

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA

CONSEJERÍA DE VIVIENDA, TERRITORIO Y MOVILIDAD

3823

Resolución de la directora general de Armonización Urbanística y Evaluación Ambiental por la que se formula el informe ambiental estratégico de la MP núm. 6 del Plan Especial de desarrollo del ParcBIT, TM de Palma. (exp. 122e/2025)

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 20 de noviembre de 2025, y de acuerdo con el artículo 9.1 del Texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Illes Balears aprobado por Decreto legislativo 1/2020, de 28 de agosto, y el punto 8. d) del artículo 2 del Decreto 10/2025, de 14 de julio, de la presidenta de las Islas Baleares, 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

El informe ambiental estratégico de la MP núm. 6 del Plan Especial de desarrollo del ParcBIT, TM de Palma

1. Determinación de sujeción a evaluación ambiental y tramitación

El objeto de este informe ambiental estratégico es determinar de acuerdo con las consultas realizadas a las administraciones públicas afectadas y los criterios establecidos en el anexo V de la Ley 21/2013 si la presente MP, no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, o bien, debe someterse al procedimiento ordinario para tener efectos significativos.

Según el apartado 4 del artículo 12 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 Illes Balears:

«4. También serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada:

b) Las modificaciones de planes o programas que, a pesar de no estar incluidas en el apartado 2 de este artículo, supongan, por sí mismas, un nuevo marco para la autorización de proyectos. Se considerará que las modificaciones de planes y programas conllevan un nuevo marco de proyectos cuando su aprobación genere la posibilidad de ejecutar nuevos proyectos, o aumente las dimensiones o el impacto eventual de los permitidos en el plan o programa que se modifica y, en todo caso, cuando supongan un incremento de la capacidad de población, residencial o turística, o habiliten la transformación urbanística de un suelo en situación rural».

Se prevé un nuevo uso detallado de equipamiento de residencia comunitaria que implica un incremento de la capacidad de población del ámbito, tal y como prevé el supuesto de aplicación de AAE simplificada del artículo 12.4.b del DL 1/2020. La propuesta, por tanto, establece un nuevo uso no previsto en el planeamiento que, a pesar de ser solo un uso detallado, no permite aplicar el artículo 12.6 del DL 1/2020 relativo a los supuestos de exclusión de la AAE.

Por tanto, se considera que la Modificación Puntual del Plan Especial debe someterse a Evaluación Ambiental Estratégica simplificada, de acuerdo con el artículo 12.4.b del DL 1/2020, debido a la previsión del nuevo uso de residencia comunitaria en las Zona Terciaria C1 (parcelas 21 y 22 del ámbito). Así, el resto de cambios previstos en esta MP no son causa de sujeción a AAE, aunque también se tendrán en cuenta para la evaluación de los efectos esperados y las medidas propuestas.

Por todo ello, la MP debe tramitarse como una Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) simplificada y seguir el procedimiento establecido en el Título II, Capítulo I, sección 2ª, de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, referida a la evaluación ambiental estratégica simplificada.

2. Descripción y ubicación de la MP

El 12 de febrero de 1999, el Consejo de Gobierno aprobó definitivamente el Plan Especial de Desarrollo del ParcBIT (PEDPB; BOCAIB núm. 45, de 10 de abril de 1999). Posteriormente, se han aprobado definitivamente cinco modificaciones del PEDPB. Con el objetivo de dar respuesta a una serie de problemáticas, en fecha 6 de junio de 2025, se aprueba inicialmente mediante Acuerdo del Consejo de Gobierno, la modificación puntual número 6 del Plan Especial de Desarrollo del ParcBIT (BOIB nº72 de 7 de junio de 2025).

La MP consiste en la reformulación de cuatro elementos:**1. Proyecto del Metro**

Adecuar el Plan Especial (PEDPB) para integrar la ampliación del metro entre la UIB y el ParcBIT, ya aprobada y en ejecución. Los cambios afectan a planos y superficies de parques, red viaria, reserva ferroviaria, aparcamientos y servicios de interés público y social. Se ganan espacios públicos y red viaria, pero se reduce ligeramente el aparcamiento. La llegada del metro supondrá la reducción del uso del vehículo privado.

2. Zonas de Servicios

Se elimina la previsión de uso de una central de cogeneración de energía en la parcela 58. Se mantienen los usos técnicos [agua (abastecimiento y tratamiento de residuales), energías alternativas, telecomunicaciones] y se concretan nuevos usos complementarios.

3. Residencia comunitaria

Se prevé el alojamiento temporal para trabajadores e investigadores del ParcBIT, en las parcelas 21 y 22. El edificio será una sola unidad registral, sin posibilidad de segregación por venta o alquiler. La zona se encuentra urbanizada, pero no se ha materializado ninguna edificación. Es necesario integrar el nuevo uso en el PEDPB. La nueva residencia comunitaria podría dar lugar a 250 residentes temporales al año.

4. Industria tecnológica

Se añaden usos para industrias de transformación vinculadas a la innovación y la investigación. Éstas no generan contaminación ni ruido y no requieren infraestructuras por logística. Tampoco supondrá requerimientos en la red viaria.

3. Resumen del documento ambiental estratégico

El documento ambiental se inicia con la motivación y los objetivos de la MP así como los antecedentes y una descripción de las modificaciones del plan acompañada de documentación gráfica (planos). Esta información ha sido resumida en los apartados 1 y 2 de este documento.

A continuación presentan el apartado de estudio de alternativas. En el estudio comentan lo siguiente: «En resumen, el nuevo trazado del metro se establece en figuras normativas de rango superior y el ordenamiento del PEDPB debe adecuarse, y el resto de cambios relativos a los usos detallados responden a las necesidades y problemáticas detectadas. Por todo ello, no procede el estudio de alternativas de ubicación ni de ordenación, y las dos únicas alternativas consideradas son»:

La alternativa 0; la alternativa 0 supone no hacer ningún cambio, de manera que se mantendría un planeamiento desfasado respecto al nuevo trazado del metro, se conservaría la planta de cogeneración y se limitarían ciertos usos, lo que frena el desarrollo del parque y complica el acceso a la vivienda. En cambio, **la alternativa 1** adapta el ordenamiento al metro, gana espacios libres, elimina la cogeneración y abre la puerta a nuevos usos, como la industria tecnológica y la residencia comunitaria. Esto facilita la movilidad, la implantación de nuevas empresas e impulsa la investigación y la innovación. Por lo tanto, se considera que la alternativa 1 es la más adecuada.

