

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y TERRITORIO

10324 *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 y adaptación del Plan Parcial del sector 4.14 de las NNSS de planeamiento del municipio de Sant Josep de sa Talaia (18e/2021)*

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 17 de septiembre de 2021, 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 n.º 26 de 27 de febrero de 2018),

RESUELVO FORMULAR

El informe ambiental estratégico sobre la modificación y adaptación del Plan Parcial del sector 4.14 de las NNSS de planeamiento del municipio de Sant Josep de sa Talaia, en los términos siguientes:

1. Determinación de sujeción a evaluación ambiental y tramitación

La modificación y adaptación del Plan Parcial del sector 4.14 de las NNSS de planeamiento de Sant Josep de sa Talaia se tramita como una evaluación ambiental estratégica simplificada puesto que está incluida en el apartado 2 del artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental y la tramitación a seguir es la que se establece en el artículo 29 y siguientes de la Ley.

2. Descripción y ubicación del plan

1. El plan, de fecha 23 de noviembre de 2020, tiene por título «Modificación y adaptación del Plan Parcial del sector 4.14 de las normas subsidiarias de Sant Josep de sa Talaia». Hay que indicar que se ha presentado una versión corregida del plan de fecha 20 de enero de 2018, que ya fue evaluado por la CMAIB. En el informe técnico de la CMAIB de fecha 26 de junio de 2020 se concluyó sujetar a evaluación ambiental estratégica ordinaria la modificación y adaptación de Plan Parcial del sector 4.14 dado que se previó que el plan podía tener efectos significativos sobre el medio ambiente de acuerdo con los criterios del anexo V de la Ley 21/2013. La resolución, de fecha 29 de junio, se publicó en el BOIB núm 120 de fecha 9 de julio de 2020.

2. Los objetivos de la modificación son los siguientes:

- Excluir del Plan los terrenos afectados por la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Islas Baleares, con la clasificación de suelo rústico protegido y categoría de ANEI.
- Desarrollar los terrenos del Plan Parcial todavía no edificados según las previsiones del Plan Territorial Insular.
- Reubicar las cesiones del terrenos de equipaciones ya realizadas en el Ayuntamiento y actualmente ubicadas en terrenos protegidos, en la zona de suelo urbanizable todavía no edificado del Plan Parcial.
- Corregir errores topográficos y de delimitación de la zona de costas.

3. El ámbito de actuación corresponde al área situada entre Cala Molí y Cala Tarida en el sector 4.14 (Sa Plana de Mar) de las Normas Subsidiarias de Sant Josep de sa Talaia. Al norte, el ámbito limita en parte con suelo urbano y en parte con suelo rústico común en área de transición. Al sur, con el sector 4.13 de suelo urbanizable de las NNSS (actualmente desarrollado y construido y, por lo tanto, suelo urbano consolidado. Al este, con suelo rústico protegido (en concreto, un área natural de especial interés) y al oeste, con el mar.

4. Se reduce la superficie del Plan Parcial inicial, de 100.700 m², en un 41,27% como consecuencia de la exclusión de los terrenos desclasificados por la LEN, la modificación de la delimitación de costas y los errores presentados en los planos topográficos de 1989. Así, la superficie comprendida en la presente modificación es de 59.136 m². Con la modificación propuesta, se excluye una pequeña parte de las parcelas 10, 2-1 y 2-2 y la totalidad de las parcelas 3, 4, 6 y 7.

5. En cuanto a las edificaciones existentes al sector 4.14, actualmente está construida la parcela 1 del Plan Parcial inicial, la estación transformadora, que da servicio al conjunto y todos los viales previstos por el Plan Parcial inicial y que se encuentran dentro del ámbito no afectado por la Ley 1/1991.





En la parcela 1, donde ya se ha utilizado el suelo lucrativo previsto, encontramos 46 adosados de menos de 100 m² de superficie, que se computaron como media vivienda de acuerdo con lo establecido en las NNSS en el momento en el que se otorgó la licencia de obras. La superficie construida computable es de 4.557 m².

6. Como consecuencia del proyecto de compensación aprobado en 1999, se han realizado cesiones para viales, ELP y servicios. Si no tenemos en cuenta los viales, el ELP y los servicios, el principal propietario de los terrenos es Inversores Reunidos 2014 SL, promotor de la modificación del Plan Parcial, con el 45,05% del suelo lucrativo.

7. Además de la reducción de la superficie del Plan Parcial inicial, se han previsto las actuaciones siguientes:

- Adaptar el ámbito de la ordenación al suelo resultante como consecuencia de la desclasificación parcial producida por la LEN.
- Recuperar la parcela para equipamiento que había quedado desclasificada, manteniendo íntegramente su superficie. Se sitúa en la zona este de la carretera de la costa, que está pendiente de desarrollo. La superficie de suelo que se mantiene es de 950 m².
- Eliminar el vial que subía a la zona desclasificada para recuperar la ELP de penetración a la costa.
- Hacer coincidir la línea que separaba en dos zonas (a y b) el ámbito del Plan Parcial inicial con la línea marcada por la LEN.
- Adaptar la parcela lucrativa de cesión al Ayuntamiento manteniendo su posición y reajustando su superficie y su aprovechamiento a la nueva situación y a la nueva dimensión del ámbito. La parcela pasa de 6.750 m² a 4.559 m² y su edificabilidad, de 2.700,80 m² a 1.824 m².
- Mantener las determinaciones de la isla 1, ya edificada.
- Reducir de 27 a 9 el número máximo de viviendas en la isla 2.1.2 (lucrativa privada). Esta reducción afecta al número total de viviendas en el conjunto del ámbito, que será de 41 viviendas (23+9+9). Por lo tanto, se eliminan 18 viviendas de las 59 posibles, lo que supone un 30,50% y supera la reducción mínima del 20% exigida en el Plan Territorial Insular.
- Reducir de 3 a 2 las alturas de las construcciones y reducir del 35 al 20% la ocupación máxima de las edificaciones, según el régimen transitorio establecido en el Plan Territorial Insular.
- Establecer para las edificaciones construidas en la isla 1 el régimen previsto en el artículo 129 de la LUIB para las edificaciones inadecuadas. A estas construcciones serán autorizables, además de las obras previstas en el mencionado artículo, la construcción de sótanos para instalaciones o trasteros, que no supongan un aumento de volumen, y piscinas a nivel del terreno natural.
- De acuerdo con el Decreto 2/1996, de 16 de enero, sobre regulación de las capacidades de población en los instrumentos de planeamiento general y sectorial, se puede contabilizar una población para todo el ámbito de 192 habitantes, 138 que corresponden a los adosados ya construidos (23 viviendas x 2 medias viviendas x 3 habitantes/vivienda=138 habitantes) y 54 habitantes, en las 18 viviendas que se tienen que construir (9 viviendas en la parcela privada y otras 9 viviendas en la parcela pública).

