FOLIO 6

AYUNTAMIENTO - SAN JOSE (Baleares) -

0.- ESTUDIO PRELIMINAR DE IMPACTO AMBIENTAL.

0.1.- Descripción de la Actuación:

El presente Plan Parcial tiene por objeto ordenar la zona denominada Palm Beach, situada en la Costa Este de la isla. Tiene una superficie total de 39,46 Has., planteándose una ordenación a base de tres zonas de edificación unidas entre sí mediante un viario paralelo al mar y que enlaza con la red actualmente existente.

La zona más cercana al mar, se destina a un uso turístico -hotelero, con edificación de IV plantas como límite máximo-. Se continúa de esta forma, el desarrollo turístico ya iniciado en ésta área (conjunto del Hotel Playa D'en Bossa).

En la zona intermedia, se plantea un área residencial, con edificación de III plantas máximo, más dos zonas de equipo y Servicios (Don Toni, Discoteca, etc...) que sirvan al conjunto del Sector.

Finalmente, en la parte más alejada del mar, se recogen las construcciones recreativas del Acuapark. Estas dos zonas tienen como línea de separación un paseo peatonal arbolado de 30 m. de anchura.

0.2.- Definición del entorno afectado:

La pendiente del terreno sobre la que se plantea la Actuación es prácticamente nula, subiendo los terrenos desde la cota 0 del mar hasta la cota 4 del límite Oeste del Sector.

La vegetación de la zona se compone de varias especies del tipo matorral bajo, sin valor paisajístico o ambiental digno de mención. No existe arbolado en la zona así como tampoco cauce alguno.

En cuanto al entorno social y humano, es interesante resaltar que se trata de una zona continuación del desarrollo turístico consolidado, y con claras expectativas de crecimiento. Debido a esta especialización turística, la zona cuenta en su proximidad varias instalaciones hoteleras, además de equipamiento, instalaciones recreativas y servicios.

CUMPLIMENTADAS PRESCRIPCIONES
24 FEB 1988
24 FEB 1988
27 NOV 1987

APROB. DE CON. P. ES. REGIONES
C.P.U. BALEARES
FECHA: 2 JUN. 1987

AYUNTAMIENTO - SAN JOSE (Baleares)

0.3.- Identificación de Impactos Ambientales.

Para poder valorar adecuadamente los efectos de la actuación sobre el entorno antes descrito, se definen las siguientes clases de Impactos Ambientales:

1.- Aspectos Paisajísticos.
2.- Aspectos Topográficos.
3.- Aspectos Sociales.
4.- Aspectos del Medio Natural.

A continuación se analiza cada uno de ellos desde el punto de vista de la actuación.

0.3.1.- Aspectos Paisajísticos.

Las densidades planteadas y las edificabilidades que se alcanzan deben garantizar en este aspecto una inserción en el medio no agresiva. Así podemos analizar los aspectos de volumen con tres parámetros que por su dimensión y número de alturas suelen ser el causante irreversible de tantos casos negativos en la costa. En el Plan que se redacta el número de plantas será como máximo de IV alt. en primera línea y de III en el resto, lo que conduce a un volumen total tácitamente incorporable al paisaje; aquí podría añadirse que la plantación de árboles fundirá siempre y enmascarará esas edificaciones.

La edificabilidad de 0.6 m^2/m^2 en TH representa en el caso de ser totalmente agotada, y para el caso de IV alturas un 15 % de ocupación, mientas en la topología UAA3 con 0.3 m^2/m^2 y III alturas de un 10 %.

Es evidente la levedad de estos parámetros desde un punto de vista paisajísticos.

0.3.2.- Aspectos topográficos.

Una topología sensiblemente horizontal deja sin problemática el futuro desarrollo urbanístico; puede decirse que incluso dejará cortos los posibles recursos y soluciones que un suelo más accidentado lleva consigo.

CUMPLIMENTADAS PRESCRIPCIONES
27 NOV. 1987
24 FEB. 1988
APROB. DEF. CON PRESCRIPCIONES
C.P.U. BALEARES
FECHA: 2 JUN. 1987

AYUNTAMIENTO SAN JOSE (Baleares)

Desde el aspecto del impacto ambiental, y en la óptica de una incidencia sobre la topografía este es un caso sin relevancias y donde no caben alternativas.

0.3.3.- Aspectos sociales.

Sólo existe un aspecto social, y es el derivado de la industria turística, con toda su problemática sobre la gestión urbanística; no hay ningún otro asentamiento consolidado residencial, ni el area tiene otra vocación que la repetida turística. No existen por tanto componentes sociales, ni en el ámbito del P. Parcial ni en el entorno.

Cabe añadir que la aplicación de la ley y sus reglamentos así como los equipamientos y dotaciones a situar en el area, le configuran un desarrollo global, completando la situación siempre deficitaria existente.

0.3.4.- Aspectos del Media Natural.

El Medio Natural no tiene valores sobresalientes, ni en el aspecto de naturaleza respecto de arbolados, no en el aspecto del paisaje, al ser un suelo sin relieve y sin árboles. Entra por tanto este área en aquel tipo que podría definirse como apto para futuros desarrollos, sin necesidad de la aplicación de medidas intermedias ni correctoras. En cierta manera puede completarse esta visión parcial del medio natural como mejorable con el desarrollo previsto, el implantarse zonas verdes, y preverse zonas arboladas en paseos y calles, además de lo que se incluya en los desarrollos turísticos.

0.4.- Conclusión del impacto ambiental.

Tras el estudio de los diversos aspectos considerados en este informe previo, respecto del posible impacto ambiental, queda patente la ausencia total de situaciones negativas, por lo que se considera innecesario la profundización de este estudio, siendo por tanto suficiente este documento, sin la elaboración de una E.I.A.

CUMPLIMENTADAS PRESCRIPCIONES
27 NOV. 1987

APROBADO CON PRESCRIPCIONES
C.P.U. BALEARES
FECHA: 2 JUN. 1987