

## Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

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

**2979**

*Resolución del presidente de la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares por la cual se formula el informe de impacto ambiental sobre de los proyectos de urbanización de la UE 73/05 PERI de la Soledad y el polígono de Levante del término municipal de Palma (Exp. 156a/2021)*

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 30 de noviembre de 2022, y de acuerdo con el artículo 10.1.a) del Decreto 4/2018, de 23 de febrero, por el cual se aprueban la organización, las funciones y el régimen jurídico de la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares (CMAIB) (BOIB n.º 26 de 27 de febrero de 2018),

#### RESUELVO FORMULAR:

El informe de impacto ambiental sobre de los proyectos de urbanización de la UE 73/05 PERI de la Soledad y el polígono de Levante del término municipal de Palma, en los términos siguientes:

#### 1. Determinación de sujeción a evaluación ambiental y tramitación

El proyecto está incluido al Anexo 2 Grupo 4 punto 1 del Decreto Ley 1/2020, de 28 de agosto, por el cual se aprueba el Texto Refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Islas Baleares: «1. Proyectos de urbanización en general y los proyectos de dotaciones de servicios en polígonos industriales».

De acuerdo con el artículo 13.2 del Decreto Legislativo 1/2020, de 28 de agosto, por el cual se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Evaluación Ambiental de las Islas Baleares, este proyecto tiene que seguir la tramitación ambiental como Evaluación de Impacto Ambiental Simplificada establecida al capítulo II, sección 2ª, de la Ley estatal 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

#### 2. Descripción y ubicación del proyecto

Los proyectos consisten en la urbanización de la UE 73/05 PERI La Soledad y polígono de Levante, en el término municipal de Palma de una superficie total de 4.035 m<sup>2</sup>, en suelo urbano, que se ubica en c/ Caracas, c/ Rey Martín y c/ can la Tabernera, e incluye los proyectos de reparcelación, soterramiento de líneas, dotación de servicios, demolición de los edificios existentes, ejecución de un espacio libre público de 849 m<sup>2</sup> y las parcelas de suelo lucrativo de 3.177 m<sup>2</sup> para edificar un número máximo de viviendas de 81, con un número máximo de habitantes de 243.

Se cuenta con servicios de agua potable, alumbrado, saneamiento y drenaje, por lo tanto, solo se realizarán las nuevas cañerías y acometidas, y la línea aérea de telefonía y baja tensión existentes se soterrarán. Además, se tiene que instalar un centro de transformación, red de media tensión, red de baja tensión y red de telecomunicaciones.

#### 3. Evaluación de los efectos previsibles

Durante la fase de ejecución se producirán efectos principalmente por generación de polvo, ruidos y residuos.

Durante la fase de funcionamiento se destacan los efectos por el consumo de agua potable, generación de aguas residuales, incremento del consumo de energía y generación de residuos.

#### 4. Consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas

De acuerdo con el artículo 46 de la Ley 21/2013, se han consultado varias administraciones públicas afectadas y a la fecha de emisión del presente informe al expediente constan los siguientes informes:

-De la Dirección Insular de Urbanismo del Consejo de Mallorca (de fecha 10/01/2022), que señala, entre otros, que de acuerdo con el prescrito en el artículo 71.2 de la Ley 23/2006, de 20 de diciembre, de capitalidad, los ayuntamientos aprueban inicialmente y definitivamente los proyectos de urbanización, por lo cual se puede concluir que no resulta pertinente informar en relación a la documentación presentada objeto de consulta.

-De la Dirección Insular de Territorio y Paisaje del Consejo de Mallorca (de fecha 01/02/2022), que concluye que se tendrían que corregir los siguientes aspectos en la definición de la documentación revisada: hacer referencia explícita y comprobar el



cumplimiento de las indicaciones que se desarrollan en la norma 44 del PTIM en referencia a la contaminación lumínica.

-Del Servicio de Cambio Climático y Atmósfera de la Dirección general de Energía y Cambio Climático (de fecha 04/02/2022), que señala las consideraciones a tener en cuenta según la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética, también en cuanto a la adaptación a los efectos del cambio climático y sobre calidad del aire, y concluye que en caso de que el proyecto se sujete a evaluación de impacto ambiental se requerirá de un informe evaluando la afección del proyecto sobre el cambio climático, las medidas de mitigación y adaptación, en el supuesto de que existan, y como se han tenido en cuenta los objetivos de la Ley 10/2019, de 22 de febrero.

Del informe se puede destacar los artículos que son de aplicación:

-Art. 31: En el proceso constructivo de las edificaciones se tiene que fomentar el ahorro de emisiones y el uso de materiales de construcción de bajo impacto ambiental, preferentemente de origen local; la construcción de nuevos edificios con una calificación energética superior a la que exija la normativa vigente; se tiene que perseguir la reducción de emisiones de gases con efecto invernadero, la eficiencia energética, el ahorro de agua y la reducción de residuos.

