



Programa d'actuació urbanística (PAU) i pla parcial SUNP 52-01 Son Castelló Sud. Palma (document d'abast sobre l'Estudi Ambiental Estratègic)

Antecedents

1. El 20 de juliol de 2018 l'òrgan substantiu tramet a la CMAIB la següent documentació en format digital:
 - a) «Plan parcial (PP) del àmbito del suelo urbanizable no programado SUNP/52-01 Son Castelló Sud: memoria, planos informativos i planos de ordenación», redactat pel senyor Julio Alba Garcia (arquitecte). Desembre 2017.
 - b) «Programa de actuación urbanística (PAU) del àmbito del suelo urbanizable no programado SUNP/52-01 Son Castelló Sud: memoria, planos informativos i planos de ordenación», redactat pel senyor Julio Alba Garcia (arquitecte). Desembre 2017.
 - c) «Documento Inicial Estratégico del PP y PAU del SUNP/52-01 Son Castelló Sud», redactat pel senyor Àngel Pomar i Gomà (biòleg) i la senyora Clara Fierres Salom (ambientòloga). Desembre 2017.
 - d) «Estudio para la evaluación de movilidad generada por PP del SUNP/52-01 Son Castelló Sud», redactat pel senyor Antonio Ramis Arrom (enginyer de Camins). Juliol 2014.
2. El 27 de juliol de 2018 la CMAIB envia uns oficis dirigits a l'òrgan substantiu i al promotor en relació a l'esmena de documentació del projecte (requeriment de pagament de taxa). A l'expedient hi ha una còpia del justificant del pagament de la taxa realitzat el 23/8/2018; a la Base de Dades hi consta que el justificant de taxa ha tingut entrada el 12/2/2019.
3. El 30 de juliol de 2018 l'òrgan ambiental va realitzar consulta a les administracions públiques afectades, segons el que preveu l'art. 19 de la Llei 21/2013.
4. El 19 de juny de 2019 l'òrgan substantiu tramet a la CMAIB la següent documentació en format digital:
 - a) «Plan parcial (PP) del àmbito del suelo urbanizable no programado SUNP/52-01 Son Castelló Sud: memoria, planos informativos i planos de ordenación», redactat pel senyor Julio Alba Garcia (arquitecte). Abril 2019.

b) «Programa de actuación urbanística (PAU) del ámbito del suelo urbanizable no programado SUNP/52-01 Son Castelló Sud: memoria, planos informativos i planos de ordenación», redactat pel senyor Julio Alba Garcia (arquitecte). Abril 2019.

c) «Estudio para la evaluación de movilidad generada por PP del SUNP/52-01 Son Castelló Sud», redactat pel senyor Antonio Ramis Arrom (enginyer de Camins). Desembre 2018.

5. Els dies 14, 17 i 18 d'octubre de 2019 l'òrgan ambiental realitza consulta a altres administracions públiques afectades, segons el que preveu l'art. 19 de la Llei 21/2013; el present informe s'emet una vegada transcorreguts els 45 dies que es preveuen a l'esmentat article.

Pla Parcial (PP) i Programa d'Actuació Urbanística (PAU) del SUNP/52-01 Son Castelló Sud (abril 2019)

El PP i el PAU del SUNP/52-01 Son Castelló Sud es redacten a iniciativa dels propietaris i promotors, tramitant-se conjuntament.

D'acord amb les superfícies que apareixen en el PGOU, l'àmbit és de 90.621 m², no obstant, d'acord amb mesuraments planimètriques realitzats i dades cadastrals, la superfície real és 91.391 m².

	Superfície (m²)
SÒL NO LUCRATIU (espais lliures, equipaments, vials i infraestructures)	36.476,26
SÒL LUCRATIU	35.224,93
Sistemes Generals ELP	19.690,24
TOTAL	91.391,43

En el PP i PAU proposats es recull el Sistema General d'Espais Lliures SGEL/PJ (52-06-P) inclòs a l'àmbit i previst en el PGOU.

