

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA

CONSEJERÍA DE VIVIENDA, TERRITORIO Y MOVILIDAD

714

Resolución de la Directora General de Armonización Urbanística y Evaluación Ambiental por la que se formula la declaración de impacto ambiental del proyecto de urbanización UE86-05, Sant Jordi, TM de Palma (Exp. 265A/2024)

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de fecha 5 de agosto de 2025, y de acuerdo con el artículo 9.1 del Texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Islas Baleares, aprobado por el Decreto legislativo 1/2020, de 28 de agosto, y el punto 8.d) del artículo 2 del Decreto 10/2025, de 14 de julio, por el que se establecen las competencias y la estructura orgánica básica de las Consejerías de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, y el Decreto 13/2025, de 31 de julio, por el que se corrigen los errores detectados en el Decreto 10/2025,

RESUELVO FORMULAR

La declaración de impacto ambiental del proyecto de urbanización UE86-05, Sant Jordi, TM de Palma.

1. Determinación de la sujeción a evaluación ambiental y tramitación

De acuerdo con el artículo 13.1.d) del Texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Islas Baleares, serán objeto de evaluación de impacto ambiental ordinaria 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.

En fecha 19.4.2021, el presidente de la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares resolvió someter a evaluación ordinaria el proyecto de urbanización, según la Resolución por la que se formula el informe de impacto ambiental sobre el proyecto de urbanización de la UE 86-05, Sant Jordi, TM Palma, promovido por la Junta de Compensación UE/86-05 Sant Jordi (65ª/2020), (BOIB de 13 de mayo de 2021).

2. Descripción del proyecto

El proyecto de urbanización de la Unidad de Ejecución 86-05 (UE 86-05) se ubica en el núcleo de Sant Jordi, dentro del término municipal de Palma. El ámbito de actuación se corresponde con un sector de suelo urbanizable delimitado, definido por el planeamiento municipal, y se desarrolla mediante el sistema de compensación. La gestión y ejecución del proyecto recaen en la Junta de Compensación UE 86-05 Sant Jordi.

El área afectada tiene una superficie aproximada de 36.443 m² y limita con zonas urbanas consolidadas y suelo rústico de carácter agrícola. El proyecto contempla la ordenación del territorio mediante una nueva trama urbana, con parcelas destinadas a uso residencial.

Asimismo, se prevén reservas de suelo para equipamientos y espacios libres de uso público, de acuerdo con las determinaciones del planeamiento vigente.

En cuanto a las infraestructuras, el proyecto incluye la implantación de una red viaria interior, la conexión con la red viaria existente, la instalación de servicios básicos como el saneamiento, el suministro de agua potable, el alumbrado público, la electricidad y las telecomunicaciones. También se prevén sistemas para el drenaje de aguas pluviales.

La propuesta urbanística establece una ordenación de volúmenes y parcelas que responde a las alineaciones y parámetros fijados por el planeamiento. Se incluyen diferentes tipologías de vivienda, tanto unifamiliar como plurifamiliar, distribuidas conforme a la normativa urbanística aplicable a la UE 86-05.

El proyecto se presenta como una actuación para completar la trama urbana del núcleo de Sant Jordi, con una estructura viaria, una configuración parcelaria y una distribución de usos que responden a los criterios establecidos por el planeamiento general y las correspondientes fichas urbanísticas.

3. Resumen del estudio de impacto ambiental (EIA)

El estudio de impacto ambiental del proyecto de urbanización de la UE 86-05 Sant Jordi no plantea alternativas globales al desarrollo del proyecto, sino que presenta un análisis de alternativas para componentes concretos del proyecto, de acuerdo con criterios técnicos,



ambientales y urbanísticos. Este enfoque responde a la condición de que la ordenación del sector ya está definida por el planeamiento vigente, hecho que condiciona la capacidad real de modificación de la actuación.

En primer lugar, se analiza la alternativa 0, que corresponde a la no ejecución del proyecto. Esta opción implicaría el mantenimiento del estado actual del suelo sin desarrollar, pero se considera inviable en tanto que el sector está calificado como suelo urbanizable delimitado con planeamiento aprobado, y su ejecución está prevista dentro de la ordenación urbanística municipal.

