbano que tenga que adquirir la condición de solar.»

La memoria de la modificación puntual indica los criterios que se han seguido para delimitar y ordenar el ámbito del núcleo rural con sujeción a las determinaciones del artículo 26 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares (LUIB) y de las normas 25 a 27 del Plan Territorial Insular de Mallorca (PTIM).

Se propone modificar la redacción vigente del artículo 239 del PGOU -relativo a las subzonas de parcelación limitada de núcleo rural- para incluir la nueva regulación del núcleo rural de son Gual II, añadiendo un nuevo subapartado B), que regula los parámetros de las viviendas familiares (una por parcela), las infraestructuras de servicios de que debe disponer el ámbito, e incluye varias consideraciones como el uso público de los viales, la construcción y conservación de las infraestructuras a cargo de las personas propietarias de las parcelas del ámbito, la obligación de tener en cuenta las recomendaciones del documento ambiental, etc.

3. Evaluación de los efectos previsibles

Según el documento ambiental, la modificación disminuye considerablemente las dimensiones y el impacto eventual respecto de los permitidos en el plan vigente y supone una reducción de la capacidad de población residencial proyectada en la zona (de 1230 habitantes previstos en el plan general se pasa a unos 138 habitantes).

Sin embargo, se debe tener en cuenta que la delimitación del núcleo rural posibilita la construcción de nueve nuevas viviendas unifamiliares con piscina en las parcelas vacantes del ámbito del núcleo, que sumadas a las treinta y siete viviendas existentes harían un total de cuarenta y seis viviendas, además de contemplar la compleción, mejora o sustitución de infraestructuras de servicios.

La clasificación de 47,42 ha de suelo rústico protegido ANEI, según el documento ambiental, tiene efectos positivos en cuanto a la calidad del aire, la calidad acústica y la calidad del suelo, sobre la cantidad y la calidad del agua del acuífero. Ayuda a disminuir el volumen de aguas de escorrentía. Supone un efecto positivo en cuanto a la preservación del hábitat, que va más allá del área que se desclasifica; la capacidad de aportación de bienes y servicios ecosistémicos junto con el área circundante se ve incrementada significativamente. Tiene un efecto positivo sobre la vegetación y sobre la fauna -en tanto que se preserva su hábitat y tienen más posibilidades de distribución e intercambio genético-; sobre la adaptación al cambio climático -por la contribución de la vegetación en el secuestro de carbono y la refrigeración-; sobre la población y sobre la calidad paisajística del entorno. Se considera que no tiene ningún efecto sobre el relieve del ámbito y que tiene un efecto positivo en cuanto a la preservación de la vegetación y a la vez negativo en cuanto a que incrementa la superficie de combustible, pero se considera no significativo.

En cuanto a la consolidación del núcleo rural, el documento ambiental prevé que se produzcan impactos ambientales negativos en la fase de obras y en la fase de funcionamiento del núcleo rural:

- de carácter no significativo (dada la considerable reducción de la dimensión de la urbanización) sobre la calidad del aire (polvo, emisión de gases, tráfico de vehículos, consumo de energía), sobre la calidad acústica (ruidos por obras, tráfico de vehículos y uso de las viviendas), en relación con el incremento de la escorrentía ligada a la impermeabilización del suelo;
- de carácter compatible (con medidas preventivas / correctoras) sobre la cantidad y la calidad del agua (la modificación propuesta no significa un incremento de la demanda de recursos hídricos sobre los previstos); sobre el relieve (movimientos de tierras, incremento de suelo natural pavimentado y prácticas de agrojardinería intensiva); sobre la pérdida de hábitat natural (se considera que es de magnitud reducida y compatible con la calidad ambiental, y que la propuesta que se presenta significa una mejora muy considerable respecto de la planificación anterior); sobre la vegetación (pérdida de vegetación por la ocupación del suelo por las viviendas y elementos constructivos asociados); en cuanto a la contribución de emisiones de gases de efecto invernadero; en cuanto al incremento del riesgo de incendio por la ejecución de las nuevas viviendas.