-Art. 32: Las nuevas edificaciones tienen que ser de consumo energético casi nulo.

-Art. 38: El alumbrado público tiene que minimizar el consumo eléctrico.

Se indica también que en la fase de obras se tendrán que tener en cuenta buenas prácticas para minimizar la contaminación atmosférica ( [http://www.caib.es/sites/atmosfera/ca/l/documents\\_dinteres\\_qualitat\\_de\\_laيرة-780/?mcont=3180](http://www.caib.es/sites/atmosfera/ca/l/documents_dinteres_qualitat_de_laيرة-780/?mcont=3180) ).

-Además en la documentación aportada constan dos informes de la técnica de medio ambiente de planeamiento urbanístico del Ayuntamiento de Palma que determinan las siguientes consideraciones:

-Se deben incorporar las determinaciones del artículo 60 del Plan Hidrológico de las Islas Baleares (PHIB) sobre sistemas de drenaje sostenible: «Los nuevos desarrollos urbanísticos adoptarán técnicas o sistemas urbanos de drenaje sostenible. Los proyectos de urbanización incorporarán medidas para fomentar la infiltración de las superficies de los aparcamientos, viales, centros de rotondas, alcorques y jardines. Se propone el uso de soluciones con pavimentos permeables o el rebajamiento de bordillos en aquellas situaciones en que se pueda redirigir el derrame superficial hacia zonas donde se facilite la infiltración (alcorques, zonas verdes...). Todo esto sin perjuicio del uso otras posibles soluciones que se engloben dentro de este conjunto de técnicas de drenaje sostenible.»

-De acuerdo con el artículo 63 del PHIB: «El riego de parques, jardines y zonas verdes urbanas, como por ejemplo las zonas verdes públicas de urbanizaciones, polígonos industriales y cascos urbanos, se llevará a cabo mediante la utilización de aguas pluviales y aguas regeneradas, excepto por razones de salud pública acreditadas debidamente». El artículo 160 del PGOU de Palma de 1998 sobre los proyectos de urbanización en zonas verdes obliga la instalación de aguas regeneradas cuando la distancia a cubrir es inferior a 500 m y el volumen superior a 20 m<sup>3</sup> diarios. La red se encuentra a una distancia de 200 m (se ha realizado consulta) y el proyecto de urbanización prevé un consumo para riego de 4 m<sup>3</sup> diarios. Se recomienda que en el trámite de consulta se consulte al respecto a la Dirección general de Recursos Hídricos.

-Sobre las plantaciones, en el esbozo figuran alcorques corridos, se recomienda la previsión de un volumen de suelo de cantidad y calidad suficiente para un desarrollo de ejemplares adultos que provean suficiente sombra al espacio libre y permitan la nidificación de la avifauna.

-En cuanto a la gestión de los residuos, una vez consultada el expediente del Servicio de Gestión Urbanística PD2020/01 se encuentran los justificantes del pago de las tasas de los residuos de construcción y demolición por parte de los cuatro proyectos sometidos a la evaluación ambiental, así como los contratos con MAC INSULAR, y se contabiliza un volumen total de residuos de construcción y excavación de 145,6 m<sup>3</sup>.

-En el documento ambiental no se ha previsto el volumen de residuos de demolición y medidas para su reutilización y valorización.

-El informe solicitado de EMAYA de fecha 10/08/22 manifiesta:

-EMAYA certifica la disponibilidad de agua potable para asumir el incremento poblacional previsto al PGOU. Las fuentes serán las mismas que las existentes en la actualidad.

-Las aguas residuales del sector se destinarán a la EDAR Palma II, que en estos momentos se encuentra por encima de su capacidad nominal de tratamiento de aguas residuales, y parte de los caudales tienen que ser derivados hacia la EDAR Palma I, en la zona de Sant Jordi, hecho que se ve agravado los días de lluvia o en el período estival. Sin embargo, el volumen relativo del suelo urbanizable previsto en el PGOU, equivalente a un caudal aproximado para 320 habitantes (considerando la hipótesis más desfavorable de 4 hab/vivienda en lugar de 3, para las 80 viviendas previstas), no modifica sustancialmente la situación actual, dado que el sistema de Palma está diseñado para aproximadamente 1 millón de habitantes. Además, ya se han iniciado los trámites para la ampliación de la EDAR II, el anteproyecto está redactado, los trámites ambientales en curso, y está prevista la finalización de las obras para los años 2024-2025.

