



Secció III. Altres disposicions i actes administratius

ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA

CONSELLERIA D'HABITATGE, TERRITORI I MOBILITAT

8894

Resolució del president de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears per la qual es formula la declaració d'impacte ambiental sobre el projecte de residència per a persones grans dependents (TM Sant Llorenç des Cardassar) (12a-2023)

L'article 8.1 e) del Decret 3/2022, de 28 de febrer, pel qual es regula el règim jurídic i funcionament de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears i es desenvolupa el procediment d'avaluació ambiental, estableix que és competència de la Presidència de la CMAIB exercir les competències que corresponen al Ple, quan hagi estat declarada la urgència del procediment, i l'article 12.4 estableix que els procediments d'urgència seran resolts per la Presidència prèvia proposta tècnica amb el vistiplau de la cap de servei o del cap de departament, i se'n donarà compte al Comitè corresponent i al Ple en la propera sessió que es produeixi.

En data 4 d'abril s'emet la resolució de la presidència de la CMAIB d'aplicació de la tramitació d'urgència al procediment d'avaluació d'impacte ambiental del projecte de residència per a persones majors dependents del TM de Sant Llorenç des Cardassar.

Vist l'informe tècnic amb proposta de resolució de dia 24 d'abril de 2023, i d'acord amb l'article 8.1.e) del Decret 3/2022, de 28 de febrer, pel qual s'aproven l'organització, les funcions i el règim jurídic de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears (CMAIB) (BOIB núm. 31 d'1 de març de 2022),

RESOLC FORMULAR

La declaració d'impacte ambiental sobre el projecte de residència per a persones grans dependents (TM Sant Llorenç des Cardassar), en els termes següents:

D'acord amb el punt 1 de l'article 13 del Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears, han de ser objecte d'avaluació d'impacte ambiental ordinària, entre d'altres, «Els projectes en què així ho exigeixi la normativa bàsica estatal sobre avaluació ambiental» i «Els projectes que figurin en l'annex 1 d'aquesta llei». Entre els projectes inclosos a l'annex 1, el projecte objecte del present informe s'inclou al punt 2 del grup 11 (Altres projectes):

Equipaments sanitaris, docents i esportius no prevists en el planejament urbanístic amb una ocupació de parcel·la superior a 2.700 m².

Per tant, el projecte s'ha de tramitar com una Avaluació d'Impacte Ambiental Ordinària i seguir el procediment establert a la secció 1a del Capítol II d'avaluació d'impacte ambiental de projectes del Títol II d'avaluació ambiental de la Llei 21/2013. S'han de complir també les prescripcions de l'article 21 del Decret legislatiu 1/2020 que li siguin d'aplicació.

1. Informació del projecte: objecte, ubicació i descripció

Descripció del projecte

1. El passat 23 d'agost de 2021, el Consell de Govern va declarar inversió d'interès autonòmic la construcció d'una residència per a persones grans dependents al municipi de Sant Llorenç des Cardassar (BOIB núm. 113 de 24 d'agost de 2021).

En data 4 d'octubre de 2021 i, en aplicació del que disposa l'article 5 de la Llei 4/2021, per Acord del Consell de Govern es va aprovar el Pla Estratègic Autonòmic– Estratègia d'Inversions Illes Balears 2030, pel qual es declaren estratègics els projectes que s'hi inclouen (BOIB núm. 137, de 7 d'octubre de 2021). Concretament dins el projecte 6 (Ampliació i reforma de la xarxa residencial i de centres de dia) es preveu la creació d'una nova residència a Sant Llorenç des Cardassar.

2. El projecte bàsic de residència per a persones dependents a Sant Llorenç des Cardassar, de data de setembre de 2022, ha estat redactat pels arquitectes Julio Clúa Martínez, Jaime Clúa Martínez i Natalia Clúa Llongás i té per objecte la construcció d'una edificació, amb soterrani, planta baixa i planta pis, que es destinarà a residència per a persones majors dependents així com un aparcament exterior.

3. La residència comptarà amb 60 places.

4. El projecte s'ubica a la finca registral número 3744 inscrita al Registre de la Propietat de Manacor núm. 1 amb el Tom 4440 Llibre 215 Foli 159 inscripció 5. Aquesta finca està constituïda per les parcel·les 119 i 654 del polígon 7 del TM de Sant Llorenç des Cardassar, amb una



superfície de 9.071 m² i 4.476 m², respectivament. Aquestes parcel·les es troben classificades com a sòl rústic. Les dues parcel·les són accessibles mitjançant camins públics. En aquest sentit, el projecte disposa d'accés a través del Camí des Cementeri i del carrer de Camp Vell, vies pavimentades i de doble sentit i connectades amb les carreteres secundàries Ma 3323 i Ma15F. Atès que la parcel·la 9.021 del polígon 7 és necessària per a l'accés a la residència, es preveu també la seva annexió a la finca registral núm. 3744.

A la parcel·la 119, la qual limita amb el punt verd i el cementiri municipal i a on no hi ha edificacions actualment, es construirà la residència mentre que la parcel·la 654, a on hi ha una edificació d'una planta, es destinarà a aparcament i a activitats secundàries al servei de la residència.

5. D'acord amb el projecte, el total de superfície construïda tancada és de 3.401,23 m² mentre que els jardins exteriors i zones d'esbarjo ocuparan 5.611,25 m².

6. D'acord amb els plànols del projecte, a la parcel·la 654 s'adequaran 30 places d'aparcament.

7. Al projecte es proposa un sistema de producció amb aerotèrmia per a sòl radiant refrescant el qual disposarà de recolzament amb plaques solars tèrmiques i panells fotovoltaics per a producció elèctrica. Aquest sistema es complementarà mitjançant fancoils a les àrees comunes per tal de reforçar la climatització d'aquests espais durant els mesos estivals.

8. Al projecte es preveu la connexió a la xarxa municipal d'aigua potable i a la xarxa de clavegueram.

9. Al projecte es proposa un accés principal a la cota intermèdia de manera que la major part del funcionament de la residència es desenvolupi a un mateix nivell (cota 81,60) així com 5 places d'aparcament (independents de les 30 previstes a la parcel·la 654) per al servei immediat urgent. A més d'aquest accés es preveu un accés de servei des del Camí des Cementeri que disposa també d'aparcament i dóna accés directe a les zones dels vestidors de servei, magatzems, cuines, cambres i zona d'evacuació dels fons del centre. Per una altra banda, es proposa també un nou camí perimetral al llarg del límit nord-oest per tal de connectar el Camí Vell amb el Camí des Cementeri així com facilitar l'accés a la residència i a l'aparcament.

