



## Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

### ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y TERRITORIO

**1512**

*Acuerdo del Pleno de la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares sobre el Proyecto de urbanización de la UE 4.10 de las NNSS, T.M. Marratxí (82A/2022)*

En relación con el asunto de referencia, y de acuerdo con lo establecido en el artículo 41.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se publica el Acuerdo del Pleno de la CMAIB, en sesión de 19 de enero de 2023,

#### DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

El proyecto de urbanización de la UE 4-10 del Pla de na Tesa del T.M. Marratxí será objeto de evaluación de impacto ambiental ordinaria, de acuerdo con el artículo 13, apartado 1, letra d) 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: «Los proyectos que hayan sido sometidos a evaluación ambiental simplificada cuando así lo decida, caso por caso, el órgano ambiental en el informe de impacto ambiental de acuerdo con los criterios del anexo III de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental», de acuerdo con Resolución del presidente de la CMAIB por la que se formula el informe de impacto ambiental sobre el proyecto de urbanización de la UE 4-10 de Es Pla de na Tesa, T.M. Marratxí (39a/2019).

El EIA se expuso al público el 25 de febrero de 2021 (BOIB n.º 27), y la tramitación a seguir es la establecida en la Ley 21/2013 y el Decreto Legislativo 1/2020.

Por lo que, después de haber sido sometida a evaluación de impacto ambiental ordinaria, con carácter previo a su autorización administrativa, es procedente formular su declaración de impacto ambiental de acuerdo con el artículo 41 de la Ley 21/2013.

#### 1. Antecedentes

El proyecto se sometió al trámite de EIA simplificada, en el que se acordó su sujeción a EIA ordinaria, dado que se prevé que pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, de acuerdo con los criterios del anexo III de la Ley 21/2013.

Los aspectos a tener en cuenta en el EIA son los siguientes:

«Se garantizará la suficiencia en la depuración de las aguas residuales generadas por el aumento de la población prevista (80 personas), ya sea con un certificado del gestor de la depuradora donde se garantice que la depuradora donde se prevé se tratará el aumento de aguas residuales generadas por el proyecto dispone en la actualidad de la capacidad de tratamiento suficiente sin estar por encima de su capacidad nominal de tratamiento, o mediante otras medidas, como la implantación de sistemas autónomos de depuración, aunque sean temporales hasta que se ponga en funcionamiento la ampliación de la EDAR II y esta tenga capacidad para estos nuevos crecimientos, o la conexión a una depuradora diferente con capacidad de depuración suficiente.

Las administraciones a consultar, previsiblemente afectadas por el proyecto serán:

- Conselleria de Medio Ambiente y Territorio:

DG Recursos Hídricos:

Servicio de Estudios y Planificación.

Servicio de Aguas Subterráneas.

DG Territorio y Paisaje:

Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

- Conselleria de Transición Energética y Sectores Productivos:

DG Energía y Cambio Climático:



Servicio de Cambio Climático y Atmósfera.

- Consell Insular de Mallorca:

Departamento de Territorio e Infraestructuras:

Dirección Insular de Urbanismo.

Dirección Insular de Territorio y Paisaje.»

## 2. Información del proyecto

El proyecto de urbanización de la UE 4-10 des Pla de na Tesa (T.M. Marratxí) afecta a entorno urbano residencial, con una superficie total de 26.633 m<sup>2</sup> y repartido en los usos siguientes: vialidad (dos calles dispuestas paralelamente), espacio libre de uso público (ELP, una parcela) y solares de uso residencial (20 parcelas). Limita al norte con el camino de Can Frontera y terrenos del aeródromo de Son Bonet, al sur con el Centro de Son Llebre, al este con las calles de Can Mas y de Inés Ribera y al oeste con el suelo urbano correspondiente a la UE 4-13.

En la actualidad, el sector se divide en los dos subsectores siguientes:

- Subsector A, con una nave industrial y un aparcamiento controlado de hasta cinco autobuses, en su parte trasera.
- Subsector B, correspondiente a terreno agrícola y dos conjuntos edificatorios rurales en estado de abandono.

De este modo, previamente a la ejecución del proyecto de urbanización se procederá a la demolición de estas edificaciones rurales en estado de abandono y de la nave industrial existente. Se prevé el traslado a vertedero autorizado de 4.261,39 t de residuos de construcción y demolición para su gestión y la retirada de las cubiertas de fibrocemento existentes por parte de un gestor autorizado.

Las actuaciones que se ejecutarán en el proyecto de urbanización son las siguientes:

1. Nuevo viario interior (viales A, B y C), que ocupará una superficie de 4.968,40 m<sup>2</sup> (18,65% de la superficie total de la UE 4-10). Se iniciarán los trabajos con el desbroce de toda la zona a pavimentar, con limpieza de malas hierbas y materiales extraños y transporte de los mismos a vertedero autorizado. Posteriormente, se procederá a ejecutar la excavación, con medios adecuados al tipo de terreno, hasta la cota de explanación, trasladando los productos procedentes de la excavación al lugar de ocupación en la misma obra o a vertedero autorizado. El terraplén se ejecutará con material seleccionado de préstamos o de cantera y se compactará por capas de grosor máximo de 30 cm debidamente humedecidas hasta conseguir densidades del 98% del Ensayo Proctor Modificado.

Una vez concluido el movimiento de tierras, se procederá a la pavimentación. Se proyecta un firme (T-4221), compuesto por base granular tipo ZA-25 de 25 cm de grosor compactada al 100% del Ensayo Proctor Modificado y pavimento de aglomerado asfáltico en caliente tipo S-12 de 5 cm de grosor, previo riego de imprimación con una dotación de 1,5 kg / m<sup>2</sup>.