La consolidación del núcleo rural se considera un efecto positivo sobre la población residente y, en algunos aspectos, también sobre la calidad paisajística (consolidación vial sin nuevo crecimiento, adecuación del alumbrado de bajo impacto, presencia de jardines con especies adaptadas, etc.)

El documento ambiental propone toda una serie de medidas para la prevención, reducción y corrección de los efectos ambientales de las acciones producidas por el desarrollo de la modificación del plan, que, según indica, se incorporarán en el documento de normas de la



modificación del plan general con el objetivo de que sean objeto de control durante las diferentes fases sometidas a licencias y autorizaciones por parte de la administración (seguimiento ambiental del plan).

4. Consultas a las administraciones públicas afectadas y a 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 de la Dirección General de Territorio y Paisaje
- Servicio de Protección de Especies. Departamento de Medio Natural. Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad
- Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo. Departamento de Medio Natural. Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad
- Servicio de Estudios y Planificación, Servicio Aguas Superficiales y Servicio Aguas Subterráneas. Dirección General de Recursos Hídricos
- Dirección General de Emergencias e Interior. Consejería de Administraciones Públicas y Modernización
- Dirección Insular de Movilidad. Departamento de Movilidad e Infraestructuras. Consell de Mallorca
- Dirección Insular de Territorio y Paisaje. Departamento de Territorio. Consell de Mallorca
- Dirección Insular de Urbanismo. Departamento de Territorio. Consell de Mallorca
- Servicio de Cambio Climático y Atmósfera. Dirección General de Energía y Cambio Climático Consejería de Transición Energética y Sectores Productivos
- Dirección General de Salud Pública. Consejería de Salud y Consumo
- Amigos de la tierra
- GOB
- Terraferida
- AENA

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 D.G. Espacios natural y Biodiversidad. En el informe emitido por este servicio en fecha 20 de marzo de 2020 (registrado de entrada a la CMAIB en fecha 31/03/2020) se hacen las consideraciones técnicas:

«[...] Según los datos disponibles en el Servicio de Protección de Especies en la zona afectada por la modificación del PGOU hay presencia de las siguientes especies protegidas:

- Especies incluidas en el Listado de Especies en Régimen de protección especial (RD 139/2011): sapo, *Bufo balearicus*; Cogujada, *Galerida theklae*; Tortuga mediterránea, *Testudo hermanni*; alcaraván, *Burhinus oedicnemus*; cernícalo, *Falco tinnunculus*; bisbita, *Anthus campestris*; Abubilla, *Upupa epops*; Erizo, *Atelerix algirus*; *Crepis pusilla*;
- Especies amenazadas, pero no catalogadas: *Filago petro-ianii*,

Se ha comprobado la posible presencia de nidos de rapaces, sin haber constatado ningún nido de rapaces a menos de 500 metros del área afectada, a pesar de la existencia de hábitats adecuados para la nidificación tanto de Milano real, como de Águila calzada o de Halcón.

En la zona de son Gual también hay presencia de balsas temporales, hábitat de gran valor, incluido en el listado de hábitats de interés comunitario de la directiva hábitats (Directiva 92/43 / CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres).

En opinión de este servicio, la modificación PGOU de clasificación como suelo rústico de los sectores de suelo urbanizable y delimitación de núcleo rural, junto con la propuesta de medidas para la conservación de la biodiversidad, supondría el mantenimiento y, posiblemente, una mejora del estado de conservación de las especies presentes en la zona. »

Y concluye que: «El Servicio de Protección de Especies informa favorablemente la modificación PGOU referente a la clasificación como suelo urbanizable SUP 86-01 Son Gual I y en la delimitación del núcleo rural PL-NR Son Gual II T.M. de Palma. »

- El Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Dirección General de Territorio y Paisaje. En el informe emitido por este servicio en fecha 15 de abril de 2020 (registrado de entrada a la CMAIB en fecha 16/04/2020) se tratan las cuestiones ambientales:

«Se trata de un núcleo aislado, sin continuidad con la trama urbana de la ciudad, con un único acceso.