10. Al projecte es preveu l'aplicació de mesures d'integració paisatgística basades en la creació de zones enjardinades.

11. El projecte s'ha dissenyat considerant una futura ampliació de la residència per la qual cosa s'ha reservat la part de la parcel·la més meridional i pròxima al camí des Cementeri per a aquesta ampliació.

12. El pressupost d'execució material del projecte sense IVA és de 3.651.006,65 euros. El projecte serà finançat mitjançant fons europeus pel Govern de les Illes Balears a través del Consorci de Recursos Sociosanitaris i Assistencials de les Illes Balears.

2. Elements ambientals significatius de l'entorn del projecte

1. Segons el Pla Territorial Insular, les parcel·les del projecte es troben a sòl rústic, amb la categoria d'Àrea de Transició d'Harmonització. No obstant això i d'acord amb l'article 8 del Decret Llei 1/2018, de 19 de gener, de mesures urgents per a la millora i/o ampliació de la xarxa d'equipaments públics d'usos educatius, de recerca, sanitaris o socials de la comunitat autònoma de les Illes Balears, «la declaració d'un equipament públic d'ús educatiu, de recerca, sanitari o social com d'inversió d'interès autonòmic, a més de les determinacions aplicables de la Llei 4/2010, de 16 de juny, de mesures urgents per a l'impuls de la inversió a les Illes Balears, comporta el següent:

1. Qualificació del sòl

Els terrenys on s'acordi la ubicació de l'equipament públic s'han de qualificar automàticament com a sistema general d'equipament de l'ús corresponent.

Els sistemes generals d'equipaments en sòl rústic no es poden situar en terrenys qualificats com a sòl rústic protegit [...] ».

2. El projecte no està afectat per Àrees de Prevenció de Riscos (APRs) d'erosió, inundació, incendis ni esllavissament. Tampoc està afectat per cap plana geomorfològica d'inundació.

3. Pel que fa a la topografia, l'àrea afectada pel projecte presenta pendents baixes (de l'ordre del 2,5% en sentit Nord-Sud) i es troba aproximadament a la cota 80 m sobre el nivell de la mar.

4. El projecte no afecta a cap espai natural protegit per la Llei 5/2005, de 26 de maig, per a la conservació del espais de rellevància ambiental (LECO) ni per la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears (LEN). No forma part de Xarxa Natura 2000.

5. A l'àmbit del projecte no s'hi troben hàbitats d'interès comunitari.

6. D'acord amb l'informe del Servei de Gestió del Domini Públic Hidràulic de data 13 de gener de 2023, «ateses les dades de les ARPSI, l'àmbit de les obres a realitzar es troba afectat per la zona de policia associada al domini públic cartogràfic o probable del Torrent de Ses Planes. La zona de policia afecta una part de la parcel·la on no s'edifica, però hi haurà actuacions com a tancaments». A l'informe del Servei de Gestió del Domini Públic Hidràulic s'indica també que «d'acord amb els mapes de perillositat i de risc d'inundació del PGRI, l'àmbit de les actuacions no és inundable».

7. Pel que fa a la protecció de les aigües subterrànies:

- L'àrea afectada pel projecte es troba a la Massa d'Aigua Subterrània (MAS) 1817M3 «Sant Llorenç» (aquífer profund, mal estat qualitatiu i bon estat quantitatiu). Aquesta massa es troba en risc químic per clorurs i nitrats.
- La vulnerabilitat a la contaminació de l'aquífer és moderada.
- A la parcel·la a on s'ubica l'aparcament es troba la captació CAS_1133_Vigent-DI_17430 destinada a proveïment a població per la qual cosa aquesta parcel·la es troba afectada pel perímetre de restriccions absolutes de captacions per a proveïment a població (article 87.4a) PHIB 2019).

8. A les parcel·les del projecte es fa un ús agrari d'espècies arbòries.

9. Segons les quadrícules 1x1 amb codi 3344 i 3354 del Bioatles del visor IDEIB a les parcel·les del projecte consten les espècies catalogades següents:

Tàxon (Espècie)	Nom comú (Espècie)	Catalogat	Amenaçat
Testudo hermanni	Tortuga mediterrània	Sí	No
Pipistrellus kuhlii	Ratapinyada de vores clares	Sí	No

En aquest sentit i d'acord amb l'estudi d'impacte ambiental, «hay que tener en cuenta que las parcelas donde se desarrolla el proyecto, presentan un hábitat agrícola con escasos elementos vegetales y escasas edificaciones, por lo que según los hábitats descritos anteriormente, hacen poco probable la presencia de estas especies en el área de actuación».

A l'estudi d'impacte ambiental s'explica també que es va realitzar una visita de camp als terrenys del projecte. Com a elements vegetals, es varen identificar principalment arbres fruiters. A la taula es detallen el nombre i tipus d'arbres identificats:

Tipus arbre	Unitats (parcel·la 119)	Unitats (parcel·la 654)
Taronger	81	83
Nisprer	2	1
Ullastre	3	-
Pollancre	13	-
Ametller	2	1
Tamarell	1	-

A la visita de camp no es varen identificar àrees denses de matolls o vegetació baixa.

10. No hi ha elements del patrimoni cultural que es puguin veure afectats pel desenvolupament del projecte.

11. L'àmbit del projecte, el qual limita pel sud-est amb una finca destinada a magatzem de materials de construcció i pel nord-oest amb l'aparcament del punt verd, es troba a una zona antropitzada.

3. Resum del procés d'avaluació

Fase d'informació pública i de consultes

El passat 22 de novembre de 2022 es va publicar en el BOIB núm. 152 la informació pública d'avaluació d'impacte ambiental del projecte de la futura residència per a persones majors dependents al municipi de Sant Llorenç des Cardassar. No s'hi han presentat al·legacions. Durant la informació pública han estat consultades les administracions i persones interessades següents:

- Consell Insular de Mallorca, Direcció Insular d'Urbanisme.
- Consell Insular de Mallorca, Direcció Insular de Territori i Paisatge.
- Conselleria de Medi Ambient i Territori, Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat, Servei de Protecció d'Espècies.
- Conselleria de Medi Ambient i Territori, Direcció General de Recursos Hídrics, Servei de Gestió del Domini Públic Hidràulic.
- Conselleria de Medi Ambient i Territori, Direcció General de Recursos Hídrics, Servei d'Estudis i Planificació.





