



Assumpte: sol·licitud d'inici de l'Avaluació ambiental estratègica ordinària del Pla Parcial SUP-5. Vista Alegre. T.M. de Palma

Antecedents

1. En data de 8 de juny de 2018 té entrada a la CMAIB sol·licitud d'informe realitzar per l'Ajuntament de Palma (Servei jurídic-administratiu de planejament) respecte al Pla Parcial SUP-5. Vista Alegre.

S'adjunta documentació en CD de la següent documentació:

- Documentació tècnica del projecte.
- Estudi de mobilitat.
- Document inicial estratègic
- Instància presentada el 16 de maig de 2018 subscripta per la promoció del projecte.

L'Ajuntament de Palma sol·licita pronunciament de la CMAIB de conformitat als articles 29 i següents de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental (RE 658/2018).

2. En data de 12 de juny de 2018 la CMAIB sol·licita informe en relació al Pla Parcial SUP-5 Vista Alegre del T.M. de Palma a l'Aeroport de Palma de Mallorca - AENA (RS 9973/2018).
3. En data de 13 de juny de 2018, la CMAIB sol·licita consulta i petició d'informe al Servei de Gestió forestal i protecció del sòl de la Direcció General d'Espais Naturals en relació al Pla Parcial SUP-5 Vista Alegre del T.M. de Palma.

Es notifica que aquest expedient es troba inclòs en plans o programes subjectes a avaluació ambiental estratègica ordinària d'acord amb la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.

Per donar compliment a l'article 19 de la mencionada Llei es sol·licita informe com administració previsiblement afectada en un termini màxim de 45 dies (RS 289/2018).

4. En data de 14 de juny de 2018 la CMAIB sol·licita consulta i petició d'informe a les següents administracions, previsiblement afectades en relació al Pla Parcial SUP-5 Vista Alegre del TM de Palma.

Es notifica a les administracions previsiblement afectades que aquest expedient es troba inclòs en plans o programes subjectes a Avaluació ambiental estratègica ordinària d'acord amb la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.

Per donar compliment a l'article 19 de la mencionada Llei es sol·licita informe a les següents administracions afectades en un termini màxim de 45 dies:

- Servei de Mines. Direcció General d'Energia i Canvi Climàtic (RS 9963/2018).
- Direcció General de Salut Pública i Participació. Conselleria de Salut (RS 9961/2018).
- Direcció Insular de Territori i Paisatge. Consell de Mallorca (RS 9960/2018).
- Direcció Insular d'Urbanisme. Consell de Mallorca (RS 9956/2018).
- Direcció Insular de Patrimoni. Consell de Mallorca (RS 9954/2018).

5. En data d'1 de juliol de 2018 té entrada a la CMAIB resposta d'AENA – Aeroport de Palma en relació a la consulta efectuada (RE 770/2018).
6. En data de 21 d'agost de 2018 té entrada a la Conselleria de Medi Ambient, Agricultura i Pesca l'informe de la Direcció General de Salut Pública i Participació sol·licitada per la CMAIB (RE 18529/2018).
7. En data de 12 de setembre de 2018 la CMAIB sol·licita informe en relació al Pla Parcial SUP 5. Vista Alegre de Palma al Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera de la Conselleria de Territori, Energia i Canvi Climàtic. (RS 14581/2018).
8. En data de 18 d'octubre de 2018 té entrada a la CMAIB l'informe del Departament de Territori i Infraestructures. Servei Jurídic d'Urbanisme del Consell de Mallorca en relació a la consulta efectuada (RE 1249/2018).
9. En data de 6 de novembre de 2018 té entrada a la CMAIB informe del Servei de Gestió forestal i protecció del sòl de la Direcció General d'Espais Naturals i

Biodiversitat, en relació a la consulta realitzada sobre l'expedient per la CMAIB (RE 1323/2018).

Tramitació

Es presenta per informe de la CMAIB «Document inicial estratègic» referit a l'article 18 de la Llei 21/2013, d'avaluació ambiental, de sol·licitud d'inici d'avaluació ambiental estratègica ordinària.

La documentació presentada pel promotor senyala en relació al document inicial estratègic que «el present document forma part de la documentació a remetre a la Comissió Balear de Medi Ambient per a la sol·licitud de l'inici d'avaluació ambiental estratègica ordinària del Pla Parcial SUP-5 Vista Alegre, T.M. de Palma, dins del Pla de Reconversió Integral de Platja de Palma, per a l'emissió del corresponent Document d'abast de l'estudi ambiental estratègic.

Per la seva part el president de la CMAIB ha notificat a les distintes administracions previsiblement afectades, en el moment de realitzar consultes i sol·licitar informe, que el Pla Parcial SUP-5 Son Alegre de Palma es tramita com una avaluació ambiental estratègica ordinària segons la Llei 21/2013, d'Avaluació ambiental.