En el documento ambiental en su apartado 07.10 se hace una reflexión sobre la posibilidad de reubicar las 59,95 Ha reclasificadas a entornos con continuidad con la trama de la ciudad, de los que por consideraciones ambientales se descontarán las 12.531 Ha de núcleo rural. Se debe profundizar en esta última cuestión, que parece no está recogida en la memoria, diferenciando lo que permite la normativa de ordenación territorial sobre crecimientos y las consecuencias ambientales y las medidas correspondientes.

- Las obras de urbanización están sin terminar. Se reduce el grado de urbanización que se exige en suelo urbano, con la propuesta no será necesaria la instalación de red de saneamiento ya que no se trata de un suelo urbano que tenga que adquirir la condición de solar. Reduce el número de viviendas que requieren servicios de 410 a 46, de ellos 37 ya edificados.

En la documentación se hace referencia a informes que no se adjuntan sobre la comparativa entre alcantarillado y fosas sépticas, en términos de costes. Se considera que esta cuestión no está suficientemente tratada en la documentación remitida. »

Y concluye que: «Habría que valorar las dos observaciones ambientales efectuadas sobre crecimiento y saneamiento.»

- El Servicio de Salud Ambiental de la Consejería de Salud Pública y Participación. En el informe emitido por este servicio (registrado de entrada a la CMAIB en fecha 7 de mayo de 2020) se informa que: «la red de abastecimiento de agua de consumo humano que actualmente suministra agua a las edificaciones de la zona de Son Gual no cumple con la normativa vigente y que, por tanto, deberán llevar a cabo las siguientes actuaciones:

1. Los responsables de la red privada de suministro de agua de consumo humano deberán tramitar y obtener la autorización de la Dirección General de Recursos Hídricos y de la Dirección General de Salud Pública para la captación CAS_450_Vigent_A_S_3405 para poder continuar suministrando agua a las edificaciones afectadas.

2. La red de abastecimiento de agua de consumo humano, desde la captación hasta el punto de suministro a los usuarios, deberá cumplir con la normativa vigente referente a aguas de consumo humano:

a. Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.

b. Decreto 53/2012, de 6 de julio, sobre vigilancia sanitaria de las aguas de consumo humano de las Islas Baleares.

3. Una vez normalizada la situación de la actual red de abastecimiento, los titulares deberán presentar declaración responsable de inicio de actividad para la inscripción en el Registro de Entidades Gestoras de los Abastecimientos de Agua de Consumo Humano (REG). [...] »

- El Servicio de Planificación de la Dirección General de Emergencias e Interior de la Consejería de Administraciones Públicas y Modernización. El informe propuesta emitido por este servicio en fecha 23 de junio de 2020 concluye que: «Una vez examinada la documentación del expediente se considera que la modificación puntual del PGOU de Palma referida a la clasificación como suelo rústico del sector de suelo urbanizable SUP86-01 Son Gual I y delimitación de núcleo rural PL-NR Son Gual II se puede informar favorablemente dado que no incrementa el riesgo para las personas y bienes.

Sin embargo, deben tener en cuenta medidas para la prevención del riesgo de incendio forestal durante la ejecución de las obras e incluir las especificaciones relativas a los planes de autoprotección de nuevas edificaciones ubicadas en interfase urbano-forestal, del anexo II del RD893 / 2013, de 15 de noviembre por el que se aprueba la Directriz básica de Protección Civil ante el riesgo de incendio forestal.

Finalmente, respecto al riesgo de desprendimiento no hay a día de hoy mapa de susceptibilidad aprobado para este riesgo.»