En el apartado **Situación actual del medio ambiente** se estudia el ámbito geográfico del ParcBIT; la topografía y geología; el clima; la hidrología superficial y subterránea (destacando el torrente de na Bàrbara que atraviesa el ámbito del ParcBIT de noroeste hacia el sureste, manteniendo un lecho natural sin canalizar); los riesgos y las áreas de protección territorial, donde destacan que la APR de inundación queda cortada en el ámbito del ParcBIT, ya que estas categorías sólo se delimitan en suelo rústico. En este sentido, según la cartografía oficial de la administración hidráulica, el ParcBIT se encuentra afectado por la llanura geomorfológica de inundación del torrente de na Bàrbara, correspondiente a una zona potencialmente inundable, de acuerdo con el artículo 90 del Plan Hidrológico de las Islas Baleares. En este apartado también se estudia el medio biótico y espacios naturales protegidos, el paisaje, el medio socioeconómico, las infraestructuras, los servicios urbanísticos y el consumo de recursos.

En el documento ambiental dedican un apartado a los **Efectos ambientales potenciales** donde identifican una serie de factores ambientales y efectos derivados durante la fase de obras y la fase de ejecución del plan. Durante la fase de obras describen los siguientes efectos derivados:

- Efectos negativos: alteración de la calidad del aire, artificialización e impermeabilización del suelo, generación de residuos, alteraciones visuales y molestias sonoras, consumo de recursos hídricos.
- Efectos positivos: obtención de una mayor superficie destinada a espacios libres públicos.

Durante la fase de funcionamiento se describen los siguientes efectos derivados:

- Efectos negativos: consumo de recursos hídricos, consumo de energía eléctrica, incremento del consumo de agua y energía

- asociado al nuevo uso residencial comunitario, incremento de la movilidad.
- Efectos positivos: obtención de un espacio para residencia temporal.

En el apartado **Medidas propuestas** se establecen toda una serie de medidas que de acuerdo con el documento ambiental, permiten ejecutar la modificación puntual con la finalidad de evitar, atenuar, corregir o compensar los impactos negativos:

Medidas para evitar o minimizar los efectos sobre el medio físico:

- Ocupación mínima del suelo y rehabilitación de zonas afectadas.
- Uso de maquinaria adecuada, con bajas emisiones y ruido.
- Cubrir vehículos de transporte de materiales para evitar la dispersión de polvo en el aire.
- Reducir movimientos de tierras y polvo con riegos periódicos.
- Aplicar buenas prácticas para minimizar contaminantes.

Medidas para evitar o minimizar los efectos sobre el medio biótico:

- Conservar la vegetación y proteger especies valiosas.
- Evitar trabajos nocturnos que afecten a la fauna.
- Prohibición de especies invasoras.

Medidas para evitar o minimizar los efectos sobre el medio perceptual:

- Zonas específicas para maquinaria y materiales.
- Enterrar cableado y mantener bienes públicos.
- Alumbrado dirigido hacia tierra.
- Integración estética de construcciones y mobiliario urbano.
- Retirar y gestionar residuos al final de las obras.

Medidas para evitar o minimizar los efectos sobre el consumo de recursos y residuos:

- Gestión adecuada y reutilización de residuos.
- Uso de luminarias LED y energías renovables (fotovoltaica).
- Vegetación autóctona y de bajo consumo hídrico.
- Ahorro de agua: grifos con sensores, recogida de aguas pluviales, riego por goteo.
- Previsión de espacios para recogida selectiva de residuos.

El documento ambiental incluye un **plan de vigilancia ambiental** para el seguimiento de las medidas correctoras.

Finalmente, el documento ambiental incorpora dos anexos:

• **Anexo I. Perspectiva climática:** donde se explica que la nueva residencia comunitaria podrá abastecerse íntegramente con energía fotovoltaica instalada en la cubierta, de acuerdo con la Ley de cambio climático. La superficie disponible y las instalaciones concretas se determinarán en los proyectos de edificación.

Además, se plantean medidas para reducir el consumo energético y las emisiones de gases de efecto invernadero: uso de maquinaria revisada y con bajas emisiones, buenas prácticas durante las obras para minimizar contaminantes, alumbrado de bajo consumo (preferentemente LED), cumplimiento de la normativa vigente y fomento general de las energías renovables en las nuevas edificaciones.

• **Anexo II. Suficiencia de recursos hídricos y capacidad de saneamiento:** donde cogiendo como ejemplo la residencia de la UIB estiman el consumo de agua de la residencia proyectada en unos 10.347 m³/año. También han calculado el volumen de agua susceptible de ser acumulada en unos 1.329,43 m³/año. A partir de los dos cálculos, la demanda final de agua a satisfacer es de 9.018 m³/año. En el documento ambiental comentan que se presenta toda la información necesaria para que la administración hidráulica se pueda pronunciar sobre la suficiencia de recursos hídricos y capacidad de depuración de la planificación de acuerdo con el artículo 43 del PHIB.

4. Consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas

El órgano ambiental ha realizado consulta a las siguientes administraciones previsiblemente afectadas:

- EMAYA, Empresa Municipal de Aguas y Alcantarillado, SA.
- Área de Movilidad del Ayuntamiento de Palma.
- Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Palma.



- Dirección Insular de Urbanismo del Consell de Mallorca.
- Dirección Insular de Territorio y Paisaje del Consell de Mallorca.
- Servicio de Explotación y Conservación del Consell de Mallorca.
- Servicio de Cambio Climático de la Consejería de Empresa, Empleo y Energía.
- Departamento de Medio Natural de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Natural.
- Servicio de Salud Ambiental de la Consejería de Salud.
- Servicio de Estudios y Planificación y Servicio de Gestión del Dominio Público Hidráulico de la DGRRHH de la Consejería del Mar y del Ciclo del Agua.
- GOB.

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

· Informe del Servicio de control de urbanizaciones e infraestructuras del Departamento de Gestión Urbanística del Ayuntamiento de Palma, firmado por la ingeniera municipal en fecha 18 de junio de 2025, que concluye:

- Referente a la modificación del trazado del metro:

«Se debería marcar en los planos de ordenación la zona de protección ferroviaria, consistente en una franja de 30m al discurrir por suelo urbano no consolidado en su urbanización. Se recomienda hacer referencia en la normativa del PE a que en dicha zona, se estará a lo dispuesto en la sección 4, de la ley 4/2014, de 20 de junio de movilidad de las IB.»

- Referente a la eliminación del suelo destinado a la infraestructura de cogeneración:

«Se considera adecuada la modificación.»