En cuanto al diseño de la zona verde, se valora la posibilidad de otros tipos de tratamiento del espacio libre. Se descartan alternativas orientadas a la conservación de elementos naturales, dado que el ámbito no presenta valores ambientales específicos. Se opta por un espacio de tipo estancial con sombra y juegos infantiles, de acuerdo con los criterios municipales para zonas verdes.

Respecto a los servicios urbanísticos, tales como las redes de agua potable, alcantarillado, electricidad y alumbrado, se descartan alternativas que prescindan de estos servicios, ya que se consideran obligatorios conforme a la normativa urbanística. Asimismo, se descartan alternativas con características técnicas distintas de las habituales, manteniéndose el uso de materiales y soluciones técnicas estandarizadas, como las canalizaciones subterráneas.

Cuanto al viario, el trazado horizontal se considera inmodificable al estar determinado por el planeamiento. En cuanto al trazado vertical, se adapta a la orografía plana del terreno. También se descartan opciones de pavimentación alternativa, como el uso de pavimentos permeables, alegando la coherencia con el entorno inmediato y la presencia de suelo rústico próximo donde puede producirse la infiltración.

El estudio de impacto ambiental incorpora un conjunto de medidas preventivas y correctoras orientadas a evitar, minimizar o compensar los efectos ambientales negativos derivados de su ejecución. Estas medidas abarcan tanto la fase de ejecución de las obras como la fase de uso y mantenimiento posterior.

En relación a la protección del suelo, se prevé el control del movimiento de tierras para evitar procesos de erosión, así como la conservación de la capa vegetal fértil para su posterior reutilización en labores de revegetación. Asimismo, se contemplan actuaciones para evitar el arrastre de materiales hacia las vías públicas.

En relación con la calidad del aire, se establecen medidas para reducir la emisión de partículas y polvo durante la obra mediante el riego de pistas y el control del tráfico interno de maquinaria. A ello se añade el mantenimiento regular de los motores de combustión para garantizar niveles de emisión dentro de los límites permitidos.

En cuanto al medio hídrico, se prohíben vertidos incontrolados y se prevé la instalación de sistemas de filtrado y decantación en puntos sensibles. El sistema de recogida de aguas pluviales se diseña para evitar escorrentías no canalizadas que puedan provocar alteraciones en el subsuelo o en la red pública.

Respecto al ruido, se delimita la franja horaria de actividad constructiva a periodos diurnos y se recomienda el uso de maquinaria de bajo impacto acústico. En caso de que la obra se localice próxima a viviendas o equipamientos sensibles, podrán establecerse barreras provisionales para amortiguar el ruido generado.

Finalmente, se contempla un sistema de seguimiento y control ambiental durante toda la fase de ejecución, que incluye la designación de un técnico responsable, la redacción de informes periódicos y la comunicación con la administración competente. Este seguimiento debe garantizar el cumplimiento efectivo de las medidas previstas y permitir la adopción de ajustes en caso de incidencias.

El Estudio de Impacto Ambiental da cumplimiento tanto al artículo 21 como al artículo 27 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, y asimismo da cumplimiento al artículo 35 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, ya que contiene los siguientes documentos/apartados:

- Estudio de incidencia paisajística
- Estudio energético y sobre el cambio climático
- Estudio de vulnerabilidad del proyecto frente a accidentes graves o catástrofes
- Programa de vigilancia ambiental

4. Trámite de información pública y consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas

Información Pública

El 15 de junio de 2024 se publicó en el BOIB n.º 80 el inicio del procedimiento de información pública del proyecto de urbanización UE86-05, Sant Jordi, TM de Palma, durante un plazo de 30 días, de acuerdo con lo establecido en la normativa.

El 22 de mayo de 2024, la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Palma envió consulta a las siguientes administraciones y personas interesadas:



- Dirección General de Territorio y Paisaje.
- Dirección General de Salud Pública.
- AESA.
- Dirección General de Cambio Climático.
- Dirección Insular de Territorio y Paisaje.
- Dirección Insular de Urbanismo.
- Dirección Insular de Patrimonio.