- El Servicio de Ordenación del Territorio de la Dirección Insular de Territorio y Paisaje del Consell de Mallorca. Este Servicio, en su informe de fecha 22 de junio de 2020, desde el punto de vista de la ordenación de territorio y paisaje, informa favorablemente la propuesta con las siguientes observaciones:

«1. Se recomienda calificar como un Sistema General Viario el vial de acceso desde la carretera Ma-15 hasta el nuevo núcleo rural propuesto y hasta el SUP-86-02, Son Gual II, para permitir las obras de urbanización o dotación de servicios necesarias, ya que parece que por este vial de acceso discurren los servicios urbanísticos del ámbito objeto de este informe.

2. Hay que modificar el plano B01 de estructura general y orgánica del territorio, con el fin de incorporar la denominación del nuevo núcleo rural propuesto, NR-Son Gual II.

3. Referente a la posibilidad de compensar la desclasificación de la actual SUP 86/01, Son Gual I con superficie de crecimiento residencial en otras zonas de la ciudad, en el momento en que se quiera disponer del crecimiento residencial, turístico o mixto previsto en el PTIM deberá revisar el cómputo global de la superficie disponible en relación a la norma 6 del PTIM teniendo en cuenta todas las modificaciones del PGOU que se hayan producido, esta incluida, así como los efectos de la normativa sobrevenida que el haya podido alterar.



4. Es necesario aportar un estudio detallado de las características de las edificaciones existentes para poder comprobar que los nuevos parámetros de ordenación propuestos para el nuevo núcleo rural no son superiores a la media de las edificaciones incluidas en la delimitación del núcleo rural, tal y como se recoge en la norma 26.1 del PTIM.
5. Conviene situar elementos de control de acceso a los viales existentes que tras la modificación puntual quedarán fuera del núcleo rural ordinario, para evitar el acceso incontrolado, posible generador de vertidos de residuos y de riesgo de incendios.
6. Hay que recordar que en el momento de realizar el proyecto de urbanización o dotación de servicios, se recogerán las medidas incluidas en la norma 44 del PTIM, para evitar la contaminación lumínica, así como las medidas recogidas en la norma 45 del PTIM referentes a la contaminación acústica.
7. Sería conveniente estudiar la posibilidad de crear un aljibe de pluviales, integrado paisajísticamente, para reutilizarlas para el riego, limpieza, extinción en caso de incendios. »

- El Servicio Técnico de Urbanismo de la Dirección Insular de Urbanismo del Consell de Mallorca. Este Servicio emite su informe de fecha 17 de julio de 2020 en el trámite previsto en los artículos 72.3 y 73 de la Ley 23/2006, de capitalidad de Palma, y efectúa las siguientes observaciones:

«Respecto a la alternativa rechazada de mantener parte del sector como suelo urbanizable, aunque la Ley 1/1991 mantuvo el sector urbanizable, hay que entender que no estamos ante una actuación pura de nueva urbanización, y menos de nuevo crecimiento. Por lo tanto parece adecuado proponer el mantenimiento del ámbito de la parte ya ejecutada como suelo urbanizable hasta su finalización, ámbito en el que no resulta de aplicación la previsión y cesión del 20% de sistemas generales, como tampoco la del 15% del aprovechamiento medio del sector, aunque se manifiesta que, en su tiempo, ya se hizo la cesión del % correspondiente según el proyecto de compensación aprobado. Con estas nuevas metas, el ámbito a considerar sería menor que el mencionado en el estudio y, en consecuencia, las cesiones a efectuar (sistemas locales de espacios libres y equipamientos) serían mucho menores, debiéndose reestudiar esta alternativa en la que el ámbito resultante podría continuar como suelo urbanizable directamente ordenado.

- Hay que tener en cuenta que la disposición adicional cuarta de la LEN dispone que los suelos urbanizables que no formen parte de la Sierra de Tramuntana, que se relacionan en el anexo III, quedan excluidos del Área de Especial Protección. En el anexo III figura el Plan Parcial de Son Gual I, aprobado el 14/03/1975. Por lo tanto debe entenderse que, habiendo quedado el sector excluido de la AEP y mantenido como un suelo urbanizable, como una bolsa, dentro de la ANEI nº46 Barranco de son Gual y Xorrigo, los terrenos así propuestos no se pueden calificar con la categoría Área Natural de Especial Interés ANEI de la LEN. En todo caso se podría proponer su clasificación como suelo rústico protegido municipal con las mismas determinaciones que las de los ANEI de la LEN, además de las de la subzona F.

