

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA CONSEJERÍA DE VIVIENDA, TERRITORIO Y MOVILIDAD

12014

Resolución del presidente de la Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears por la que se formula el informe ambiental estratégico sobre la Modificación puntual del Plan Especial de Reforma Interior de Son Dameto referida al cambio de calificación de terrenos ubicados en la calle Pasqual Ribot y en la calle Dragonera (T.M. Palma)(Exp. 29e/2023)

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 14 de julio de 2023, y de acuerdo con el artículo 8.1.a) del Decreto 3/2022, de 28 de febrero, por el que se aprueban la organización, funciones y el régimen jurídico de la Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears (CMAIB) (BOIB núm. 31 de 1 de marzo de 2022),

RESUELVO FORMULAR:

El informe ambiental estratégico sobre la Modificación puntual del Plan Especial de Reforma Interior de Son Dameto referida al cambio de calificación de terrenos ubicados en la calle Pasqual Ribot y en la calle Dragonera (T.M. Palma), en los siguientes términos:

1. Determinación de sujeción a evaluación ambiental y tramitación

El Ayuntamiento de Palma aporta la documentación para la tramitación de una AAE simplificada, dado que la modificación puntual del PERI de Son Dameto se considera incluida en los supuestos del art. 12, apartado 4, letra a) («Las modificaciones mencionadas en el apartado 2 de este artículo, cuando sean de carácter menor, en los términos que se definen en el artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental») y del art. 12, apartado 4, letra b) del Decreto legislativo 1/2020, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Illes Balears («Las modificaciones de planes o programas que, a pesar de no estar incluidas en el apartado 2 de este artículo, supongan, por sí mismas, un nuevo marco para la autorización de proyectos, considerando que las modificaciones de planes y programas comportan un nuevo marco de proyectos cuando su aprobación genere la posibilidad de ejecutar nuevos proyectos, o aumente las dimensiones o el impacto eventual de los permitidos en el plan o programa que se modifica y, en todo caso, cuando supongan un incremento de la capacidad de población, residencial o turística, o habiliten la transformación urbanística de un suelo en situación rural»).

Por tanto, la modificación del planeamiento referida debe tramitarse como una AAE Simplificada y seguir el procedimiento establecido en la sección 2ª del Capítulo I de evaluación ambiental estratégica de planes y programas, del Título II de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

2. Descripción y ubicación del plan

El objeto de la Modificación puntual del Plan Especial de Reforma Interior (PERI) de Son Dameto es el cambio de calificación de unos terrenos ubicados como zona I2c de uso principal residencial unifamiliar en zona F, cuyo uso principal es plurifamiliar. El incremento de aprovechamiento urbanístico y de edificabilidad se compensa con las cesiones de aprovechamiento urbanístico y de equipamiento público que se ubica en la c. Dragonera, en unos terrenos calificados como E4a. Los cambios que incorpora la modificación respecto al planeamiento vigente son:

- Cambio de calificación de la parcela de la c. Pasqual Ribot 83, de zona I2c a F, lo que implica un incremento de aprovechamiento y edificabilidad.
- Modificar el sistema de obtención del espacio libre previsto, pasado al sistema de reparcelación en la modalidad de compensación.
- Obtener la cesión de aprovechamiento urbanístico correspondiente al incremento de aprovechamiento y edificabilidad junto con la cesión de suelo dotacional destinado a equipamiento comunitario en un complejo inmobiliario ubicado en unos terrenos calificados como zona E4a en la c. Dragonera, 2.

En cuanto al planeamiento urbanístico, será necesario modificar el plano del PGOU de ordenación del suelo urbano G-17 y G-18, así como crear una ficha para la nueva unidad de actuación UA/3, de ámbito discontinuo, y una ficha del espacio libre y una para el complejo inmobiliario donde se ubique la cesión de aprovechamiento lucrativo destinado a VPO y la cesión de suelo dotacional destinado a equipamiento.

De este modo, el ámbito de esta modificación del PGOU es discontinuo y comprende los siguientes ámbitos:



1. Subámbito A: terrenos ubicados entre la c. Pasqual Ribot, 83 y la c. Andreu Jaume i Nadal, 3, con una superficie de 6.029 m². Actualmente, existe la edificación de Ses Cases Velles, rodeada de un jardín.