En el momento de redactar el presente informe, se han recibido los siguientes informes de las administraciones consultadas:

- Informe del Servicio de Patrimonio Histórico del Consejo Insular de Mallorca, de 30/9/2024, en el que se concluye que:

«**Protecciones existentes** (...) el molino corresponde al nº 0680 del catálogo de los molinos de viento de extracción de agua de Mallorca elaborado por el Consejo Insular de Mallorca en 2003 (entregado al Ayuntamiento de Palma en el año 2007) y revisado en 2023. Tanto en la ficha original como en la revisada se hace constar la existencia del aljibe (...). El proyecto contempla, entre otras actuaciones, la apertura de dos viales, uno de los cuales se implanta encima del aljibe del molino (...).

Dado que el aljibe forma parte del conjunto del molino, y dada la protección que le otorga el Catálogo de Patrimonio de Palma, informamos DESFAVORABLEMENTE el proyecto de reurbanización de la UE 86-05, Sant Jordi.»

- Informe del Servicio de Salud Ambiental de la Dirección General de Salud Pública, de 16/08/2024, en el que se concluye que:

«Se informa que las instalaciones de distribución y suministro de agua de consumo deberán ejecutarse conforme a la normativa vigente referente al agua de consumo:

- a. Real Decreto 3/2023, de 10 de enero, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de la calidad del agua de consumo, su control y suministro.
- b. Decreto 53/2012, de 6 de julio, sobre vigilancia sanitaria de las aguas de consumo humano de las Islas Baleares.»

- Informe del Servicio de Transporte y Distribución de Energía y Generación Térmica, de 19/08/2024, en el que se concluye que:

«Visto su escrito de 21 de junio de 2024, sobre el asunto de referencia, le informo favorablemente sobre el Proyecto de urbanización UE 86/05, Sant Jordi, con los siguientes condicionantes:

Deberá solicitarse el permiso de acceso y conexión a la empresa distribuidora, la cual presentará las correspondientes condiciones técnicas y económicas.

Las instalaciones de nueva extensión de red que deban ser utilizadas por más de un consumidor y sean realizadas directamente por el solicitante deberán cederse al distribuidor de la zona, que se responsabilizará desde ese momento de su operación y mantenimiento, seguridad y calidad del suministro.

La potencia máxima admisible de cada transformador será de 400 kVA. Los transformadores de 630 kVA están reservados a la compañía distribuidora.

Este informe no sustituye la preceptiva autorización administrativa del proyecto eléctrico de media tensión en cuestión, que deberá ser solicitada a esta Dirección General.»

- Informe del Servicio Técnico de Urbanismo del Consejo Insular de Mallorca, de 10/09/2024, en el que se concluye que:

«Se trata de un proyecto previsto en el planeamiento municipal que deberá cumplir con las determinaciones previstas en la ficha del mismo y con las determinaciones del PG vigente de Palma.

El instrumento de ejecución del proyecto de referencia se regula en el artículo 71 de la LUIB y en los artículos 115 a 117 del RLUIB.

El proyecto de urbanización no integra los cambios reflejados en la planimetría del estudio de impacto ambiental. De los informes de las administraciones afectadas se desprende que las representaciones y textos contenidos dentro del documento ambiental se encuentran más actualizados y, en caso de discrepancia, son sobre los que se realizan las consideraciones del presente informe. Se observan divergencias en puntos tan sensibles como la anchura de las aceras y de los carriles de circulación. El proyecto deberá incluir toda la documentación conforme al artículo 166 del RLUIB y deberá integrar todas las modificaciones a fin de cumplir con el artículo 71.2.b) de la LUIB.



En los derribos previstos por el proyecto se elimina el aljibe de un molino de extracción de agua. Deberán revisarse y actualizarse, en su caso, las fichas del Catálogo de los molinos próximos.

El proyecto se redacta con vistas a regularizar las alineaciones y completar la red viaria según se define en el planeamiento de orden superior, dotando al ámbito de actuación de los servicios urbanísticos básicos a los efectos de permitir un posterior desarrollo residencial. De la documentación aportada se desprende que las infraestructuras con las que se efectuarán las conexiones se encuentran en funcionamiento y que estas disponen de los recursos suficientes, con la capacidad necesaria, asignada y reservada, para el proyecto de urbanización a ejecutar y para el tejido urbano que se edifique como consecuencia del mismo.

