

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y TERRITORIO

3899

Resolución del presidente de la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares por la que se formula el informe de impacto ambiental sobre el Plan especial de desarrollo del PRI sup 6 C/Sant Cristòfol, TM Lluçmajor (75e/2022)

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 2 de marzo 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, las funciones y el régimen jurídico de la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares (CMAIB) (BOIB n.º 31 de 1 de marzo de 2022),

RESUELVO FORMULAR:

El informe de impacto ambiental sobre el Plan especial de desarrollo del PRI sup 6 C/Sant Cristòfol (TM Lluçmajor), en los términos siguientes:

1. Determinación de sujeción a evaluación ambiental y tramitación

El Plan especial de desarrollo del PRI del suelo urbanizable directamente ordenado SUP 6 Acceso Sant Cristòfol se tramita como una evaluación ambiental estratégica simplificada puesto que se encuentra incluida dentro de los supuestos establecidos en el apartado 2 del artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental y en la letra a del apartado 3 del artículo 12 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 Islas Baleares. 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. La Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión celebrada el día 24 de abril de 2015 acordó la aprobación definitiva con prescripciones del Plan de reconversión integral (PRI) de la Playa de Palma.

2. El Ayuntamiento de Lluçmajor ha considerado necesaria la elaboración del Plan especial de desarrollo del Plan de reconversión integral de la Playa de Palma (PRI) del suelo urbanizable directamente ordenado SUP 6 Acceso Sant Cristòfol para dar cumplimiento a la prescripción n.º 87 del PRI.

3. El Plan especial tiene por objeto establecer las alineaciones y rasantes para delimitar los viales y el límite entre el suelo público y el suelo privado así como indicar en los planos el trazado y características de las redes y servicios previstos.

4. El sector de suelo urbanizable directamente ordenado SUP 6 - Acceso Sant Cristòfol se sitúa en el límite este del área urbana de s'Arenal con la carretera de Cala Blava. El ámbito de este sector es discontinuo e incorpora la cesión del tramo de la antigua vía del ferrocarril desde la calle Sant Cristòfol hasta el puente del ferrocarril sobre el Torrente des Jueus, para compensar este sistema general con el exceso sobre el aprovechamiento medio del total del suelo urbanizable de la Playa de Palma. La superficie total del ámbito es de 57.552 m², de los que 19.856 m² corresponden a suelo lucrativo y 37.696 m² a suelo no lucrativo. El PRI determina la ordenación de este ámbito. Esta ordenación determina la reserva de los terrenos situados entre la calle de Antoni Galmés y la carretera de Cala Blava, como espacios libres y de equipamientos para configurar el parque urbano de la fachada límite del área urbana de s'Arenal de Lluçmajor con la mencionada carretera; y en el ámbito más próximo a la calle de Sant Cristòfol encuentra las parcelas destinadas al aprovechamiento privado.

5. En cuanto al suelo lucrativo, 13.093 m² corresponden a zona comercial y de servicios; 4.847 m², a aparcamiento y 1.916 m², a zona residencial. En el Plan especial hay previstos un máximo de 38 viviendas y 114 habitantes.

6. En relación con los sistemas públicos de cesión, 25.179 m² corresponden a espacios libres; 9.305 m², a equipamientos y 3.212 m², a viales y aparcamientos.

7. En cuanto al consumo de agua, en el anexo 1 de la memoria del plan se estima un consumo diario de 119,185 m³, de los que 33,060 m³ corresponden a las viviendas; 16,375 m³, al equipamiento comercial y 69,750 m³, a equipamiento sociocultural y deportivo.

8. En relación con los viales, solo se tiene que ejecutar la prolongación de la calle Maria Antònia Salvà.

9. En cuanto a la red de abastecimiento de agua, esta red nace de la conexión con la conducción de fibrocemento, de sección 500 mm, que viene de los pozos que suministran el agua a s'Arenal de Lluçmajor. Esta conducción discurre por la calle Sant Cristòfol. A la altura de la gasolinera se producirá la conexión con la nueva red, que dotará de agua potable el sector. En previsión de un posible desarrollo para equipamientos, en las dos zonas insertas en la zona verde se creará una acometida para cada zona.