8. En cuanto a los aprovechamientos lucrativos, los terrenos de uso lucrativo se obtendrán como resultado de restar el área total del ámbito de los suelos destinados a viales, espacios libres públicos, equipaciones y servicios. La tipología asignada por las NNSS es la UAA3 con las condiciones siguientes adaptadas al PTI:

Densidad: 10 viviendas/hectárea (esto supone 59 viviendas para el ámbito de estudio).

Edificabilidad: 0,3 m²/m² (si multiplicamos este número por 59.136 m² resulta una edificabilidad de 17.740 m²).

Número máximo de plantas: 2 (7 m).

9. Como consecuencia de la modificación del plan, se tienen que reajustar las islas descritas en el plan parcial inicial y en el proyecto de compensación.

En la tabla siguiente se muestra un resumen de la situación inicial y final de las islas:

Superficies m2			USOS		Edificabilidad		Densidad núm. viviendas	
Parcela	P. Parcial 1989	Modif.	P. Parcial 1989	Modif.	P. Parcial 1989	Modif.	P. Parcial 1989	Modif.
1	18.321	15.310	Lucrativo privado	Lucrativo privado	7.328	6.124	23	23
2-1.1	6.750	4.559	Lucrativo municipal	Lucrativo municipal	2.700	1.824	9	9
2-1.2	20.350	18.418	Lucrativo privado	Lucrativo privado	8.212	9.792	25	9
2-2	21.466	0	Lucrativo privado	ANEI	6.869	0	27	0
3	5.934	0	Lucrativo privado	ANEI	1.899	0	7	0
4	950	0	Equip. colectivo	ANEI				
4bis	0	950	-	Equip. colectivo				
5+5bis	9.136	12.350	ELP	ELP				
6	5.976	0	ELP	ANEI				





7	150	0	Infraestructuras	ANEI				
8	150	150	E.T.	E.T.				
9	225	0	Depuradoras	-				
10	11.112	7.399	Viales	Viales				
TOTAL	100.700	59.136			27.008	17.740	91	41

10. En cuanto a las plazas de aparcamiento, se necesita una por cada 100 m² de construcción. Por lo tanto, si la edificabilidad es de 17.740 m², serán necesarias 177 plazas (50% mínimo anejas al vial). La propuesta prevé 97 plazas anejas al vial. Entre las plazas de aparcamiento previstas en la vía pública, se han reservado 2 para recarga de coches eléctricos y 4 para uso exclusivo de vehículos libres de emisiones. El resto de plazas se sitúan en parcelas privadas.

11. Actualmente están ejecutadas y finalizadas las infraestructuras descritas en el proyecto de urbanización aprobado en 1999, excepto en la zona desclasificada. No obstante, no se tiene constancia de la finalización de las obras y la correspondiente recepción municipal, motivo por el que los terrenos mantienen la condición de urbanizables y no se han incorporado al suelo urbano.

A continuación se describen las infraestructuras adaptadas a la propuesta:

- Viarios. Se mantienen las vías de servicio previstas en paralelo a cada lado de la carretera de la costa. Se elimina el vial ascendente desde el vial de servicio situado al este de la carretera y se demuele el vial ya ejecutado.

Se propone limitar la velocidad a 30 km/h para mejorar la seguridad así como peraltar el paso de peatones.

- Abastecimiento agua. La red municipal de abastecimiento general de agua, que está totalmente ejecutada, discurre paralela a la carretera de la costa. Desde esta red, se derivan dos ramales, desde los que se hacen las acometidas a las distintas parcelas y bocas de riego.

Se estima que el consumo para las 18 viviendas nuevas previstas será de 13.500 l/día. Se supone que el número de habitantes por viviendas es 3 y que el consumo por habitante y día es de 250 l. Tanto en el estudio ambiental estratégico como la memoria del plan se indica que se trata de una demanda comprometida pero no ejecutada y que corresponde al ayuntamiento hacer las provisiones necesarias para satisfacer esta demanda.

- Aguas pluviales. La red de pluviales es independiente del saneamiento y está ejecutada y en funcionamiento. Hay un colector en cada vial de servicio con salida a la carretera que vierte a los cauces naturales de la costa y del torrente de Fontassa. De acuerdo con la documentación presentada y desde la perspectiva de adaptación al cambio climático, se evitará la impermeabilización de los terrenos para evitar problemas de inundación y escorrentía en régimen de lluvias extremo. Se evitará también la impermeabilización de los espacios no edificados y se emplearán sistemas de drenaje.
- Saneamiento. Se mantienen los colectores a ambos lados de la carretera, que vierten a la red municipal, conectada a la depuradora de Cala Tarida.

Se elimina el suelo previsto al PP de 1989 para la instalación de una depuradora en la antigua parcela n.º 9.

Se estima que el aumento en la producción de agua residual a causa de las nuevas 18 viviendas previstas será equivalente al 95% del aumento del consumo del agua de suministro. Así, el 95% de 13,5 m³/día supone un volumen de 12,82 m³/día de agua residual.