De la documentación aportada, el proyecto fue objeto de informe por la Administración Hídrica en 2021 y no se garantiza que se adecue al Plan Hidrológico vigente. Por otra parte, para garantizar la protección del dominio público hidráulico subterráneo, se atenderá a lo dispuesto en el anexo I de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las directrices de ordenación territorial de las Islas Baleares y de medidas tributarias.»

5. Elementos significativos del entorno del proyecto

El proyecto se ejecuta en la Unidad de Ejecución 86-05 del núcleo de Sant Jordi, en el término municipal de Palma.

De acuerdo con el Plan Territorial de Mallorca, los terrenos del proyecto tienen la calificación de suelo urbano según el PGOU de Palma, y quedan dentro del ámbito de desarrollo urbanístico del núcleo consolidado de Sant Jordi.

Según el Plan General (PG2023), el ámbito se encuentra fuera de las zonas de inundabilidad significativas, gracias a la actualización del mapa hidrológico realizado por la Dirección General de Recursos Hídricos. Por tanto, el proyecto no se encuentra afectado por áreas de riesgo potencial significativo de inundación (ARPSI) y los estudios recientes descartan la afectación por flujos preferentes o por subidas del nivel freático.

Aunque el proyecto se sitúa íntegramente en suelo urbano, según el PGOU vigente, el ámbito de actuación limita con zonas de suelo rústico protegido afectadas por figuras como las Áreas de Prevención de Riesgos (APR) de inundación y de contaminación de acuíferos. En este contexto, la masa de agua subterránea afectada es la 1811M1 (Sa Pobla) que se encuentra en estado cuantitativo y cualitativo malo, y con una vulnerabilidad moderada en la contaminación. Para minimizar los impactos sobre el medio hídrico y favorecer la recarga del acuífero, el proyecto prevé la incorporación de medidas como pavimentos permeables y sistemas urbanos de drenaje sostenible (SUDS), los cuales están propuestos como mejora ambiental y se prevé que se integren el proyecto definitivo, especialmente en relación con la gestión de las aguas pluviales.

En cuanto al riesgo de incendios forestales, el ámbito se considera de bajo riesgo según el IV Plan General de Defensa contra Incendios Forestales de las Islas Baleares.

El proyecto se encuentra dentro de la zona de servitud acústica del aeropuerto de Palma (Son Sant Joan) y en zona de situación acústica especial. Esta condición implica que las futuras edificaciones deberán cumplir con los requisitos del Código Técnico de la Edificación (CTE), por lo que respecta al aislamiento acústico, especialmente para garantizar la calidad sonora en espacios interiores.

En el entorno inmediato del proyecto se localizan diversos molinos de viento de extracción de agua, uno de ellos con un aljibe afectado por la apertura de un vial. Este conjunto está catalogado en el Catálogo de Patrimonio de Palma y está protegido como bien de interés patrimonial etnológico, según la ficha 85/02 del catálogo, por lo tanto, el Servicio de Patrimonio Histórico ha emitido informe desfavorable a la afectación del aljibe del molino.

No hay afectación directa a espacios de la Red Natura 2000, ni áreas declaradas como ANEI o LIC, según el visor del IDEIB.

Finalmente, cabe indicar que, de acuerdo con la normativa aeronáutica, las actuaciones se encuentran dentro de los límites de servitudes aeronáuticas del aeropuerto de Palma, por lo que será necesario el informe favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) antes de la aprobación definitiva.

6. Consideraciones técnicas

1. Naturaleza y objetivo del proyecto. El proyecto de urbanización de la unidad de ejecución UE 86-05 de Sant Jordi constituye un instrumento de ejecución del planeamiento urbanístico vigente, en ningún caso modificativo de éste. Su alcance se limita a la definición y ejecución de las obras necesarias para dotar la unidad de los servicios urbanísticos básicos, como son la viabilidad, la red de alcantarillado, el suministro de agua potable, la red eléctrica, las telecomunicaciones, el drenaje de las aguas pluviales y la urbanización de zonas verdes. El ámbito se localiza sobre suelo clasificado como urbano y se encuentra parcialmente consolidado por los entornos residenciales existentes.