En el tramo ampliado del camino de Can Frontera, se proyecta un firme (T-3221), compuesto por sub-base granular ZA-40 de 15 cm de grosor, base granular tipo ZA-25 de 25 cm de grosor, compactadas al 100% del Ensayo Proctor Modificado y pavimento de aglomerado asfáltico en caliente, tipo G-20 la capa intermedia de 10 cm de grosor y tipo S-12 de 5 cm de grosor la capa de rodamiento. Riego de imprimación ECI con una dotación de 1,5 kg / m<sup>2</sup> y riego de adherencia ECR-1 con una dotación de 1 kg / m<sup>2</sup>.

Los bordillos se proyectan prefabricados de hormigón vibro-comprimido de 50x15x25 cm, doble capa, recto, clase R 6, según lo especificado en la Norma UNE 127-025- 91, debiendo quedar a una altura de 17 cm. Dada la poca pendiente longitudinal de las calles, se proyecta una rigola de 40 cm de ancho y grosor mínimo de 15 cm, ejecutada "in situ" con hormigón HM-20.

Las aceras se proyectan con baldosa hidráulica "panot" de 20 cm de lado y 3,2 cm de grosor, relicitadas en su superficie, capa de huella de 7 mm, formando una cuadrícula de 9 cuadrados, cumpliendo con lo establecido en la Norma UNE 127.001-90. Se dejarán juntas de dilatación cada 4 metros.

Los alcorques se proyectan de 1,20 x 0,80 metros con platina de acero tallin de 100 x 10 mm. La obra se completa con señalización horizontal y vertical.

Las obras se ejecutarán según lo dispuesto en el "Reglamento para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas de las Islas Baleares", aprobado por el Decreto 110/2010, de 15 de octubre.

2. Red de agua potable. El suministro de agua se efectuará desde la red municipal existente de 75 mm de diámetro dispuesta en la calle de Can Mas.

La red se proyecta mallada, con cañería de polietileno de alta densidad tipo MRS100 de 90 mm de diámetro, timbrada a 16 atmósferas.

El riego se proyecta con red independiente, dotada de los correspondientes contadores, con cañería de polietileno de alta densidad tipo MRS100 de 63 mm de diámetro, timbrada a 16 atmósferas. El riego de las alineaciones arbóreas de los viales será por goteo y las agrupaciones del espacio libre con bocas de riego (4).

Las uniones, bridas ciegas, colzas, válvulas, etc., irán ancladas con hormigón. La cañería discurrirá bajo acera e irá alojada en zanja, a 1 m de profundidad medido sobre la generatriz superior del tubo, con lecho y recubrimiento de gravilla n.º 1 de 10 cm de grosor; el resto de la zanja se rellenará con material granular de cantera compactado al 100% del Ensayo Proctor Modificado.

La red se completa con la instalación de las necesarias válvulas compuerta tipo BELGICAST, ventosa, desagües y un hidrante contraincendios de columna seca. Se incluye la ejecución de las acometidas particulares en las obras de urbanización, realizándose las mismas con collarín de presa, tubo de polietileno y válvula de bola de latón cromado alojada en arqueta de 0,33 x 0,33 m.

3.Red de alcantarillado sanitario, para el vertido de las aguas residuales domésticas, que se conducen por gravedad hasta la red municipal existente en la calle de Can Mas y en el camino de Can Frontera.

Esta red se proyecta con cañería de PVC corrugado de doble pared SN 8KN/m<sup>2</sup>, de 315 mm de diámetro e irá alojada en zanja en 1 m de profundidad mínima medido sobre la generatriz superior del tubo.

Una vez abierta la zanja se colocará una capa de gravilla n.º 1 de 10 cm de grosor para asentamiento y nivelación de los tubos, procediéndose, una vez colocados estos, a recubrirlos con el mismo material hasta 10 cm por encima de la generatriz superior. El resto de la zanja se rellenará con material granular de cantera compactado al 100% del Ensayo Proctor Modificado.

Al principio y al final del tramo, en los entronques, en los cambios de alineación o rasante y a distancia máxima de 50 metros, se colocarán pozos de registro de 1 m de diámetro interior con marco y tapa de fosa reforzada D-400.

Está prevista la ejecución de las acometidas particulares en las obras de urbanización, realizándose las mismas con pozo de bloqueo y conexión a pozo de registro o cañería con tubo de PVC 6 atmósferas de 160 mm de diámetro.

4.Red de alcantarillado de pluviales. Las aguas pluviales se conducen por gravedad hasta la red existente en el camino de Can Frontera.

La red se proyecta con cañería de polietileno negro de alta densidad corrugado de 315 mm, 400 mm y 500 mm de diámetro según el tramo, mientras que el resto de las características son las mismas que las descritas para la red de alcantarillado sanitario.

De manera simultánea se ejecutarán también las acometidas particulares, de igual forma que las del alcantarillado sanitario.

Las alcantarillas de las calzadas se proyectan con solera y paredes de hormigón HM-20 de 20 cm de grosor, con marco y reja de fundición dúctil D-400 de 0,40 x 0,70 m. Las alcantarillas irán conectadas a los pozos de registro con cañería de polietileno negro de alta densidad corrugado de 315, situada 20 cm por encima de la solera.

5.ELP, plantaciones y mobiliario urbano. Dado el carácter extensivo de la urbanización, conformada por una veintena de viviendas unifamiliares aisladas, se ha optado también por un diseño extensivo del ELP incluido en la actuación, en una de las parcelas y con una superficie de 2.821 m<sup>2</sup> (10,59% de la superficie total de la UE 4-10).