- Referente al nuevo uso residencial comunitario:

*«Desde el punto de vista de la movilidad, y con el fin de aportar viajeros estables al transporte público de alta capacidad, se apoya esta propuesta de mixticidad de usos, aunque sea como residencial comunitario. Se propone como condicionante, el excluir de la implantación de este uso pormenorizado, el suelo de las zonas afectadas **por riesgo de inundación**. Vista la amplitud del ámbito no afectado por zona inundable, parece adecuado que en la zona afectada por la T500, no se establezcan los usos más sensibles ante el riesgo de inundación, que son por orden, los usos sanitario, residencial comunitario, residencial y docente. Visto el plano de ordenación y el cuadro de usos de la normativa, se debería restringir el uso 3.2 docent y 3.8 residencial comunitari, en las zonas afectadas por riesgo de inundación. Se aconseja incorporar al PE un plano del riesgo de inundación de los estudios aprobados por la DGRH de las zonas no ARPSIs, superpuesto a la ordenación propuesta.»*

- Otras observaciones:

[...] se debería adaptar la norma a lo establecido en los siguientes artículos:

- El PHIB de 2023, en su artículo 51.
- El PTIM en su norma 42.5. que es de aplicación diferida a la primera revisión del plan especial.
- El PG2023, recoge y complementa esto en su norma 6.1.5.

Por ello, se deberán establecer condiciones de urbanización mediante SUDs en, como mínimo:

- El artículo 30 de aparcamientos.
- El artículo 37, de espacios libres de parcela, especificando la superficie máxima impermeabilizada.

· Informe del Área de Modelo de Ciudad, Urbanismo y Vivienda Digna de los Servicios Técnicos de Planeamiento del Ayuntamiento de Palma, firmado por la técnica de Medio Ambiente municipal en fecha 10 de julio de 2025, que concluye:

1. La modificación que se propone para la incorporación de un nuevo uso residencial comunitario supone un incremento de la demanda hídrica que se estima en 9.018 m^3 /año. El documento ambiental recoge en el anexo II la necesidad de pronunciamiento de la administración hidráulica sobre suficiencia de recursos hídricos y la capacidad de saneamiento.
2. El uso residencial comunitario se sitúa en las parcelas 21 y 22 afectadas por zona inundable, ZFP y T500. Hay que ajustar el uso previsto donde sea compatible de acuerdo con la normativa sectorial.
3. De acuerdo con el PG2023 y la ficha del urbanizable SUB/43-01 Parc Bit II Fase, se solicita que la Modificación nº 6 corrija el tramo de vial previsto, para mantener la misma ordenación respecto al torrente de Na Bàrbara como en la configuración del ámbito ya ejecutado. De esta forma se asegura que la localización del aparcamiento respecto a la estructura viaria, tiene la finalidad de estimular el recorrido de peatones dentro del parque (artículo 30 de las NNSS).





4. Por otro lado, tal como indica la ficha del SUB 43-01, se recomienda ajustar la ordenación con la finalidad de conseguir una mejor relación funcional con la Universidad, a través de un vial peatonal y carril bici, a poder ser que no coincida con el vial rodado y con condiciones de sombra.

5. Las Normas del Plan Especial deben prever entre otros, la incorporación de Sistemas urbanos de drenaje sostenible (Norma 6.1.5) y la extensión del agua regenerada (como se prevé en el plano de ordenación del Ciclo del agua del PG2023).

6. La modificación nº6 del Plan Especial, en el Plan de Ordenación O-4, se atribuye a la parcela 58 correspondiente a Servicios Técnicos, un incremento de 11.615 m², respecto al PE vigente. No se justifica este incremento de edificabilidad en el documento, cuando sí que se justifica ambientalmente que se saque la previsión de la central de cogeneración. Por otro lado, no se ha analizado en el documento ambiental, y se deberá analizar el incremento de consumo de agua y energético para el pronunciamiento de los organismos competentes.

- Informe del Área de Urbanismo, Vivienda y Proyectos Estratégicos de los Servicios Técnicos de Planeamiento del Ayuntamiento de Palma, de fecha 7 de agosto de 2025 que concluye:

La Modificación Puntual núm. 6 no se adapta al artículo 1 del Anexo I del RLUIB: el uso Residencial Comunitario es un uso detallado del uso Residencial, y no de Equipamiento Comunitario. Este uso deberá reubicarse en parcelas no afectadas por zona inundable y T500, de acuerdo con la normativa sectorial de aplicación. Se deberá prever la reserva del 20% del nuevo uso residencial previsto en la Norma 9 del PTIM en caso de ubicarlo en terrenos clasificados como suelo urbanizable.

El índice de edificabilidad total es 0,22 m²/m²s, inferior al máximo establecido en las NNSSCC. La superficie destinada a Zonas Verdes y Espacios Libres Públicos es superior al 10% de la superficie total ordenada establecida como mínima en las NNSSCC. La superficie destinada a SIPS es 96.691 m², superior al 6% de la superficie total ordenada establecida como mínima en las NNSSCC. Por lo tanto, esta Modificación puntual cumple con las normas urbanísticas de las NNSSCC en cuanto a los parámetros básicos de ordenación.

Se deberá atender a las observaciones técnicas señaladas en los informes de la ingeniera municipal y de la técnica de Medio Ambiente municipal.

- Informe del Servicio de Explotación y Conservación del Consell de Mallorca, de fecha 7 de agosto de 2025, que concluye:

De acuerdo con el artículo 31.2 de la Ley 5/1990 de Carreteras de la CAIB, será preceptivo el informe del organismo titular de la carretera para la puesta en marcha de cualquier actividad nueva o modificación de la existente que surja en el entorno de la carretera y que la pueda afectar directa o indirectamente a las zonas limitadas por unas líneas longitudinales paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de cien (100) metros. en carreteras de cuatro (4) o más carriles o cincuenta (50) metros en carreteras de dos (2) carriles de las redes primaria y secundaria.

Esta actuación se encuentra a más de 50 m de la carretera, por lo tanto no se debe informar.

- Informe de los Servicios Técnicos de Urbanismo de la Dirección Insular de Urbanismo del Consell de Mallorca, de fecha 19 de agosto de 2025, que concluye:

Analizada la propuesta de modificación puntual en los términos antes expuestos, entendemos que debe informarse **favorablemente** en el trámite del artículo 55 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, de acuerdo con las consideraciones que figuran en el cuerpo del presente informe. En cualquier caso, las anteriores observaciones se hacen desde un análisis del documento aprobado inicialmente, en el marco del trámite de informe previsto en el artículo 55 de la Ley 7/2024, de 11 de diciembre, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Illes Balears, y a partir del nivel de definición inicial de la documentación aportada.