Els terrenys es troben situats devora al Sòl Urbà del Polígon Industrial de Son Castelló, formant part d'una ampliació del mateix. El sector es troba delimitat per l'autovia Palma-Alcúdia, un ramal d'accés de l'autovia pel Camí Vell de Bunyola i una zona residencial consolidada:



Entre els objectius proposats es destaquen:

- x Donar continuïtat a l'edificació existent.
- x Suprimir els usos turístic, residencial i secundari.
- x Distribuir la zona lucrativa en dues illetes.
- x Dissenyar la zona verda amb la finalitat de donar continuïtat al corredor verd del PGOU i connectivitat amb el Parc Metropolità del Torrent Gros.
- x Crear nous itineraris en la xarxa no motoritzada, tant per a ciclistes com per vianants.
- x Crear 1.227 places d'aparcament: 276 places annexes als vials, 265 places externes als vials i 686 places en les parcel·les.
- x Mantenir l'edificació de Cas Peó adjunt a una síquia, amb la qual forma un conjunt de valor històric i arqueològic; s'eliminaran els afegits que siguin impropis.

L'altura màxima prevista per els usos terciaris prevists (oficines, comercials i establiments públics) serà de 3 plantes.

Els edificis no podran tenir elements publicitaris que superin l'altura dels mateixos; també es prohibeixen els elements publicitaris sobre la via pública. Es prohibeixen els sistemes d'il·luminació d'edificis o rètols que puguin provocar enlluernaments al usuaris o automobilistes.



Es contempla la introducció d'una gran rotonda per a millorar el trànsit i a les zones enjardinades es preveu la utilització, preferentment, d'espècies autòctones de baix consum hídric.

L'aigua de pluja es gestionarà en tot l'àmbit procurant el filtrat i recuperació de l'aigua cap el subsòl; a més, es proposa recollir l'aigua de pluja en aljubs a ubicar a cada solar (en les ordenances s'inclou l'obligatorietat de construir aljubs, les dimensions dels quals es dissenyaran en funció de la superfície de les cobertes).

La xarxa d'aigua potable es connectarà a l'aigua de proveïment municipal d'EMAYA. L'evacuació de les aigües pluvials es connectarà a la xarxa existent d'EMAYA. La xarxa de sanejament es preveu separativa, connectant-se la xarxa de clavegueram a la xarxa existent d'EMAYA.

Quant a l'electricitat es proposa l'eliminació de xarxes de BT existents, així com la instal·lació de xarxes MT i AT. També es preveu la xarxa d'aire propanat o gas natural i la seva connexió amb les xarxes existents.

A l'àmbit del PP hi ha un ramal secundari del sistema hidràulic de la Font de Mestre Pere i Síquia de Na Cerdana; es preveu el manteniment del tram de la síquia de Na Cerdana existent devora el Camí Vell de Bunyola, fixant una àrea de protecció de 0'50 m a cada costat de l'eix. També es manté la síquia annexa a l'edificació de Cas Peó.

Resum Document Inicial Estratègic - DIE (desembre 2017)

Es fa una descripció detallada de l'àmbit d'actuació i dels objectius del PP i PAU que s'estan tramitant.

Quan a les alternatives se'n plantegen diversos respecte dels accessos a l'àmbit.

Es fa un inventari ambiental i usos actuals de les parcel·les afectades; cal dir que actualment hi ha terres de cultiu en estat d'abandonament, a excepció d'una parcel·la on s'hi dur a terme una activitat d'horticultura; a més, hi ha residus abandonats (vehicles, embarcacions, RCD, ...) que s'hauran de retirar.

L'àmbit es troba afectat per servituds aeronàutiques dels aeroports de Palma i Son Bonet.

A l'àmbit hi discorre parcialment un ramal secundari del Sistema Hidràulic de la Font de Mestre Pere i Síquia de Na Cerdana, considerat d'interès arqueològic, etnològic i històric. Per aquest sistema hidràulic hi passava el sobrant del Torrent Gros; l'aigua sobrant també era aprofitada per les finques situades al costat del Torrent. Un dels concessionaris (Joan Cerdà) és el qui dona nom a la síquia («Sí-

quia de Na Cerdana») que recollia les aigües sobrants i les conduïa a la possessió de Son Nicolau. Posteriorment es bifurca en dos ramals: un cap al Vivero i l'altre a Can Capes/Son Forteza. La Font de Mestre Pere està documentada des del s. XIII i la Síquia de Na Cerdana és del s. XVII. Des de 1972 no passa aigua per s'Indioteria; part de la síquia ha desaparegut, no obstant queda un tram visible en el Camí Vell de Bunyola, a Cas Peó.