De este modo, se crean, adosadas y paralelas a los viales A y B, dos zonas de descanso, con una área de juegos infantiles en el adyacente al viario B, conformando el conjunto un espacio libre de forma aproximadamente rectangular. Uniendo las dos zonas de descanso y a la vez los viales A y B se proyecta un paso peatonal de 3,50 m de ancho. Por este paso, y hasta que se desarrolle la UE 4-13 colindante, podrán tener salida los vehículos que transiten por el vial A.

Una vez concluido el movimiento de tierras se procederá a la pavimentación de las áreas previstas.

Para las dos zonas de descanso se proyecta una solera de hormigón HM-20 de 10 cm de grosor con mallazo 100 x 100 x 6 mm y un solado de piezas prefabricadas de hormigón "duromarés" de 60 x 40 x 4 cm. En la zona de juegos infantiles (área de impacto), se proyecta un pavimento continuo de caucho coloreado de 4 cm de grosor, con capacidad para absorber el impacto en caso de caída según determina la Norma EN-1176-1.

La delimitación entre ambos pavimentos, igual que los alcorques, se realizará con platina de acero tallin.

El paso peatonal se delimita con bordillo de hormigón vibro-comprimido de dimensiones 50 x 15 x 25 cm, e irá dotado de un firme compuesto por base granular tipo ZA-25 de 25 cm de grosor compactada al 100% del Ensayo Proctor Modificado y pavimento de aglomerado asfáltico en caliente tipo S-12 de 5 cm de grosor color tierra, previo riego de imprimación con una dotación de 1,5 kg / m<sup>2</sup>.

Las zonas de descanso irán arboladas con previsión inicial de 13 ejemplares de hoja caduca tipo morera (*Morus alba*) y estarán dotadas de bancos de listones de madera tipo "romantic", alumbrado y papeleras. Junto a la zona de juegos se proyecta una fuente-bebadero de fundición y unos toldos para proporcionar sombra. En el resto del espacio libre, una vez limpio y nivelado, se sembrarán pinos (*Pinus halepensis*), agrupados formando bosquecillo en áreas delimitadas con platina de acero tallin, con un total de 49 ejemplares. El resto de la zona se dotará de un pavimento de «terrisco» compuesto por un revuelto compactado de arena y gravilla del 0 y 1, a los que se añadirán 5 sacos de cal por cada 3 m<sup>3</sup>. En las alineaciones arbóreas de las aceras y en el paso peatonal se plantarán un total de 24 jacarandas (*Jacaranda mimosifolia*), de 18/20 cm de perímetro de tronco cada 7-8 m en alcorques de 1,20 x 0,80 m. En todo caso, según el EIA, se prevé la sustitución de las moreras y las jacarandas por otras especies autóctonas, como algarrobos y olivos.

Finalmente, en la zona de descanso anexa al vial B, se ha planteado el establecimiento de un punto de recogida selectiva de residuos, mediante cuatro contenedores soterrados (rechazo, envases, vidrio y papel-cartón).

6. Señalización. Se instalarán 31 señales verticales de tráfico, además de las oportunas marcas viarias superficiales pintadas sobre el asfalto.

El plazo de ejecución previsto de las obras del proyecto de urbanización es de seis meses, con un presupuesto estimado de 628.070,37 euros, más 7.304 euros del Estudio de Seguridad y Salud.

Por otro lado, según el EIA, también se llevarán a cabo los proyectos complementarios siguientes dentro de la UE 4-10:

- Prolongación de la red de gas natural, mediante la ejecución de las canalizaciones necesarias (600 m de longitud) para el suministro de gas de las futuras 20 viviendas unifamiliares (20 parcelas con una superficie de 18.843,60 m<sup>2</sup>, lo que supone un 70,75% de la superficie total de la UE). Se atenderá a lo que dispone el RD 919/2006, por el cual se aprueba el Reglamento Técnico de Distribución y Utilización de combustibles gaseosos y sus instrucciones técnicas complementarias ICG 01 a 11. De esta red también se derivarán acometidas para cada vivienda. Esta actuación tendrá un plazo previsto de ejecución de doce meses, con un presupuesto estimado de 15.589,76 euros.

- Red de alumbrado público, que incluirá principalmente la obra civil, la instalación eléctrica y las luminarias (39 unidades), con un presupuesto previsto de 134.086,72 euros.

- Soterramiento de un tramo de línea aérea de media tensión (LAMT) y construcción de un nuevo centro de distribución (CD). El objeto del soterramiento es permitir la ejecución de las viviendas unifamiliares en los terrenos ocupados actualmente por la LAMT. Los puntos de conexión (apoyos CAS) quedarán a ambos lados del tramo aéreo a dismantelar y se realizarán las canalizaciones necesarias para la instalación de la nueva línea subterránea de media tensión (LSMT). Se prevé también la ejecución de un nuevo CD a fin de dotar de suministro eléctrico a estas parcelas y al futuro alumbrado público. El presupuesto total previsto será de 20.568,562 euros.

- Canalización de redes de telecomunicaciones, para alimentar las nuevas viviendas unifamiliares, mediante la ejecución de canalización totalmente soterrada. El presupuesto total previsto ascenderá a 23.677,75 euros.

- Distribución en baja tensión (BT) desde el nuevo CD. Se proyectan nuevas líneas soterradas de BT, encargadas de dar servicio a las diferentes parcelas y servicios públicos de la UE 4-10, que unirán el nuevo CD con los diferentes armarios de distribución que se situarán dentro de cada parcela. El presupuesto total previsto será de 10.617,42 euros.

La zona de estudio cuenta con una buena accesibilidad tanto para el tráfico rodado como peatonal a consecuencia de su inclusión en la trama urbana del Pla de na Tesa, con acceso rodado por el camino de Can Frontera en ambas direcciones y por la calle Inés Ribera.