- Conselleria d'Agricultura, Pesca i Alimentació, Servei d'Agricultura.
- Direcció General de Salut Pública i Consum, Servei de Salut Ambiental.
- Conselleria de Transició Energètica, Sectors Productius i Memòria Democràtica, Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera.
- Conselleria d'Afers Socials i Esports, Direcció General de Planificació, Equipaments i Formació.
- Ajuntament de Sant Llorenç des Cardassar
- Associació de la Tercera Edat de Sant Llorenç des Cardassar.
- GOB.

A dia d'avui dins l'expedient consten els informes de l'Ajuntament de Sant Llorenç des Cardassar, del Departament de Territori, del Servei de Protecció d'Espècies, del Servei d'Estudis i Planificació, de l'Associació de la 3a Edat de Sant Llorenç des Cardassar, del Servei de Salut Ambiental, del Servei de Reforma i Desenvolupament Agrari, del Servei de Gestió del Domini Públic Hidràulic, del Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera, del Servei d'Energies Renovables i Eficiència Energètica i del Servei d'Estudis i Planificació.

L'Ajuntament de Sant Llorenç des Cardassar va informar favorablement el projecte.

El Servei Tècnic d'Urbanisme del Departament de Territori va informar el següent:

[...]

Consideracions tècniques

La declaració d'inversió d'interès autonòmic comporta segons l'article 8 del DL 1/2018:

1. Qualificació del sòl

Els terrenys on s'acordi la ubicació de l'equipament públic s'han de qualificar automàticament com a sistema general d'equipament de l'ús corresponent.

Els sistemes generals d'equipaments en sòl rústic no es poden situar en terrenys qualificats com a sòl rústic protegit.

2. Determinacions urbanístiques de l'equipament

Les determinacions urbanístiques de l'equipament han de correspondre a les requerides per al projecte necessari per dur a terme l'actuació i, per tant, no han de dependre del desenvolupament territorial o urbanístic previ ni dels instruments de gestió corresponents, i han de ser efectives immediatament.

3. Condicions del projecte de construcció de l'equipament

El projecte d'edificació, signat pel tècnic competent, ha de respondre a les necessitats funcionals i edificatòries de l'equipament proposat, i ha de donar compliment a les normatives d'habitabilitat, accessibilitat, seguretat i activitats, així com respectar les normes d'aplicació directa previstes en l'article 68 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears.

El projecte, si és el cas, s'haurà de sotmetre a l'avaluació ambiental d'acord amb la legislació aplicable, si bé s'ha d'aplicar l'article 8 de la Llei 4/2010, de 16 de juny, de mesures urgents per a l'impuls de la inversió a les Illes Balears, sense perjudici del que estableix la legislació bàsica de l'Estat.

4. Aprovació del projecte de construcció de l'equipament

Correspon al Consell de Govern l'autorització del projecte a proposta de la conselleria corresponent, amb el tràmit previ d'informació pública de 15 dies naturals i l'informe favorable de l'ajuntament on s'ubiqui l'equipament, que s'ha d'emetre en el mateix termini.

L'informe de l'ajuntament s'ha d'elaborar d'acord amb la disposició addicional setena de la Llei 7/2013, de 26 de novembre, de règim jurídic d'instal·lació, accés i exercici d'activitats a les Illes Balears, i ha de tenir present el que comporta per a l'actuació la declaració com una inversió d'interès autonòmic de les Illes Balears. Transcorregut aquest termini sense que l'òrgan municipal competent notifiqui una resolució en contra, l'informe s'entendrà favorable.

5. Execució de les obres de construcció de l'equipament

Per a l'execució de les obres de construcció dins aquest àmbit, no és necessària l'obtenció de cap tipus de llicència o autorització insular o municipal.

[...]

8. Adequació urbanística

Així mateix, l'ajuntament ha d'incorporar al seu planejament, quan se'n dugui a terme la revisió o la modificació, la regularització urbanística de l'equipament públic executat, sense perjudici de la seva efectivitat immediata.

El planejament vigent del municipi de Sant Llorenç des Cardassar són les Normes Subsidiàries aprovades per la Comissió Insular d'Urbanisme de Mallorca en data 27 de maig de 1994.

Les parcel·les incloses en la declaració d'inversió d'interès autonòmic s'han de qualificar automàticament com a Sistemes Generals d'equipaments de l'ús corresponent.

En el planejament vigent, les parcel·les es consideren sòl no urbanitzable, excedent.

Segons el Pla Territorial Insular les parcel·les de sòl rústic tenen una categoria d'Àrea de Transició d'Harmonització.

Compleixen amb la condició prevista en el punt 1 l'article 8 del DL 1/2018, ja que no es tracta d'un sòl rústic protegit.

[...]

La legislació urbanística d'aplicació a la que es fa referència en el projecte és incorrecte:

[...]

La Llei urbanística d'aplicació a les Illes Balears, és la 12/2017, de 29 de novembre, d'Urbanisme de les Illes Balears. Pel que fa a la legislació Bàsica estatal és el Real Decret Legislatiu 7/2015, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana.

Pel que fa a l'apartat de la memòria on indica: Aplicació Normativa Urbanística, s'exposa el següent:

«Debido a la declaración de Inversión de Interés Autonómico, en la presente intervención se permite la no adaptación a la normativa de la parcela, si bien se exige un respeto e integración con el entorno, así como la justificación de la alteración de los parámetros que se establecen en el P.T.I.M. en su norma 22. “Condiciones de integración paisajística y ambiental».

Es fa referència també a la possibilitat d'exoneració dels paràmetres d'integració paisatgística en les edificacions i instal·lacions emparades en la declaració d'interès general.

Amb la declaració d'inversió d'interès autonòmic, la parcel·la passa a tenir una qualificació de Sistema General d'equipaments, per tant no té sentit fer referència al procediment d'interès general. Per altra banda la norma 22 en el punt 4 determina el següent: no estaran subjectes a les condicions establertes en aquesta norma els sistemes generals que el planejament urbanístic ubique en sòl rústic.

No s'aporta amb el projecte fitxa del sistema general proposat, es recull a continuació els paràmetres urbanístics indicats en la memòria i que passen a ser els que regularan el sistema general:

Condicions de l'edificació

- Superfície màxima construïble 9.071 m² 39%
- Superfície màxima ocupada 2.313 m² 25%
- Altura PB +1 inferior a 8 m o Altura sobrepassada puntualment amb un accés a la coberta necessari pel manteniment de la mateixa i de les instal·lacions que s'instal·lin en ella.
- Superfície total de porxos 130 m²

Condicions de les instal·lacions a la coberta:

- Es projectaran cobertes planes minimitzant així l'impacte visual de l'edificació. Es preveu la instal·lació de panells fotovoltaics, aquests es situaran a les cobertes on es minimitzi l'impacte visual. També es preveu la instal·lació de màquines de petites dimensions a coberta, necessàries pel funcionament de les instal·lacions: màquines exteriors de climatització... s'ubicaran reculades i en punts no visibles des de l'exterior.