- Red eléctrica. Se mantiene la parcela n.º 8 del antiguo PP, en la que se ha construido la estación transformadora (TE) «Es Mal Pas» número 31.703. Esta TE dará servicio a todo el ámbito del Plan Parcial.
- Red de alumbrado público. Se mantiene el alumbrado previsto y ya ejecutado en las vías de servicio paralelas a la carretera de la costa.

3. Evaluación de los efectos previsibles

Según el documento ambiental estratégico, el desarrollo del plan supone una mejora a nivel ambiental respecto al planeamiento existente puesto que la zona pendiente de edificar se regularizará en base a unos condicionantes de edificabilidad bastante más restrictivos, lo que supone una minimización de los impactos ambientales asociados a la edificación. En este aspecto, se reduce el número de viviendas a edificar en un 30,5% respecto a los previstos en las normas subsidiarias y en el Plan Parcial de 1989. La reducción de viviendas supondrá a largo plazo un impacto ambiental positivo puesto que, además de mejorar el impacto paisajístico previsto en el Plan Parcial inicial, se reducirá la población prevista en el ámbito y los impactos asociados, como pueden ser el consumo de recursos, los vertidos de agua residual, la generación de residuos, etc.).

Por otro lado, la ejecución de la modificación del Plan Parcial implica toda una serie de impactos ambientales previsibles derivados de las



obras del proyecto de demolición y reforma de viales, así como de las obras de construcción que se ejecuten en las zonas a edificar. Así, entre los impactos previstos durante la ejecución del plan se pueden destacar los siguientes: efectos sobre la calidad del aire, el suelo, la vegetación, la fauna, el paisaje y el cambio climático.

Si bien, como ya se ha indicado, el desarrollo lleva asociados algunos impactos ambientales positivos, en la información aportada por el órgano sustantivo no se especifican las fuentes disponibles o previstas para satisfacer la demanda de agua actual más el suministro de la demanda comprometida y no ejecutada. Del mismo modo que en la versión anterior del plan, que fue evaluada por la CMAIB, no queda garantizada la suficiencia de recursos hídricos. En este sentido y tal y como se pone de manifiesto en el informe del Servicio de Estudios y Planificación, hay que remarcar que en la isla de Ibiza han disminuido los recursos subterráneos disponibles respecto al momento de aprobación del planeamiento vigente, que a día de hoy se extrae más cantidad de agua subterránea que los recursos disponibles asignados a abastecimiento urbano, y que las infraestructuras previstas en el PHIB hasta el año 2027 (desalinizadoras de Ibiza, Sant Antoni y Santa Eulària y el interconexiónado entre estas desalinizadoras) no pueden incrementar su producción durante los meses de verano. En esta situación, hay que añadir las elevadas pérdidas registradas en la red de suministro de agua en el municipio de Sant Josep de sa Talaia, que fueron del 40% en 2018 y 2019. Si bien la disponibilidad de agua aumentaría con la mejora del rendimiento de la red de distribución, el Ayuntamiento de Sant Josep de sa Talaia todavía no ha presentado un Plan de Gestión Sostenible del agua según se establece en el artículo 59 del PHIB 2019. En este sentido, en fecha 26 de marzo de 2009, el Servicio de Estudios y Planificación condicionó la adaptación de las NNSS de Sant Josep de sa Talaia al PTI, todavía no aprobadas definitivamente, al cumplimiento de una serie de condiciones, entre ellas la presentación de un Plan de Gestión Sostenible del agua. En este mismo informe se concluyó que, a pesar de que esta adaptación de las NNSS disminuía el techo de población respecto a las normas vigentes, la disponibilidad de recursos hídricos para los futuros crecimientos no estaba garantizada.

Por otro lado, considerando los problemas de la red de abastecimiento de agua indicados en el informe de FCC Aqualia así como la necesidad de ampliación de la red y de acuerdo con el artículo 66 del PHIB 2019, el planeamiento tendría que definir las nuevas infraestructuras necesarias para atender esta demanda y, además, se tendrían que evaluar sus impactos ambientales, aspecto que no se ha tenido en cuenta en la memoria del plan ni en el documento ambiental estratégico.

Finalmente, esta modificación también implica la futura urbanización de las parcelas incluidas dentro de los nuevos límites del Sector 4.14, adyacentes al LIC ES5310032 que podría afectar a los hábitats y especies de interés comunitario presentes en el mencionado LIC. En este aspecto, y tal y como ha puesto de manifiesto el informe de la Sección de Medio Ambiente del Departamento de Presidencia y Gestión Ambiental del Consell Insular de Ibiza, la zona de intervención es un nicho potencialmente apto por la presencia de especies de aves recogidas en el anexo de protección de la Directiva 2009/147/CE relativa a la conservación de aves silvestres como son, entre otros, el alcaraván (*Burhinus oedicephalus*), la cogujada (*Galerida theklae*) y la curruca (*Sylvia balearica*). Por lo tanto, es necesario proponer medidas para reducir o corregir cualquier efecto del Plan sobre estas especies de aves.

4. Consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas

De acuerdo con el artículo 30 de la Ley 21/2013, se han realizado consultas a las siguientes administraciones previsiblemente afectadas por la modificación y adaptación del Plan Parcial del sector 4.14 de las NNSS de Sant Josep de sa Talaia:

- Agencia Balear del agua y la Calidad Ambiental (n.º identificador VALIB 1503).
- Servicio de Cambio Climático y Atmósfera, Dirección General de Energía y Cambio Climático (n.º identificador VALIB 1518).
- Dirección General de Emergencias e Interior, Consejería de Administraciones Públicas y Administraciones (n.º identificador VALIB n.º 1521).
- Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo, Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad (n.º identificador VALIB 1523).
- Servicio de Estudios y Planificación, Dirección General de Recursos Hídricos (n.º identificador VALIB 1526).
- Servicio de Protección de Especies, Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad (n.º identificador VALIB 1552).
- Departamento de Territorio y Movilidad, Consell Insular de Ibiza (RS CMAT GOIBS8396/2021).
- Departamento de Gestión Ambiental, Consell Insular de Ibiza (RS CMAT GOIBS8397/2021).
- Demarcación de Costas (RS CMAT GOIBS8400/2021).
- AENA (RS CMAT-GOIB 8391).
- Servicio de Planificación al Medio Natural de la Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad (n.º identificador VALIB 6079).