### 3. Elementos ambientales significativos del entorno al proyecto

El ámbito de actuación se localiza íntegramente en suelo urbano, dentro de la unidad paisajística 4 (UA-4) «Badia de Palma y Pla de Sant Jordi», alejado de espacios de relevancia ambiental o espacios definidos 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. No se encuentra afectado por hábitats de interés comunitario (HIC), ni por áreas de prevención de riesgos (APR) de inundación, de deslizamiento, de erosión o de incendios. De acuerdo con el IV Plan Forestal de las Islas Baleares 2015-2024, se corresponde con una zona sin riesgo de incendio forestal.

Según el EIA, la zona de estudio está antropizada, con vegetación ruderal, cultivada y ornamental. En torno a esta, proliferan los usos residenciales, industriales, asistenciales y agrícolas tanto intensivos (en parcelas de pequeña superficie destinadas al autoconsumo) como extensivos (en parcelas de gran superficie destinadas a explotación comercial).

La zona de estudio se sitúa sobre la masa de agua subterránea 1814M3 «Pont d'Inca», acuífero poco profundo en mal estado cualitativo y buen estado cuantitativo, y moderada vulnerabilidad a la contaminación. Se corresponde con una zona vulnerable a nitratos (ZVCN1814M3).

De acuerdo con el BIOATLAS (cuadrícula 1x1, código 2.874), en la zona de estudio no figuran especies catalogadas, ni amenazadas.



## Resumen del proceso de evaluación

### 4.1 Fase de información pública y de consultas

En el BOIB n.º 27, de 25 de febrero de 2021, se publica el trámite de información pública durante un plazo de cuarenta y cinco días. También se publica anuncio en la sede electrónica municipal, en el tablón de edictos del ayuntamiento y en el «Diario de Mallorca».

De acuerdo con el artículo 37 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se llevaron a cabo las consultas siguientes a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas:

- Servicio de Ordenación del Territorio, del Consell de Mallorca:

Se concluye que:

Por todo ello, informo sobre el proyecto con las observaciones siguientes:

1. A causa de los efectos acumulativos que se pueden producir se considera necesario evaluar ambientalmente de forma conjunta los diversos proyectos técnicos de obras de urbanización para el desarrollo físico de la unidad de ejecución del asunto y, a poder ser, se recomienda refundir en uno solo todos los proyectos técnicos necesarios para la ejecución de la urbanización completa.

2. En caso de incorporar el servicio de alumbrado público se deberá dar cumplimiento a la norma 44 del PTIM.

3. Se propone incorporar las medidas de corrección paisajística del Estudio paisajístico presentado en la documentación del proyecto de urbanización, con las previsiones técnicas de diseño y dotación económica oportunas para su ejecución efectiva.

4. En relación con la evaluación del paisaje intrínseco, se debe considerar la posible mejora visual de los viales interiores que penetran en el sector (Viales B y C). Se propone la plantación de arbolado siempre que sea compatible con la funcionalidad de las vías.

5. Se propone sustituir la solera de hormigón propuesta en las zonas de descanso, así como el pavimento aglomerado asfáltico propuesto en el paso de peatones por otros pavimentos más permeables, para reducir el efecto “isla de calor”, así como para reducir la escorrentía en caso de lluvias, el riesgo de inundación y aumentar el grado de infiltración del agua.

6. Se propone introducir un aljibe de recogida de aguas pluviales para reutilizar dichas aguas para el riego y limpieza del espacio libre y reducir así el consumo de agua.

7. Si procede, se propone introducir sistemas de energías renovables en el mobiliario urbano que requiera consumo eléctrico (alumbrado público, semáforos, paradas de bus...), para reducir el consumo energético.

- Dirección Insular de Urbanismo, del Consell de Mallorca:

Se concluye que:

La Unidad de actuación UE4-10, está delimitada dentro del Suelo Urbano del Pla de na Tesa, de las Normas Subsidiarias del Municipio de Marratxí, aprobadas el 12 de noviembre de 1999. Los Ayuntamientos aprueban inicial y definitivamente los proyectos de urbanización, según consta en el artículo 71.2 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares.

No hay nada que informar en relación a la documentación presentada objeto de la consulta.

- Servicio de Cambio Climático y Atmósfera (DG de Energía y Cambio Climático), de la Conselleria de Transición Energética, Sectores Productivos y Memoria Democrática:

Se concluye que:

1. El estudio de impacto ambiental, a pesar de que no tiene la obligación respecto del proyecto presentado, podría contener la idea de que la Unidad de Ejecución 10.4 generara emisiones nulas: procurando minimizar emisiones en fase de construcción y en fase de mantenimiento, obteniendo energía de fuentes renovables o compensando las emisiones que no se hayan podido evitar. Para ello, se pueden tener en cuenta los preceptos marcados en su punto 4.1 de la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética.

2. Tal como se comenta en su punto 4.2, y teniendo en cuenta que los escenarios climáticos proyectan más temperatura, más olas de calor, más fenómenos de lluvia intensa, menor disponibilidad de agua... Se debe valorar si el proyecto presentado es el mejor para minimizar la



burbuja de calor; potenciar la evapotranspiración y la ventilación natural dotando los espacios públicos y los viarios de la vegetación adecuada y autóctona; optimizar la recogida de agua mediante sistemas urbanos de drenaje sostenible; o evitar las inundaciones mediante sistemas de recogida y retención de pluviales.