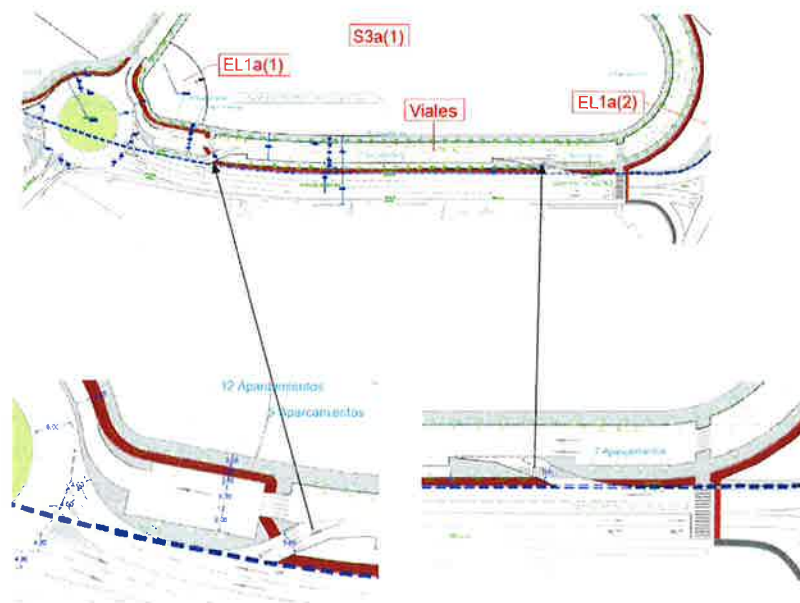
Resum Estudi Mobilitat (desembre 2018)

L'objecte de l'estudi és realitzar un anàlisi de la situació actual i de les afeccions sobre el conjunt de la xarxa viària sobre tot la mobilitat, incloent el transport públic, la mobilitat a peu i en bicicleta.

Per aquest motiu, es realitza un anàlisi de la capacitat actual de les vies de circulació que es considerin afectades per el Pla Parcial, calculant els nivells de servei actuals i la seva capacitat d'absorció del nou tràfic general pel desenvolupament del PP.

Donades les característiques de l'autopista Ma-13, no existeix cap connexió entre la Ma-13 i el SUNP/52-01, per la qual cosa no es considera a l'àmbit del present estudi. Tampoc es considera el vial d'enllaç entre la Ma-13 i la rotonda d'inici de la Gran Via Asima ja que no existeix cap connexió entre aquest enllaç i el SUNP.

En el PP es proposen incorporacions d'entrada i sortida des del Camí Vell de Bunyola:





G
O
I
B
/

També es preveu un carril per a bicicletes que es connectarà amb el ja existent a Son Cladera travessant la Ma-13 per una passarel·la vianants-bicicletes també existent.

Informes administracions afectades

Consell de Mallorca. Departament de Territori i Infraestructures (9/10/2018)

En aquest informe es fan una sèrie de consideracions tècniques sobre l'adequació al PTI i el PDS d'Equipaments Comercials, les quals s'hauran de tenir en compte.

Direcció General de Salut Pública i Participació (3/12/2018)

Existeixen pous de captació i sondejors a l'àmbit de les actuacions plantejades; s'hauran de respectar les zones de protecció establertes al PHIB.

Els projectes i les activitats que es desenvolupin a l'àrea d'actuació hauran de complir la normativa vigent en quant a les aigües de consum humà.