Es preveu la connexió del sistema general a la xarxa municipal de sanejament.

Condicions de la parcel·la no ocupada per l'edificació:

- Els espais exteriors es tractaran enjardinats i com àrees d'esplai garantint el confort i l'accessibilitat dels residents. Les plantacions



seran d'espècies autòctones que requereixin poc manteniment i bona adaptació al medi. S'ha de mantenir la zona de plantació de tarongers de la parcel·la.

-S'ubicarà l'edificació en una cota intermèdia. No existiran elements constructius situats a 1,5 m per damunt de la cota de terreny natural ni a 2,20 m per sota del mateix.

-El tancament serà de mur de pedra de marès d'1 m alçada amb malla metàl·lica fina a una alçada de 2,20 m.

-La senyalització de l'activitat s'integrarà en el tancament perimetral de manera respectuosa amb l'entorn.

Per tant tenint en compte les previsions del DL 1/2018, les condicions de l'edificació i de la parcel·la no ocupada per l'edificació previstes en el projecte i exposades en els punts anteriors determinen els paràmetres i condicions urbanístiques del nou sistema general. Cal tenir en compte que les separacions a l'indar hauran de complir amb les proposades en els plànols del projecte.

S'observa que en la documentació presentada no s'han incorporat les previsions per la dotació de serveis del sistema general proposat. Cal tenir en compte que les infraestructures, i per tant les xarxes de sanejament, aigua, telecomunicacions..., tenen la consideració d'ús admès, segons l'article 24 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears, si estan recollides en els instruments de planejament urbanístic o territorial. Si no és així, l'execució de l'activitat exigirà la declaració prèvia d'interès general, llevat que l'aprovació del projecte comporti, en virtut de la legislació específica, tal declaració.

Caldrà tenir en compte les previsions de l'article 53 de la llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica.

Es fa referència a una futura ampliació, caldrà tenir en compte que la regulació del sistema general d'equipament que queda recollida en el planejament és el projecte que ara es presenta.

En el cas que es vulgui fer una ampliació no estarà emparada per la declaració d'inversió d'interès autonòmic ni pel planejament urbanístic ja que els paràmetres urbanístics són els que s'acaben d'exposar.

Com indica el punt 8 de l'article 8 del DL 1/2018:

L'ajuntament ha d'incorporar al seu planejament, quan se'n dugui a terme la revisió o la modificació, la regularització urbanística de l'equipament públic executat, sense perjudici de la seva efectivitat immediata.

Conclusions

Per tot el que s'ha exposat s'informa la documentació presentada amb les observacions que s'han indicat en les consideracions tècniques del punt anterior.

A l'escrit de la delegada de Sanitat i Tercera Edat de Sant Llorenç des Cardassar en representació de l'Associació de la 3a Edat de Sant Llorenç s'explica que la construcció de la residència és de primera necessitat.

El Servei de Protecció d'Espècies va informar el següent:

Consideracions tècniques

1.

[...]

Aquestes parcel·les es troben localitzades a les immediacions del nucli urbà del municipi, i estan dirigides per un ús agrari d'espècies arbòries.

2. A l'estudi d'impacte ambiental del projecte senyala que es tracta d'un terreny agrari poc desenvolupat i antropitzat, però no s'especifiquen les espècies vegetals trobades a la zona, únicament es fa referència a les dades senyalades al Bioatles en quadrícula 1 x 1 km. No s'aporta una relació de les espècies trobades a la zona on es durà a terme el projecte ni cap imatge de referència.

Cal mencionar que la vegetació present actualment té una fauna lligada, i que en funció d'aquesta, es pot recomanar fer servir les mateixes espècies vegetals a les zones enjardinades per mantenir aquesta fauna.

3. L'EIA fa menció de l'existència d'una construcció a la zona proposada. No s'especifica si es tracta d'una construcció antiga abandonada, aquesta podria servir de refugi per alguna espècie d'au o quípter. No s'adjunta cap fotografia d'aquesta construcció a la documentació presentada.



4. Segons s'indica als plànols de l'EIA del projecte presentat, les espècies vegetals cultivades que es troben a la parcel·la on s'ubicarà la zona d'aparcament (parcel·la 654) seran eliminades, tot i que no s'aprecia que l'aparcament esmentat ocupi la totalitat de la parcel·la, sinó només una part d'ella.

Conclusions

Atès les consideracions exposades s'informa el següent:

1. Perquè aquest Servei pugui avaluar correctament la possible afecció que pugui tenir l'execució del projecte presentat sobre espècies de fauna i flora que mereixin mesures específiques de protecció és necessari aportar la següent informació:

a. Descripció més específica del terreny on es durà a terme l'esmentat projecte. Aquesta informació ha d'incloure una relació de les espècies vegetals presents a l'àmbit d'estudi i una revisió d'aquelles estructures que podrien albergar espècies de fauna rellevants.

b. Atès que l'aparcament projectat sobre la parcel·la 654 ocupa una superfície menor que la pròpia parcel·la, cal una justificació de per què s'han d'eliminar totes les espècies vegetals presents en ella o bé una modificació d'aquest punt del projecte.

Per tal d'esmenar les deficiències detectades a l'informe del Servei de Protecció d'Espècies, a la nova versió de l'estudi d'impacte ambiental (gener 2023) s'ha incorporat una descripció més específica de l'àmbit del projecte com a resultat de la visita de camp realitzada per l'equip redactor. S'explica també que el disseny de l'aparcament respectarà l'arbrat existent.

El Servei de Salut Ambiental va informar el següent:

S'informa favorablement atès que no s'observen riscos per la salut pública, sempre i quan es compleixin les condicions indicades a l'avaluació d'impacte ambiental i la normativa vigent referent a aigües de consum humà i prevenció i control de la legionel·losi:

a. Real Decret 865/2003, de 4 de juliol, pel que s'estableixen els criteris higiènic-sanitaris per a la prevenció i control de la legionel·losi.

b. Real Decret 140/2003, de 7 de febrer, pel que s'estableixen els criteris sanitaris de la qualitat de l'aigua de consum humà.

c. Decret 53/2012, de 6 de juliol, sobre vigilància sanitària de les aigües de consum humà de les Illes Balears.

El Servei de Reforma i Desenvolupament agrari va informar favorablement el projecte.

El Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera va informar el següent:

[...]