-En cuanto a la alternativa de clasificar una parte como núcleo rural, aparte de tener que profundizar en la adecuación de la propuesta a las determinaciones de la LUIB, hay que tener en cuenta las siguientes consideraciones:

- Hay que entender que la propuesta de infraestructura de servicios del núcleo no es precisamente la propia del suelo rústico, sino que pretende la consolidación de unos servicios propios del suelo urbano.

- En todo caso habría que aportar un estudio detallado de las características de las edificaciones existentes para poder comprobar tanto que los nuevos parámetros propuestos no son superiores a la media de las edificaciones del núcleo, así como que tanto la tipología como los parámetros se adecuan a los propios del suelo rústico propuesto.

- No resulta coherente crear una subzona, dentro de las PL-NR, con una parcela y unos parámetros edificatorios muy diferentes, alegando que la normativa para futuros núcleos rurales en zonas AAPI no cuadra con la parcelación existente, aunque de acuerdo con la disposición adicional cuarta de la LEN el SUP Son Gual I quedó excluido del Área de Especial Protección y, por lo tanto no contó con la categoría de AAPI, sino que se mantuvo como un suelo urbanizable, como una bolsa, dentro de la ANEI nº46 Barranco de Son Gual y Xorrigo.

- En cuanto a la documentación:

- + Falta incorporar al nuevo plano B01 de estructura general y orgánica del territorio, la delimitación final propuesta.
- + Hay que calificar y graficar como sistema general el vial de acceso existente desde la carretera Ma-15 hasta el núcleo propuesto y hasta el SUP / 86-02 SON GUAL II.

- El Servicio de Estudios y Planificación de la Dirección General de Recursos Hídricos. Este Servicio en su informe de fecha 20 de agosto de 2020 concluye que:

«Por todo ello, y en cuanto a la Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Palma referida a la clasificación como suelo rústico del sector del suelo urbanizable SUP / 86 Son Gual I ya la delimitación del núcleo rural PL-NR son Gual II, y en relación a la disponibilidad de agua potable ya la protección del dominio público hidráulico subterráneo, informo que:



1. Se debe regularizar en el Servicio de Aguas Subterráneas de la Dirección General de Recursos Hídricos la explotación del pozo de abastecimiento CAS_450_Vigent_A_S_3405 titularidad de Alojamientos Turísticos SL ya que a día de hoy el volumen máximo anual autorizado de explotación es de 0m³.
2. En la propuesta de modificación del artículo 239 del PGOU, donde dice «Abastecimiento de agua de las parcelas: ... debería completar con la instalación de un aljibe en cada parcela con una capacidad de 20 m³ / vivienda », se debe modificar la redacción del artículo aprobado inicialmente para hacer obligatoria la instalación de un aljibe para el almacenamiento del agua de lluvia de acuerdo con lo previsto en el artículo 60.3 del PHIB 2019.
3. Se aceptará que el saneamiento se realice mediante sistemas autónomos de depuración debido a que en un núcleo rural no es obligatorio la instalación de una red de saneamiento, aunque para evitar el riesgo de contaminación de las aguas subterráneas preferiríamos que se construyera una red de saneamiento como estaba prevista en el proyecto de urbanización informado por el Servicio de Estudios y Planificación del año 2010. En relación a los sistemas autónomos, el Ayuntamiento deberá velar para:

- Se instalen, en las 9 viviendas que se construyan en las parcelas vacantes, sistemas autónomos de depuración que cumplan con los requisitos y rendimientos exigidos en el artículo 80 del PHIB 2019 o normativa que lo sustituya.