3. En el momento de ejecutar las obras se deberán tener en cuenta las buenas prácticas para evitar la emisión de contaminantes a la atmósfera. Un ejemplo de buenas prácticas se puede encontrar en:

[http://www.caib.es/sites/atmosfera/ca/d\\_guía\\_por\\_el\\_control\\_de\\_las\\_emisiones\\_de\\_polvo\\_de\\_la\\_construccio\\_y\\_demolicio-30632/](http://www.caib.es/sites/atmosfera/ca/d_guía_por_el_control_de_las_emisiones_de_polvo_de_la_construccio_y_demolicio-30632/)

- Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de la DG de Territorio y Paisaje:

Se efectúan las observaciones siguientes:

#### 1. Alcance

De acuerdo con el documento de Proyecto de impacto ambiental, no se contempla la energía eléctrica, alumbrado y telefonía.

Según los artículos 22 y 25 de la LUIB, para que en una parcela se pueda otorgar una licencia de edificación es requisito imprescindible disponer de suministro de energía eléctrica y alumbrado público.

Con independencia del número de proyectos técnicos que se redacten, la acción de urbanizar debe contemplar todos los servicios y la documentación parcial remitida no efectúa una evaluación conjunta considerando los efectos acumulativos.

#### 2. Aguas residuales

En la documentación se prevé red de aguas residuales y, aun así, se plantea la posibilidad de la implantación provisional de sistemas autónomos de depuración. Se debe recordar que de acuerdo con los artículos 22 y 25 de la LUIB para que en una parcela se pueda otorgar una licencia de edificación es requisito imprescindible disponer de red de saneamiento de aguas residuales con las características adecuadas para el uso del suelo previsto en el planeamiento urbanístico.

3. DT 11.ª de la LUIB y del artículo 2 del DL 9/2020, de medidas urgentes de protección del territorio de las Islas Baleares.

El marco urbanístico donde se plantea la actuación son las NNSS de Marratxí aprobadas con prescripciones el año 1999. Se recuerda la vigencia de la DT 11.ª de la LUIB, en lo referente a suelo urbano que no dispone de los servicios urbanísticos básicos, y del artículo 2 del DL 9/2020, de medidas urgentes de protección del territorio de las Islas Baleares, en lo referente a suelo urbano con urbanización no consolidada, por si su aplicación pudiera condicionar el desarrollo de la Unidad.

- Servicio de Estudios y Planificación, de la DG de Recursos Hídricos:

Se concluye que:

Informo favorablemente el estudio de impacto ambiental del proyecto de urbanización UE 4-10 de las NNSS del T.M. Marratxí con las siguientes condiciones:

-El ayuntamiento durante la fase de funcionamiento deberá comprobar que no se supere la dotación máxima de 250 litros por habitante y día permitida en el PHIB.

-No se pueden emplear los pozos P-1-7 y P-1-8 hasta que hayan sido regularizados y dispongan de volumen de extracción autorizado. El abastecimiento en casos de emergencia se deberá realizar a partir de pozos con el uso de abastecimiento urbano y con volumen de explotación concedido.

-El anexo de cambio climático del estudio de impacto ambiental definitivo que se presente en la CMAIB debería completarse para evaluar el impacto sobre el cambio climático derivado del consumo energético por el abastecimiento del agua mediante la red en alta del Gobierno de las Islas Baleares.

4. El proyecto debe adoptar técnicas o sistemas urbanos de drenaje sostenible. El proyecto de urbanización debe incorporar medidas para fomentar la infiltración de las superficies de los aparcamientos, viales, centros de rotondas, alcorques y jardines.

5. El proyecto debe prever preferentemente el uso de vegetación autóctona o de bajos requerimientos hídricos, por eso se deberán sustituir las amoreras y las jacarandas previstas en el proyecto por otras especies autóctonas (art. 63.2 del PHIB 2019). El riego de las zonas verdes urbanas, se llevará a cabo mediante la utilización de aguas pluviales y aguas regeneradas, excepto por razones de salud pública acreditadas debidamente (art. 63.1 del PHIB 2019).

6. Se deberá ejecutar la red de saneamiento prevista en el proyecto, pero las viviendas no se podrán conectar hasta que se ponga en funcionamiento la ampliación de la EDAR II y esta tenga capacidad para este nuevo crecimiento. Antes de dar la licencia de edificación de los futuros solares que se generen, el ayuntamiento deberá comprobar si ya hay disponibilidad de tratamiento de las aguas residuales en la EDAR II. En caso contrario, los proyectos de edificación deberán prever de manera transitoria un depósito estanco de vaciado periódico. También se podrá instalar un sistema autónomo de depuración si los efluentes se pueden reutilizar en la misma parcela y se dispone, como mínimo, de una zona verde de evacuación de 25 m<sup>2</sup> por habitante equivalente.

- Servicio de Aguas Subterráneas, de la DG de Recursos Hídricos.
- DG de Salud Pública, de la Conselleria de Salud y Consumo.
- Dirección Insular de Territorio y Paisaje, del Consell de Mallorca.

#### 4. Análisis técnico del expediente

##### Alternativas

En el EIA se plantean las siguientes alternativas:

La alternativa 0 (no ejecución del proyecto). Supondría mantener las actuales condiciones de abandono del sector, con los consiguientes efectos negativos y molestias para los residentes en el conjunto edificatorio urbano de las calles Can Mas y Inés Ribera, así como para los usuarios de la Residencia Son Llebre. También supondría evitar el establecimiento en el solar de diferentes usos como el residencial extensivo y el de ELP, todos ellos ampliamente demandados por los residentes y usuarios de la zona.

Una vez descartada la alternativa 0, se plantean diferentes alternativas en la UE 4-10:

1. Alternativa al emplazamiento del ELP: se propone pasar la localización de la ELP de la parte oeste de la UE 4-10, confrontando con la futura UE 4-13 (propuesta del proyecto de urbanización), a la parte este, confrontando con las edificaciones residenciales existentes en el otro lado de la calle Can Mas y ocupando la posición de las parcelas urbanas 17, 18, 19 y 20.