10. A pesar de que en s'Arenal de Lluçmajor hay muy pocas zonas con red de pluviales, tanto el PRI como el Plan Hidrológico obligan a disponer de redes separativas. Por lo tanto, se creará una red de pluviales para todo este sector que se conducirá hacia el torrente de Son Verí. Este sistema funcionará por gravedad.

11. Se proyecta la conexión con la red de saneamiento existente en la calle Sant Cristòfol, desde donde se hará una nueva canalización. Se harán también nuevas canalizaciones en el tramo más próximo de la calle Berga y en la prolongación de la calle Maria Antònia Salvà. Las secciones y los cálculos correspondientes se desarrollarán en el proyecto de urbanización.

12. En relación con los aparcamientos, se prevé maximizar la permeabilidad del terreno e instalar sistemas de retención de hidrocarburos para evitar la contaminación del suelo.

13. Se prevé una red de canalizaciones subterránea para telefonía, transmisión de datos y televisión por cable.

14. Se prevé una línea de media tensión sepultada de 15 kV con dos puntos de conexión a la red existente: el transformador existente Antonio Roses n.º 10213, situado al lado de la gasolinera de la calle Sant Cristòfol y la línea que discurre por la calle Antoni Galmés. Se instalarán también varios transformadores.

15. Se ejecutará una red de gas para las viviendas, las zonas terciarias y los equipamientos del sector.

16. El Plan especial no introduce variaciones de la ordenación, de la edificabilidad ni de los usos preestablecidos. Las actuaciones previstas no se incluyen dentro de las previstas en el artículo 23 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares.

17. En el plan no se prevén actuaciones en la parte correspondiente al tramo de la antigua vía del ferrocarril desde la calle Sant Cristòfol hasta el puente del ferrocarril sobre el Torrente des Jueus.

3. Evaluación de los efectos previsibles

En el documento ambiental se evalúan las actuaciones que podrían implicar un impacto en caso de ejecución de las dotaciones de servicio previstas, que ya estaban contempladas en el PRI. Estas actuaciones tienen un impacto compatible sobre la atmósfera, el confort sonoro, la vegetación, la fauna, la biodiversidad, el cambio climático y el paisaje y bajo sobre la edafología y la geomorfología.

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 y personas previsiblemente afectadas por el Plan especial de desarrollo del PRI sup 6 C/Sant Cristòfol en el TM de Lluçmajor:

- Servicio de Cambio Climático y Atmósfera, Dirección General de Energía y Cambio Climático (n.º identificador VALIB 103198).
- Consell de Mallorca, Departamento de Territorio, Dirección Insular de Territorio y Paisaje (RS GOIBS175047/2022).
- Federación de Asociaciones de Vecinos de Lluçmajor (RS GOIBS175014/2022).
- Terraferida (RS GOIBS175082/2022).
- GOB (RS GOIB175110/2022).
- Servicio de Estudios y Planificación, Dirección General de Recursos Hídricos (n.º identificador VALIB 103325).
- Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Dirección General de Territorio y Paisaje (n.º identificador VALIB 103331).
- Servicio de Protección de Especies, Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad (n.º identificador VALIB 103350).
- Servicio de Gestión Forestal, Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad (n.º identificador VALIB 103338).
- Consell de Mallorca, Departamento de Territorio, Dirección Insular de Urbanismo (RS GOIBS175457/2022).
- Amigos de la Tierra (RS GOIBS175445/2022).
- ABAQUA (n.º identificador VALIB 165601).

A día de hoy dentro del expediente constan los informes del Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo, del Servicio de Ordenación del Territorio del Consell Insular de Mallorca, la Dirección General de Energía y Cambio Climático, el Servicio de Estudios y Planificación y de la Agencia Balear del Agua y la Calidad Ambiental.

El Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo informó lo siguiente:

[...]

Consideraciones técnicas

Respecto al entorno del proyecto, plan o programa

Parcelas urbanizables forestales rodeadas totalmente por zona urbanizada consolidada de s'Arenal. La parcela ubicada más al sur está cubierta por bosques de pinar y afectada por zona ZAR. Aun así el riesgo por incendio forestal queda minimizado al tratarse de zona peri-urbana y con poca posibilidad de propagación del fuego puesto que las parcelas objeto del Plan están totalmente rodeadas por zona urbana o carretera.