3. Consideracions

La Llei de Canvi Climàtic i Transició Energètica estableix uns objectius a aconseguir tant en la reducció d'emissions de gasos d'efecte hivernacle, com en la millora de l'eficiència energètica, com en la penetració d'energies renovables:

[...]

Hi ha tot un seguit de condicionants que s'han de tenir en compte de cara a l'elaboració del projecte:

Article 31. Mesures de foment (Punts 1 i 3)

Article 36. Grans infraestructures i equipaments públics (Punt 1)

Article 53. Aprofitament dels grans aparcaments en superfície i de cobertes (Punts 1 i 3)

Article 54. Paràmetres urbanístics

Article 64. Infraestructures de càrrega de vehicles elèctrics (Punts 1, 2 i 3)

Article 65. Reserva d'aparcament (Punts 1, 2 i 3)

4. Conclusions

Segons l'article 36.1 de la Llei 10/2019, el projecte ha d'incloure una avaluació de les diferents alternatives relatives a la seva eficiència energètica i, especialment, a les emissions de gasos amb efecte d'hivernacle directes i indirectes, com també el cost del consum energètic corresponent a tota la seva vida útil.

L'aparcament ha de complir amb l'article 53, sobre generació d'energia fotovoltaica en aparcaments; i l'article 65, sobre les places per a ús de vehicles lliures d'emissions.

Per reduir la petjada de carboni i millora l'eficiència del projecte es fan les següents recomanacions:

- Emprar materials de construcció sostenibles. Es pot consultar el Catàleg de Materials Sostenibles de les Illes Balears de l'IBAVI (article 31. de la Llei 10/2019).
- Obtenir una certificació de construcció sostenible segons l'article 31.3 de la Llei 10/2019.
- Implantar un sistema de mobilitat sostenible: foment de l'ús del transport públic, l'ús de vehicles sostenibles, carril i pàrquing per a bicicletes, vestuaris i dutxes per al personal que es mogui en bicicleta...
- Instal·lar un sistema de recollida d'aigües pluvials i reaprofitament d'aigües grises.
- Valorar la instal·lació d'altres sistemes de generació renovable com l'energia geotèrmica o eòlica.

Quant a l'adaptabilitat al canvi climàtic, s'haurien d'estudiar les projeccions del canvi del clima. Especial interès tenen les elaborades per l'Agència Estatal de Meteorologia (AEMET), basant-se en els escenaris definits en el Cinquè informe del Panell d'Experts de Canvi Climàtic (IPCC) de les Nacions Unides.

En el Cinquè Informe s'han definit quatre escenaris d'emissió de gasos d'efecte hivernacle. Són les anomenades Sendes Representatives de Concentració (RCP, per les sigles en anglès), RCP2.6, RCP4.5, RCP6.0 i RCP8.5. S'aconsella utilitzar preferentment per a les projeccions la Senda Representativa de Concentració RCP8.5. De gran utilitat és el visor d'Escenaris de la plataforma Adaptecca. Aquesta aplicació permet visualitzar prediccions per municipi o per una àrea de territori. Està elaborada per l'Agència Estatal de Meteorologia a partir de tècniques de regionalització estadística. <http://adaptecca.es/escenarios/>

En relació amb les deficiències detectades a l'informe del Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera, a la nova versió de l'estudi d'impacte ambiental (gener 2023) s'indica que:

- a) El projecte executiu inclourà diferents alternatives d'acord amb l'establert a l'article 36.1 de la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica.
- b) Pel que fa al compliment dels articles 53 i 65 de la Llei 10/2019 i atès que la parcel·la destinada a aparcament es troba a sòl rústic amb la categoria d'Àrea de Transició i Harmonització, l'ajuntament haurà d'incorporar al seu planejament la regularització urbanística de l'equipament.
- c) El projecte d'execució incorporarà mesures per tal de reduir la petjada de carboni. S'inclouen les recomanacions de l'informe del Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera a l'apartat 7 de l'estudi d'impacte ambiental.
- d) Quant a l'adaptabilitat al canvi climàtic, al projecte d'execució d'execució es tindrà en compte l'escenari més desfavorable.

El Servei d'Energies Renovables i Eficiència Energètica va informar el següent:

[...]

3. Consideracions normatives

L'article 32 de la Llei de Canvi Climàtic i Transició Energètica (LCCiTE) sobre l'eficiència energètica en edificacions indica que les noves edificacions que es construeixin han de ser edificacions de consum energètic quasi nul.

El RD 390/2021 d'1 de juny de 2021 a la seva disposició addicional segona especifica que els edificis de consum d'energia quasi nul seran el que en cada moment determini el Codi Tècnic de l'Edificació. Els edificis nous que hagin de ser ocupats i siguin de titularitat pública hauran de ser edificis de consum d'energia quasi nul.

L'article 42 de la LCCiTE sobre primacia de les energies renovables indica que en totes les edificacions i instal·lacions, qualsevol que en sigui la titularitat, s'ha d'implantar progressivament el consum d'energia renovable. En els instruments de planificació territorial i sectorial s'ha de prioritzar la instal·lació d'infraestructures d'energia renovable sobre aquelles que es basin en combustibles fòssils.

L'article 51 sobre generació en punts de consum aïllats indica que les noves edificacions o aquelles que tinguin un canvi d'ús en sòl rústic hauran de cobrir la totalitat del consum elèctric mitjançant generació renovable d'autoconsum sempre que no hi hagi prèviament connexió disponible a la xarxa elèctrica. En aquest sentit, el document aclaratori del director general d'energia i canvi climàtic de 10/07/2019 especifica per a usos distints a habitatges nous i a usos turístics, del balanç de consum anual, la potència pic de generació en renovables haurà de ser com a mínim un 25% superior a la potència de consum adscrita per la distribuïdora al punt de subministrament.

L'article 53.3 obliga a cobrir amb plaques solars de generació fotovoltaica els espais destinats a places d'estacionament de tots els aparcaments de titularitat pública en sòl urbà ubicats en superfície que ocupin una àrea total superior a 1.000 m². S'entén per àrea total la superfície que tanca la poligonal formada pels límits de l'aparcament.

L'article 53.5 indica la necessitat d'incorporar generació solar fotovoltaica per autoconsum en les cobertes d'edificis en sòl urbà amb superfície construïda superior als 5.000 m², o en aquells amb superfície en planta superior a 1.000 m².



L'article 65.3 indica que els aparcaments privats d'ús públic vinculats a una activitat econòmica, quan disposin de més de 40 places, reservaran per a ús exclusiu de vehicles lliures d'emissions un percentatge de places no inferior al 2%.