Segons l'article 6.1.d) seran objecte d'una avaluació ambiental estratègica ordinària aquells plans o programes inclosos a l'apartat 2 (avaluació ambiental estratègica simplificada), quan així ho determini l'òrgan ambiental, a sol·licitud del promotor. (Llei 21/2013, d'avaluació ambiental).

Segons l'article 17 de la Llei 21/2013, l'avaluació ambiental estratègica ordinària constarà dels següents tràmits:

- a) Sol·licitud d'inici.
- b) Consultes prèvies i determinació de l'abast de l'estudi ambiental estratègic.
- c) Elaboració de l'estudi ambiental estratègic.
- d) Informació pública i consultes a les Administracions públiques afectades i persones interessades.
- e) Anàlisi tècnic de l'expedient.
- f) Declaració ambiental estratègica.

Segons l'article 18 de la Llei 21/2013, d'avaluació ambiental, dins del procediment substantiu d'adopció o aprovació del pla o programa el promotor presentarà davant l'òrgan substantiu, juntament amb la documentació exigida per la legislació sectorial, una sol·licitud d'inici de l'avaluació ambiental estratègica

ordinària, acompanyada de l'esborrany del pla o programa i d'un document inicial estratègic que contendrà, al menys, la següent informació:

- a) Els objectius de la planificació.
- b) L'abast i contingut del pla o programa proposat i de les seves alternatives, tècnica i ambientalment viables.
- c) El desenvolupament previsible del pla o programa.
- d) Els potencials impactes ambientals prenent en consideració el canvi climàtic.
- e) Les incidències previsibles sobre els plans sectorials i territorials concurrents.

Posteriorment l'òrgan substantiu remetrà a l'òrgan ambiental la sol·licitud d'inici i els documents que l'han d'acompanyar.

L'Ajuntament de Palma ha aportat a l'òrgan ambiental la sol·licitud d'inici i ha aportat l'esborrany del Pla o programa i el document inicial estratègic.

El document inicial estratègic es tramita a l'òrgan ambiental segons la Llei 21/2013, d'avaluació ambiental, amb les particularitats de la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears.

Cal indicar que el promotor prèvia a la Declaració Ambiental estratègica ha d'aportar el justificant del pagament de taxa corresponent a una avaluació ambiental estratègica ordinària.

Segons l'article 19 de la Llei 21/2013, l'òrgan ambiental sotmetrà el pla o programa i el document inicial estratègic a consultes de les Administracions públiques afectades i de les persones interessades, que es pronunciaran en el termini de 45 dies hàbils des de la seva recepció.

L'òrgan ambiental ha sol·licitat consultes a alguna de les administracions afectades. Cal senyalar al respecte que segons l'article 11 de la Llei 12/2016, d'avaluació ambiental de les Illes Balears, l'avaluació ambiental estratègica dels instruments d'ordenació d'actuacions d'urbanització ha d'incorporar els informes preceptius i determinants següents, en el cas del present expedient:

- a) administració hidrològica sobre la disponibilitat d'aigua potable en quantitat i qualitat i suficiència de la capacitat de la xarxa de sanejament i depuració, en relació amb la població que preveuen les actuacions d'urbanització.



- b) Administració en matèria d'energia i infraestructures afectades i sobre l'impacte de l'actuació sobre la capacitat de servei d'aquestes infraestructures.

Aquests informes no s'han sol·licitat i cal realitzar consultes a aquestes administracions afectades una vegada elaborat l'estudi ambiental estratègic.

Una vegada realitzades les consultes prèvies del document inicial estratègic, l'òrgan ambiental elaborarà i remetrà al promotor i a l'òrgan substantiu, el document d'abast de l'estudi ambiental estratègic, juntament amb les contestacions rebudes a les consultes realitzades.

El document d'abast de l'estudi ambiental estratègic es posarà a disposició del públic a través de la seu electrònica de l'òrgan ambiental i de l'òrgan substantiu.

Segons l'article 20 de la Llei 21/2013, el promotor tenint en compte el document d'abast, elaborarà l'estudi ambiental estratègic en el que s'identificaran, descriuran i avaluaran els possibles efectes significatius en el medi ambient de l'aplicació del pla o programa, així com unes alternatives raonables tècnica i ambientalment viables, que tinguin en compte els objectius i l'àmbit d'aplicació del pla.

L'estudi ambiental estratègic es considera part integrant del pla i contindrà, com a mínim, la informació continguda a l'annex IV de la Llei 21/2013, així com aquella que es consideri raonablement necessària per assegurar la seva qualitat.

En base a la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears (article 10) cal incorporar a la documentació a presentar davant l'òrgan ambiental un annex sobre la integració paisatgística.

L'òrgan substantiu sotmetrà la versió inicial del pla, acompanyat de l'estudi ambiental estratègic, a informació pública per un període mínim de 45 dies hàbils.

La documentació sotmesa a informació pública inclourà, així mateix, un resum no tècnic de l'estudi ambiental estratègic.