En consecuencia, cabe señalar que se emite a reserva de las competencias de otros órganos de este Consejo Insular que eventualmente tuvieran que dictaminar el expediente en cumplimiento de las disposiciones de legislación sectorial que resultaran aplicables. Por lo expuesto en los apartados precedentes, se propone a la ponencia técnica de Ordenación del Territorio y Urbanismo que eleve a la comisión insular la siguiente propuesta de acuerdo:

«Dada la solicitud de informe en el trámite previsto en el artículo 55 de la Ley 7/2024, de 11 de diciembre, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Islas Baleares, sobre el expediente de planeamiento aprobado inicialmente cuyos datos se indican a continuación:

Expediente núm.: 1288804F Fecha de registro: 12/06/2025

Modificación puntual núm. 6 del Plan Especial de Desarrollo del ParcBIT.

Solicitante: Fundación Balear de Innovación y Tecnología. Consejería de Economía, Hacienda e Innovación.



Esta Comisión Insular, de acuerdo con el dictamen de la Ponencia Técnica de Ordenación del Territorio y Urbanismo, acuerda emitir el informe favorable de conformidad con las consideraciones que figuran en el informe emitido por los Servicios de Urbanismo del Departamento de Territorio, Movilidad e Infraestructuras.»

- Informe del Servicio de Cambio Climático de la Consejería de Empresa, Empleo y Energía, de fecha 21 de agosto de 2025, que concluye:

Por todo ello, y en relación a la perspectiva climática, no se prevé que el proyecto pueda causar efectos ambientales significativos, siempre que se cumplan las medidas preventivas de la Evaluación Ambiental Estratégica y los siguientes condicionantes, que deben incluirse en el proyecto constructivo:

- Incluir la generación de energía mínima de acuerdo con el artículo 20.2 de la Ley 10/2019.

Por otra parte, se recomienda:

- Valorar la inclusión de materiales de construcción de bajo impacto ambiental, preferentemente local.*
- Incluir la recirculación de las aguas grises por las cisternas del WC o después de haber pasado por una predepuración, reutilizarlas para riego o limpieza exterior.*
- Se recuerda que debe aplicarse el artículo 68 sobre la contratación pública y 71 de la Ley 20/2019 sobre obras públicas, incluyendo el cálculo de la huella de carbono en el procedimiento de contratación.*

- Informe del Servicio de Protección de Especies de la Dirección General de Medio Natural y Gestión Forestal, de fecha 25 de agosto de 2025, que concluye:

Se informa favorablemente la MP núm. 6 Plan Especial de Desarrollo del ParcBit, T.M. Palma, con los siguientes condicionantes:

- 1. Vista la posible presencia de tortuga mediterránea en la zona, habrá que llevar a cabo batidas para la localización de ejemplares de la especie antes de la entrada de maquinaria pesada. Estas batidas no se podrán realizar durante los meses de invierno, ya que las tortugas se encuentran enterradas y no se podrían detectar. Hay que tener en cuenta que los días de más calor del verano también se pueden enterrar.*
- 2. Visto que la modificación afecta parcialmente a una zona de protección contra la electrocución de avifauna, es necesario que los tendidos eléctricos aéreos cuenten con medidas especiales de aislamiento o de incremento de visibilidad para evitar las electrocuciones y colisiones, de acuerdo con las especificaciones.*

- Informe del Servicio de Ordenación del Territorio del Consell de Mallorca, de fecha 9 de septiembre de 2025, que concluye:

Desde la perspectiva territorial y paisajística, se informa favorablemente la MP nº 6 del Plan Especial de Desarrollo del ParcBit al T.M. de Palma con las siguientes observaciones:

- 1. Se deberá garantizar la preservación de los espacios arbolados ya existentes o, en caso necesario, el reemplazo del mismo con especies de dimensiones y características similares. En concreto, conviene el mantenimiento de los especímenes de mayor envergadura, como los algarrobos existentes, que queden en espacios no edificables de las parcelas. A nivel singular conviene el mantenimiento, siempre que sea posible, de los dos algarrobos "gemelos" existentes a ambos lados del camino que conecta el aparcamiento sur actualmente existente con la calle "camino de Canet" de la urbanización de Son Espanyol.*
- 2. Se deberá adoptar una estrategia de naturalización en la integración paisajística incorporando medidas de ordenación que fomenten el incremento del área arbolada mediante especies autóctonas (algarrobos, almendros,...), la reducción del suelo impermeabilizado y la generación de corredores ecológicos.*
- 3. En los suelos de uso residencial conviene que las áreas no ocupables para la edificación mantengan, tanto como sea posible, la pendiente natural y la permeabilidad del terreno así como la vegetación arbórea y arbustiva existente en las áreas no ocupables por la edificación.*
- 4. En las parcelas de tipología aislada de uso dotacional o de servicios objeto de modificación deberá garantizarse el índice de permeabilidad del terreno indicado en el apartado 4.c de la norma 42 del PTIM.*
- 5. En el proyecto de urbanización de las áreas de nueva urbanización deberá darse cumplimiento a la norma 44 del PTIM sobre prevención de la contaminación lumínica.*
- 6. En cuanto a la posible afección al trazado de la Ruta de Pedra en Sec, se estará a lo que informe al departamento de Medio Ambiente del Consell de Mallorca, cuando menos en el proyecto de urbanización correspondiente.*
- 7. Con esta tramitación no se da por adaptado en su integridad el Plan especial de desarrollo del Parc Bit en el Plan territorial insular de Mallorca (PTIM), a sus instrumentos de despliegue, ni al planeamiento sectorial competencia del Consell de Mallorca.*

- Informe del Servicio de Planificación de la Dirección General de Recursos Hídricos de fecha 25 de septiembre de 2025, donde se concluye que:



1. Se debe revisar el Anexo II de «Suficiencia de recursos Hídricos» del documento ambiental, realizar un cálculo con dotaciones adecuadas, tener en cuenta todas las modificaciones del Plan que suponen consumo de agua y eliminar todas las referencias al consumo energético hacia el consumo de agua. También se debe incorporar la información que exige el artículo 43.2 del PHIB. De todas formas, por similitud, en cuanto a suficiencia y disponibilidad se pueden aplicar las mismas conclusiones del informe del Plan General de Palma aprobado definitivamente el 28 de abril de 2023 (consideración técnica 4).

2. No se ha hecho una estimación del volumen de aguas residuales que se generarán ni se ha aportado ningún certificado de Emaya en relación a la capacidad de depuración. Pero por analogía con expedientes similares se puede concluir que la capacidad de depuración no estará garantizada hasta que entre en funcionamiento la nueva EDAR II de Palma actualmente en construcción.