L'article 69 indica que les administracions públiques de les Illes Balears han de garantir que els contractes de subministrament elèctric que aquestes llicitin siguin d'energia certificada d'origen 100% renovable. Les administracions públiques de les Illes Balears, en la mesura que sigui possible, s'autoabastiran d'energia elèctrica renovable a través d'autoconsum o de contractes bilaterals.

L'article 7 sobre obres públiques indica que els plecs de les licitacions destinades a contractes o concessions d'obra pública en edificacions i instal·lacions incorporaran fons d'energia renovable ubicades en les mateixes o en terrenys limítrofs o adjacents.

El Reial Decret 390/2021 que aprova el procediment bàsic per a la certificació de l'eficiència energètica dels edificis indica la necessitat de realitzar la certificació d'eficiència energètica de projecte, per tal de valorar la qualificació de l'eficiència energètica dels edificis de nova construcció.

El Codi Tècnic en l'Edificació (HE6) estableix la necessitat d'incorporar infraestructura de recàrrega de vehicles elèctrics als edificis de nova construcció d'edificis d'ús distint del residencial privat amb una zona d'ús aparcament de més de 10 places, d'acord amb la ITC-BT 52.

4. Consideracions del projecte

Es fa referència en aquest apartat als aspectes del projecte relacionats amb l'eficiència energètica i les energies renovables.

L'apartat 2.5 de l'EIA sobre subministrament d'instal·lacions inclou:

«Previsiblemente, se colocará sistema de captadores solares para cubrir la demanda de agua caliente sanitaria y calefacción conforme al CTE, previamente se hará un estudio comparativo entre las distintas alternativas: sistema solar y sistema aerotermia para valorar el rendimiento óptimo de la instalación».

L'apartat 3.3 sobre mesures d'adaptació del projecte indica:

«La Mitigación del cambio climático, para lo cual la nueva construcción buscará la consecución de un edificio de consumo casi nulo (ZEB)».

«Calderas de biomasa. No se considera el uso de calderas de biomasa como sistema de producción de energía en la Residencia proyectada».

La memòria descriptiva del projecte indica:

«El edificio proyectado dispone de una envolvente adecuada a la limitación de la demanda energética necesaria para alcanzar el bienestar térmico en función del clima de Sant Llorenç, del uso previsto y del régimen de verano y de invierno, mediante un tratamiento de fachada, con combinación de paramentos de piedra del marés y paramentos con sistema sate».

Se ha pretendido minimizar la existencia de los puentes térmicos para limitar las pérdidas o ganancias de calor y evitar problemas higrotérmicos en los mismos.

La edificación proyectada dispone de instalaciones de iluminación adecuadas a las necesidades de sus usuarios y a la vez eficaces energéticamente disponiendo, en las zonas comunes del edificio, de un sistema de control que permita ajustar el encendido a la ocupación real de la zona.

En las zonas comunes del edificio se prevé la instalación de detectores de presencia o temporizadores según casos.

Previsiblemente, se colocará sistema de captadores solares para cubrir la demanda de agua caliente sanitaria y calefacción conforme al CTE, previamente se hará un estudio comparativo entre las distintas alternativas: sistema solar y sistema aerotermia para valorar el rendimiento óptimo de la instalación».

«Se ha tenido en cuenta la ubicación del edificio en la zona climática de Sant Llorenç, con una altitud sobre el nivel del mar de 89m, de B3».

Para la comprobación de la limitación de la demanda energética se tendrá en cuenta además la transmitancia media de los muros de cada fachada: fachada principal, fachadas interiores, incluyendo en el promedio los puentes térmicos integrados en la fachada tales como contorno de huecos pilares en fachada y de cajas de persianas, la transmitancia media de huecos de fachadas para cada orientación y el factor solar modificado medio de huecos de fachadas para cada orientación».

«Se proyectan cubiertas planas minimizando así el impacto visual de la edificación. Se prevé la instalación de paneles fotovoltaicos».

Del document sobre el compliment del CTE, únicament fa referència a la secció 4 de contribució solar mínima d'Aigua Calenta Sanitària,

indicant la necessitat de cobrir almenys el 60% de la demanda d'aigua calenta sanitària amb fonts renovables.

5. Conclusions

La zona de coberta prevista per a la instal·lació de fotovoltaica ha de ser suficient per a la generació d'energia renovable equivalent al consum anual de les necessitats energètiques d'aquest edifici.

Haurà de permetre cobrir mitjançant instal·lacions d'autoconsum una potència pic de generació en renovables que haurà de ser com a mínim un 25% superior a la potència de consum adscrita per la distribuïdora al punt de subministrament.

Si l'edifici s'ubica a sòl urbà, és de titularitat pública i l'àrea total de la superfície que tanca la poligonal formada pels límits de l'aparcament exterior supera els 1.000 m² s'haurà de cobrir amb plaques solars de generació fotovoltaica els espais destinats a les 30 places d'estacionament de l'aparcament exterior. La superfície a cobrir seria exclusivament la destinada a l'estacionament dels vehicles, quedant exclosos de cobrir amb plaques els vials de circulació i les zones de maniobra.

Com que l'aparcament exterior disposa de menys de 40 places d'aparcament (30), s'instal·larà almenys una estació de recàrrega de vehicles elèctrics.

El projecte executiu haurà de donar compliment, a més a més de la secció 4 del CTE DB-HE especificada, a la secció 0 sobre límit de consum energètic, secció 1 sobre límit de la demanda energètica, secció 2 sobre el rendiment de les instal·lacions tèrmiques, secció 3 sobre eficiència energètica de les instal·lacions d'il·luminació, secció 5 sobre generació d'energia elèctrica procedent de fonts renovables, secció 6 sobre dotacions mínimes per a la infraestructura de recàrrega de vehicles elèctrics i fitxa de la certificació energètica.

Quan es redacti el projecte d'execució serà necessari realitzar i registrar a aquesta direcció general el certificat d'eficiència energètica del projecte, que asseguri, entre d'altres, el compliment de ser un edifici de consum d'energia quasi nul i la incorporació de fotovoltaica per autoconsum. Posteriorment es registrarà la certificació d'eficiència energètica d'obra terminada.

En relació amb les consideracions realitzades a l'informe del Servei d'Energies Renovables i Eficiència Energètica, a la nova versió de l'estudi d'impacte ambiental (gener 2023) s'indica que s'incorporaran aquestes consideracions al projecte executiu. Quant a la instal·lació de plaques fotovoltaïques i punts de recàrrega a l'aparcament es tindrà en compte l'indicat a l'informe quan l'ajuntament incorpori en el seu planejament la regularització urbanística de l'equipament públic executat.