Simultàniament al tràmit d'informació pública, l'òrgan substantiu sotmetrà la versió inicial del pla, acompanyat de l'estudi ambiental estratègic, a consulta de les Administracions públiques afectades i de les persones interessades, que despondran d'un termini mínim de 45 dies hàbils per emetre els informes i al·legacions que estimen pertinents.

Prenent en consideració les consultes i al·legacions presentades en els tràmits d'informació pública, el promotor modificarà, de ser precís, l'estudi ambiental estratègic i elaborarà la proposta final del pla o programa.

L'òrgan substantiu remetrà a l'òrgan ambiental l'expedient d'avaluació ambiental estratègica complet, integrat per:

- a) Proposta del pla
- b) Estudi ambiental estratègic.
- c) Resultat de la informació pública i de les consultes efectuades.
- d) Document resum que descrigui la integració en la proposta final dels aspectes ambientals i de la seva adequació al document d'abast i resultat de les consultes realitzades i com aquestes s'han pres en consideració.

L'òrgan ambiental realitzarà un anàlisi tècnic de l'expedient i dels impactes significatius de l'aplicació del pla.

Una vegada finalitzar l'anàlisi tècnic de l'expedient l'òrgan ambiental formularà la declaració ambiental estratègica.

La declaració ambiental estratègica tindrà la naturalesa de l'informe preceptiu i determinant.

La declaració ambiental estratègica, una vegada formulada es remetrà per al seva publicació en el diari oficial, sense perjudici de la seva publicació a la seu electrònica de l'òrgan ambiental.

Contra la declaració ambiental estratègica no caldrà recurs sense perjudici dels que, si escau, procedeixin en via judicial front la disposició de caràcter general que hagues aprovat el pla o programa o bé de les que precedeixin en via administrativa o judicial davant l'acte, si escau, d'adopció o aprovació del pla (article 25 Llei 21/2013).

Segons l'article 26 de la Llei 21/2013, el promotor incorporarà el contingut de la declaració ambiental estratègica en el pla.

Contingut del Pla

El Pla Parcial SUP-5 Vista Alegre de Palma, es troba definit pel Pla de Reconversió Integral de Platja de Palma, instrument d'ordenació que va ser aprovat pel Consell Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme en sessió de 24 d'abril de 2015 (BOIB nº 76 de 21 de maig de 2015). L'àmbit es classifica com sòl urbanitzable sense ordenació directa.

L'objecte del Pla Parcial és ordenar l'àmbit per dur a terme reequipaments de la Platja de Palma, la incorporació d'espais lliures, la implantació d'un establiment hotelier amb categoria mínima de 4 estrelles, així com usos residencials, comercials, esportius i socio-culturals en el nucli de Ses Cadenes.



La documentació presentada senyala que les actuacions proposades són d'interès per el Consorci Urbanístic de la Platja de Palma, l'Ajuntament de Palma i el Consell Insular de Mallorca.

S'indica que el Pla Parcial es redacta amb objecte d'acollir-se a la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl per a l'illa de Mallorca i el Reglament General d'Ordenació i ús de sòl que la desenvolupa.

Des del punt de vista normatiu s'aplicaran les determinacions del PRI, així com en els aspectes no desenvolupats les determinacions del PGOU de Palma.

El PRI classifica el sòl del sector com sòl urbanitzable amb el desenvolupament d'un Pla Parcial.

La superfície del sector és de 122,354m².

L'edificabilitat bruta total és de 0,40m²/m². La major edificabilitat correspon a l'ús hotel·ler, seguida de l'ús comercial-serveis, equipament privat i per l'ús residencial. L'edificabilitat total resultant és de 48.941,6 m². L'altura màxima és de 5 plantes (18,60m). Es contempla un màxim de 560 places hotel·leres i un màxim de 62 habitatges.

S'indica que en base a l'article 166 del PRI es podrà incrementar el número de places hotel·leres sense poder augmentar el total fixat per a la suma de la capacitat de població resident més la turística.

Es reserva el 30% de l'edificabilitat d'ús residencial per habitatges de protecció pública. Es contempla la construcció de 16 habitatges de protecció oficial

El sistema d'actuació del sector és el de compensació.

Els objectius i criteris d'ordenació és donar continuïtat a la trama urbana existent i prevista en el PRI de la Platja de Palma.

S'ha previst un vial vianant entre la parcel·la hotel·lera del sector i la contigua al sur, amb amplada de 6m.

Es contempla en la zona hotel·lera la presència de les pedreres existents. «Aprofitant la seva configuració per activitat vinculades a ús hotel·ler» (piscines de l'hotel).

S'han previst quatre àrees d'espai lliure públic. Una situada en el pinar de la Porciuncula, altre devora el nucli de Ses Cadenes i dues paral·leles a la zona comercial i la carretera militar.

El Pla Parcial inclou dues parcel·les per ús d'equipament públic amb superfície total de 18.354m². Una està associada a les instal·lacions esportives existents i altre destinada a ús socio-cultural.