- Se sustituyan, en las 37 parcelas edificadas, las fosas existentes que no cumplan con los requisitos y rendimientos exigidos en el artículo 80 del PHIB 2019 o normativa que lo sustituya.

En ambos casos, los rendimientos de estos sistemas autónomos de depuración, los tratamientos adicionales posteriores y los sistemas de evacuación del efluente serán los que muestran el cuadro 26 del artículo 80. De acuerdo con este cuadro, las viviendas que están dentro del perímetro de restricciones máximas de pozos de abastecimiento urbano (radio entre 10 y 250 metros alrededor del eje de captación del pozo), requerirán un tratamiento adicional posterior mediante un sistema de desnitrificación

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 no prevé que el plan pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, en concreto:

1. Características de la modificación: El objeto de la modificación puntual es la protección ambiental y paisajística de los terrenos incluidos en el ámbito del sector de suelo urbanizable SUP / 86-01 son Gual 1, delimitado en el PGOU vigente, que no han sido urbanizados parcialmente ni edificados. Se propone la clasificación como suelo rústico de todo el ámbito del SUP, con la categoría de núcleo rural ordinario según el art. 26 LUIB para los terrenos edificados y los no edificados con cierto grado de urbanización (12,53 ha) y categoría de suelo rústico protegido ANEI, Subzona F, para el resto de terrenos del ámbito del SUP que no han sido urbanizados ni edificados (47,42 ha).

2. Características de los efectos y del área probablemente afectada: Los efectos sobre el medio ambiente de clasificar 47,42 ha como suelo rústico protegido ANEI son positivos (se trata de terrenos que no han sufrido ninguna actuación de desarrollo urbanístico y se encuentran en situación de suelo rural, ocupados por vegetación predominante de acebuchal y matorrales bajos). En relación con la consolidación del núcleo rural (37 viviendas existentes y posible ejecución de 9 nuevas viviendas y compleción, mejora o sustitución de infraestructuras de servicios), en terrenos parcialmente urbanizados y edificados, se prevén efectos negativos de carácter no significativo (dada la considerable reducción de la dimensión de la urbanización) y de carácter compatible (con medidas preventivas / correctoras).

Conclusiones del Informe Ambiental Estratégico

Primero. No sujetar a evaluación ambiental estratégica ordinaria la «Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Palma referida a la clasificación como suelo rústico del sector de suelo urbanizable SUP / 86-01 son Gual 1 y a la delimitación del núcleo rural PL-NR son Gual II », dado que no se prevé que pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente de acuerdo con los criterios del anexo V de la Ley 21/2013, siempre que se cumplan las medidas correctoras propuestas en el Documento Ambiental y los condicionantes:

1. Se deben tener en cuenta las consideraciones hechas en los informes de:

- El Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Dirección General de Territorio y Paisaje de 15 de abril de 2020
- El Servicio de Planificación de la Dirección General de Emergencias e Interior de la Consejería de Administraciones Públicas y Modernización de 23 de junio de 2020
- El Servicio de Ordenación del Territorio de la Dirección Insular de Territorio y Paisaje del Consell de Mallorca de 22 de junio de 2020.
- El Servicio Técnico de Urbanismo de la Dirección Insular de Urbanismo del Consell de Mallorca de 17 de julio de 2020.
- El Servicio de Salud Ambiental de la Consejería de Salud Pública y Participación
- El Servicio de Estudios y Planificación de la Dirección General de Recursos Hídricos de 20 de agosto de 2020.



La exigencia de regularizar la explotación del pozo de abastecimiento CAS_450_Vigent_A_S_3405 que se hace en los informes del Servicio de Salud Ambiental y del Servicio de Estudios y Planificación debe entenderse hecha sin perjuicio de las sanciones que legalmente proceda imponer por parte de la administración competente en caso de continuar suministrando agua a las edificaciones afectadas sin contar con la preceptiva autorización de la Dirección General de Recursos Hídricos y de la Dirección General de Salud Pública.