- Informe del Servicio de Gestión del Dominio Público Hidráulico de la Dirección General de Recursos Hídricos de fecha 6 de noviembre de 2025, donde se concluye que:

1. Para elaborar este informe se han empleado los datos y la cartografía obtenida en el «Estudio de zonas inundables» encargado por la DGRH a la UTE Garau Ingenieros – Aquatec, dentro del contrato público «Revisión y elaboración de estudios hidrológicos e hidráulicos y generación de cartografía de zonas inundables Expediente: 415/2019». Este estudio, que ha sido sometido a información pública (https://ideib.caib.es/recursos_hidricos/) aún no ha finalizado el procedimiento indicado en el art. 14ter del RDPH, motivo por el cual las afecciones señaladas en este informe son susceptibles de sufrir cambios o correcciones.

2. Según los datos de este estudio, los cambios pretendidos en la modificación de referencia son compatibles con la normativa hidráulica, en cuanto a afecciones al dominio público hidráulico de las aguas superficiales, en sus zonas de protección (servidumbre, policía) y en zonas inundables o potencialmente inundables, con las siguientes prescripciones.

3. Este informe no es una autorización. Las actuaciones / actividades que se desarrollen en la parcela, localizadas en las zonas de protección del dominio público hidráulico (servidumbre o policía), requerirán autorización administrativa previa de la DG de Recursos Hídricos, sin perjuicio de las que sean exigibles por otras administraciones públicas, y, si procede, de los propietarios de terrenos particulares.

5. Elementos significativos del entorno del plan

- De acuerdo con el Plan Territorial Insular de Mallorca el entorno del Parque BIT se encuentra en un suelo con la categoría de Sistema general territorial, antiguamente denominado «Sistema General en Suelo Rústico» reconocidos en el Plan como elementos estructurales al servicio de toda o parte relevante de población.

- El ámbito del plan no afecta a ningún espacio natural definido en la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Illes Balears (LEN) y tampoco afecta a ningún espacio natural protegido ni a ningún espacio protegido Red Natura 2000 definidos en la Ley 5/2005, de 26 de mayo, para la conservación de los espacios de relevancia ambiental (LECO).

- El ámbito del plan se sitúa limítrofe al noreste con un área natural de especial interés (ANEI) concretamente con el Área Natural de la Serra de Tramuntana.

- De acuerdo con el IDEIB se identifican principalmente dos hábitats de interés comunitario dentro del ámbito de estudio:

- 92A0 - Bosques de galería de *Salix alba* y *Populus alba*. Este hábitat se caracteriza por bosques edafohigrófilos, que se desarrolla en los umbrales de los torrentes estables, los cuales ofrecen unas condiciones óptimas de humedad. Estos hábitats están representados por comunidades de fresnos y olmos. Lo encontramos en el lecho del torrente de na Bàrbara en la zona norte del ámbito del plan. Compartiendo espacio pero con una cobertura inferior encontramos el hábitat 7210 Turberas calcáreas del *Cladium mariscus* y con especies del *Caricion davallianae* considerado prioritario.

- 9540 - Pinares mediterráneos de pinos mesogeánicos endémicos. Este tipo de hábitat se encuentra representado por las principales masas forestales mediterráneas de pinos termófilos, donde las especies predominantes son el pino carrasco (*Pinus halepensis*), el pino resinero (*Pinus pinaster subsp. pinastre*) y pino piñonero (*Pinus pinea*). Lo encontramos situado a escasos metros de las parcelas 21 y 22 donde se pretende ubicar la residencia de estudiantes.

Compartiendo el mismo espacio con ambos hábitats pero con una cobertura inferior encontramos el hábitat 6220 Prados y páramos mediterráneos con gramíneas y anuales, basófilos (*Thero-Brachypodietea*). Hábitat considerado prioritario.

- De acuerdo con el IDEIB, el ParcBIT se encuentra afectado por la llanura geomorfológica de inundación del torrente de na Bàrbara, correspondiente a una zona potencialmente inundable, de acuerdo con el artículo 90 del Plan Hidrológico de las Illes Balears. Concretamente, las parcelas 21 y 22 donde se quiere desarrollar en un futuro el proyecto de residencia comunitaria se sitúan parcialmente dentro de la zona de policía del torrente de na Bàrbara y específicamente la 22 se sitúa dentro de Zona Potencialmente Inundable y dentro del área cartografiada referente a avenidas con periodo de 500 años de los estudios hidráulicos de zonas inundables que no son ARPSI (áreas con riesgo potencial de inundación).

- La APR de inundación queda cortada en el ámbito del ParcBIT, ya que estas categorías solo se delimitan en suelo rústico. Cabe destacar la proximidad de las parcelas 21 y 22 situadas a escasos 35 metros del APR de inundación, ya que se encuentran en el límite oeste del ámbito del plan.

- El ParcBIT se sitúa sobre la masa de agua subterránea MAS 1814M4 de Son Reus que se encuentra en buen estado cuantitativo y cualitativo. El acuífero presenta vulnerabilidad a la contaminación del acuífero entre baja y media y se sitúa parcialmente en una zona vulnerable por nitratos.

- El ámbito del plan se localiza dentro de la Unidad paisajística 4 (UP-4) «Badia de Palma y Pla de Sant Jordi». Según el documento ambiental, se caracteriza por ser una zona relativamente plana con pendientes relativamente suaves hacia el mar. Se trata del área de la isla con mayor presencia de edificaciones y población, siendo escasas las zonas naturales exceptuando la vertiente norte de la UP que limita con la Serra de Tramuntana. En esta zona abunda el paisaje periurbano y extra-urbano con núcleos de población descentralizados y de pequeño tamaño representado en la zona estudiada en este plan.

- El ámbito del plan se sitúa parcialmente en una zona de protección contra la electrocución de avifauna de acuerdo con el IDEIB.

- Del análisis de los resultados aportados por la capa del Bioatles del visor del IdeIB para la cuadrícula 5x5 km número 272, se concluye que en el cuadrante se encuentran numerosas especies catalogadas entre las que destacan el Águila calzada (*Hieraaetus pennatus*), el Milano real (*Milvus milvus*), el Halcón (*Falco peregrinus*), el Xoriguer (*Falco tinnunculus*), la Tortuga mora (*Testudo graeca subsp. graeca*), la Tortuga mediterránea (*Testudo hermanni*) y el Murciélago de cueva (*Miniopterus schreibersii*).

- De acuerdo con el visor del IDEMallorca, no existen Bienes de Interés Cultural (BIC) y Bienes catalogados (BC) próximos a la zona de estudio.