S'ha previst 264 places d'aparcament en viari. Es contempla plantar un arbre per cada quatre places d'aparcament. Per a la dotació d'aparcament en edificacions de nova planta s'utilitzaran els paràmetres establerts a l'article 80 del PRI.

Es desenvoluparà una xarxa de carrils-bici en els principals vials projectats

Els usos que estableix el PRI admesos en el SUP-5 corresponen a usos complementaris de l'activitat turística: turístic hotelier, petits comerços, grans establiments comercials, restauració, recreatius, administratiu, magatzems, esportiu, sanitari- assistencial, educatiu, religió, socio-cultural, tallers, garatges, benzineres.

El PRI també regula l'ús d'habitatge.

Per a determinar el càlcul de població del sector es pren com indicador 3 habitants habitatge- En conseqüència la població del sector serà 560 places hoteleres més 186 habitants dels habitatges, sumant un total de 746 habitants en el sector.

La xarxa d'aigua potable es connectarà a la xarxa municipal. El sector contempla un consum d'aigua de 559.273 l/dia.

La xarxa d'aigües residuals i pluvial discorr de forma separativa. Les xarxes es connectaran a les existents a l'entorn. Es contempla un volum d'aigües residuals superior al volum d'aigua potable contemplat en el sector (abocament de 646.604 l/dia).

Respecte a la evacuació d'aigües pluvials es preveu dimensionar la xarxa segons precipitacions màximes per un període de retorn de 500 anys.

Es preveu una xarxa de telefonia i telecomunicacions que inclourà fibra òptica per varis operadors.

S'ha previst xarxa d'enllumenat segons les directius de l'Ajuntament de Palma.

A l'àmbit del Pla Parcial discorren varis línies de MT que creuen el sector de nord a sud. Es proposa un nou traçat en aquestes xarxes que aniran soterrades.

Es contempla la col·locació d'un centre de transformació per tota la urbanització pel que parteixen totes les xarxes de distribució. També es contempla desplaçar el transformador situat a la Travessia Miliar, per un de menors dimensions.

Es preveu la instal·lació d'una xarxa de gas canalitzat davant de cada parcel·la.

Els pressupost d'execució de les obres del SUP-5 a data d'agost de 2016 és de 4.897.702€.

S'aporten una sèrie d'ordenances que seran d'aplicació a l'àmbit de l Pla Parcial del sector SUP-5 Vista Alegre. Entre les normes proposades s'inclouen normes



relatives al paisatge urbà, normes de protecció mediambiental, normes amb límits de renous i vibracions, normes d'edificació i normes d'usos en funció de la seva idoneïtat.

Es contemplen una sèries de mesures d'estalvi d'aigua.

S'aporta un estudi sobre la mobilitat generada i informe de sostenibilitat econòmica.

S'aporten un sèrie de plànols corresponents a l'ordenació del sector.

Estudi d'avaluació de la mobilitat generada

L'article 166 del PRI obliga la redacció d'un estudi sobre la mobilitat generada del planejament derivat, donar que el Pla contempla noves activitats a l'àmbit. Es superen les 500 places hoteleres i els 5.000m² de superfície dedicada a establiments comercials i de serveis.

L'estudi contempla el transport públic, la mobilitat de vianants i en bicicletes, així com la circulació de vehicles.

S'ha calculat la demanda possible de transport així com una estimació del creixement del tràfic en 10 anys.

Respecte al transport públic s'estima que amb l'augment de la demanda a la zona s'hauran de disposar noves aturades en els autobusos urbans i interurbans. També es requerirà modificar el trajecte de determinades línies. S'estima que utilitzaran el transport públic 1.225 persones al dia en concret dels serveis de transport urbà de la EMT i serveis d'autobusos interurbans oferts per el TIB. L'estudi senyala que es requerirà augmentar la capacitat dels autobusos que cobreixen les línies. En quan al servei del TIB es recomana modificar els traçats per augmentar la cobertura de servei. A les conclusions de l'estudi es senyala que s'hauran d'utilitzar autobusos articulats amb major nombre de places.

L'estudi de mobilitat presentat constata que s'han detectat punts conflictius en els itineraris a peu cap a l'Arenal de Lluçmajor degut a la falta de voreres.

A l'interior del sector s'ha desenvolupat una xarxa de carrils bici, no obstant al no existir a l'exterior del sector, no permeten la continuïtat de trajectes a les rutes en espai circumdant. En el sector s'han disposat varis punts d'aparcament de bicicletes. L'estudi constata que el Pla de Mobilitat urbà sostenible de Palma no contempla el desenvolupament de carrils bicis en tota l'àrea de Platja de Palma i Arenal.

S'estima que a l'àmbit es realitzin 111 desplaçaments en bicicleta. Es proposa que a l'àmbit s'instal·lin 5 aparcaments per a bicis amb un total de 100 places.