A día de hoy dentro del expediente consta el informe del Consell Insular de Ibiza, del Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo, del Servicio de Cambio Climático y Atmósfera, de la Agencia Balear del Agua y la Calidad Ambiental, del Servicio de Protección de Especies, de AENA y de la Dirección General de Emergencias e Interior.

El Servicio de Territorio del Departamento de Gestión del Territorio, Infraestructuras Viarias, Ordenación Turística y Lucha contra el Intrusismo del Consell Insular de Ibiza informó lo siguiente:

Consideraciones técnicas

1. Características del proyecto de modificación y adaptación del Plan parcial del sector 4.14 de las Normas subsidiarias de Sant Josep de sa Talaia, según constan en la documentación disponible.

[...]

- A diferencia de la versión anteriormente presentada de la MP, y manteniendo el porcentaje de edificabilidad global del sector, incrementa la edificabilidad (m² de techo/m² de parcela) en las islas 2-1.1 y 2-1.2 pendientes de edificar, pasando de 0,40 m²/m² a 0,41 m²/m² y 0,53 m²/m² respectivamente.
- Crea dos nuevas ordenanzas (calificaciones): «Ordenanza 1 UAA.3/PTI» y Ordenanza 2 UAA.3/EQ/PTI» para regular las parcelas lucrativas y la equipación conforme a la presente modificación y adaptación.

[...]

Como se ha dicho, y como ya se advertía en el informe respecto de la versión anterior de esta MP, la documentación no indica explícitamente que las ordenanzas vigentes del Plan parcial quedan sin efecto.

[...]

3.3. Sobre el contenido de la Modificación del Plan parcial del Sector 4.14 de las Normas Subsidiarias de planeamiento de Sant Josep de sa Talaia.

En primer lugar hay que decir que en el informe de 26 de noviembre de 2019 respecto de una versión anterior de la presente propuesta de Modificación puntual ya se indicaban varias problemáticas que persisten en la documentación presentada en esta ocasión.

3.3.1 Sobre la aplicabilidad de la LUIB y la reserva de viviendas de protección pública

[...]

Dado que la presente modificación del Plan parcial se ha iniciado con posterioridad a la entrada en vigor de la LUIB (es decir, la modificación puntual no ha superado la aprobación inicial antes de la entrada en vigor de la LUIB), de la regulación transcrita se desprende que la LUIB es plenamente aplicable, tanto en cuanto a las determinaciones que rigen la tramitación como las sustantivas.

Además, en el supuesto que nos ocupa, la desclasificación de una parte del ámbito del sector no permite ejecutar el PP tal y como está aprobado y además la urbanización efectuada en el ámbito afectado se modifica completamente (se elimina el vial paralelo al límite norte del sector). Además, no se cumplen los requisitos de la DT 1.2, puesto que las determinaciones del PP no están «en situación real de ejecución de las obras que prevé».

Como consecuencia, tampoco se puede usar el argumento (del apartado 2.8 de la documentación de la MP PP) de que la LUIB no es aplicable a la modificación del Plan parcial para evitar prever la reserva de viviendas de protección pública. Es decir, la presente modificación del plan parcial tiene que cumplir con la regulación de las viviendas de protección pública y derivada de la legislación básica estatal.

3.3.2 Sobre el cómputo de las viviendas

Como recoge el documento de la Modificación del Plan parcial, la Modificación número 1 de las Normas Subsidiarias de Sant Josep de sa Talaia, aprobada definitivamente el 23 de noviembre de 2009 (BOIB n.º 174, de 28 de noviembre), deja sin contenido el apartado 1.3.3 de las normas urbanísticas.

Este apartado hacía posible computar las viviendas de menos de 100 m² como 0,5 viviendas, cosa que se hizo en la parcela número 1 del sector, que está completamente edificada con 46 adosados (que se computaron como 23 viviendas).

Una vez ha desaparecida la posibilidad que preveían las NS de computar, en atención a su superficie, menos viviendas de las unidades residenciales efectivamente construidas, y dado que no se introdujo un régimen transitorio ni ningún tipo de excepciones a las NS en relación en este aspecto, se considera que no estaría fundamentado en las normas urbanísticas vigentes establecer un número de viviendas actualmente construidas en el sector diferente del número real de adosados construidos, es decir, 46.

Como ya se expuso en el anterior informe, este hecho implica que solo sería posible edificar 13 nuevas viviendas en el sector (en vez de los 18 que se prevén en la Modificación del Plan parcial).



3.3.3 Sobre las cesiones ya realizadas

[...]

Dado que las cesiones ya habrían sido efectivamente realizadas y no se dan los supuestos previstos en el artículo 59.2 LUIB, no procedería llevar a cabo cesiones adicionales de suelo lucrativo.

3.3.4 Sobre las alteraciones respecto del Plan parcial vigente

Respecto de la regulación que establece la propuesta de Modificación del plan parcial hay que hacer las siguientes consideraciones:

- El presente documento no es un documento aislado, sino que solo tiene sentido en relación con el vigente plan parcial del sector 4.14 de las Normas subsidiarias de Sant Josep de sa Talaia. Por lo tanto, es necesario que quede clara constancia de qué partes del plan parcial vigente mantienen y pierden su vigencia. Por este motivo, se tendrá que usar la misma estructura y numeración de ordenanzas que en el documento vigente o redactar un texto refundido. Esto es necesario para dar cumplimiento al artículo 59.4 a y b de la LUIB.