6. Consideraciones técnicas

a) Las parcelas 21 y 22 donde se quiere desarrollar en un futuro el proyecto de residencia comunitaria se sitúan parcialmente dentro de la zona de policía del torrente de na Bàrbara y específicamente la 22 se sitúa dentro de Zona Potencialmente Inundable y dentro del área cartografiada referente a avenidas con periodo 500 años de los estudios hidráulicos de zonas inundables que no son ARPSI (áreas con riesgo potencial de inundación).

Sobre esta coyuntura, el Ayuntamiento de Palma en su informe de fecha 18 de junio de 2025 propone como condicionante excluir la implantación del uso residencial comunitario del suelo afectado por riesgo de inundación. Aparte de que se debería restringir el uso 3.2 y 3.8 residencial comunitario en las zonas afectadas por riesgo de inundación.

El informe de fecha 10 de julio de 2025 del Ayuntamiento de Palma comenta que «El uso residencial comunitario se sitúa en las parcelas 21 y 22 afectadas por zona inundable, ZFP y T500. Hay que ajustar el uso previsto donde sea compatible de acuerdo con la normativa sectorial.»

El informe de fecha 7 de agosto de 2025 del Ayuntamiento de Palma concluye que el uso residencial comunitario deberá reubicarse en parcelas no afectadas por zona inundable y T500, de acuerdo con la normativa sectorial de aplicación.

Por otra parte, el informe del Servicio de Gestión del Dominio Público Hidráulico de la Dirección General de Recursos Hídricos de fecha 6 de noviembre de 2025 establece que:

[...] los cambios pretendidos en la modificación de referencia son compatibles con la normativa hidráulica, en cuanto a afecciones al dominio público hidráulico de las aguas superficiales, a sus zonas de protección (servidumbre, policía) y a zonas inundables o potencialmente inundables, con las siguientes prescripciones.

[...] las actuaciones / actividades que se desarrollen en la parcela, localizadas en las zonas de protección del dominio público hidráulico (servidumbre o policía), requerirán autorización administrativa previa de la DG de Recursos Hídricos, sin perjuicio de las que sean exigibles por otras administraciones públicas, y, si procede, de los propietarios de terrenos particulares.

b) El documento ambiental estratégico incluye «el anexo II: Suficiencia de recursos hídricos y capacidad de saneamiento». En este apartado se afirma lo siguiente: *En este anexo se presenta toda la información necesaria para que la administración hidráulica se pueda pronunciar sobre la suficiencia de recursos hídricos y capacidad de depuración de la planificación de acuerdo con el artículo 43 del PHIB.*

Una vez analizado el anexo II, se obtiene parte de la información necesaria para valorar la suficiencia de recursos hídricos. Afirman que la modificación que se propone para la incorporación de un nuevo uso residencial comunitario supone un incremento de la demanda hídrica que se estima en 9.018 m³/año. En cambio, respecto a la capacidad de depuración de la futura residencia no aportan ningún tipo de información de los volúmenes generados de agua residual, tanto en caudal como en concentración de contaminantes, ni su capacidad de tratamiento con el sistema de depuración previsto.

En cuanto a la suficiencia y disponibilidad del agua

De acuerdo con el informe del Servicio de Planificación de la Dirección General de Recursos Hídricos de fecha 25 de septiembre de 2025:

No se ha aportado la documentación prevista en el artículo 43.2 del PHIB para poder emitir informe en cuanto a suficiencia hídrica. La documentación dice que el origen de los recursos serán los provenientes de Emaya. No se ha aportado ningún certificado de Emaya sobre suficiencia (existencia de recursos hídricos) y disponibilidad (títulos legales habilitantes).

De todas formas, y aunque la modificación no esté incluida en el Plan General, en cuanto a suficiencia y disponibilidad le son de aplicación las conclusiones del informe de 15 de noviembre de 2022 (Exp. 2021_06140E):

«En cuanto a suficiencia y disponibilidad hídrica:

1. Suficiencia, entendida como la existencia de recursos hídricos suficientes. En escenarios de normalidad, a día de hoy existen unos 41,496 hm³ para atender la demanda del Plan General de Palma. Con las pautas de suministro actual, y suponiendo que el incremento se realiza de forma proporcional, habría suficiencia hídrica hasta el cuarto cuatrienio (40,8 hm³). La suficiencia hídrica para el resto de volúmenes necesarios para satisfacer la demanda del quinto cuatrienio deberá demostrarse antes de desarrollar cualquier actuación de transformación urbanística. Esta suficiencia se puede conseguir mediante medidas de ahorro de agua o con el uso de un volumen superior de recursos no convencionales como agua desalinizada.

Esta suficiencia está calculada como media anual y para la población máxima indicada en la aprobación inicial del Plan General (572.918 personas). No se ha podido calcular la suficiencia hídrica para atender la demanda de los días punta del planeamiento porque no se ha incluido una estrategia de suministro. Aunque posiblemente hay suficiencia, porque Palma no tiene una estacionalidad tan marcada como otros municipios de las Islas.

2. Disponibilidad hídrica, entendida como la disponibilidad jurídica de poder aprovechar el agua a través de los títulos de aprovechamientos u otros actos administrativos. A día de hoy existen 26,073 hm³ de agua disponibles: 8 hm³ procedentes de los embalses y 18,073 hm³ procedentes de la fuente de na Pera más las captaciones de agua subterránea con volumen de extracción autorizado sin superar el máximo asignado por abastecimiento urbano a las diferentes masas. Cuando se resuelvan las discrepancias entre Emaya y ABAQUA sobre la vigencia del convenio firmado el 30 de julio de 2008, se sabrá si se pueden sumar a efectos de disponibilidad los 10 hm³ del convenio contabilizados como suficiencia hasta el mes de julio de 2023 (fecha de finalización del Convenio). Si estuviera vigente habría 36 hm³ disponibles. Por lo que, antes de llevar a cabo cualquier actuación de transformación urbanística será necesario acreditar la disponibilidad, ya sea a través de regularización de volúmenes de captaciones y fuentes o nuevas concesiones de aguas subterráneas, o con la firma de un nuevo convenio de mayor volumen con ABAQUA o con la puesta en funcionamiento de la nueva desalinizadora que contempla el Plan General previa inscripción en el Registro de Aguas (...).

Por otra parte, hay que tener en cuenta que el Acuerdo del Pleno de la Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears sobre la Revisión del Plan General de Palma (72E/2020) (BOIB núm. 51, 22/04/2023) con respecto a la disponibilidad se condicionó a:

a) La aprobación del planeamiento derivado o de los proyectos de urbanización sólo se podrá llevar a cabo cuando: Quede garantizada la disponibilidad efectiva de agua potable, así como su calidad para dar cumplimiento con los requisitos establecidos por la normativa y ser apta para consumo humano.