2. Tramitación ambiental y análisis de impactos. El proyecto ha sido objeto de una evaluación ambiental ordinaria, de acuerdo con la Ley 21/2013, de evaluación ambiental, y el Decreto Legislativo 1/2020. El Estudio de Impacto Ambiental (EIA) realizado identifica que los

impactos ambientales derivados de la propuesta tienen carácter leve o moderado, principalmente centrados en la fase de ejecución (movimientos de tierras, ruido, emisiones de partículas, afección temporal al paisaje y a la fauna urbana). El EIA propone una serie de medidas correctoras y preventivas, tales como la reducción del ruido mediante limitaciones horarias, el riego de tierras para reducir el polvo y la protección de las franjas de vegetación existentes.

3. Patrimonio histórico y etnológico. El proyecto impacta directamente sobre un elemento protegido del patrimonio: un aljibe que forma parte del conjunto de un molino de viento de extracción de agua, identificado con el núm. 0680 en el catálogo del Consejo Insular de Mallorca e incluido en la ficha 85/02 del Catálogo de Patrimonio del Ayuntamiento de Palma. Dicha ficha establece la necesidad de conservar y rehabilitar no solo el molino en sentido estricto, sino también los elementos asociados como el aljibe y las edificaciones anexas. El Servicio de Patrimonio Histórico ha emitido un informe desfavorable al proyecto tal como está redactado, al considerar que la construcción de uno de los viales proyectados vulnera la integridad del elemento catalogado.

4. Riesgo de inundación y gestión hidrológica. En el informe técnico municipal del SCUI firmado en fecha 07/05/2024 por la ingeniera de caminos, canales y puertos María Esther Comas Martínez, se establece que la unidad de actuación, según la información oficial del visor IDEIB y el Plan Hidrológico de las Islas Baleares (PHIB 2023), parecería situarse sobre una zona potencialmente inundable por llanuras hidrogeomorfológicas. No obstante, se concluye que, de acuerdo con el Estudio Hidrológico de la cuenca de Sant Jordi aprobado en el año 2009 e integrado en el PGOU 2023, dicha unidad queda fuera de la zona inundable oficial.

Asimismo, el Servicio de Control de Urbanizaciones e Infraestructuras ha manifestado que no se ha solicitado el informe de la Dirección General de Recursos Hídricos (DGRH) por dos motivos principales: (a) la previsión de plazos extraordinarios de respuesta por parte de dicho organismo (hasta dos años), y (b) el hecho de que, a partir de la aprobación del PGOU de Palma (30/05/2023), la evaluación de este tipo de afecciones en suelo urbano no afectado por dominio público hidráulico corresponde a la administración municipal.

5. Tramitación de alegaciones y documentación pendiente. Durante la fase de información pública, diversos vecinos han presentado alegaciones poniendo de manifiesto carencias técnicas en el proyecto aprobado inicialmente. En concreto, se destaca la falta de definición de la red de pluviales, la inexistencia de estudios específicos sobre la gestión de aguas en zonas vulnerables por contaminación de acuíferos y la ausencia de planos longitudinales de todo el viario. El Ayuntamiento ha estimado parcialmente dichas alegaciones, requiriendo la subsanación e incorporación de esta documentación antes de la aprobación definitiva.

6. Servidumbres y afecciones acústicas aeroportuarias. El ámbito de la UE 86-05 se encuentra dentro de la zona de servidumbre acústica del aeropuerto de Palma, con niveles de exposición superiores a los umbrales establecidos por la Ley 37/2003, del ruido. Esta clasificación determina que las nuevas edificaciones deberán garantizar, en cualquier caso, el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en el interior, conforme al Código Técnico de la Edificación (CTE-DB-HR). Esta obligación recaerá sobre los futuros promotores y se hará constar en el Registro de la Propiedad como una servidumbre informativa vinculada a cada parcela.