Se justifica la selección de la alternativa de emplazamiento del ELP en la parte oeste de la UE 4-10, confrontando con la futura UE 4-13, por los motivos siguientes:

- El emplazamiento del ELP en la parte este de la UE 4-10 supondría hacer desaparecer su función como elemento de enlace rodado provisional entre el vial A más meridional (anexo en Son Llebre) y el vial B dispuesto en la parte central del sector, enlace rodado que se habilitará hasta que se desarrolle el suelo urbano confrontante de la UE 4-13, dispuesta al oeste de la zona de estudio, para que este vial A no acabe en callejón sin salida y pueda así dotarse de unos servicios viarios continuos y sin restricciones de paso a la nueva ordenación.
- Evitaría tener que reconvertir su superficie en cuatro parcelas de uso residencial aislado, como las presentes en el resto de la UE 4-10, parcelas a las que debería dotarse de un vial de acceso y servicio que obligaría a disponer de un nuevo vial de enlace entre el vial A y el vial B de la nueva urbanización.
- Permitiría que el ELP no adopte una posición de contigüidad respecto de una zona residencial consolidada en la calle Can Mas. En caso contrario, supondría una barrera que separaría los usos residenciales dispuestos a ambos lados de este elemento.
- Supondría la continuidad con el futuro ELP de la UE 4-13, previsto en la manzana confrontante a la parte oeste de la UE 4-10, permitiendo, en consecuencia, unificar y maximizar la superficie de ambos espacios y compartir sus dotaciones.

2. Alternativas del viario: una posible alternativa a estos servicios viarios vendría definida por la reubicación del vial B (vial central de la UE 4-10), dispuesto en dirección este-oeste (según proyecto de urbanización), a disponerse longitudinalmente en dirección norte-sur.

Se justifica la selección de la alternativa de disposición del vial B en dirección este-oeste, por los motivos siguientes:

- Evitaría tener que reconfigurar buena parte de las parcelas de uso edificatorio que ocupan la franja central de la UE y que presentan una disposición alargada como son las parcelas número 3, 4, 13, 14, 15 y 16, que quedarían afectadas si el trazado del nuevo vial central fuera en dirección norte-sur.

- No sería necesario establecer una nueva rotonda en la parte sur final del ramal o vial C, que comunica el camino de Can Frontera con el nuevo ELP de la UE 4-10, evitando la conversión del mismo en un callejón sin salida posible.

- Supondría no tener que romper la trama viaria contemplada en la Revisión de las NNSS de Marratxí, según la cual se prevé que el tramo más oriental de la calle Can Mas enlace con el vial central del futuro suelo urbano de la UE 4-13, a través del vial central de la UE 4-10.

#### Principales impactos de la alternativa escogida y su corrección

Se identifican y valoran los impactos durante las fases de ejecución y funcionamiento. Considerada la naturaleza y características de los proyectos a ejecutar, no se prevé fase de desmantelamiento.

#### Suelo y subsuelo

Se considera que la ejecución del proyecto no supondrá ninguna alteración significativa de la geomorfología del terreno.

#### b) Emisiones

Durante la fase de ejecución, las actuaciones previstas en el proyecto, como el acopio de materiales de obra y maquinaria, la apertura de zanjas, la construcción de nuevos viales interiores o la demolición de las construcciones y de la nave industrial existente, pueden afectar la calidad del aire (emisiones de ruidos y vibraciones, polvo...). Entre las medidas correctoras propuestas, se considera el acopio de materiales y maquinaria en la parte central del solar, carente de vegetación y objeto de actuaciones nocivas como la quema de restos de podas, en detrimento de los viales perimetrales de este, los riegos periódicos para minimizar la generación de polvo o la realización de las obras preferentemente durante los meses de invierno.

Durante la fase de funcionamiento, se considera un impacto positivo, a causa de la presencia del nuevo ELP. Por otro lado, la movilidad inducida de la zona hará que aumente el tráfico rodado y, por lo tanto, la contaminación atmosférica, de forma que se prevé como medida correctora en un futuro un transporte público adecuado para la zona así como vías de acceso mediante transportes alternativos no contaminantes (carriles bici, etc.), según las consideraciones del informe de la DG de Energía y Cambio Climático.

#### c) Movilidad

De acuerdo con el apartado anterior, se prevé, durante la fase de funcionamiento, que aumente el tráfico rodado, por la movilidad inducida de la zona.

#### d) Flora

Se considera que la ejecución del proyecto no supondrá ningún impacto significativo sobre la flora existente.

En todo caso, se velará por el mantenimiento y conservación de los elementos de porte arbóreo de carácter introducido que todavía permanecen en el medio (almendros y en menor medida algarrobos) dado su poder como elementos captadores de flujos visuales positivos. En el caso de supresión forzosa de los cuatro algarrobos en el Camino de Can Frontera, se procurará su plantación en la futura zona verde prevista en la esquina suroeste del ámbito de actuación.

#### e) Fauna

Durante la fase de obras, se consideran efectos adversos sobre la fauna terrestre y la avifauna en torno al proyecto, a causa de la apertura de zanjas.

#### f) Residuos

Los residuos excedentes que genere la obra serán retirados por un gestor autorizado cuando su volumen así lo recomiende (RCD procedentes de la demolición de las edificaciones existentes en la zona de estudio). Se considera una excelente medida correctora la máxima reutilización posible, previa selección, de los mismos materiales excavados para el relleno de las zanjas abiertas por el tendido soterrado de los diferentes servicios, mientras se minimiza al máximo la importación de materiales ajenos al medio (préstamos). En caso de generación de pequeñas cantidades de residuos, estas serán retiradas puntualmente al punto limpio. Las planchas de uralita que cubren tanto el conjunto edificatorio de menor superficie anexo a la parte oriental de la parcela como la nave industrial adosada a la acera occidental del sector serán retiradas de manera controlada por parte de un gestor autorizado de residuos y siguiendo en todo momento las normas de protección relativas a las actuaciones de desamiantado.

