

## Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

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

**3706**

*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 núm. 6 de las normas subsidiarias de planeamiento del término municipal de Son Servera: modificación, reubicación y ampliación de espacio libre público (70e/2018)*

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 15 de abril 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 núm. 6 de las normas subsidiarias de planeamiento del término municipal de Son Servera: modificación, reubicación y ampliación de espacio libre público, en los términos siguientes:

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

La modificación puntual nº 6 de las NNSS de Son Servera relativa a la modificación, reubicación y ampliación de espacio libre público se tramita como una evaluación ambiental estratégica simplificada ya que está incluida en el apartado 2 del artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y el artículo 9 de la ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental. La tramitación a seguir es la que se establece en el artículo 29 y siguientes de la Ley 21/2013

#### 2. Descripción y ubicación del plan

1. El plan tiene por título «Modificación núm. 6 de las normas subsidiarias de planeamiento del término municipal de Son Servera: modificación, reubicación y ampliación de espacio libre público».
2. El ámbito de la modificación puntual se sitúa en suelo urbano, en la zona de Cala Millor de Son Servera.
3. El objetivo de la modificación puntual es reubicar el espacio libre público (ELP) situado en la calle Ca Na Llambies núm. 37A para mejorar su superficie, funcionalidad y ubicación dentro de la trama urbana más cercana. Con la reubicación del ELP se podrá dar continuidad a la trama hotelera de la manzana, mejorando la sensación paisajística y de espacio. El nuevo ELP también facilitará los accesos a pie entre la línea de la costa y las áreas urbanas de segunda y tercera línea.
4. De acuerdo con el plano 5.3 de las NNSS, el ELP actual ocupa una parcela de propiedad municipal de la zona H2 con referencia catastral 3246943ED3834S0001EW y superficie 895 m<sup>2</sup>. Esta parcela se destina a zona verde y centro de transformación y se encuentra dentro de una manzana de uso hotelero. El centro de transformación está emplazado en el vértice sureste de la parcela.
5. El ELP propuesto se encuentra en la zona semiintensiva J7 y ocupa las parcelas contiguas siguientes:
  - Parcela situada en la calle Estepar núm. 36, con una superficie de 475 m<sup>2</sup> y referencia catastral 3243712ED3834S0001SW.
  - Parcela situada en la calle Llambies núm. 31, con una superficie de 495 m<sup>2</sup> y referencia catastral 3243704ED3834S0001DW.

Actualmente, en estos solares se producen vertidos de residuos y una parte se emplea como espacio de aparcamiento no controlado.

6. El ELP propuesto posibilita la continuidad pública y espacial entre dos calles, conecta de mejor manera la segunda línea con el mar y a la vez supone una mayor superficie de espacio libre público (970 m<sup>2</sup> frente a los 895 m<sup>2</sup> anteriores).

7. Como consecuencia de la modificación puntual, el ELP actual cambiará su calificación por la de Zona Hotelera 2 (H2) y la zona donde se encuentra la estación transformadora, por la de Servicios Técnicos (ST). Así la zona H2 tendrá una superficie de 839 m<sup>2</sup> y la ST de 39 m<sup>2</sup>.



8. Se ha llegado a un acuerdo, mediante convenio urbanístico municipal, con la propiedad afectada (Marins Playa, SA) para poder permutar los terrenos correspondientes al ELP propuesto por la parcela municipal donde se ubica el ELP actual. Esta permuta no supondría ningún coste por parte del Ayuntamiento de Son Servera.

9. La modificación propuesta permite disminuir el aprovechamiento urbanístico ya que, si bien tanto la zona H2 como la zona J7 tienen la misma ocupación (30%) y edificabilidad ( $1,0 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ), se disminuye la superficie de la zona lucrativa ( $839 \text{ m}^2$  frente a los  $970 \text{ m}^2$  anteriores).