[...]

Derivado de lo anterior, la MP presentada no cumple los requisitos del artículo 59.4 LUIB para ser aprobado inicialmente.

[...]

- Se tendrá que mantener la delimitación de las zonas a y b y la reducción de aprovechamiento prevista por las NS en la zona a. El cumplimiento de lo anterior se tendrá que justificar en la documentación (puesto que se ha computado toda la superficie lucrativa como si estuviera en zona b y por tanto, se tendrá que disminuir lo que corresponda al resultado de 17.740 m² de aprovechamiento del sector).

- La documentación prevé la eliminación del vial situado al norte del sector. En consecuencia, se tiene que exponer y motivar como se garantiza el acceso a las 9 parcelas edificables que son posibles dentro de la isla 2.1.2 y porque no se crea un vial público para acceder.

- En la documentación se afirma (páginas 6 y 44) que: «Los diferentes textos que se han tramitado de modificación de las NNSS de Sant Josep de sa Talaia ya procedían a la redelimitación del ámbito, si bien no han sido aprobados definitivamente, por lo que sigue vigente lo previsto en las NNSS de 1986».

Hay que corregirlo, porque precisamente el vigente texto refundido de las NS, publicado en el BOIB n.º 182, de 31/12/2003 y su cartografía, ya están adaptados a la Ley 1/1991, por lo que la redelimitación del ámbito del sector 4.14 tiene efectos desde aquel momento y la presente modificación solo afecta al Plan Parcial del sector y no a su ámbito que ya estaba adaptado a la LEN.

- El anexo III introduce la definición de los parámetros de la edificación sin hacer ninguna mención a la Memoria. Hay que motivar por qué se introducen y que estos parámetros se han formulado en base a las instrucciones técnicas del PTIE (que son de directa aplicación). Además, en lo que sea aplicable, tendrán que cumplir las NS de Sant Josep vigentes.

3.3.5 Respecto de la adaptación al PTIE

3.3.5.1 Regulación de la adaptación al PTIE

[...]

La MP que se está tramitando en el sector 4.14 no está expresamente prevista en el PTIE. Aunque el PTIE no veda la posibilidad de una modificación puntual del sector 4.14 anterior a la adaptación del planeamiento municipal al PTIE, si esta modificación se produce tendrá que incorporar en las determinaciones el régimen que exige el PTIE para la adaptación del planeamiento municipal en este ámbito.

Lo anterior se infiere del apartado 4 de la Disposición transitoria primera PTIE en relación con el apartado 3 de la norma 34, así como también por motivos de lógica urbanística (puesto que no incorporar estas determinaciones podría hacer imposible el cumplimiento en el futuro).

Efectivamente, las modificaciones de instrumentos de planeamiento en los municipios no adaptados al PTIE (es el caso de Sant Josep de sa Talaia) tienen que cumplir el apartado 4 de la Disposición transitoria primera (normas de inmediata aplicación):



[...]

Es decir, la norma 34 PTIE es aplicable a la presente modificación puntual [...]

[...]

3.3.6 Sobre la documentación económica

La documentación económica que contiene la MP no cumple lo exigido en el artículo 47 LUIB.

[...]

La sección de Medio Ambiente del Departamento de Presidencia y Gestión Ambiental del Consell Insular de Ibiza informó lo siguiente:

[...]

Se considera que la zona de intervención, dado sus características ambientales, sí que son nichos potencialmente aptos para la presencia de especies de aves recogidas en el anexo de protección de la directiva Aves (Directiva 2009/147/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 30 de noviembre de 2009 relativa a la conservación de las aves silvestres).

En concreto, se considera la presencia potencial, tanto como zona de alimentación como zona de nidificación, como mínimo del alcaraván (*Burhinus oediconemus*), cogujada (*Galerida theklae*) y la curruca (*Sylvia balearica*) y probable para el caso del chotacabras (*Caprimulgus europeos*).

Considerando la mencionada conclusión del documento ambiental presentado, que al no tener en consideración potenciales afecciones sobre las mencionadas especies de aves, no se prevén ni se articulan ninguna medida para reducir o corregir cualquier efecto derivado de la aplicación del Plan sobre estos elementos ambientales.

Así, se considera que esta carencia tendría que ser corregida, además de añadir las pertinentes medidas de reducción de afecciones sobre esta variable ambiental.

El Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo remitió el informe hecho sobre el ámbito de actuación de fecha 2 de agosto de 2018 donde se incluyen toda una serie de condicionantes relativos a la prevención de incendios y a la gestión forestal.

El Servicio de Cambio Climático y Atmósfera concluyó lo siguiente:

1. La respuesta aportada en el Acuerdo de la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares de 6 de julio satisface los condicionantes establecidos por este mismo servicio en el informe 078/18/-CA.
2. La documentación aportada presenta un anexo específico de estudio de cambio climático, medidas preventivas y compensatorias que pretenden dar cumplimiento a la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética.
3. Faltaría calcular las emisiones de CO₂, respecto de la situación actual existente, generadas tanto en la fase de construcción como en fase de funcionamiento (movilidad generada e inducida, consumo de los edificios, alumbrado público y otros posibles consumos), y proponer un sistema de compensación de estas emisiones para la futura urbanización. El anexo II intenta entrar a valorar esto, pero no lo acaba de llevar a cabo. Una herramienta para hacer estos cálculos está disponible en:

https://www.caib.es/sites/canviclimatic2/es/calculadora_de_co2_para_el_planeamiento/

Entre estas posibles medidas encontramos: instalación de energías renovables, inversión en proyectos de absorción de carbono, reducir el uso del vehículo de combustión privado a partir de medidas de movilidad sostenible, utilización de materiales de construcción sostenibles y de origen local, etc.