Direcció General de Recursos Hídrics. Servei d'Estudis i Planificació (19/7/2019)

A l'informe s'indica que les dotacions màximes previstes, per a abastament a la població en el PHIB, inclouen els «aprofitaments municipals, domèstics, comercials, industrials, de serveis i, en general, tots els connectats a la xarxa municipal». És a dir, no existeixen dotacions específiques per a un polígon de serveis connectat a la xarxa d'abastiment perquè s'ha inclòs dins les dotacions màximes per a ús i abastament a la població; dins la dotació d'una persona es comptabilitza, no sols els que consumeix al seu habitatge, sinó també el que consumeixen en el lloc de treball.

També s'esmenta el fet que l'àmbit està dins una zona de restriccions moderades de pous d'abastiment (3 pous) i a una zona amb vulnerabilitat d'aqüífers moderada; havent de complir, per tant, la normativa que li és d'aplicació.

Ministeri de Foment. AESA (22/10/2019)

«... si se pretenden realizar construcciones, instalaciones o plantaciones en zonas afectadas por servidumbres aeronáuticas de aeródromos, helipuertos y/o radioayudas a la navegación aérea, o elementos que superen los 100 m de altura, se deberá solicitar a esta Agencia el acuerdo previo de autorización en materia de servidumbres aeronáuticas.»

Direcció General Mobilitat i Transport Terrestre (30/10/2019)

La proposta del PP té en compte els paràmetres de distribució modal del PMUS de Palma i determina adequadament el repartiment modal de la nova mobilitat generada a una zona que es considera adequada pel creixement urbà, al estar coberta per oferta de transport públic.

Consideracions tècniques

1. La documentació que es presenta té la finalitat d'iniciar la tramitació ambiental d'acord amb la Llei 21/2013.
2. La documentació analitzada per a redactar el present Document d'Abast ha estat la presentada per l'Ajuntament el 19 de juny de 2019 (PP i PAU d'abril de 2019 i Estudi de Mobilitat de desembre de 2018), a més del Document Inicial Estratègic (DIE) de desembre de 2017.
3. Donada la ubicació de l'àmbit del PP, l'impacte que es pot considerar més rellevant és el de la mobilitat que generarà quan entri en funcionament l'ampliació del Polígon de Son Castelló. S'ha presentat un Estudi de Mobilitat bastant detallat però es considera que es podria completar realitzant un Estudi d'Alternatives en quant als accessos, un sol vial/varis, vial unidireccional/vial bidireccional, etc.
4. En els documents urbanístics s'indica que un dels objectius és *mantenir l'edificació de Cas Peó adjunt a una síquia*; no obstant en el DIE no es menciona aquest fet, inclús es comenta que es demoliran dues construccions devora de la síquia (pàg. 84 i 85).
5. S'ha constatat que hi ha diferències respecte de les superfícies que apareixen en el DIE i les que apareixen en els documents urbanístics; tal vegada sigui degut a que en posterioritat al DIE s'ha redactat una nova versió dels PP i PAU; també hi ha divergències amb el nombre de places d'aparcament previstes en el sector. Per tant, abans de sotmetre a informació pública l'EAE s'han de revisar totes les dades amb la finalitat que no hi hagi incongruències.
6. D'acord amb l'informe del SEP, tractant-se d'un Polígon de Serveis, abans de la connexió a la xarxa d'abastiment/clavegueram el promotor haurà de disposar d'autorització o certificat de la corresponent empresa responsable en la qual assumeixi l'increment del cabal previst.

7. A la zona sud-oest de l'àmbit del PP (on es preveu la ubicació del SGEL) està afectat per una zona ARPSI (Àrees de Risc Potencial Significatiu per Inundació) procedent del Torrent Gros. També es troba a una zona amb Vulnerabilitat d'Aqüífers moderada i a uns 600 m de l'àmbit hi ha un pou de proveïment urbà.