-El punto más cercano de la red de agua regenerada para el riego de la zona verde está aproximadamente a poco más de 460 m de distancia, en la zona verde de la calle Brotad. Se entiende que corresponde al Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística del Ayuntamiento de Palma determinar la necesidad y viabilidad económica de la implantación de dicho servicio en la UE.

-El Servicio de Estudios y Planificación de la Dirección general de Recursos Hídricos de fecha 15 de noviembre de 2022 informa que:



1. Las fuentes de abastecimiento de las futuras viviendas (impacto indirecto de la fase de funcionamiento del proyecto de urbanización) serán las aguas subterráneas de masas que se encuentren en buen estado cuantitativo y no superen las concesiones legalmente otorgadas y los embalses gestionados por EMAYA; y las compras en la red en alta del Gobierno de las Islas Baleares.

2. Para favorecer el aprovechamiento o la infiltración de las aguas pluviales se tendrá que dar cumplimiento al artículo 60 de la normativa del PHIB 2019. En especial, el artículo 60.6 y 60.8 del PHIB 2019:

-60.6 "Los proyectos de urbanización incorporarán medidas para fomentar la infiltración de las superficies de los aparcamientos, viales, centros de rotondas, alcorques y jardines. Se propone el uso de soluciones con pavimentos permeables o rebajamientos de bordillos en aquellas situaciones en que se pueda redirigir el derrame superficial hacia zonas donde se facilite la infiltración (alcorques, zonas verdes...). Todo esto sin perjuicio del uso otras posibles soluciones que se engloben dentro de este conjunto de técnicas de drenaje sostenible". El espacio libre público se tendría que realizar en pavimentos permeables que favorezcan la infiltración.

- 60.8 "Las nuevas grandes superficies tradicionalmente impermeables, como por ejemplo aparcamientos, instalaciones deportivas y de ocio, adoptarán sistemas de drenaje sostenible que minimicen el impacto de las aguas pluviales o las redes de saneamiento y drenaje, y a su vez, permitan el almacenamiento para un uso posterior o la reincorporación al medio".

3. En cumplimiento del artículo 63.1 del PHIB 2019 «El riego de parques, jardines y zonas verdes urbanas, como por ejemplo las zonas verdes públicas de urbanizaciones, polígonos industriales y cascos urbanos, se llevará a cabo mediante la utilización de aguas pluviales y aguas regeneradas, excepto por razones de salud pública acreditadas debidamente». Por lo tanto, el riego del ajardinamiento no se puede realizar con agua de la red de agua potable de EMAYA, a no ser que haya razones de salud pública acreditadas debidamente. El proyecto tendrá que prever sistemas para el almacenamiento y aprovechamiento de las aguas pluviales para riego o la implantación de una futura red de aguas regeneradas.

4. En cuanto a la capacidad de saneamiento, actualmente el EDAR II de Palma ha llegado al límite de su capacidad de tratamiento. No obstante, la ampliación de la EDAR II es una infraestructura prevista en el programa de medidas del Plan Hidrológico como medida a ejecutar en el tercer ciclo de planificación hidrológica 2022 - 2027. La capacidad de saneamiento para el ámbito estará asegurada cuando esté en funcionamiento la nueva EDAR.

### 5. Análisis de los criterios del anexo III de la Ley 21/2013

Se han analizado los criterios del anexo III de la Ley 21/2013 de EA y no se prevé que el proyecto pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, en concreto:

a) Características del proyecto: El proyecto consiste en ejecutar la UE 73/05, de 4.035 m<sup>2</sup>, de forma que se demolerán las naves industriales de las parcelas (actualmente ya demolidas) y se construirán viviendas plurifamiliares para 243 habitantes y un espacio libre público, y se dotará de los servicios que faltan.

b) Ubicación del proyecto: El proyecto se ubica en Palma, en la Soledad- polígono de Levante, en un entorno de suelo urbano consolidado.

La UE 73/05 PERI de la Soledad se sitúa en la masa de agua subterránea 1814M2 Sant Jordi, en buen estado cuantitativo y mal estado cualitativo. Es una zona con vulnerabilidad de acuíferos moderada. En el entorno del ámbito no hay perímetros de restricción de pozos de abastecimiento.

c) Características del potencial impacto: no se prevén impactos ambientales considerables si se llevan a cabo las medidas correctoras que incluye el documento ambiental y se cumplen las condiciones de este informe de impacto ambiental.

#### Conclusiones del Informe de impacto ambiental

**Primero.** No sujetar a evaluación de impacto ambiental ordinaria el proyecto de urbanización UE 73/05 PERI La Soledad del término municipal de Palma siempre que se lleven a cabo las medidas correctoras que incluye el documento ambiental del proyecto de urbanización UE 73/05 PERI de la Soledad y el polígono de Levante, firmado por Maria Miró Ortega, ingeniera técnica de obras públicas e ingeniería civil, en fecha 12 de marzo de 2021, y con las siguientes condiciones:

-Las fuentes de abastecimiento de agua potable serán las aguas subterráneas de masas que se encuentren en buen estado cuantitativo y no superen las concesiones legalmente otorgadas y los embalses gestionados por EMAYA, y las compras en la red en alta del Gobierno de las Islas Baleares.