2. Subámbito B: terrenos ubicados en la c. Dragonera, 2, con una superficie de 1.355 m². Se corresponde con las parcelas catastrales 83124-02 y 04, solares urbanos sin edificar

Según el DAE, el interés general de la presente modificación de planeamiento radica en:

- Avanzar en el concepto de ciudad de proximidad para reducir el tráfico motorizado. La densidad y la complejidad de usos son elementos básicos de la ciudad de proximidad pensando en la utilización predominante del peatón para realizar las diferentes actividades diarias. El cambio del uso unifamiliar de la parcela a plurifamiliar permite dentro de la trama urbana un incremento de densidad de 27 a 84 viviendas/ha y junto con la mixtidad de usos que aporta el espacio libre y el equipamiento, contribuyen a la sostenibilidad urbana (se proveerán 8 plazas de aparcamiento por cesión).

-Dar continuidad al tipo de volúmenes en la alineación en la calle.

-El incremento de la superficie destinada al espacio libre público en proporción al incremento de edificabilidad. El nuevo espacio libre público propuesto (cesión de 316 m², para una superficie total de 2.150 m²) se ubica colindante con el vial de peatones existente, con una ubicación más próxima a otros espacios libres públicos de la urbanización, siguiendo el criterio del PERI de conexión de los espacios libres hacia el espacio libre público central.

-Se prevé un nuevo techo destinado a vivienda de protección oficial, VPO, de 1216 m² de techo que se ubican en la c. Dragonera, de acuerdo con el artículo 29 de la LUIB. Según la Memoria Social no existe ninguna vivienda de protección en el barrio.

-Se prevé un equipamiento comunitario (EQ) en planta baja de reducidas dimensiones (132 m²), con fachada en la c. Dragonera, en el espacio libre público previsto en el PERI, y con un uso principal sociocultural y asistencial.

-Se propone la creación de un complejo inmobiliario urbanístico, que incluya el techo correspondiente al equipamiento público de cesión (132 m²) y el correspondiente 15% del incremento de aprovechamiento urbanístico para destinarlo a VPO (14 viviendas distribuidos en 4 plantas). Es decir, se localizan en la misma edificación usos de titularidad pública, si bien en el caso del equipamiento comunitario se trataría de un bien demanial y en el caso del techo de cesión destinado a VPO se trataría de un bien patrimonial.

A fin de poder efectuar las cesiones descritas anteriormente, así como la ejecución de las obras de urbanización correspondientes, se delimita una unidad de ejecución con el código UA3, de acuerdo con los criterios establecidos en el PERI de Son Dameto. El sistema de actuación es la reparcelación en la modalidad de compensación.

3. Evaluación de los efectos previsibles

De acuerdo con el DAE, durante el proyecto de urbanización se identifican los siguientes impactos ambientales: ocupación de suelo, generación de residuos, por demolición de las construcciones existentes (970 m² de techo), consumo de agua y de energía, y generación de aguas residuales, derivada de la ejecución de 48 viviendas plurifamiliares en el subámbito A, y de 13 viviendas plurifamiliares y un equipamiento en el subámbito B, incremento de la superficie impermeable (850 m² de vial), incremento de la movilidad y alteración de la calidad del aire (emisión de gases contaminantes, de polvo y partículas en suspensión). Por otra parte, se considera efecto positivo en la situación actual de emergencia habitacional, dado que se construirán 48 viviendas más (13 de ellos VPO), o la obtención de espacio libre para permitir conectar en sentido transversal con el espacio libre central de la barriada de Son Dameto.

4. Consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas

El órgano ambiental ha realizado consulta a las siguientes administraciones previsiblemente afectadas:

- Servicio de Cambio Climático y Atmósfera (DG de Energía y Cambio Climático), de la Conselleria de Transición Energética, Sectores Productivos y Memoria Democrática.
- Servicio de Estudios y Planificación, de la DG de Recursos Hídricos.
- Servicio de Protección de Especies, de la DG de Espacios Naturales y Biodiversidad.
- Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de la DG de Territorio y Paisaje.
- Dirección Insular de Territorio y Paisaje, del Departamento de Territorio del Consell de Mallorca.
- Dirección Insular de Urbanismo, del Departamento de Territorio del Consell de Mallorca.
- Dirección Insular de Patrimonio, del Departamento de Cultura, Patrimonio y Política Lingüística del Consell de Mallorca.
- Federación de Asociaciones de vecinos de Palma.
- GOB.
- Terraferida.



-Amics de la Terra.

En el momento de redactar el presente informe se han recibido los siguientes informes de las administraciones consultadas:

-El Servicio de Cambio Climático y Atmósfera (DG de Energía y Cambio Climático), de la Conselleria de Transición Energética, Sectores Productivos y Memoria Democrática, con fecha 21 de marzo de 2023, informó lo siguiente:

Se concluye que:

Se considera que la Modificación Puntual del Plan Especial de Reforma Interior de Son Dameto referida al cambio de calificación de los terrenos ubicados en C/ Pasqual Ribot y C/ Dragonera se alinea con los objetivos de la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética.