Respecto a la documentación aportada

El Plan contempla tan solo la dotación de servicios en parcelas urbanizables.

[...]

Conclusiones

[...]

El futuro desarrollo del Plan tendrá que contemplar la normativa vigente en materia de Autoprotección y prevención de incendios forestales. Se adjunta anexa resolución con las características de las franjas de seguridad y otras medidas de autoprotección en zonas de interfaz urbano-forestal.

El Servicio de Ordenación del Territorio del Consell Insular de Mallorca concluyó lo siguiente:

- 1) Hay que considerar la incorporación al ámbito del plan especial de los tramos de vial correspondientes al antiguo trazado ferroviario de s' Arenal en Lluçmajor, en la condición de «Senda paisajística-vía verde» dando cumplimiento a la prescripción n.º 63 del PRI, y con la condición de camino ferroviario que establece la disposición adicional tercera de la Ley 13/2018, de 28 de diciembre, de caminos públicos y rutas senderistas de Mallorca y Menorca.
- 2) Hay que establecer las condiciones de integración paisajística y de urbanización de los tramos de senda paisajística-vía verde afectos al ámbito, de acuerdo con los artículos 36 a 40 de la Ley 13/2018, el PIAT y la Estrategia de paisaje del Consell de Mallorca.
- 3) Se tiene que justificar el cumplimiento de las Normas 44 y 45 del PTIM sobre contaminación lumínica y acústica, respectivamente, que se tendrán que desarrollar en el proyecto de urbanización correspondiente.
- 4) En caso de que el planeamiento del asunto se apruebe inicialmente con posterioridad a día 30 de diciembre de 2021, fecha en la que se publicó la aprobación inicial de la Modificación n.º 3 del Plan territorial de Mallorca, en aplicación del régimen de suspensión de planeamiento habrá que incorporar al documento un apartado justificativo específico del cumplimiento de las determinaciones de los instrumentos de ordenación territorial y en especial de esta modificación del PTIM, y solicitar el informe preceptivo del Servicio de Ordenación del Territorio que se prevé.
- 5) Conviene justificar el cumplimiento de los artículos 21, 38 y 59 del PECMA y la elaboración de un Estudio de incidencia paisajística según el Anexo V.
- 6) Al encontrarse el ámbito al borde de la carretera Ma 6014 conviene analizar la movilidad y los impactos negativos que se pudieran producir en caso de implantación de equipamientos comerciales teniendo en cuenta los requisitos del Anexo II del PECMA y de acuerdo con la Ley 5/1990 de Carreteras de las Islas Baleares.

La Dirección General de Energía y Cambio Climático concluyó lo siguiente:

1. En el supuesto de que el proyecto se sujete a evaluación ambiental estratégica ordinaria y tal como indica el artículo 23 de la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética, se requerirá de un informe evaluando la afección del proyecto sobre el cambio climático, las medidas de mitigación y adaptación, en el supuesto de que existan, y cómo se han tenido en cuenta los objetivos de la ley en materia de reducción de emisiones de gases de efecto invernadero, de eficiencia energética y penetración de energías renovables, por lo que en el documento de alcance se tendrá que informar de los artículos mencionados en el cuerpo de este informe.

El Servicio de Estudios y Planificación concluyó lo siguiente:

- «1. El ámbito de este Plan especial se tendrá que proveer de la masa 1814M1 Xorrigo.
2. A la hora de implantar un determinado uso o actividad en el ámbito del Plan, y en cumplimiento del artículo 87.4 c) del PHIB 2019 o normativa que lo sustituya en lo referente a perímetro de restricciones moderadas de abastecimiento, se tendrá que comprobar si se trata de una actividad prohibida, que requiere informe favorable de la Administración Hidráulica o si se trata de una actividad permitida.



3. El futuro proyecto de urbanización tendrá que prever las infraestructuras necesarias para dar cumplimiento a los artículos 60.6, 60.8, 63.1 y 75.4 del PHIB 2019 o normativa equivalente que sustituya estos artículos.

4. En cuanto a la capacidad de depuración, no nos podemos pronunciar más allá del punto 5 de las consideraciones técnicas, puesto que no se ha indicado cuál es la EDAR a la que se dirigirán las aguas residuales».