Por lo tanto, se puede asimilar para el caso concreto de la MP 6 del ParcBIT, condicionando:

- La aprobación de la MP 6 del ParcBIT se podrá llevar a cabo cuando quede garantizada la disponibilidad efectiva de agua potable, así como su calidad para dar cumplimiento con los requisitos establecidos por la normativa y ser apta para consumo humano.

En cuanto al saneamiento

De acuerdo con el informe del Servicio de Planificación de la Dirección General de Recursos Hídricos de fecha 25 de septiembre de 2025:

La residencia comunitaria de 250 personas supondrá un incremento del volumen de aguas residuales generadas, pero no se ha hecho una estimación del volumen de aguas residuales que se generarán. El documento ambiental dice que el tratamiento de las aguas residuales se realizará por Emaya. No se ha aportado ningún certificado de Emaya en relación a la capacidad de depuración. Pero podemos adelantar que, tal y como se dijo en el informe del Plan General de Palma y aunque esta modificación no estuviera incluida, la capacidad de depuración para la residencia comunitaria no estará garantizada hasta que entre en funcionamiento la nueva EDAR II actualmente en construcción.

No obstante, 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, 11/06/25) indica con respecto al saneamiento:



«a) se podrá tramitar y aprobar el planeamiento derivado o los proyectos de urbanización, pero 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.

Por lo tanto, se puede asimilar para el caso concreto de la MP 6 del ParcBit, condicionando la capacidad de saneamiento:

- La conexión de la urbanización de la MP 6 del ParcBit 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.

c) El análisis de alternativas se considera deficiente. Solo han tenido en cuenta la alternativa 0 y la alternativa seleccionada. El nuevo uso residencial comunitario requeriría un correcto estudio de alternativas de ubicación razonables, técnica y ambientalmente viables tal como establece el artículo 29.1.b de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. Sin embargo, este hecho, no impide continuar con la tramitación del expediente.

d) Referente al cambio de trazado del metro con respecto a la previsión de efectos adversos significativos sobre el medio ambiente, no se realizará ningún tipo de valoración porque el proyecto constructivo ya está ejecutado y la instalación inaugurada y en funcionamiento, y ya fue objeto de evaluación en su momento.

e) En lo referente a la eliminación del suelo destinado a la infraestructura de cogeneración, esta modificación se considera adecuada ya que este tipo de infraestructuras se consideran desfasadas con los principios de sostenibilidad del modelo energético previsto por las Illes Balears.

f) De acuerdo con la capa del Bioatles del visor del IdeIB para la cuadrícula 5x5 km número 272, en el cuadrante que integra todo el ParcBIT se encuentran numerosas especies catalogadas entre las que destacan el Águila calzada (*Hieraaetus pennatus*), el Milano real (*Milvus milvus*), el Halcón (*Falco peregrinus*), el Xoriguer (*Falco tinnunculus*), la Tortuga mora (*Testudo graeca subsp. Graeca*) y la Tortuga mediterránea (*Testudo hermanni*) entre otros. Además, el ámbito del plan se sitúa parcialmente en una zona de protección contra la electrocución de avifauna.

Por tanto, tal y como establece el informe del Servicio de Protección de Especies de la Dirección General de Medio Natural y Gestión Forestal, de fecha 25 de agosto de 2025;

- Habrá que llevar a cabo batidas para la localización de ejemplares de tortuga mediterránea antes de la entrada de maquinaria pesada. Estas batidas no se podrán realizar durante los meses de invierno, ya que las tortugas se encuentran enterradas y no se podrían detectar. Hay que tener en cuenta que los días de más calor del verano también se pueden enterrar.

- Será necesario que los tendidos eléctricos aéreos cuenten con medidas especiales de aislamiento o de incremento de visibilidad para evitar las electrocuciones y colisiones, de acuerdo con las especificaciones técnicas del RC 1432/2008.

Por todo lo anterior, una vez analizados los criterios del anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y dada la naturaleza de la MP y la ubicación propuesta, **no se prevén efectos adversos significativos sobre el medio ambiente** con la aprobación del plan, siempre que se apliquen las medidas preventivas y correctoras del documento ambiental y las propuestas en este informe.

Conclusiones del Informe ambiental estratégico

Primero. No sujetar a evaluación ambiental estratégica ordinaria, la Modificación Puntual núm. 6 del Plan Especial de desarrollo del ParcBIT, TM de Palma, dado que no se prevé que pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, de acuerdo con los criterios del anexo V de la Ley 21/2013, siempre y cuando se cumplan las medidas propuestas que figuran en el documento ambiental estratégico firmado por Aina Soler Crespi en representación del Gabinete de análisis ambiental y Territorial SL. con fecha 9 de junio de 2025 y los siguientes condicionantes:

En relación con el planeamiento, deberán cumplir los siguientes condicionantes:

1. La aprobación de la MP 6 del ParcBIT se podrá llevar a cabo cuando quede garantizada la disponibilidad efectiva de agua potable, así como su calidad para dar cumplimiento con los requisitos establecidos por la normativa y ser apta para consumo humano.
2. De acuerdo con el informe del Servicio de Planificación de la Dirección General de Recursos Hídricos de fecha 25 de septiembre de 2025:

- Se debe revisar el Anexo II de «Suficiencia de recursos Hídricos» del documento ambiental, realizar un cálculo con dotaciones adecuadas, tener en cuenta todas las modificaciones del Plan que suponen consumo de agua y eliminar todas las referencias al consumo energético hacia el consumo de agua. También se debe incorporar la información que exige el artículo 43.2 del PHIB.

3. La conexión de la urbanización de la MP 6 del ParcBIT 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.





4. Se debe hacer una estimación del volumen de aguas residuales que se generarán y se debe aportar el certificado de Emaya en relación con la capacidad de depuración.

5. La documentación de los puntos 2 y 4 debe aportarse en el plazo de 6 meses tanto al Servicio de Evaluación Ambiental de la Dirección General de Vivienda, Territorio y Movilidad como al Servicio de Planificación de la Dirección General de Recursos Hídricos del Gobierno de las Illes Balears.

6. De acuerdo con el informe del Servicio de Gestión del Dominio Público Hidráulico de la Dirección General de Recursos Hídricos de fecha 6 de noviembre de 2025, se deberá cumplir lo siguiente:

- Las actuaciones / actividades que se desarrollen en la parcela, localizadas en las zonas de protección del dominio público hidráulico (servidumbre o policía), requerirán autorización administrativa previa de la DG de Recursos Hídricos [...].