El Servicio de Protección de Especies informó favorablemente el plan.

La Agencia Balear del agua y la Calidad Ambiental informó que se ratificaban en las consideraciones técnicas y las conclusiones del informe emitido en fecha 20 de noviembre de 2020 en relación con la modificación del plan y remitió una copia del mencionado informe en el que se concluye que «la Modificación del PP del Sector 4.14 de las NS de Sant Josep de sa Talaia no tendrá efectos significativos sobre la capacidad del Sistema General de Saneamiento y Depuración asociado a la EDAR Cala Tarida, gestionado por la Agencia Balear del agua y la Calidad Ambiental».





AENA informó que el ámbito del plan quedaba fuera de los espacios sujetos a las servidumbres aeronáuticas de los aeropuertos de la red de AENA.

La Dirección General de Emergencias e Interior informó lo siguiente:

Consideraciones técnicas

[...]

3. Según el Plan Especial para hacer frente al riesgo de incendios forestales (INFOBAL) el sector 14.4 de Sant Josep de sa Talaia se encuentra rodeado de riesgo alto de incendio forestal. Por eso, el Plan Parcial urbanístico tiene unas afecciones concretas en un ámbito de interfase urbano-forestal y en relación con aspectos que tienen mucho que ver con la seguridad pública. Por este motivo, ancho mínimo de calle, radios de giro en rotondas y callejones sin salida, etc. son variables que se tendrán que concretar en los proyectos básico y/o de ejecución, según las indicaciones del RD 893/2013, de 15 de noviembre, que aprueba la Directriz Básica de planificación de protección civil de emergencia por incendios forestales.

Conclusión

Una vez examinada la documentación, se considera que la modificación y adaptación del Plan Parcial del sector 4.14 de Sant Josep de sa Talaia tiene que contemplar medidas adecuadas para la prevención de los riesgos en los documentos de proyecto de urbanización.

En particular, estas medidas tienen que ser como mínimo las descritas en el anexo II de la Directriz Básica de planificación de protección civil de emergencia por incendios forestales, aprobada por el RD 893/2013, de 15 de noviembre, dado que la urbanización se encuentra rodeada de riesgo alto de incendio forestal.

Finalmente, se recuerda que según lo que establece el artículo 18 de la Ley 3/2006, de 30 de marzo, de gestión de emergencias de las Islas Baleares, los instrumentos de ordenación del territorio y urbanísticos, antes de su aprobación definitiva, serán sometidos a informe preceptivo de la Comisión de Emergencias y Protección de las Islas Baleares sobre los aspectos de protección civil relacionados con las situaciones de grave riesgo colectivo que puedan provocar el modelo territorial adoptado en aquellos.

[...]

En el informe de fecha 19 de enero de 2021 del arquitecto Víctor Beltran Roca aportado por el Ayuntamiento de Sant Josep de sa Talaia se concluye que «el Ayuntamiento tiene comprometido el suministro del Plan Parcial del Sector 4.14, desde su aprobación definitiva el 19 de abril de 1989. El suministro está ejecutado en un 71,87%». En el apartado 2 del informe se explica que «El Plan Parcial 4.14 fue aprobado por la CPU de Baleares el 19 de abril de 1989. El Proyecto de Urbanización del sector 4.14 y el Proyecto de Compensación fueron aprobados el 28 de octubre de 1999. El Plan Parcial fue informado en cuanto a suficiencia hídrica. En el expediente municipal consta un escrito de la empresa concesionaria de aguas, «Aguas de Formentera SA», firmado por D. Juan Bonet Ribas, de fecha 15 de diciembre de 1987, en el que certifica (cito textualmente) «Que esta entidad tiene capacidad para abastecer de agua potable a una zona de Cala Tarida, denominada Finca Plana de Mar, propiedad de D. Antonio Marí Tur; de la que se está redactando el Plan Parcial, sector 4-14 de las Normas Subsidiarias...».

En fecha 20 de julio de 2021 el Ayuntamiento de Sant Josep de sa Talaia remite nueva documentación, entre la que se encuentra el informe emitido por FCC AQUALIA, de fecha 9 de julio de 2021. De este informe hay que destacar los aspectos siguientes:

- En relación con la red de abastecimiento, en el informe se explica que «En la zona existe tubería de abastecimiento [...]. Actualmente la tubería que abastece en esta zona utiliza además para el llenado del depósito de Puig de Mar, por este motivo en la zona existen unas presiones muy altas, lo que provoca muchas averías y cortes de suministros a nuestros clientes. Por este motivo se propone la instalación de una tubería que se conecta a la bajada del depósito de Puig de Mar, se trata de una ampliación de red de 415 ml, la tubería a instalar deberá tener un diámetro mínimo de 150 mm. A la hora de realizar la instalación de la nueva tubería deben cumplirse todas las especificaciones marcadas en el Reglamento del Servicio Municipal de Abastecimiento de Sant Josep de sa Talaia, publicado en el BOIB n.º 42 de 22 de marzo de 2012».
- En cuanto a la viabilidad del suministro, en el informe se especifica que «se trata de una Unidad de Actuación de 41 viviendas, se considera que con la ampliación de la red descrita anteriormente el suministro de agua es viable con los recursos tanto propios, como externos que tiene a disposición este Servicio Municipal de Aguas, siempre y cuando se respeten el Reglamento del Servicio Municipal de Aguas de Sant Josep de sa Talaia y la Ordenanza de Ahorro de Agua publicada en el BOIB n.º 128 de 8 de octubre de 2016».