La Agencia Balear del Agua y la Calidad Ambiental concluyó lo siguiente:

«No se prevé que el desarrollo del Plan especial de desarrollo del PRI para el SUP 6 «C/Sant Cristòfol» (TM Lluçmajor) pueda afectar significativamente el funcionamiento y la gestión del SGSD del EDAR de Lluçmajor gestionado por Abaqua, ni de las instalaciones e infraestructuras que lo conforman.

En cualquier caso, el Ayuntamiento de Lluçmajor será el encargado de coordinar la ejecución de las actuaciones previstas, en materia de saneamiento y depuración, para garantizar, en todo momento, el correcto funcionamiento del Sistema General de Saneamiento y Depuración asociado a la EDAR de Lluçmajor».

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 del plan especial: el plan tiene por objeto definir los aspectos de ordenación detallada que faltan en el sector de suelo urbanizable directamente ordenado SUP 6 - Acceso Sant Cristòfol y que son el establecimiento de rasantes así como las características y trazado de las redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y otros servicios. Este plan permite dar cumplimiento a la prescripción n.º 87 del PRI.

2. Características de los efectos y del área probablemente afectada: el sector SUP 6 se encuentra en el límite este del área urbana del Arenal con la carretera de Cala Blava en el TM de Lluçmajor y dentro de la zona turística saturada y madura ZTM1 Playa de Palma-S'Arenal. El ámbito del plan es discontinuo y ocupa una superficie de 57.552 m², de los que 19.856 m² corresponden a suelo lucrativo y 37.696 m² a suelo no lucrativo. En el Plan especial hay previstos un máximo de 38 viviendas y 114 habitantes.

El plan no afecta a ningún espacio natural protegido por la Ley 5/2005, de 26 de mayo, para la conservación de espacios de relevancia ambiental (LECO) ni 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 (LEN) ni forma parte de Red Natura 2000.

En cuanto a los hábitats de interés comunitario (HIC), en la zona destinada en espacios libres y de equipamiento se encuentran los siguientes: 5330 (matorrales termomediterráneos y predesérticos); 6220* (Zonas subestépicas de gramíneas y anuales (Thero-Brachypodietea)) y 9540 (Pinares mediterráneos de pinos mesogeanos endémicos); en la parte del ámbito correspondiente al tramo de la antigua vía del ferrocarril desde la calle Sant Cristòfol hasta el puente del ferrocarril sobre el Torrente des Jueus se encuentran los HIC siguientes: 5330; 6220; 9540 y 2270* (Dunas con bosques de Pinus pinea y/o Pinus pinaster). En las parcelas destinadas al aprovechamiento privado no se encuentra ningún HIC. En el ámbito del plan no se encuentran especies amenazadas.

A pesar de que la mayor parte de las actuaciones previstas por el plan se harán en el suelo lucrativo, se tiene que destacar que en la parte del ámbito destinada a espacios libres y de equipamiento hay una masa forestal considerable y se encuentra afectada por una zona de alto riesgo de incendio (ZAR).

La parte del ámbito correspondiente al tramo de la antigua vía del ferrocarril desde la calle Sant Cristòfol hasta el puente del ferrocarril sobre el Torrente des Jueus se encuentra en zona de policía de torrentes.

En cuanto a la protección del agua subterránea, la vulnerabilidad a la contaminación del acuífero es moderada y el ámbito del plan se encuentra en el perímetro de restricciones moderadas de dos pozos de abastecimiento urbano.

Por otro lado, las dos zonas del ámbito del plan especial que ocupan una mayor superficie se encuentran sobre la Masa de Agua Subterránea (MAS) 1814M1 Xorrigo mientras que la zona correspondiente al tramo de la antigua vía del ferrocarril desde la calle Sant Cristòfol hasta el puente del ferrocarril sobre el Torrente des Jueus se encuentra sobre la MAS 1814M2 Sant Jordi.

De acuerdo con el informe del Servicio de Estudios y Planificación y teniendo en cuenta el estado de estas masas, queda garantizada la suficiencia hídrica para cubrir las necesidades del ámbito del plan especial (41.838 m³/año) siempre que el abastecimiento se realice a partir de la masa 1814M1 Xorrigo.