S'estima que la major part dels desplaçaments del sector es realitzaran en vehicle privat, tant en els usos residencials, com en comerços, serveis i per les feines generades per l'activitat hoteleres.

El nombre de desplaçaments generats per dia per les activitats internes del sector ascendeix a 11.132. S'estima un volum de trànsit de 2.994 turismes, 521 motocicletes, 304 taxis, 217 furgonetes, 4 camions i 5 autobusos. Els cims d'afluència es situen entre les 10 i 12 hores y entre les 16 i 19 hores.

Per la seva part en funció dels usos i superfície ocupada per cada ús es determinen els aparcaments mínims que requereix el sector: 654 places. L'estudi realitzat proposa 673 places entre aparcaments públics i privats.

Informe de sostenibilitat econòmica.

Es tracta d'una urbanització de gestió privada. El sistema d'actuació és el de compensació. Els propietaris del sector assumeixen la totalitat de les cargues d'urbanització.

L'administració rep terrenys destinats a dotacions.

Les xarxes i vials que donen accés al sector ja es troben executats. La incorporació dels serveis i connexions seran assumides per la propietat privada.

Únicament seria de cost municipal el desenvolupament i implantació de serveis públics situats a les parcel·les del Pla Parcial qualificats com equipament comunitari.

Respecte al desenvolupament del sector, es presenta el següent calendari de desenvolupament:

- Obres d'urbanització – anys 2018 a 2020.
- Execució obres en parcel·les hoteleres i comercial 2020.
- Execució de les obres d'edificació d'habitatges – anys 2019 – 2025.
- Transmissió d'habitatges i locals 2020 – 2026.
- Les activitats hoteleres començaran a partir de 2020.

Consideracions tècniques.

1. L'àmbit del Pla Parcial es troba devora al nucli de població de Ses Cadenes.

Es troba a l'àmbit una zona de pinar que es preservarà en els espais lliures del sector.



El sector es troba rodejat de zones hoteleres i espais turístics - residencials, així com centres comercials, esportius i de serveis.

A la zona es troben una sèrie de pedreres d'extracció a cel obert en desús que es volen aprofitar per implantar activitats lligades a l'ús hotelier amb piscines.

Es troben una sèrie d'edificacions algunes de les quals es troben en situació de ruïna.

2. La documentació presentada senyala que s'han analitzat diverses alternatives i que s'ha escollit la proposta. Es parteix de la base de l'ordenació i determinacions del PRI. Encara que s'indica que els paràmetres urbanístics i població prevista s'acullen a les determinacions del PRI, cal avaluar la possibilitat ambiental de no arribar al màxim permès en quant a edificabilitat, població i altures d'edificacions.
3. Els terrenys del PP corresponen a una zona plana amb lleugeres pendents. No obstant, hi ha desnivells notables a la zona d'activitats extractives. Presenten talús de 5 i 10m d'altures. La pròpia memòria urbanística senyala que «s'haurà de donar especial atenció a les possibles inestabilitats existents» davant les característiques de la orografia i previsibles moviments de terres. Hi ha que indicar quin tractament tindran els talusos.
4. A les zones d'aparcament es determina que s'han de preveure sistemes de retenció d'hidrocarburs per evitar la contaminació de sòls.
5. L'informe de sostenibilitat del PRI en relació al Pla Parcial SUP-5 Vista Alegre senyala que s'han d'incorporar criteris de construcció sostenible i eficiència energètica.
6. El sector es troba afectat per servituds aeronàutiques corresponents a l'Aeroport de Palma de Mallorca. Cal senyalar que en matèria d'altura d'edificis i instal·lacions s'hauran d'adequar a les determinacions en quant a servituds aeronàutiques. Cal sol·licitar al respecte informe a AESA.
7. Cal analitzar i tractar quin tractament es donarà a les pedreres abandonades.

S'ha de valorar la incidència i permissibilitat de poder ubicar a pedreres elements complementaris a instal·lacions hoteleres com piscines. S'ha d'indicar l'adequació que s'ha de realitzar, les actuacions i usos en les mateixes, així com els moviments de terres, desnivells, estabilitat de talusos, anivellacions i aportacions de material de rebliment. Autorització necessàries.



8. Es contempla el desbrossament i tala de pinar en els casos que sigui necessari per a l'execució del viari i itineraris interiors. Cal analitzar i avaluar els impactes sobre aquesta massa forestal.
9. Respecte a la suficiència de recursos hídrics per abastir el sector SUP-5 Son Alegre, s'indica que la «justificació de la seva suficiència formarà part del projecte d'urbanització». Cal senyalar que és en el Pla Parcial que s'ha de justificar la disponibilitat de recursos hídrics en quantitat i qualitat suficient per abastir el sector. Cal contemplar també els requeriments hídrics per servici d'hidrants contra incendi i boques de reg.

Cal senyalar que en zona residencial (habitatges) es computa 150l/hab/dia. Es computen 153 persones, no els 186 habitants d'habitatges que contempla el sector.