El Servicio de Estudios y Planificación concluyó lo siguiente:

Por todo esto, y en relación a la disponibilidad de agua potable y a la protección del dominio público hidráulico, no se puede volver a emitir



informe porque todavía falta que el Ayuntamiento haga la previsión de cómo llevará a cabo el suministro del sector 4.14 de las Normas Subsidiarias de Sant Josep de sa Talaia. Como ya se dijo en el informe de 5 de diciembre de 2019, el Ayuntamiento tiene que hacer una previsión de cómo llevará a cabo el suministro de la demanda actual (población de hecho y de derecho teniendo en cuenta los meses punta) más el suministro de la demanda comprometida (suelo urbano consolidado vacante, proyectos de urbanización aprobados pendientes de ejecutar) y a esto le tiene que sumar la demanda de los nuevos sectores en tramitación, y más teniendo en cuenta que en la isla de Ibiza han disminuido los recursos subterráneos disponibles respecto al momento de aprobación del planeamiento vigente, que a día de hoy se extrae más cantidad de agua subterránea que los recursos disponibles asignados a abastecimiento urbano, que las masas subterráneas están en mal estado cuantitativo, y que las infraestructuras previstas en el PHIB 2019 hasta el año 2027 (desalinizadoras de Ibiza, Sant Antoni y Santa Eulària y el interconexiónado entre estas desalinizadoras) no pueden incrementar su producción los meses de verano. También tiene que indicar con qué recursos propios y externos se realizará este suministro para poder comprobar que se realizará una gestión integral y sostenible del ciclo del agua.

Corresponde al Ayuntamiento de Sant Josep de sa Talaia decidir para qué suelos no desarrollados del planeamiento vigente tiene disponibilidad de agua. Esta disponibilidad solo será posible si hay recurso sobrante después de suministrar a la población de derecho y de hecho actual y asegurar la disponibilidad para el suelo urbano consolidado vacante sin poner en riesgo la conservación de los acuíferos ni superar la capacidad de las desalinizadoras existentes.

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 se prevé que el plan pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, en concreto:

1. Características de la Modificación: se reduce la superficie del Plan Parcial inicial, de 100.700 m², en un 41,27% como consecuencia de la exclusión de los terrenos desclasificados por la LEN, la modificación de la delimitación de costas y los errores presentados en los planos topográficos de 1989. Se tendrá que redactar un nuevo proyecto de urbanización en la zona no ejecutada del sector 4.14.

2. Características de los efectos y del área probablemente afectada: la modificación implica la futura urbanización de las parcelas adyacentes al LIC ES5310032 que podría afectar este espacio incluido dentro de Red Natura 2000. El área afectada por la presente modificación es de 59.136 m². En relación con la versión anterior del plan, se tiene que indicar que si bien se han enmendado algunas de las deficiencias detectadas, hay aspectos básicos como son la disponibilidad de agua en un ámbito afectado por problemas de suficiencia hídrica así como los problemas indicados en el informe del Servicio de Territorio del Departamento de Gestión del Territorio, Infraestructuras Viarias, Ordenación Turística y Lucha contra el Intrusismo del Consell Insular de Ibiza de fecha 26 de noviembre de 2019 que todavía no se han resuelto. Por otro lado, en la documentación presentada tampoco se ha tenido en cuenta la necesidad de ampliar la red de abastecimiento ni los impactos ambientales asociados.

Conclusiones del Informe ambiental estratégico

Primero. Sujetar a evaluación ambiental estratégica ordinaria la «modificación y adaptación de Plan Parcial del sector 4.14 de las NNSS de planeamiento del municipio de Sant Josep de sa Talaia», dado que se prevé que pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente de acuerdo con los criterios del anexo V de la Ley 21/2013.

Segundo. El promotor, en base al art. 31.2.a de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de Evaluación elaborará el estudio ambiental estratégico, teniendo en cuenta el documento de alcance del estudio ambiental estratégico realizado por el órgano ambiental y teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas.

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 contenida en el Anexo IV de la Ley 21/2013. Además, se tendrán que tener en cuenta las consideraciones siguientes:

1. De acuerdo con el punto 5 del artículo 17 del Decreto Legislativo 1/2020, el estudio ambiental estratégico incluirá una referencia particular a la integración paisajística, concretamente al cumplimiento de las normas de aplicación directa en materia paisajística que prevén la legislación territorial y urbanística.

2. El estudio ambiental estratégico tendrá que incorporar la perspectiva climática según se establece en su punto 7 del artículo 17 del Decreto Legislativo 1/2020. Se tendrá que calcular también la huella de carbono derivada del nuevo planeamiento y se tendrá que comparar con el cálculo realizado para la alternativa 0 o no realización del plan. Se tendrán que proponer medidas para minimizar las emisiones o compensarlas en caso de que no se puedan evitar.





3. Se tienen que evaluar las repercusiones del plan sobre el espacio protegido Red Natura LIC ES5310032 -Cap Llentrisca y sa Atalaya. Se tienen que mantener los condicionantes establecidos en el documento ambiental para evitar la afección en este espacio protegido.

4. Se tiene que tener en cuenta que la zona de intervención es un nicho potencialmente apto para la presencia de especies de aves recogidas en el anexo de protección de la Directiva 2009/147/CE relativa a la conservación de aves silvestres como son, entre otros, el alcaraván (*Burhinus oedicnemus*), la cogujada (*Galerida theklae*) y la curruca (*Sylvia balearica*). Por lo tanto, se tienen que proponer medidas para reducir o corregir cualquier efecto del Plan sobre estas especies de aves.

5. Se tienen que evaluar todas las actuaciones contempladas en el Plan Parcial modificado propuesto, así como los posibles factores ambientales afectados.

6. Se tienen que especificar cuáles son las modificaciones que se harán en el nuevo planeamiento respecto al planeamiento vigente.

7. Se remarca que se tiene que aclarar el número posible de nuevas viviendas. Según el informe del Consell de Ibiza solo sería posible edificar 13 nuevas viviendas en el sector (y no 18 tal como se prevé en la memoria de la modificación del plan parcial).

8. Se tiene que remitir a la Administración hidráulica la documentación indicada en el artículo 66 del PHIB 2019 para la emisión del correspondiente informe de suficiencia de recursos hídricos y capacidad de saneamiento.