7. Coordinación interadministrativa e informes sectoriales. Diversos servicios municipales y entidades externas han emitido informes favorables condicionados a la modificación y/o ampliación de determinados aspectos del proyecto. Entre dichos informes se incluyen los de EMAYA, Movilidad, Accesibilidad, Bomberos, ENDESA, Parques y Jardines y el Servicio de Alumbrado Público. Se han identificado deficiencias en el trazado del vial A, en los detalles de la red eléctrica de baja tensión y en la previsión de servicios como telecomunicaciones y riego.

En el informe de EMAYA de 17 de diciembre de 2020 se certifica la disponibilidad de recursos de agua potable. En relación con la capacidad de depuración, concluye lo siguiente:

«La estación depuradora EDAR Palma II se encuentra actualmente por encima de su capacidad nominal de tratamiento de aguas residuales. Parte de los caudales deben ser derivados hacia la EDAR Palma I, en la zona de Sant Jordi. Esta situación se agrava los días de lluvia o durante el periodo estival.

No obstante, el volumen relativo de la Unidad de Ejecución prevista en el PGOU, de 240 habitantes, no modifica sustancialmente la situación actual, dado que el sistema de la ciudad está diseñado para aproximadamente 1.000.000 de habitantes equivalentes.»

8. Ejecución de las obras y gestión ambiental. Antes del inicio de las obras se requiere la presentación del plan de seguridad y salud, del plan de residuos, del plan de ensayos de calidad y del nombramiento de la dirección facultativa y de la empresa constructora. Asimismo, se prevén inspecciones semanales por parte del Servicio de Control de Urbanizaciones e Infraestructuras (SCUI). Durante la ejecución será de aplicación el Manual de ejecución de obras del Ayuntamiento de Palma, con el fin de garantizar el mantenimiento de la movilidad, la seguridad y la integridad de los servicios afectados.

9. Compatibilidad con las servidumbres aeronáuticas. El proyecto se encuentra afectado por servidumbres del aeropuerto de Palma conforme a la normativa vigente (Real Decreto 2591/1998 y modificaciones posteriores). Por tanto, cualquier actuación deberá contar con autorización expresa de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) antes de su aprobación definitiva.





Dicha autorización deberá integrarse en el proyecto junto con el resto de condiciones ambientales y técnicas establecidas.

10. Criterios de sostenibilidad ambiental e integración paisajística. El proyecto contempla medidas favorables a la sostenibilidad, como la aplicación de pavimentos permeables en la zona verde central, el arbolado autóctono en el arbolado viario y la concentración de las instalaciones de servicios en trazados soterrados. Estas actuaciones persiguen reducir el impacto paisajístico y mejorar la integración urbana, favoreciendo al mismo tiempo una gestión ambiental adaptativa, coherente con los objetivos de resiliencia urbana y eficiencia energética.

Conclusiones de la declaración de impacto ambiental

Primero. Se formula la **declaración de impacto ambiental favorable del proyecto de urbanización UE86-05, Sant Jordi, TM Palma**, firmado por Mateu Estrany Pieras, en fecha noviembre de 2021, dado que previsiblemente no se producirán impactos adversos significativos sobre el medio ambiente, siempre que se cumpla con las medidas correctoras y preventivas previstas en el estudio de impacto ambiental firmado por los consultores ambientales Àngel Pomar i Gomà y Clara Fuertes Salom, en fecha diciembre de 2021, y los siguientes condicionantes:

1. Deberá modificarse el proyecto de urbanización a fin de garantizar la conservación e integridad del aljibe vinculado al molino catalogado, de acuerdo con la ficha 85/02 del Catálogo de protección del patrimonio de Palma, según lo indicado en el informe del Servicio de Patrimonio Histórico del Consejo Insular de Mallorca de fecha 30/09/24. En este sentido, cualquier intervención deberá ser previamente validada y autorizada por el Servicio de Patrimonio Histórico del Consejo Insular de Mallorca, el cual deberá emitir informe favorable al nuevo diseño del proyecto urbanístico.