2. Las dotaciones de servicios en los núcleos rurales deben ser subterráneas (norma 26.3.b) del PTIM).

3. Se debe evaluar si las infraestructuras y dotaciones de servicios existentes son las necesarias para el núcleo y cumplen con la determinación del artículo 26.1.b) de la LUIB de preservar las condiciones medioambientales y con el resto de determinaciones de la normativa vigente. Según el resultado de esta evaluación, se debería establecer en la regulación concreta del núcleo rural la obligación (en lugar de la potestad) de mejorar o sustituir las infraestructuras de servicios de acuerdo con la normativa vigente, con la prohibición de realizar «cualquier tipo de construcción o de intervención en las edificaciones existentes, salvo la demolición y, además, para las edificaciones construidas al amparo de alguna normativa anterior, las obras de conservación que no supongan la consolidación, el aumento de volumen, modernización o el incremento del valor de expropiación» mientras no se ejecuten las obras de infraestructura (norma 27.4 del PTIM).

Las actuaciones de compleción, mejora o sustitución que haya que realizar de las diferentes infraestructuras de servicios existentes en el núcleo, se deben ejecutar de forma simultánea para evitar efectos acumulativos negativos sobre el medio ambiente.

Asimismo, hay que tener en cuenta que, si como consecuencia de la mejora o sustitución de las infraestructuras de servicios existentes, se deben realizar actuaciones exteriores al ámbito del núcleo rural, dentro ANEI / APR, se seguirá, en su caso, el procedimiento de evaluación ambiental que corresponda, sin perjuicio de obtener las declaraciones, licencias o autorizaciones necesarias para su realización.

4. La Modificación Puntual debe incluir la obligación de todos los inmuebles del núcleo rural (existentes y futuros) de disponer de sistemas autónomos de tratamiento de las aguas residuales que produzcan que cumplan los requisitos del artículo 80.6 del PHIB (y también lo dispuesto en los apartados 8, 9 y 10 de este artículo 80).

5. El Ayuntamiento de Palma debe comprometerse a:

- que todas las viviendas existentes en el núcleo rural cuenten con un sistema autónomo de tratamiento de las aguas residuales que produzcan ajustado a las determinaciones del PHIB, en el plazo máximo de un año a contar desde la aprobación definitiva de la modificación puntual de referencia.
- verificar, en el trámite de solicitud de licencia urbanística municipal de construcción de viviendas de nueva planta, que el proyecto de obra contempla la instalación de un sistema autónomo de depuración conforme con lo exigido en el PHIB; y verificar el cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 80.3 del PHIB con carácter previo a la concesión de la correspondiente licencia de primera ocupación / utilización.

6. Las aguas residuales generadas no se pueden verter en pozos negros o zanjas filtrantes negras de acuerdo con la norma 22.1.a) .8 del PTIM. Tampoco se permite verter aguas residuales sin tratar, independientemente del tipo de vertido, directo o indirecto, o del punto de vertido (art. 77.2 PHIB).

7. La existencia de cisternas o aljibes para recoger el agua de lluvia para su uso posterior es una medida obligatoria en las nuevas viviendas unifamiliares y en la totalidad de las edificaciones situadas en el suelo rústico de acuerdo con el art. 60.3 del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de las Islas Baleares, aprobado por el Real Decreto 51/2019, de 8 de febrero (PHIB 2019).

Asimismo, debe recordarse que el artículo 64.1 del PHIB establece que es objetivo de este plan que el porcentaje máximo de pérdidas admisibles en los abastecimientos urbanos existentes actuales no supere el 25% del volumen de agua suministrada en el 2021 y el 17% en el 2027. Y, con independencia de lo anterior, hay que considerar la conveniencia de adoptar medidas de detección y reducción de fugas y la sustitución de redes con fugas y la sectorización adecuada, con el objetivo de mejorar la eficiencia en la distribución y el consumo de agua.

8. El consumo de agua asociado a la totalidad de las viviendas del núcleo rural (37 viviendas existentes, más los 9 nuevas viviendas posibles) se realizará de conformidad con la dotación de 250 litros por persona y día establecido en el artículo 33.1 PHIB.