La Direcció General de Planificació, Equipaments i Formació va concloure el següent:

Un cop revisada la documentació, des d'aquesta Direcció General es considera que el projecte s'adapta perfectament al Pla Estratègic de Serveis Socials de les Illes Balears, així com al Pla d'Equipaments Públics de Serveis Socials realitzat des d'aquesta Conselleria, i aquest projecte contribuirà a pal·liar la mancança històrica d'infraestructures en l'àmbit de Serveis Socials.

El Servei de Gestió del Domini Públic Hidràulic va concloure el següent:

1. S'informa favorablement el «Proyecto básico. Residencia de 60 plazas para personas dependientes en Sant Llorenç des Cardassar», subscrit en setembre de 2022 per l'arquitecte Sr. Julio Clúa Martínez i altres, pel que fa a afeccions al domini públic hidràulic de les aigües superficials, a les seves zones de protecció (servitud, policia) i a zones inundables o potencialment inundables.
2. Qualsevol modificació substancial de la documentació presentada (pel que fa a RRHH: canvis d'usos, en la forma/mides en planta, altura sòl planta baixa, soterranis...), requerirà un nou informe tècnic.
3. Es disposarà sempre a peu d'obra d'una còpia de l'autorització emesa per aquesta Direcció General.
4. La finalització de l'obra s'ha de comunicar per escrit a la DG de Recursos Hídrics amb número de referència 2022-05945E.
5. Es recorda que, segons l'art. 60.3 del Pla Hidrològic de les Illes Balears, sempre que sigui viable, les noves edificacions disposaran de sistemes de recollida de pluja, amb l'objectiu d'emmagatzemar-les per a un ús posterior. Aquesta mesura serà obligatòria als nous habitatges unifamiliars i les edificacions situades en sòl rústic.
6. Aquest informe no és una autorització [...].

El Servei d'Estudis i Planificació va informar favorablement el projecte amb els condicionants següents:

1. En relació a la protecció de la captació de proveïment a població ubicada a la parcel·la 654, s'ha de respectar el perímetre de restriccions absolutes i impermeabilitzar l'aparcament.
2. En relació a la gestió de les aigües pluvials, ha de donar compliment a l'article 60 del PHIB 2019, en relació a la recollida, emmagatzematge i ús posterior d'aquestes.
3. Atès que la zona presenta un nivell de la vulnerabilitat a la contaminació d'aqüífers moderat, s'atendrà al que disposa l'art. 2 punt 1 c) del Decret llei 1/2016, de 12 gener, de mesures urgents en matèria urbanística.





A la documentació presentada consten també els escrits de l'Associació de la 3a Edat de Son Carrió i de l'Associació de Veïns de Son Carrió en els quals s'expressa el seu suport al projecte.

Anàlisi tècnica de l'expedient

a) Alternatives

A l'estudi d'impacte ambiental s'han avaluat les alternatives següents:

- Alternativa zero (no execució del projecte). Es descarta aquesta alternativa atès que es tracta d'un projecte que ha estat declarat estratègic pel Consell de Govern de les Illes Balears d'acord amb l'establert al Decret llei 1/2018, de 19 de gener, de mesures urgents per a la millora i/o l'ampliació de la xarxa d'equipaments públics d'usos educatius, sanitaris o socials de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears. S'ha de tenir en compte, a més, que el municipi de Sant Llorenç encara no disposa de cap centre residencial que doni cobertura a persones en situació de dependència.
- Alternativa 1 (relativa a la ubicació). S'han estudiat tres possibles alternatives d'ubicació del projecte a solars de propietat municipal:

Ubicació	Classificació del sòl	Superfície parcel·la cadastral (m ²)
Solars C. Lepant, 12, 14 i 16	urbà	1735, 332 i 908
Solar Camí des Cos	rústic	4290
Solars Polígon 7, parcel·les 119 i 654	rústic	9071 i 4476

Entre aquestes alternatives, es descarten els solars ubicats al carrer Lepant atès que es troben a zona inundable. Es descarta també el solar del Camí de Cos atès que es troba en sòl rústic d'ús agrari i no es disposa de la dotació de serveis necessària per tal de poder dur a terme el projecte de forma immediata.

Les parcel·les 119 i 654 del polígon 7, les quals s'ubiquen també a sòl rústic d'ús agrari, disposen de les infraestructures i serveis necessaris per a executar el projecte de la residència de forma immediata per la qual cosa s'ha optat per aquesta alternativa. A més, tampoc es preveuen efectes ambientals derivats de la vulnerabilitat del projecte davant el risc d'accidents greus o catàstrofes. En aquest aspecte, el projecte no està afectat per Àrees de Prevenció de Riscos.

- Alternativa 2 (de disseny). Pel que fa a les alternatives de disseny de la residència, es va a dur a terme al desembre de 2021 un concurs de projectes per a la selecció de les propostes arquitectòniques per a la construcció de la residència. A les bases del concurs es varen incloure com a a criteris de valoració aspectes estructurals, ambientals, d'accessibilitat i d'adaptació a l'entorn. En aquest sentit i d'acord amb l'estudi d'impacte ambiental, «la selecció del disseny de la residència mitjançant un concurs de projectes garanteix el desenvolupament del disseny seleccionat amb el projecte».

b) Principals impactes de l'alternativa escollida i la seva correcció

A l'estudi d'impacte ambiental es presenta una identificació i descripció dels impactes que produirà el projecte sobre l'entorn així com una caracterització, avaluació i valoració dels més significatius.

Durant la fase d'obres, els impactes negatius previstos seran els següents: molèsties a la població; efectes sobre la vegetació; efectes sobre la fauna (molèsties a la fauna per increment de renou i risc d'atropellaments accidentals); impactes sobre el sòl (increment de l'ocupació del sòl i risc de contaminació del sòl i de l'aigua per abocaments accidentals); increment de l'emissió de renous; efectes sobre l'atmosfera (emissió de gasos contaminants i partícules) i efectes sobre el paisatge. Aquests impactes negatius tenen un caràcter temporal i venen associats al ús de maquinària i al tràfic rodat associat a l'obra. Per una altra banda, la generació d'ocupació associada a la fase d'obres suposarà un impacte positiu.

En relació amb la fase d'explotació del projecte els impactes negatius previstos seran els següents: molèsties a la fauna per increment de renou; ocupació permanent del sòl per part de l'edificació; efectes sobre l'atmosfera (emissió de gasos contaminants i partícules); increment del consum d'aigua i alteració del paisatge per l'edificació i els equipaments. Entre els impactes positius es poden destacar els impactes sobre la població (generació d'ocupació), sobre la salut i sobre la flora (increment d'espècies associades a les zones enjardinades).