10. Les aigües residuals del sector es conduiran a l'EDAR I de Palma. Cal analitzar la suficiència de l'estació depuradora i la capacitat de servici de les instal·lacions de sanejament existents.
11. Cal analitzar en profunditat les mesures per pal·liar les incidència paisatgístiques i visuals de les actuacions proposades en el sector, així com de l'anàlisi de les normes de «paisatgisme urbà» que es contemplen en el Pla Parcial.
12. Cal analitzar en detall la incidència de renous i vibracions tant durant l'execució de les obres com en la fase posterior a l'execució de les mateixes, ja en fase de funcionament. En aquest sentit cal analitzar la normativa contemplada al respecte.
13. Les altures més elevades dels edificis contemplades en el Pla Parcial corresponent als establiments hoteleres (18,6m). Els demés edificis no superen els 7,5m.
14. S'han d'analitzar ambientalment la comptabilitat dels diferents usos en un mateix àmbit i normes d'edificació i usos en funció de la seva idoneïtat.

En la zona hotelera únicament es contempla l'ús hoteler, mentre que a les restants zones i en concret a la zona d'habitatges es permeten altres usos com apartaments turístics, usos recreatius, tallers, garatges, tallers de manteniment de vehicles, equipaments, aparcaments, tallers industrials i benzineres.

15. Cal contemplar mesures d'estalvi energètic i necessitats energètiques.
16. No discorren torrents en el sector.



17. El sector es localitza a l'aquífer del Pla de Palma. Els materials permeten una permeabilitat per porositat formant un aquífer lliure. Cal extremar les mesures a fi d'evitar abocaments incontrolats.
18. En relació a vegetació i espècies de flora i fauna, cal senyalar que es tracta d'un espai fortament antropitzat. L'únic punt d'interès per espècies faunístiques i vegetació correspon a la zona de pinar. En el resta d'àmbit es troben espècies pròpies d'espais periurbans.
19. Cal contemplar la generació de residus tant durant les obres com els residus que es produiran a l'àmbit del sector una vegada executades les obres i en funcionament les noves activitats.

Cal contemplar la retirada de residus depositats de forma incontrolada en el sector.
20. Es contempla protegir el Molí i edifici protegit, amb grau de protecció A que figura en el catàleg de Protecció del Patrimoni Històric de la Platja de Palma.
21. Es produirà a la zona un increment de la densitat de població a l'implantar-se els nous usos turístics, residencials i activitats complementàries en el sector.
22. D'acord amb l'estudi de mobilitat aportat s'ha de justificar la presència en el sector del nombre d'aparcament necessaris (públic i privats) per cobrir la demanda generada per les activitats que es desenvolupen a l'àmbit del Pla Parcial. Segons aquest estudi presentat s'estimen al voltant de 745 places de turismes per cobrir les necessitats. El mateix estudi estableixi 654 places mínimes.

Cal contemplar major amplada a les voreres especialment en els itineraris majorment freqüentats per vianants, així com en els accessos a les aturades del transport públic.

Cal senyalar que no existeix connexió de la proposta de carrils bicis a l'àmbit del Pla Parcial SUP-5 Vista Alegre, amb l'exterior de l'àmbit, ja que no existeixen ni es contemplen carrils bicis en tota l'àrea de la Platja de Palma i Arenal.
23. Es proposen mesures preventives amb objecte de minimitzar els impactes. Aquestes mesures preventives i correctores han de ser estudiades i contemplades en detall a l'avaluació ambiental estratègica ordinària. Igualment cal profunditzar en les mesures preventives a la fase de seguiment i vigilància ambiental.
24. Tal com senyalen els informes de consultes efectuades no tenim data de la redacció i emissió dels diferents documents aportats. Desconeixem si la

documentació aportada es troba aprovada inicialment o s'han introduït modificacions posterior a la mateixa.

Consultes efectuades.

L'òrgan ambiental ha efectuat consultes prèvies i sol·licitud d'informe amb objecte de determinar el document d'abast de l'estudi ambiental estratègic, a les següents administracions afectades:

- Servei de Gestió forestal i Protecció del sòl. Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat.
- Servei de Mines. Direcció General d'Energia i Canvi Climàtic.
- Direcció General de Salut Pública i Participació. Conselleria de Salut.
- Direcció Insular de Territori i Paisatge. Consell de Mallorca.
- Direcció Insular d'Urbanisme. Consell de Mallorca.
- Direcció Insular de Patrimoni. Consell de Mallorca.
- Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera. Direcció General d'Energia i Canvi Climàtic.
- AENA. Aeroport de Palma.

Cal senyalar que s'han de consultar també per l'òrgan substantiu les administracions afectades senyalades a l'article 11 de la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears, ja que es tracta d'informes preceptius i determinants.

De les consultes prèvies realitzades per l'òrgan ambiental s'han rebut els següents informes:

AENA. Aeroport de Palma de Mallorca (27 de juny de 2018)

S'informa a la CMAIB que cal dirigir la consulta a AESA que és l'organisme competent en matèria de servitud aeronàutiques.