9. Se debe estudiar la movilidad generada y establecer qué medios de transporte alternativos al vehículo particular y qué rutas peatonales deben fomentar y proteger de cara al desplazamiento de los residentes del núcleo.

10. La modificación puntual propuesta debe contemplar la información y las propuestas contenidas en los planes acústicos municipales. En su defecto, se incorporará un estudio acústico del ámbito de ordenación que permita evaluar su impacto acústico y adoptar las medidas adecuadas para su reducción. Asimismo, debe incorporar los aspectos indicados en el artículo 28.2 de la Ley 1/2007, de 16 de marzo, contra la contaminación acústica de las Islas Baleares y las medidas incluidas en la norma 45 del PTIM. Asimismo, recogerá las medidas incluidas en el artículo 44 del PTIM para evitar la contaminación lumínica.



11. Se debe evaluar la idoneidad y suficiencia del actual sistema de recogida de residuos para atender las necesidades de la población existente y de la nueva.

12. Teniendo en cuenta que con la delimitación del núcleo rural será posible la construcción de nueve nuevas viviendas en las parcelas vacantes, la ordenación propuesta por la modificación puntual debe tener en cuenta y respetar lo establecido por el artículo 68.1 .b) de la LUIB, según el cual «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, ya este 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 » .

13. Se deben 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 (art. 46.3 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de Patrimonio y Biodiversidad).

14. Se deben tener en cuenta las limitaciones que el artículo 87 PHIB establece para los usos y actividades dentro de las zonas de restricciones máximas (10-250 m) y dentro de la zona de restricciones moderadas (250-1000 m) en relación a pozos de abastecimiento, dado que el ámbito del núcleo rural está afectado por estas zonas.

15. La modificación puntual propuesta debe incorporar las limitaciones que las servidumbres aeronáuticas imponen a las determinaciones que legalmente constituyen el ámbito objetivo de este instrumento (art. 6.2 del Real Decreto 416/2011, de 18 de marzo, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Palma de Mallorca), dado que el ámbito de la MP está afectado por la envolvente de la servidumbre de operación de las aeronaves del aeropuerto de Palma de Mallorca.

16. La regulación concreta del núcleo rural que se incluye en la propuesta de modificación del artículo 239 del PGOU se ajustará a los condicionantes indicados y a las determinaciones -que le sean de aplicación- del Decreto ley 9/2020 , de 25 de mayo, de medidas urgentes de protección del territorio de las Islas Baleares, que entró en vigor el 25 de mayo de 2020, día de su publicación en el BOIB. A título enunciativo, indicar que el artículo 7.2 de esta norma limita la lámina de espejo de agua de las nuevas piscinas en suelo rústico a un máximo de 35 m², mientras que la propuesta de regulación específica del núcleo rural que se incluye en el art. 239 PGOU establece una superficie máxima de lámina de agua de 60 m².

17. Los terrenos del ámbito del SUP que no han sido urbanizados ni edificados (47,42 ha) no se pueden calificar con la categoría Área Natural de Especial Interés ANEI de la LEN. En todo caso se podría proponer su clasificación como suelo rústico protegido municipal con las mismas determinaciones que las de los ANEI de la LEN, además de las de la subzona F, tal como se indica en el informe del Servicio Técnico de Urbanismo de la Dirección Insular de Urbanismo del Consell de Mallorca.

Segundo. Indicar que la referencia que hace la MP y el documento ambiental a la posibilidad de compensar la desclasificación del actual SUP 86/01-Son Gual I con superficie de crecimiento en otras zonas de la ciudad no es objeto de la MP propuesta y en consecuencia tampoco ha sido objeto de evaluación dentro del procedimiento de evaluación ambiental que se ha seguido.

Tercero. 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 Evaluación Ambiental.

Cuarto. 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 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.

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, 14 de octubre de 2020

El presidente de la CMAIB
Antoni Alorda Vilarrubias