#### g) Energía

Se prevé dar cumplimiento a la norma 44 del PTM, relativa a la Contaminación Lumínica (zona E3) y al diseño del sistema de iluminación basado en criterios de eficiencia energética. Así mismo, respecto del consumo energético, se prevé la posibilidad de introducir sistemas de energías renovables en el mobiliario urbano que requieran consumo eléctrico (alumbrado público, semáforos, paradas de bus...) para reducir así el consumo energético global.

#### h) Recursos hídricos

Según el EIA, la construcción de los veinte solares urbanos contemplará para cada uno de ellos la correspondiente acometida a la red municipal de alcantarillado. De acuerdo con certificado de EMAYA de capacidad de depuración de la EDAR Palma II, respecto de las aguas residuales del sector objeto de estudio:

- «La depuradora EDAR II se encuentra en estos momentos por encima de su capacidad nominal de tratamiento de aguas residuales. Parte de los caudales deben ser derivados hacia la EDAR I, en la zona de Sant Jordi. Este hecho se agrava los días de lluvia o en el periodo estival.
- No obstante lo anterior, el volumen relativo de la propuesta de urbanización, de unos 80 habitantes, no modifica sustancialmente la situación actual, puesto que hoy en día el sistema de la ciudad está diseñado para aproximadamente 1.000.000 de habitantes equivalentes.
- Ya se han iniciado los trámites para la ampliación de la depuradora EDAR II. En la actualidad, el anteproyecto ya está redactado y las tramitaciones ambientales se encuentran en curso. En breve se iniciarán las fases de exposición pública, proyecto y ejecución de la obra. Está prevista la finalización de las obras para los años 2024-2025.»

En todo caso, según informe del Servicio de Estudios y Planificación, de la DG de Recursos Hídricos, «Se deberá ejecutar la red de saneamiento prevista en el proyecto, pero las viviendas no se podrán conectar hasta que se ponga en funcionamiento la ampliación de la EDAR II y esta tenga capacidad para este nuevo crecimiento. Antes de dar la licencia de edificación de los futuros solares que se generen, el ayuntamiento deberá comprobar si ya hay disponibilidad de tratamiento de las aguas residuales en la EDAR II. En caso contrario, los proyectos de edificación deberán prever de manera transitoria un depósito estanco de vaciado periódico. También se podrá instalar un sistema autónomo de depuración si los efluentes se pueden reutilizar en la misma parcela y se dispone, como mínimo, de una zona verde de evacuación de 25 m<sup>2</sup> por habitante equivalente».

Sin embargo, el técnico que suscribe la presente propuesta de DIA considera que las soluciones transitorias planteadas hasta la conexión con la EDAR II (depósito estanco de vaciado periódico o sistema autónomo de depuración) pueden suponer un precedente que, en caso de que finalmente no se ejecute la ampliación de la depuradora, se convierta en el tiempo con una solución definitiva, con los evidentes impactos ambientales derivados (riesgo de contaminación del suelo y subsuelo...).

Por otro lado, de acuerdo con certificado de FACSA, concesionaria del suministro de agua en el sector objeto de estudio, «Debido a la capacidad actual de suministro en el sector donde se ubica el proyecto de urbanización mencionado, zona gestionada por FACSA, es posible alcanzar el caudal exigido sin problema», en relación a la demanda de 25 m<sup>3</sup> / día de agua para las 20 nuevas viviendas proyectadas.

#### i) Paisaje

Según el EIA, «La calidad del paisaje extrínseco del ámbito de la UE 4.10 de Es Pla de na Tesa es calificable como muy baja, dado el carácter antrópico de los terrenos analizados y a la notoria presencia de elementos de apantallamiento de los flujos visuales periféricos». En todo caso, se plantea la incorporación de varias medidas correctoras, entre otros, el trasplante al ELP proyectado de cuatro algarrobos existentes en la parte septentrional de la parcela que limita con el camino de Can Frontera, o criterios estéticos/paisajísticos para la siembra y plantación controlada de especies vegetales en el nuevo espacio libre público: mejora estética del medio, adaptación cromática, diversidad de elementos, sombra y cobertura para minimizar los efectos de la isla de calor...

#### j) Actividades económicas

Durante la fase de construcción, los lugares de trabajo generados serán tanto directos como indirectos, de carácter temporal. También se prevé un efecto positivo en el volumen de trabajo de las empresas del sector que se puedan ver implicadas en la ejecución del proyecto.

#### 4.3 Seguimiento ambiental

Se presenta un Programa de Vigilancia Ambiental (PVA) con indicadores de seguimiento de las medidas ambientales propuestas para minimizar los impactos, tanto en la fase de construcción como la de funcionamiento. No queda claro si este PVA dispone de una partida específica dentro del presupuesto del proyecto.

### 5. Conclusiones

Por todo lo anterior, se formula la declaración de impacto ambiental favorable a la realización del “Proyecto de urbanización de la UE 4-10 del Pla de na Tesa del T.M. Marratxí”, desglosado en los proyectos de los diferentes servicios, al concluirse que previsiblemente no se producirán impactos adversos significativos, siempre que se cumplan todas las medidas preventivas y correctoras propuestas en el EIA, en el anexo de cambio climático y en el anexo de incidencia paisajística, documentación firmada por el Sr. Albert Carulla, ingeniero técnico agrícola, y por el Sr. Francisco Mullor, biólogo, de la consultora ESTOP, SA, con fecha abril de 2022, y además se cumplan los condicionantes siguientes:

1. La conexión del proyecto de urbanización a la estación depuradora, así como la ocupación efectiva de cualquier edificio en el ámbito de la



UE 4-10, queda supeditada a la entrada en funcionamiento de la ampliación de la EDAR de Palma II.