En cuanto a la superficie calificada como Zona Hotelera H2, se produce un aumento de  $839 \text{ m}^2$ . Si aplicamos los índices del artículo 3.2.12.2 de las NNSS (1 plaza turística por  $75 \text{ m}^2$  de solar) esto supone unas 11 plazas turísticas. Sin embargo, se debe tener en cuenta que esta superficie de  $839 \text{ m}^2$  de techo hotelero no cumple con el parámetro de parcela mínima ( $1000 \text{ m}^2$ ). Además, la posible agregación con la parcela contigua tampoco permite el nuevo techo edificable ya que el establecimiento turístico existente ya sobrepasa los parámetros previstos por el planeamiento vigente de aprovechamiento y capacidad de plazas.

Esta modificación supone para la zona semiintensiva J7 una reducción del techo construido de  $970 \text{ m}^2$  que permite el planeamiento vigente, así como una reducción de 10,7 viviendas de acuerdo con los índices aplicables del artículo 3.2.11.2 de las normas subsidiarias (1 vivienda /  $90 \text{ m}^2$  de solar), y, por tanto, de la capacidad de población de 30 habitantes.

10. Con la modificación propuesta se debe cambiar el plano 5.3 (Ordenación Cala Millor-Cala Bona).

### 3. Evaluación de los efectos previsibles

Aunque el ámbito de la MP es de reducida extensión y se trata de parcelas urbanas que no presentan valores naturales ni ningún elemento que requiera especial protección, los cambios de calificación tienen en su conjunto un efecto ambiental positivo. Así, se produce una reducción efectiva de la capacidad de población de 30 habitantes y una reducción del techo construido de  $970 \text{ m}^2$  respecto al planeamiento vigente. Estas reducciones implican un menor consumo de recursos como el agua y la energía, una menor movilidad o una menor generación de residuos entre otros aspectos. Otros efectos positivos del nuevo ELP serán la mejora de la calidad del paisaje urbano y de la movilidad de los peatones entre la línea de la costa y las áreas urbanas de segunda y tercera línea.

Si bien como consecuencia de la MP núm. 6 se prevé la realización futura de algún tipo de obras tanto en el ELP como en la zona hotelera resultantes, los efectos ambientales negativos de estas obras (aumento de polvo y ruido) serán de carácter temporal y reducidos dada la extensión del ámbito.

### 4. 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, se han realizado consultas a las siguientes administraciones previsiblemente afectadas por la modificación de las NNSS de Son Servera:

- Consell de Mallorca, Departamento de Territorio e Infraestructuras, Dirección Insular de Urbanismo, (RS CMAAP-GOIB 7626).
- Consell de Mallorca, Departamento de Territorio e Infraestructuras, Dirección Insular de Territorio y Paisaje, (RS CMAAP-GOIB 7626).
- Servicio de Aguas Superficiales, Dirección General de Recursos Hídricos.

A día de hoy dentro del expediente consta el informe del Servicio de Aguas Superficiales.

El Servicio de Aguas Superficiales concluyó lo siguiente:

1. Se informa favorablemente, a efectos medioambientales, el documento denominado: Modificación puntual de las NS de planeamiento Núm. 6: «Modificación, reubicación y ampliación de espacio libre público». Documento Ambiental. Evaluación estratégica simplificada, suscrito en febrero de 2018 por el geógrafo Miguel Ángel Escanelles Garau, en cuanto a afecciones al dominio público hidráulico de las aguas superficiales, en sus zonas de protección (servidumbre, policía) y en zonas inundables o potencialmente inundables.
2. Las obras en zona de policía precisarán autorización administrativa previa de la Dirección General de Recursos Hídricos. Esta autorización será independiente de cualquier otra que tenga que ser otorgada por los diferentes órganos de las Administraciones públicas, y, en su caso, de los propietarios de terrenos particulares.
3. El promotor, en la solicitud de autorización, adjuntará proyecto, suscrito por técnico competente, que defina con el grado de detalle suficiente las obras a realizar.
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 Evaluación Ambiental, y no se prevé que el plan pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, en concreto:

1. Características de la Modificación: la modificación propuesta consiste en reubicar el espacio libre público (ELP) de 895 m<sup>2</sup> situado en la calle Ca Na Llambies núm. 37A de la zona hotelera H2 para mejorar su superficie, funcionalidad y ubicación dentro de la trama urbana más cercana. El ELP propuesto se encuentra en la zona semiintensiva J7 y en las parcelas contiguas siguientes: la parcela situada en la calle Estepar núm. 36, con una superficie de 475 m<sup>2</sup> y la parcela situada en la calle Llambies núm. 31, con una superficie de 495 m<sup>2</sup>.

2. Características de los efectos y del área probablemente afectada: el ámbito de la modificación puntual es de reducida extensión y supondrá un nuevo ELP de 970 m<sup>2</sup> frente a los 895 m<sup>2</sup> anteriores. El ELP actual cambiará su calificación por la de Zona Hotelera 2 (H2) y la zona donde se encuentra la estación transformadora por la de Servicios Técnicos (ST). Así, la zona H2 tendrá una superficie de 839 m<sup>2</sup> y la ST tendrá una superficie de 39 m<sup>2</sup>. Se remarca que según el borrador del plan y el documento ambiental, la nueva superficie prevista en la zona H2 no supondrá un aumento de las plazas hoteleras ya que no cumple con el parámetro de parcela mínima (1000 m<sup>2</sup>). Además, la posible agregación con la parcela contigua tampoco permite el nuevo techo edificable ya que el establecimiento turístico existente ya sobrepasa los parámetros previstos por el planeamiento vigente de aprovechamiento y capacidad de plazas. En cambio, en la zona J7 sí se producirá una disminución efectiva de la capacidad de población de 30 habitantes, con los consecuentes efectos ambientales positivos que ya se han comentado.

Dado que el ámbito de la modificación no presenta valores naturales ni ningún elemento que requiera especial protección, tanto en el documento ambiental como en el anexo de incidencia paisajística no se establecen medidas preventivas o correctoras para compensar los efectos ambientales y paisajísticos de la modificación puntual. En este sentido, sólo se pueden dar efectos ambientales negativos durante la fase de obras cuando se ejecute algún proyecto sobre las parcelas. En el documento ambiental se indica que en caso de que se realice algún proyecto en el ámbito afectado por la modificación puntual, se hará un seguimiento ambiental durante la fase de obras para garantizar el cumplimiento de la normativa aplicable y limitar las molestias a los vecinos de la zona.

#### Conclusiones del Informe ambiental estratégico

**Primero.** No sujetar a evaluación ambiental estratégica ordinaria la «modificación núm. 6 de las normas subsidiarias de planeamiento del término municipal de Son Servera: modificación, reubicación y ampliación de espacio libre público», 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 siguientes condicionantes:

##### 1. En cuanto al futuro espacio libre público:

- Se deben utilizar especies vegetales autóctonas y con bajos requerimientos hídricos.
- El alumbrado deberá ser tal que se minimice el consumo eléctrico.
- Se han de implantar sistemas urbanos de drenaje sostenible

2. Dado que la parcela situada en la calle Ca Na Llambies núm. 37A, donde está el espacio libre actual, se encuentra en zona de policía de torrente, las futuras actuaciones que se realicen necesitarán la autorización de la Dirección General de Recursos Hídricos de acuerdo con lo establecido en el punto 4 del artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico y en el punto 4 del artículo 114 del Plan Hidrológico de las Islas Baleares.

Se recuerda que:

- Se debe cumplir con lo establecido en el artículo 63 relativo al riego de parques, jardines y zonas verdes urbanas del Plan Hidrológico de las Islas Baleares vigente (Real Decreto 51/2019).

**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 Evaluación Ambiental.

**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 del 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 propuesta de 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, a 16 de abril de 2020

**El presidente de la CMAIB**

Antoni Alorda Vilarrubias