7. De acuerdo con el informe del Servicio de Protección de Especies de la Dirección General de Medio Natural y Gestión Forestal, de fecha 25 de agosto de 2025, se deberá cumplir lo siguiente:

- Vista la posible presencia de tortuga mediterránea en la zona, habrá que llevar a cabo batidas para la localización de ejemplares de la especie antes de la entrada de maquinaria pesada. Estas batidas no se podrán realizar durante los meses de invierno, ya que las tortugas se encuentran enterradas y no se podrían detectar. Hay que tener en cuenta que los días de más calor del verano también se pueden enterrar.

- Visto que la modificación afecta parcialmente a una zona de protección contra la electrocución de avifauna, es necesario que los tendidos eléctricos aéreos cuenten con medidas especiales de aislamiento o de incremento de visibilidad para evitar las electrocuciones y colisiones, de acuerdo con las especificaciones técnicas del RC 1432/2008.

8. De acuerdo con Informe del Área de Modelo de Ciudad, Urbanismo y Vivienda Digna de los Servicios Técnicos de Planeamiento del Ayuntamiento de Palma, firmado por la técnica de Medio Ambiente municipal, de fecha 10 de julio de 2025 se deberá cumplir lo siguiente:

- De acuerdo con el PG2023 y la ficha del urbanizable SUB/43-01 Parc Bit II Fase, se solicita que la Modificación nº 6 corrija el tramo de vial previsto, para mantener la misma ordenación respecto al torrente de Na Bàrbara como en la configuración del ámbito ya ejecutado. De esta forma se asegura que la localización del aparcamiento respecto a la estructura viaria, tiene la finalidad de estimular el recorrido de peatones dentro del parque (artículo 30 de las NNSS).

9. De acuerdo con el informe del Servicio de Cambio Climático de la Consejería de Empresa, Empleo y Energía, de fecha 21 de agosto de 2025 se deberá cumplir lo siguiente:

- Incluir la generación de energía mínima de acuerdo con el artículo 20.2 de la Ley 10/2019.

Se recomienda:

- Valorar la inclusión de materiales de construcción de bajo impacto ambiental, preferentemente local.

- Incluir la recirculación de las aguas grises por las cisternas del WC o después de haber pasado por una predepuración, reutilizarlas para riego o limpieza exterior.

- De acuerdo con el Informe del Área de Modelo de Ciudad, Urbanismo y Vivienda Digna de los Servicios Técnicos de Planeamiento del Ayuntamiento de Palma, firmado por la técnica de Medio Ambiente municipal, de fecha 10 de julio de 2025; tal y como indica la ficha del SUB 43-01, ajustar la ordenación con la finalidad de conseguir una mejor relación funcional con la Universidad, a través de un vial peatonal y carril bici, a poder ser que no coincida con el vial rodado y con condiciones de sombra. Las Normas del Plan Especial deben prever entre otras, la incorporación de Sistemas urbanos de drenaje sostenible (Norma 6.1.5) y la extensión del agua regenerada (como se prevé en el plano de ordenación del Ciclo del agua del PG2023).

Se recuerda:

- De acuerdo con Informe del Área de Urbanismo, Vivienda y Proyectos Estratégicos de los Servicios Técnicos de Planeamiento del Ayuntamiento de Palma, de fecha 7 de agosto de 2025;

· La Modificación Puntual núm. 6 no se adapta al artículo 1 del Anexo I del RLUIB: el uso Residencial Comunitario es un uso detallado del uso Residencial, y no de Equipamiento Comunitario.

· Se deberá prever la reserva del 20% del nuevo uso residencial previsto en la Norma 9 del PTIM en caso de ubicarlo en terrenos clasificados como suelo urbanizable.

Debe aplicarse el artículo 68 sobre la contratación pública y 71 de la Ley 20/2019 sobre obras públicas, incluyendo el cálculo de la huella de carbono en el procedimiento de contratación.





- Tener en cuenta las observaciones realizadas en el Informe del Servicio de control de urbanizaciones e infraestructuras del departamento de gestión urbanística del Ayuntamiento de Palma, firmado por la ingeniera municipal, de fecha 18 de junio de 2025 referente a la adaptación del articulado del PEDPB a la normativa vigente.

En relación con los futuros proyectos derivados de la MP, deberán cumplir los siguientes condicionantes:

1. De acuerdo con el informe del Servicio de Ordenación del Territorio del Consell de Mallorca, de fecha 9 de septiembre de 2025:

- Se deberá garantizar la preservación de los espacios arbolados ya existentes o, en caso necesario, el reemplazo del mismo con especies de dimensiones y características similares. En concreto, conviene el mantenimiento de los especímenes de mayor envergadura, como los algarrobos existentes, que queden en espacios no edificables de las parcelas. A nivel singular conviene el mantenimiento, siempre que sea posible, de los dos algarrobos "gemelos" existentes a ambos lados del camino que conecta el aparcamiento sur actualmente existente con la calle "camino de Canet" de la urbanización de Son Espanyol.
- Se deberá adoptar una estrategia de naturalización en la integración paisajística incorporando medidas de ordenación que fomenten el incremento del área arbolada mediante especies autóctonas (algarrobos, almendros,...), la reducción del suelo impermeabilizado y la generación de corredores ecológicos.

Se recomienda:

- Que las áreas no ocupables para la edificación de los suelos de uso residencial mantengan, tanto como sea posible, la pendiente natural y la permeabilidad del terreno así como la vegetación arbórea y arbustiva existente.

Se recuerda que:

- En las parcelas de tipología aislada de uso dotacional o de servicios objeto de modificación se deberá garantizar el índice de permeabilidad del terreno indicado en el apartado 4.c de la norma 42 del PTIM.
- En las áreas de nueva urbanización se deberá dar cumplimiento a la norma 44 del PTIM sobre prevención de la contaminación lumínica.

Segundo. Se publicará el presente informe ambiental en el Boletín Oficial de las Illes Balears, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 31.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Tercero. El informe ambiental estratégico 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 de la MP en el plazo de cuatro años desde la publicación, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 17.8 del Texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Illes Balears. Sin perjuicio de que el promotor solicite una prórroga antes de que transcurra este plazo.

Cuarto. El informe ambiental estratégico no debe ser objeto de recurso alguno, sin perjuicio de los que, en su caso, sean procedentes en la vía administrativa o judicial ante el acto, en su caso, de aprobación del plan, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 31.5 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: 16 de abril de 2026)

La directora general de Armonización Urbanística y Evaluación Ambiental

Paz Andrade Barberá