Corresponde al ayuntamiento valorar si aplaza la aprobación del proyecto de urbanización hasta disponer de plenas garantías que, a su finalización, la ampliación de la depuradora estará operativa, o si aprueba el proyecto asumiendo el compromiso de adoptar las medidas de publicidad oportunas para advertir de esta condición a todos los posibles afectados y, en todo caso, a la concesión de cualquier derecho edificatorio en el ámbito de la UE 4-10. Así mismo, en caso de aprobar el proyecto de urbanización antes de la puesta en servicio de la nueva depuradora, precisará el régimen de responsabilidades ante los eventuales retrasos en la finalización de las obras de la EDAR.

2. Durante la ejecución de las obras, deberán llevarse a cabo riegos periódicos con agua pluvial o regenerada para minimizar la producción de polvo, así como tener en cuenta buenas prácticas para evitar la emisión de contaminantes a la atmósfera:

[http://www.caib.es/sites/atmosfera/ca/d\\_guia\\_por\\_el\\_control\\_de\\_las\\_emisiones\\_de\\_polvo\\_de\\_la\\_construccion\\_y\\_demolicion-30632/](http://www.caib.es/sites/atmosfera/ca/d_guia_por_el_control_de_las_emisiones_de_polvo_de_la_construccion_y_demolicion-30632/)

3. Dado que el ámbito de actuación se localiza sobre acuífero con moderada vulnerabilidad a la contaminación, se atenderá a lo que dispone el art. 2, letra c, del Decreto Ley 1/2016, de 12 de enero, de medidas urgentes en materia urbanística: «Durante la ejecución de las obras se deben adoptar las máximas precauciones para evitar el vertido de sustancias contaminantes, incluidas las derivadas del mantenimiento de las maquinarias».

4. Según el Servicio de Ordenación de Territorio, del Consell de Mallorca,

- Se deberán incorporar las medidas de corrección paisajística del estudio paisajístico presentado en la documentación del proyecto de urbanización, con las previsiones técnicas de diseño y dotación económica oportunas para su ejecución efectiva.

- En lo posible, con el objeto de la mejora visual de los viales interiores que penetran en el sector (Viales B y C), se deberá llevar a cabo la plantación de arbolado compatible con la funcionalidad de las vías.

- Se deberá sustituir la solera de hormigón propuesta en las zonas de descanso, así como el pavimento aglomerado asfáltico propuesto en el paso de peatones por otros pavimentos más permeables, para reducir el efecto “isla de calor”, así como para reducir la escorrentía en caso de lluvias, el riesgo de inundación y aumentar el grado de infiltración del agua.

- Se debe introducir un aljibe de recogida de aguas pluviales para reutilizar dichas aguas para el riego y limpieza del espacio libre y reducir así el consumo de agua.

5. Durante la fase de funcionamiento, no se podrá superar la dotación máxima de 250 litros por habitante y día permitida en el PHIB.

6. El proyecto de urbanización deberá adoptar técnicas o sistemas urbanos de drenaje, incorporando medidas para fomentar la infiltración de las superficies de los aparcamientos, viales, centros de rotondas, alcorques y jardines.

7. Se deberán sustituir las moreras y las jacarandas previstas en el espacio libre público (ELP) por otras especies autóctonas y de bajo requerimiento hídrico (art. 63.2 del PHIB 2019). El riego del ELP, se llevará a cabo mediante aguas pluviales y aguas regeneradas, excepto por razones de salud pública debidamente acreditadas (art. 63.1 del PHIB 2019).

8. Los contenedores de recogida de residuos previstos en la UA 4.10 deberán ser compatibles con el sistema de recogida municipal de residuos vigente en el momento de la ejecución del proyecto.

9. El presupuesto del proyecto de urbanización deberá contener una partida específica relativa a la incorporación de las medidas ambientales y su seguimiento.

10. En caso de que el presupuesto total del proyecto, incluida la partida referida en el apartado anterior, supere el millón de euros, deberá designarse un auditor ambiental, de acuerdo con el art. 33.1 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.

Así mismo, se recomienda, si procede, introducir sistemas de energías renovables en el mobiliario urbano que requiera consumo eléctrico (alumbrado público, semáforos, paradas de bus...), para reducir el consumo energético.

Por otro lado, se recuerda que:

- El servicio de alumbrado público deberá dar cumplimiento a la norma 44 del PTIM.

- No se podrán emplear los pozos P-1-7 y P-1-8 para el abastecimiento de agua hasta que hayan sido regularizados y dispongan de volumen de extracción autorizado.



- Según los artículos 22 y 25 de la LUIB, para que en una parcela se pueda otorgar una licencia de edificación es requisito imprescindible disponer de suministro de energía eléctrica y alumbrado público.

- Se deberá disponer de la aprobación de la administración competente, en relación con el plan de trabajo para la retirada de las cubiertas de fibrocemento de las edificaciones existentes en la actualidad en los terrenos afectados por la UE 4-10.

- Se debe cumplir el Decreto 53/2012, de 6 de julio, sobre vigilancia sanitaria de las aguas de consumo humano de las Islas Baleares.

Esta DIA 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 obtención de la autorización.

*(Firmado electrónicamente: 20 de febrero de 2023)*

**El presidente de la CMAIB**  
Antoni Alorda Vilarrubias