2. De acuerdo con la Resolución de la Directora General de Armonización Urbanística y Evaluación Ambiental sobre la modificación de la declaración ambiental estratégica del Plan General de Palma 2023 (BOIB núm. 78, de 11 de junio de 2024), deberá cumplirse:

- La conexión de los proyectos de urbanización a la estación depuradora, así como la ocupación efectiva de cualquier edificio en el ámbito de la urbanización, quedan supeditadas a la entrada en funcionamiento de la fase 1 de ampliación de la EDAR II.
- Corresponde al Ayuntamiento valorar si aplaza la aprobación del proyecto hasta disponer de plenas garantías de 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, en la concesión de cualquier derecho edificatorio en el ámbito de la UE/86-05. Asimismo, en caso de aprobar el proyecto antes de la puesta en servicio de la nueva depuradora, deberá concretar el régimen de responsabilidades ante los eventuales retrasos en la finalización de las obras de la EDAR.

3. De acuerdo con el Acuerdo del Pleno de la Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears sobre la Revisión del Plan General de Palma (BOIB núm. 51, de 22 de abril de 2023):

-La aprobación del planeamiento derivado o de los proyectos de urbanización solo podrá llevarse a cabo cuando quede garantizada la disponibilidad efectiva de agua potable, así como su calidad, para dar cumplimiento a los requisitos establecidos por la normativa y ser apta para consumo humano.

4. Si durante la fase de desarrollo del proyecto se produjera un aumento significativo de la demanda hídrica, deberá contarse con un informe actualizado de suficiencia de Recursos Hídricos que acredite la disponibilidad y adecuación de los recursos para hacer frente a dicho incremento. Asimismo, en caso de que se modifiquen las condiciones de uso de las parcelas o se introduzcan nuevos desarrollos que puedan afectar a la disponibilidad de agua, será necesario reevaluar la suficiencia hídrica conforme a los criterios establecidos en la «Instrucción del Consejero de Medio Ambiente y Territorio» (BOIB núm. 56, de 28 de abril de 2022).

5. Deberá obtenerse la autorización previa de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) e integrar en el proyecto todas las disposiciones y condicionantes que de ella se deriven, de acuerdo con la normativa vigente sobre servidumbres aeronáuticas.

6. El alumbrado público deberá ser tal que se minimice el consumo eléctrico.

7. En cumplimiento del artículo 48 del PHIB, en el espacio libre deberá realizarse un ajardinamiento de riego cero o plantearse la instalación de una red de aguas regeneradas o de aprovechamiento de las aguas pluviales para su riego.

8. En cumplimiento del artículo 51.5 del PHIB de tercer ciclo: «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 rebaje de bordillos en aquellas situaciones en las que se pueda redirigir la escorrentía superficial hacia zonas donde se facilite su infiltración (alcorques, zonas verdes...). Todo ello sin perjuicio del uso de otras posibles soluciones que se engloben dentro de este conjunto de técnicas de drenaje sostenible.»



Por otra parte, se recuerda que:

- Deberá solicitarse el permiso de acceso y conexión a la empresa distribuidora, la cual presentará las correspondientes condiciones técnicas y económicas.
- Las instalaciones de nueva extensión de red que deban ser utilizadas por más de un consumidor y sean realizadas directamente por el solicitante deberán cederse al distribuidor de la zona, que se responsabilizará desde ese momento de su operación y mantenimiento, seguridad y calidad del suministro.
- La potencia máxima admisible de cada transformador será de 400 kVA. Los transformadores de 630 kVA están reservados a la compañía distribuidora.

Segundo. Se publicará la presente declaración de impacto ambiental en el Boletín Oficial de las Islas Baleares, de acuerdo con lo dispone el artículo 41.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

Tercero. La declaración 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 al inicio de la ejecución del proyecto en el plazo máximo de seis años desde la publicación, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 41.4 de la Ley 21/2013.

Cuarto. La declaración de impacto ambiental no será objeto de ningún recurso, sin perjuicio de que, si procede, se interponga en vía administrativa o judicial frente al acto de autorización del proyecto, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 41.4 de la Ley 21/2013.

Quinto. La presente 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 su aprobación.

(Firmado electrónicamente: 22 de enero de 2026)

La directora general de Armonización Urbanística y Evaluación Ambiental

Maria Paz Andrade Barberá