-El Servicio de Protección de Especies, de la DG de Espacios Naturales y Biodiversidad, con fecha 8 de mayo de 2023, informó lo siguiente:

En opinión del Servicio de Protección de Especies, no es previsible que el proyecto pueda suponer un efecto destacable sobre las especies de la zona, siempre que se lleven a cabo las medidas previstas, así como el plan de vigilancia ambiental.

Se concluye que:

Informo FAVORABLEMENTE sobre el Plan especial cambio de calificación c. La Vileta, Andreu Jaume y Son Dameto d'abaix, T.M. Palma.

-La Dirección Insular de Territorio y Paisaje, del Departamento de Territorio del Consell de Mallorca, con fecha 3 de julio de 2023, informó lo siguiente:

Se concluye que:

Desde el punto de vista de la ordenación de territorio y del paisaje se informa con las siguientes consideraciones:

- 1) Es necesario incorporar un Estudio de integración paisajística de la modificación propuesta.
- 2) Conviene incorporar a las fichas de Unidades de Ejecución y de Sistemas las determinaciones que le sean de aplicación en las Normas 42 y 44 del PTIM.
- 3) Si fuera el caso, en la normativa urbanística aplicable al ámbito de la propuesta, se deberá calificar de forma expresa el suelo destinado con uso global turístico, así como especificar los usos compatibles y secundario, y justificar el cumplimiento del resto de disposiciones del PIAT.
- 4) La memoria del documento debe incluir un apartado referente al cumplimiento justificado de las disposiciones de los instrumentos de ordenación territorial que le resulten de aplicación así como el despliegue de los indicadores de seguimiento del ANEXO V del PTIM.

5. Análisis de los criterios del anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental

Respecto a los impactos significativos del PERI de Son Dameto, debe tenerse en cuenta que el consumo de agua de la alternativa propuesta, respecto de la alternativa 0, supondrá un incremento estimado de 13.779 m³/año (11.223,75 m³/año (viviendas) + 630,72 m³/año (espacio libre público) + 127,20 m³/año (equipamiento)), considerando un 15% de fugas en la red, y un incremento estimado de saneamiento de 11.338 m³/año (11.223,75 m³/año (viviendas) + 114,476 m³/año (equipamiento)). Se contemplan otras medidas, como la recogida de aguas pluviales y la recirculación de aguas grises. En todo caso, según el DAE, el informe de EMAYA, recibido en fecha 22 de abril de 2021 en el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística, concluye que existe disponibilidad de recursos de agua potable para satisfacer la nueva demanda asumiendo el incremento poblacional previsto en la modificación del PERI, y que el incremento relativo en el número de habitantes no modifica significativamente la situación actual de superación de la capacidad de la EDAR Palma II, para el tratamiento de las aguas residuales.

Por lo que respecta al incremento del consumo energético de la alternativa propuesta, respecto de la alternativa 0, se prevé el aprovechamiento del 80% de la superficie de las cubiertas de los edificios y un 30% de la superficie del espacio libre privado (aparcamiento con pérgola) en ambos subámbitos para la instalación de placas fotovoltaicas y energía solar térmica para ACS, estimándose una producción de energía de 428.740,79 kWh/año (supone un 65% del consumo energético a 50 años en el ámbito de actuación procedente de fuentes renovables). Asimismo, se prevén medidas complementarias, como la mejora de la eficiencia energética de los edificios, fomento de la movilidad sostenible por incorporación de carril bici en la c. Pasqual Ribot, o implantación de proyectos de absorción de carbono, para reducir el consumo energético y las emisiones de CO₂.

Respecto a las afecciones a la vegetación, de acuerdo con el DAE, se debe tener en cuenta que el hecho de situar el espacio libre en la c. Andreu Jaume i Nadal, permite la disponibilidad de buena parte de la vegetación para el espacio libre en condiciones de madurez para la generación de espacios de sombra, así como mantenimiento de los árboles existentes que puedan incorporarse al vial (c. Pasqual Ribot) en alcorques corridos, por ejemplo.

Por último, en cuanto a la movilidad generada por el incremento poblacional (123 habitantes), se prevén medidas relativas al fomento de la movilidad sostenible en el ámbito (aceras anchas y espacio para peatones y bicicletas, la ejecución del espacio libre de conexión con el espacio libre central de Son Dameto).