-En el espacio libre público se tienen que prever sistemas de drenaje urbanos sostenibles, en cumplimiento del artículo 60.6 del PHIB, y el riego con aguas pluviales y regeneradas en cumplimiento del artículo 63.1 del PHIB y del artículo 160 del PGOU de Palma. También se tienen que prever sistemas de drenaje urbanos sostenibles en el proyecto de urbanización de acuerdo con el



artículo 60.8 del PHIB.

- Se tiene que adoptar medidas para la reducción de emisiones de gases con efecto invernadero y para la eficiencia energética, el ahorro de agua y la reducción de residuos.
- En el proceso constructivo de las edificaciones se tienen que utilizar materiales de construcción de bajo impacto ambiental, preferentemente de origen local.
- Los nuevos edificios tienen que tener una calificación energética superior a la que exija la normativa vigente, tienen que ser de consumo energético casi nulo.
- Se tiene que contar con fuentes de energía renovable como placas solares fotovoltaicas para el suministro eléctrico y placas solares térmicas para el agua caliente sanitaria (artículo 42 Primacía de las energías renovables, de la Ley 10/2019, de 22 de febrero).
- El alumbrado público tiene que minimizar el consumo eléctrico.
- Se tiene que recoger el agua de lluvia para su posterior uso o para la infiltración (artículo 60.1 del PHIB).
- Se tiene que contar con sistemas para el ahorro de agua como contadores individuales de agua, fontanería de bajo consumo, dispositivos ahorradores de agua.
- Los residuos peligrosos se tendrán que gestionar a través de gestor autorizado de residuos peligrosos, entre ellos los aceites almacenados en los tanques del centro de transformación.
- Dado que la zona presenta vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos moderada, se atenderá a lo que dispone el art. 2 punto 1 c) del Decreto Ley 1/2016, de 12 de enero, de medidas urgentes en materia urbanística: «Durante la ejecución de las obras, se tienen que adoptar las máximas precauciones para evitar el vertido de sustancias contaminantes, incluidas las derivadas del mantenimiento de las maquinarias».
- En la fase de obras se tendrán que tener en cuenta buenas prácticas para minimizar la contaminación atmosférica ([http://www.caib.es/sites/atmosfera/ca/1/documents\\_dinteres\\_qualitat\\_de\\_laire-780/?mcont=3180](http://www.caib.es/sites/atmosfera/ca/1/documents_dinteres_qualitat_de_laire-780/?mcont=3180)).

Se recuerda que:

- La capacidad de saneamiento del ámbito estará asegurada cuando esté en funcionamiento la nueva EDAR.
- Se tiene que cumplir la Ley 3/2005, de 20 de abril de protección del medio nocturno de las Islas Baleares y la norma 44 del Plan Territorial de Mallorca en referencia a la contaminación lumínica.
- El proyecto de urbanización tendrá que garantizar la accesibilidad universal de los espacios urbanos de uso público, de acuerdo con los criterios básicos fijados a la Ley 8/2017, de 3 de agosto, de accesibilidad universal de las Islas Baleares y según las condiciones básicas establecidas reglamentariamente.

En cuanto a los deberes de los propietarios de suelo urbano en actuaciones de transformación urbanística, se tiene que cumplir lo establecido en el artículo 29 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares.

**Segundo.** Se publicará el presente informe ambiental en el Boletín Oficial de las Islas Baleares, de acuerdo con lo que dispone el artículo 47.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. Además, se dará cuenta al Pleno de la CMAIB y al subcomité técnico de Evaluación de Impacto Ambiental (AIA).

**Tercero.** El informe de impacto ambiental perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el BOIB, no se hubiera procedido a la aprobación del proyecto en el plazo máximo de cuatro años desde la publicación, de acuerdo con lo que dispone el artículo 47.4 de la Ley 21/2013.

**Cuarto.** El informe de impacto ambiental no tiene que ser objeto de ningún recurso, sin perjuicio de los que, si se tercia, sean procedentes en la vía administrativa o judicial ante el acto, si se tercia, de autorización del proyecto, de acuerdo con lo que dispone el artículo 47.6 de la Ley 21/2013.

**Quinto.** Esta resolución se emite sin perjuicio de las competencias urbanísticas, de gestión o territoriales de las administraciones competentes y de las autorizaciones o informes necesarios para la aprobación.

*(Firmado electrónicamente: 29 de marzo de 2023)*

**La secretaria general**

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