9. En relación con la disponibilidad de agua, el órgano competente en materia urbanística se tiene que pronunciar sobre si se trata de una demanda hídrica comprometida pero no ejecutada. Si fuera el caso, el Ayuntamiento tiene que hacer una previsión de cómo llevará a cabo el suministro de la demanda actual más el suministro de la demanda comprometida y no ejecutada (planes parciales-unidades de actuación no ejecutadas), y más teniendo en cuenta que en la isla de Ibiza han disminuido los recursos subterráneos disponibles respecto al momento de aprobación del planeamiento vigente, que a día de hoy se extrae más cantidad de agua subterránea que los recursos disponibles asignados a abastecimiento urbano, y que las infraestructuras previstas en el PHIB hasta el año 2027 (desalinizadoras de Ibiza, Sant Antoni y Santa Eulària y el interconexiónado entre estas desalinizadoras) no pueden incrementar su producción los meses de verano.

Si se trata de una nueva demanda hídrica se tendrán que indicar las fuentes disponibles o previstas del recurso.

10. La modificación del Plan Parcial tiene que recoger medidas para el aprovechamiento de las aguas pluviales o para favorecer la infiltración. En este sentido, se tienen que cumplir los puntos 3, 6 y 8 del artículo 60 del PHIB 2019 y los puntos 1 y 2 del artículo 63.

11. Se ejecutará la franja perimetral de autoprotección de la urbanización en la zona de interfaz urbana-forestal, de 30 metros de anchura mínima obligatoria según el artículo 77.3 de la Ley 3/2019, de 31 de enero, Agraria de las Islas Baleares, para proteger tanto la urbanización de un fuego forestal, como el espacio Red Natura 2000 y la zona ANEI de los posibles fuegos que se puedan iniciar en una zona altamente urbanizada. Esta franja perimetral de autoprotección se tendrá que ejecutar dentro del suelo urbanizable del Plan Parcial, nunca dentro del ámbito del LIC ES5310032-Cap Llentrisca y sa Atalaya, para evitar que las actuaciones contra incendios produzcan una pérdida de las características y funcionalidades actuales de los hábitats presentes en el LIC. La franja de autoprotección tiene que quedar reflejada en la cartografía del plan.

12. Considerando el carácter forestal del ámbito de actuación:

- a) Se tiene que intentar conservar el máximo número posible de ejemplares vegetales.
- b) Se tiene que compensar la pérdida de masa forestal.

13. El alumbrado público tendrá que ser tal que se minimice el consumo eléctrico.

14. Se recomienda, en el proceso constructivo de las edificaciones, el uso de materiales de construcción de bajo impacto ambiental, preferentemente de origen local así como la construcción de nuevos edificios con una calificación energética superior a la que exija la normativa vigente.

15. Las nuevas edificaciones que se deriven de la modificación tendrán que ser de consumo energético casi nulo.

16. Se tendrán que tener en cuenta las consideraciones hechas en los informes del Consell Insular de Ibiza, del Servicio de Cambio Climático y Atmósfera, del Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo y de la Dirección General de Emergencias e Interior.

17. Se tendrá que aportar la documentación indicada en el artículo 18 del Decreto Legislativo 1/2020.





Se recuerda:

1. Se tiene que cumplir lo establecido en la Ordenanza municipal para el ahorro del agua.
2. Se tienen que cumplir el artículo 36 (grandes infraestructuras y equipaciones públicas), los puntos 1 y 2 del artículo 64 (Infraestructuras de carga de vehículos eléctricos), el punto 1 del artículo 65 (Reserva de aparcamiento) y el punto 2 del artículo 66 (puntos de recarga para vehículos eléctricos en aparcamientos) de la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética.
3. Se tienen que cumplir los requisitos establecidos en su punto 4 del artículo 59 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares.
4. Se tiene que cumplir lo establecido en los artículos 59 y 64 del PHIB relativos al plan de gestión sostenible del agua y a las redes de distribución de agua potable y pérdidas admisibles.

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 tiene que recordar que, para dar cumplimiento en el artículo 21 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el Ayuntamiento tiene que someter a información pública la versión inicial de la Modificación del plan, acompañado del Estudio Ambiental Estratégico (EAE), que se habrá tenido en cuenta para la elaboración de la Modificación Puntual.

Simultáneamente, el Ayuntamiento enviará la versión inicial de la Modificación Puntual y la EAE a las Administraciones públicas que se consideren afectadas. Como mínimo se consultará a las administraciones y personas afectadas siguientes:

- Servicio de Estudios y Planificación de la Dirección General de Recursos Hídricos.
- Servicio de Planificación al Medio natural de la Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad.
- Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo de la Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad.
- Servicio de Protección de Especies de la Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad..
- Demarcación de Costas.
- Agencia Balear del Agua y la Calidad Ambiental.
- Consejería de Presidencia, Función Pública e Igualdad, Dirección General de Emergencias e Interior.
- Consell Insular de Ibiza, Departamento de Presidencia y Gestión Ambiental.
- Consell Insular de Ibiza, Departamento de Gestión del Territorio, Infraestructuras Viarias y Lucha contra el intrusismo.
- Consejería de Transición Energética, Sectores Productivos y Memoria Democrática Dirección General de Energía y Cambio Climático, Servicio de Cambio Climático y Atmósfera.- FCC Aqualia.
- Acuambiente.

Cuarto. Se publicará el presente informe ambiental en el Boletín Oficial de las Islas Baleares, de acuerdo con lo que dispone el artículo 31.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

Quinto. El informe ambiental estratégico no será objeto de ningún recurso, sin perjuicio del que, si es el caso, proceda en vía administrativa o judicial ante el acta de aprobación del plan o programa, de acuerdo con lo que dispone el artículo 31.5 de la Ley 21/2013.

Palma, 20 de septiembre de 2021

El presidente de la CMAIB
Antoni Alorda Vilarrubias