Conclusiones del informe ambiental estratégico

Primero.- No sujetar a evaluación ambiental estratégica ordinaria la Modificación puntual del Plan Especial de Reforma Interior de Son Dameto referida al cambio de calificación de terrenos ubicados en la calle Pasqual Ribot y en la calle Dragonera (T.M. Palma), supeditado al cumplimiento de las medidas ambientales previstas en el documento ambiental estratégico, firmado por D^a. Miquela Noguera Ferrando, técnica de medio ambiente del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística del Ayuntamiento de Palma, con fecha 9 de febrero de 2023, y los siguientes condicionantes:

1. Dado el incremento poblacional previsto, y de acuerdo con las previsiones del Acuerdo del Pleno de la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares sobre la Revisión del Plan General de Palma (72E/2020), publicado en el BOIB núm. 51, de 22 de abril de 2023, la aprobación del planeamiento derivado o de los proyectos de urbanización, solo podrá llevarse a cabo cuando:

- Esté en funcionamiento la ampliación de la EDAR II - fase 1 hasta la capacidad para 676.000 habitantes equivalentes.
- Quede garantizada la disponibilidad efectiva de agua potable, así como su calidad para dar cumplimiento a los requisitos establecidos por la normativa y ser apta para consumo humano.

2. El proyecto de urbanización derivado de la modificación puntual del PERI de Son Dameto, que deberá ser sometido a evaluación de impacto ambiental, además de garantizar su suficiencia hídrica y su capacidad de depuración, deberá analizar correctamente, entre otros, la generación de residuos, el consumo energético y las emisiones derivadas de CO₂ y, en su caso, las medidas correctoras o compensatorias que se adoptarán durante todas las fases del proyecto.

3. De acuerdo con la Dirección Insular de Territorio y Paisaje del Consell de Mallorca, el proyecto de urbanización deberá incorporar un Estudio de integración paisajística de la modificación propuesta.

Respecto a la evaluación del impacto paisajístico del proyecto de urbanización, se deberán analizar los efectos derivados del cambio de la tipología de vivienda de unifamiliar a plurifamiliar, si procede.

4. Durante la fase de ejecución de las obras de urbanización deberán tenerse en cuenta buenas prácticas para minimizar la contaminación atmosférica:

http://www.caib.es/sites/atmosfera/ca/d/guia_pel_control_de_les_emissions_de_pols_de_la_construccio_i_demolicio-30632/

5. Dado que el ámbito de actuación se localiza sobre acuífero con moderada vulnerabilidad a la contaminación, deberá preverse la adopción de medidas para evitar el riesgo de contaminación por vertidos accidentales.

Asimismo, se recuerda que:

-Se deberá cumplir con las prescripciones de los artículos 48 y 51 (apartado 5) del PHIB 2023, respecto de las características y optimización del riego de espacios libres públicos y de la gestión de las aguas pluviales, respectivamente.

-De acuerdo con el art. 65 de la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética, deberá preverse la reserva de plazas de aparcamiento para uso exclusivo de vehículos libres de emisiones.

-Según el art. 45 de la LUIB, los planes especiales deben disponer, como mínimo, del desarrollo de los estudios justificativos y complementarios necesarios, de los planos de información y de ordenación que correspondan, y de las normas y los catálogos que procedan, debiendo incluir un estudio de evaluación de la movilidad generada.

-De acuerdo con la Dirección Insular de Territorio y Paisaje del Consell de Mallorca:

- a) Conviene incorporar a las fichas de Unidades de Ejecución y de Sistemas las determinaciones que le sean de aplicación en las Normas 42 y 44 del PTIM.
- b) Si fuera el caso, en la normativa urbanística aplicable al ámbito de la propuesta, será necesario calificar de forma expresa el suelo



destinado con uso global turístico, así como especificar los usos compatibles y secundario, y justificar el cumplimiento del resto de disposiciones del PIAT.

c) La memoria del documento debe incluir un apartado referente al cumplimiento justificado de las disposiciones de los instrumentos de ordenación territorial que le resulten de aplicación así como el despliegue de los indicadores de seguimiento del ANEXO V del PTIM.

Segundo. 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. Además, se dará cuenta al Pleno de la CMAIB y al comité técnico de Evaluación de Impacto Ambiental (AIA).

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 que dispone el artículo 31.4 de la Ley 21/2013.

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

Quinto. Esta resolución se emite sin perjuicio de las competencias urbanísticas, de gestión o territoriales de las administraciones competentes y de las autorizaciones o informes necesarios para su aprobación.

(Firmado electrónicamente: 7 de diciembre de 2023)

La directora general de Coordinación y Armonización Urbanística

Maria Paz Andrade Barberá

Por suplencia de la presidencia de la CMAIB

(BOIB núm. 106 de 29 de julio 2023)