Otro aspecto a considerar es el de la capacidad de depuración. Así, se prevé la conexión del ámbito del plan al sistema de alcantarillado del núcleo tradicional de s'Arenal, que deriva las aguas residuales hacia la EDAR de Lluçmajor.

De acuerdo con el informe de la Agencia Balear del Agua y la Calidad Ambiental y según los parámetros de diseño de la EDAR de Lluçmajor así como los parámetros de funcionamiento actuales, no se prevé que el incremento del caudal derivado de las aguas residuales asociadas al desarrollo urbanístico del plan especial pueda afectar significativamente el funcionamiento de la EDAR.

Finalmente, se tiene que remarcar que las modificaciones derivadas del plan especial serán de escasa entidad dado que no suponen un incremento de la capacidad de población. Tampoco se introducen variaciones en la ordenación, edificabilidad ni en los usos establecidos. Se concluye que el plan especial no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente puesto que no supone un aumento de los impactos ambientales respecto al planeamiento existente.

Conclusiones del Informe ambiental estratégico

Primero. No sujeta a evaluación ambiental estratégica ordinaria el «plan especial de desarrollo del PRI sup 6 c/Sant Cristòfol (TM Lluçmajor)», 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 Estratégico, firmado digitalmente en fecha 3 de mayo de 2022 por el señor Daniel Ramon (biólogo) y por las señoras Celia Martín (bióloga) y Antonia Torres (geógrafa), así como los condicionantes siguientes:

1. Se tienen que tener en cuenta las consideraciones realizadas por el Servicio de Ordenación del Territorio del Consell de Mallorca en su informe como respuesta de la consulta a las administraciones públicas afectadas.
2. El ámbito de este Plan especial se tendrá que proveer de la masa 1814M1 Xorrigo.
3. En cuanto al futuro proyecto de urbanización del sector de suelo urbanizable directamente ordenado SUP 6 - Acceso Sant Cristòfol:
 - a) Siempre que sea posible, se tienen que emplear materiales de construcción de bajo impacto, preferentemente de origen local.
 - b) El alumbrado público tendrá que ser tal que se minimice el consumo eléctrico.
 - c) Se tendrá que minimizar la pérdida de masa forestal y vegetal así como la posible afección a los hábitats de interés comunitario.
 - d) En caso de que se elimine masa vegetal y forestal, se tendrán que prever medidas compensatorias.
 - e) Se tiene que garantizar la integración paisajística de las edificaciones previstas en el sector.

Se recuerda que:

1. A la hora de implantar un determinado uso o actividad al ámbito del Plan, y en cumplimiento del artículo 76.5 c) del PHIB de tercer ciclo referente a perímetro de restricciones moderadas de abastecimiento, se tendrá que comprobar si se trata de una actividad prohibida, que requiere informe favorable de la Administración Hidráulica o si se trata de una actividad permitida.
2. En relación con el futuro proyecto de urbanización:
 - a) Se tendrán que prever las infraestructuras necesarias para dar cumplimiento a los artículos 48.3, 51.5, 51.6 y 62.4 del PHIB de tercer ciclo, aprobado mediante el Real Decreto 49/2023, de 24 de enero de 2023.
 - b) Se tendrán que cumplir las normas 44 y 45 del PTIM sobre contaminación lumínica y acústica, respectivamente.
 - c) De acuerdo con el artículo 167 del PRI, para la implantación de grandes establecimientos comerciales se tendrá que prever el estudio de evaluación de la movilidad generada, con el fin de asegurar la accesibilidad desde las vías limítrofes, la capacidad de absorción del tráfico y asegurar la conexión de este ámbito a través de sistemas de movilidad sostenibles.
 - d) Se tendrá que contemplar la normativa vigente en materia de Autoprotección y prevención de incendios forestales.
 - e) Dado que la red de pluviales prevista se conducirá al torrente de Son Verí, se necesita la autorización de la Dirección General de Recursos Hídricos.

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 subcomité 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 del que, en su caso, proceda en vía administrativa o



judicial ante el acto de aprobación del plan o programa, de acuerdo con lo que dispone 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 la aprobación.

(Firmado electrónicamente: 25 de abril de 2023)

La secretaria general

Catalina Inés Perelló Carbonell
Por suplencia del presidente de la CMAIB
(BOIB núm 26, de 28/02/2023)