Direcció General de Salut Pública i Participació. Conselleria de Salut (8 d'agost de 2018)

Estarà sotmès a:

1. Compliment del Reial Decret 140/2003, de 7 de febrer, pel qual s'estableixen els criteris sanitaris de la qualitat de l'aigua de consum humà.



2. Compliment del Decret 53/2012, de 6 de juliol, sobre vigilància sanitària de les aigües de consum humà de les Illes Balears.
3. Compliment de l'annex I punt 2.5 del Decret 53/2012, de 6 de juliol, sobre vigilància sanitària de les aigües de consum humà de les Illes Balears: «Tot projecte de nova construcció o remodelació d'una captació, una conducció, una ETAP, una xarxa (amb una longitud major a 500 metres) o un dipòsit requereix l'elaboració, abans de dos mesos, d'un informe vinculant per part de la Direcció General de Salut Pública i Participació després que és gestor hagi presentat la documentació».

Servei Jurídic d'Urbanisme. Consell de Mallorca (11 d'octubre de 2018).

La documentació aportada no indica si el document està o no aprovat inicialment, atès que el document fa referència a una normativa derogada com és la LOUS.

S'ha d'estar segons al disposat a la Disposició Transitòria segona de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears (LUIB).

S'ha de considerar la possible afectació que pot tenir la tramitació del Pla Parcial en el règim de suspensió de llicències i autoritzacions vinculades a l'aprovació inicial del Pla d'Intervenció a àmbits turístics (PIAT).

Respecte a la documentació objecte d'informe, exposada a la pàgina web de la CMAIB cal senyalar el següent:

- Ens trobem amb una Memòria d'Ordenació que indica que el Pla Parcial SUP-5 Vista Alegre es defineix dins del Pla de Reconversió de la Platja de Palma (PRI). La documentació presentada no ve diligenciada ni consta data de redacció.

La documentació del Pla Parcial, en principi, pareix adequar-se a les determinacions del PRI.

A L'enllaç remès consta com a documentació a analitzar l'entrada de 16 de maig de 2018 d'un document tècnic, on es manifesta que en contestació a un informe municipal s'ha corregit la documentació del Pla Parcial modificant, entre d'altres, aspectes determinants tals i com les referències a la legislació i normativa urbanística i sectorial en vigor, la modificació de l'ordenança de la zona turística hotelera amb una nova zonificació Th5d no existent en el planejament general, la supressió de les zones residencial VTa i la modificació de les zones D2, l'aportació de les fitxes dels equipaments i dels espais lliures públics, la modificació de la relació d'usos, la millora de la definició de l'element catalogat AP-07, la modificació de les partides de les despeses d'urbanització, la correcció de les alienacions d'alguns vials, la inclusió de mesures de construcció sostenible, d'eficiència energètica i de qualitat acústica, les referències a la legislació en

matèria d'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques, així com la modificació dels informes de viabilitat i de sostenibilitat econòmica.

Per contra es manifesta que no s'han realitzat les modificacions relatives a mobilitat i a qüestions mediambientals a l'espera de l'emissió dels organismes pertinents, però ja sí que s'avança que, pel que fa a la reserva de places d'aparcament públic requerida per la Llei 12/2017, no és possible reservar aquest espai i es manté la proposta inicial.

Així, sense poder comprovar el contingut de les modificacions expressades i reiterant el ja expressat a l'inici, cal significar que, atès que el contingut del document fa referència a normativa avui dia derogada com la LOUS s'haurà d'estar al que disposa la Disposició transitòria segona de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB) i, en el seu cas, adaptar tant les referències com el contingut material del pla a la legislació i normativa urbanística (LUIB i Reglament de la LOUS), així com a les sectorials que li siguin d'aplicació.

També s'haurà de considerar la possible afectació que puguin tenir sobre la tramitació del pla parcial el règim de suspensió de llicències i autoritzacions vinculat a l'aprovació inicial del Pla d'intervenció en àmbits turístics (PIAT).

Informe del Servei de Gestió forestal i protecció del sòl. Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat (18 d'octubre de 2018).

El risc d'incendi i de l'ocupació de vegetació forestal a l'àmbit del Pla es molt reduït. A pesar d'això, s'inclou una petita part forestal de pinar que coincideix amb una àrea de risc d'incendi forestal alt (ZAR) segons el mapa vigent de l'illa de Mallorca.

La documentació aportada fa referències a mesures d'autoprotecció d'incendis forestal, no obstant no es menciona a l'articulat.

A les conclusions es senyala:

Atesa la resta d'elements de l'entorn, les característiques del pla, la documentació aportada, s'informa el següent pel que fa a la gestió forestal, la protecció dels sòl i el risc d'incendi forestal:

1. Convé especificar a la normativa del pla que es prendran mesures concretes d'autoprotecció de les zones edificades o edificables respecte a les àrees forestals, especialment a l'àmbit NO del pla (àmbit ocupat per pinar adult).