Conclusió

Revisada la documentació presentada el 28 de març de 2019, d'acord amb l'art. 18 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, es proposa que l'Estudi Ambiental Estratègic (EAE) tengui en compte, a més del contingut mínim detallat a l'Annex IV i el previst a l'art. 20 de la Llei 21/2013, els següents aspectes:

1. L'EAE s'ha de realitzar en base a la proposta del PP i PAU més actualitzada; exposant al públic documents que siguin congruents entre sí. A més, han de quedar perfectament definides les superfícies dels sectors i el número d'aparcaments prevists.
2. En referència a Cas Peó ha de quedar ben clar que conservarà el cos principal de l'edificació i es mantindrà el tram vist de la Síquia de Na Cerdana; s'ha d'avaluar la possibilitat de mantenir el paretó existent al llarg de Cas Peó.
3. S'ha de realitzar un estudi d'incidència paisatgística proposant les mesures correctores pertinents: ús de materials, acabats exteriors de les edificacions, altures previstes, etc. A més, es donaran directrius sobre el tractament paisatgístic i de jardineria del SGEL previst en el Sector. S'ha d'analitzar en deteniment les visuals des de l'autopista.
4. Respecte de la mobilitat s'ha de realitzar un Estudi d'Alternatives que analitzi: diversos accessos, un sol vial/varis vials, vial unidireccional/vial bidireccional, etc. A més, s'han de proposar les mesures correctores que es considerin pertinents, especialment en quan al transport públic que pugui arribar a l'àmbit.
5. S'ha d'aclarir l'edificabilitat prevista en els Espais Lliures Públics.
6. S'ha de contemplar la retirada de residus que es troben actualment en el sector; així com la retirada i gestió dels residus que es generaran per la demolició prevista d'alguns edificis existents.
7. Alhora d'analitzar els impactes ambientals, s'ha de tenir en compte el canvi climàtic; així mateix, s'ha de preveure la possibilitat i/o obligatorietat d'instal·lar plaques fotovoltaïques en les cobertes de les edificacions.

8. S'ha de preveure la ubicació dels contenidors per poder dur a terme la recollida selectiva.

Per altre part, en referència del Sistema Hidràulic de la Font de Mestre Pere i Na Cerdana, en els plànols d'ordenació ha de quedar delimitada gràficament l'àrea de protecció de 0'5 m de la Síquia de Na Cerdana.

Respecte a la tramitació s'ha de recordar que, per tal de donar compliment a l'art. 21 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental (BOE núm. 296 d'11/12/2013), l'Ajuntament ha de sotmetre a informació pública la el PP i el PAU del SUNP/52-01 Son Castelló Sud, acompanyat de l'Estudi Ambiental Estratègic (EAE), el qual s'haurà tengut en compte per a l'elaboració dels corresponents documents urbanístics.

Simultàniament, l'Ajuntament trametrà el PP i PAU, així com i l'EAE a les Administracions públiques afectades i a les persones interessades que han estat consultades prèviament:

- ✓ Conselleria de Medi Ambient i Territori. DG Recursos Hídrics:
 - Servei d'Estudis i Planificació
 - Servei d'Aigües Subterrànies
 - Servei d'Aigües Superficials
- ✓ Conselleria de Transició Energètica i Sectors Productius. DG Energia i Canvi Climàtic:
 - Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera
 - Servei de Transport i Distribució d'Energia i Generació Tèrmica
- ✓ Conselleria Salut i Consum. DG Salut Pública i Participació.
- ✓ Conselleria de Mobilitat i Habitatge. Direcció General de Mobilitat i Transport Terrestre.
- ✓ Consell de Mallorca:
 - Departament de Territori:
 - Direcció Insular d'Urbanisme
 - Direcció Insular de Territori i Paisatge
 - Departament de Mobilitat i Infraestructures. Direcció Insular de Mobilitat.
 - Departament de Cultura, Patrimoni i Política Lingüística. Direcció Insular de Patrimoni.
- ✓ Agència Estatal de Seguretat Aèria-AESA



G
O
I
B
/

A més, també es considera necessari consultar a:

- ✓ Conselleria de Medi Ambient i Territori. Direcció General de Territori i Paisatge. Servei d'Ordenació del Territori i Urbanisme.
- ✓ Associació de veïnats de s'Indioteria.
- ✓ Entitats ecologistes.

Palma, 21 de gener de 2020
La cap de secció I de la CMAIB

Isabel Dameto Truyols