Aquesta franja de prevenció hauria de ser de com a mínim 30 metres d'amplada, amb baixa càrrega de combustible vegetal. Aquesta separació és a efectes de trencar la continuïtat del combustible i per tant, es pot



mantenir la totalitat de l'estrat urbà (pinar) si és redueix significativament l'estrat arbustiu fins a una cobertura inferior al 20% i s'executen podes fins a 4m d'alçada com a mínim de l'arbrat.

Totes les actuacions silvícoles hauran de tenir un manteniment periòdic per garantir el compliment de les seves funcions preventives durant tot l'any, especialment durant l'època de risc.

2. S'haurà de preveure la incorporació al futur projecte d'urbanització una xarxa d'hidrant homologats per a l'extinció d'incendi que compleixi les característiques establertes per l'administració competent.
3. Finalment, es demana que els escocells de les alineacions d'arbrat previstes, format per espècies preferentment autòctones, disposin d'unes dimensions mínimes de 1,5 x 1,5 m.

Conclusions

L'Ajuntament de Palma aporta a la CMAIB documentació presentada pel promotor per a la sol·licitud d'inici d'avaluació ambiental estratègica ordinària del Pla Parcial SUP-5 Vista Alegre en el terme municipal de Palma, dins del Pla de Reconversió integral de la Platja de Palma, per a l'emissió del corresponent document d'abast de l'estudi ambiental estratègic.

La documentació presentada es tramita segons la Llei 21/2013, d'avaluació ambiental, amb les particularitats establertes a la Llei 12/2016, d'avaluació ambiental de les Illes Balears.

Abans de l'emissió de la Declaració ambiental estratègica per part de l'òrgan ambiental cal aportar el justificant del pagament de taxa corresponen a l'emissió de l'informe d'avaluació ambiental estratègica ordinària.

L'òrgan ambiental ha elevat consultes coma administracions afectades al Servei de gestió forestal i protecció del sòl de la Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat, al Servei de Mines i Servei de Canvi Climàtic de la Direcció General d'Energia i Canvi Climàtic, a la Direcció General de Salut Pública i Participació, a la Direcció Insular de Territori i Paisatge, Direcció Insular d'urbanisme i Direcció Insular de Patrimoni del Consell de Mallorca. Així mateix, s'ha consultat a AENA - Aeroport de Palma.

Cal senyalar que durant l'exposició pública del pla i estudi ambiental estratègic, l'òrgan substantiu consultarà a les administracions prèviament consultades i també les senyalades a l'article 11 de la Llei 12/2016, d'avaluació ambiental de les Illes Balears.



Tenint en compte el document d'abast i resultat de consultes s'elaborarà l'estudi ambiental estratègic amb el termes senyalats a l'article 20 de la Llei 21/2013. L'estudi ambiental estratègic es considerarà part integrant del Pla i contendrà, com mínim la informació continguda a l'annex IV de la Llei 21/2013, d'avaluació ambiental. Cal aportar en base a la Llei 12/2016, d'avaluació ambiental de les Illes Balears un annex d'incidència paisatgística. Així mateix, es desenvoluparan, analitzaran i avaluaran tots els punts senyalats a les consideracions tècniques del present informe.

L'estudi ambiental estratègic ha d'incloure i contemplar totes les actuacions previstes a l'àmbit del Pla Parcial, així com tots els factors ambientals afectats. S'han de considerar alternatives i mesures correctores a fi de minimitzar els impactes. A l'incrementar-se la densitat de població a la zona, en la valoració dels impactes es prendrà en consideració els paràmetres d'incidència, magnitud, així com els possibles efectes acumulatius.

S'ha de justificar la ordenació plantejada amb criteris de sostenibilitat.

Es recorda que el document d'abast també haurà de comptar amb l'informe preceptiu d'EMAYA que determini la disponibilitat d'aigua per al proveïment de la població i la capacitat de la xarxa de sanejament i la depuració de l'aigua, en virtut de l'Acord del Ple de la CMAIB de 29 de juliol de 2014, sobre el pla de reconversió integral de la platja de Palma (exp. 28987/12),

Una vegada emès el document d'abast de l'estudi ambiental estratègic es posarà a la disposició del públic a través de la seu electrònica de l'òrgan ambiental i de l'òrgan substantiu (article 19.3 de la Llei 21/2013). La tramitació a seguir és la que es contempla en els articles 20 a 27 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.

En relació a l'article 21.3 de la Llei 21/2013, cal recordar que la documentació sotmesa a informació pública inclourà un resum no tècnic de l'estudi ambiental estratègic.

Palma, 14 de maig de 2019

La tècnica de la Comissió de Medi
Ambient de les Illes Balears.

Maria Socias Fuster

Vist i plau

La cap de servei d'Assessorament
Ambiental

Margarita Femenia Riutort.