S'ha de tenir en compte també que els impactes negatius identificats es minimitzaran amb l'aplicació de les mesures preventives previstes a l'estudi d'impacte ambiental.

Les mesures proposades a la fase d'obres són les següents:

- Tancament perimetral per a delimitar les zones d'obra.

- Els vehicles i la maquinària d'obra només podran circular pels espais de pas existents, els quals estaran adequadament senyalitzats.
- Neteja periòdica de la zona d'obres i gestió adequada dels residus.
- Mesures per a minimitzar la contaminació atmosfèrica i el renou (reg; manteniment adequat de la maquinària; els moviments de terres es realitzaran en condicions atmosfèriques favorables; limitació de velocitat de circulació; utilització de maquinària que generi renou en horari diürn, etc.)
- Mesures per a la protecció de la vegetació (desbrossament de la superfície estrictament necessària respectant-se en la mesura possible els elements arboris presents a l'àmbit del projecte, senyalització amb cintes de la vegetació propera a la zona d'execució de les obres, etc.
- Mesures per a la protecció de la fauna (cada dia i de forma prèvia a l'entrada de maquinària pesant s'inspeccionarà la zona de treball per tal d'evitar l'atropellament de la fauna; mesures per tal d'evitar que la fauna quedi atrapada durant l'execució de rases, etc.).
- Mesures per a reduir la petjada de carboni i millorar l'eficiència del projecte (utilització de materials de construcció sostenible, obtenció d'una certificació de construcció sostenible, implantació d'un sistema de mobilitat sostenible, instal·lació d'un sistema de recollida d'aigua pluvial i aprofitament d'aigües grises i s'estudiarà la possibilitat d'instal·lar altres sistemes de generació d'energia renovable com ara l'energia geotèrmica o eòlica).

Pel que fa a la fase de funcionament, a l'estudi d'impacte ambiental es proposen aquestes mesures:

- Planificació del manteniment preventiu de les instal·lacions de la residència.
- Utilització d'espècies autòctones de baix requeriment hídric a les zones enjardinades.
- Separació i gestió adequada dels residus generats a l'activitat.

Un altre aspecte a considerar és que a la parcel·la 654, a on es preveu construir l'aparcament, es troba la captació CAS_1133_Vigent-DI-17430 destinada a proveïment a població. A l'estudi d'impacte ambiental no s'inclouen mesures específiques per tal d'evitar la possible afecció a l'aigua subterrània com a conseqüència de la utilització de l'aparcament. Per tant, és essencial que, tal i com s'indica a l'informe del Servei d'Estudis i Planificació, es respecti el perímetre de restriccions absolutes del pou i s'impermeabilitzi l'aparcament.

Pel que fa al consum d'aigua, a l'estudi d'impacte ambiental s'explica que «el funcionamiento de la residencia supondrá un incremento del consumo de agua equivalente a las 60 plazas que se ofrecerán de forma exclusiva a personas mayores con dependencia. Siguiendo las pautas de consumo de agua medio de las Illes Balears, que se sitúa en torno a los 134 l/hab./día, estas plazas supondrán un consumo aproximado de 8.040 l/día». Tot i que es subestima el consum d'aigua de l'activitat atès que no s'han realitzat els càlculs d'acord amb l'establert al PHIB i tampoc s'ha fet referència al consum d'aigua relatiu al personal de la residència, s'ha de tenir en compte que tal i com s'explica a l'estudi d'impacte ambiental els usuaris de la residència seran persones residents a la zona per la qual cosa no es tractaria de places de nova població.

D'acord amb l'apartat d) de l'article 35 de la Llei 21/2013, a l'estudi d'impacte ambiental s'inclou una apartat sobre la vulnerabilitat del projecte davant el risc d'accidents greus i/o catàstrofes rellevants. Si bé aquest apartat no es troba gaire desenvolupat, s'ha de remarcar que l'àmbit del projecte no es veu afectat per cap àrea de prevenció de riscos ni es troba a zona inundable. A més, la part de la parcel·la 119 que es troba a la zona de policia associada al Torrent de ses Planes no s'edificarà. Pel que fa a altres actuacions que es realitzaran a la zona de policia, com ara tancaments, la Direcció General de Recursos Hídrics ha emès informe favorable amb prescripcions i ha atorgat al promotor autorització per al projecte.

En relació amb la vegetació, a la versió de l'estudi d'impacte ambiental de gener de 2023 s'explica que s'ha modificat el projecte per tal de respectar l'arbrat existent a la parcel·la 654 a on es construirà l'aparcament, la qual cosa es valora positivament. S'ha d'insistir en la necessitat de conservar la major part d'espècies arbòries de les parcel·les del projecte per tal de mantenir, entre d'altres coses, la seva capacitat com a embornals de CO2.

Pel que fa a l'annex de l'estudi d'impacte ambiental relatiu a l'estudi d'incidència sobre el canvi climàtic, es presenten diverses mesures d'adaptació del projecte al canvi climàtic, les quals es consideren molt adequades des del punt de vista ambiental. Entre aquestes mesures, s'hi poden destacar: consum responsable de l'aigua, foment de l'economia circular, edifici de consum quasi nul i propostes constructives (pèrgoles, murs) per tal de mitigar la incidència solar sobre l'edifici. No obstant això, a l'estudi s'hi troben diverses mancances, les quals queden també reflectides als informes de la Direcció General d'Energia i Canvi Climàtic. Així, entre d'altres coses, s'ha calculat la petjada de carboni del procés constructiu amb l'eina CO2TOOL de la plataforma OERCO2 però no s'ha entrat a valorar els resultats ni s'ha inclòs una avaluació de diferents alternatives d'acord amb l'establert a l'article 36.1 de la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica. Tampoc s'han tengut en compte els diferents escenaris relatius a l'adaptabilitat al canvi climàtic i no s'ha aprofundit sobre la instal·lació d'energia renovable. En aquest sentit, a la memòria descriptiva del projecte només s'explica que «se prevé la instalación de paneles fotovoltaicos, estos se ubicarán en las cubiertas donde se minimice su impacto visual». A la nova versió de l'estudi d'impacte ambiental de data de gener de 2023, s'explica que s'esmenaran aquestes deficiències al projecte executiu, la qual cosa es considera adequada atesa la necessitat de tramitació urgent del projecte.

Pel que fa a l'estudi d'incidència paisatgística, s'ha considerat un àrea d'incidència visual de 3.835 ha i 24 punts d'observació. El projecte serà





visible des de 8 punts d'observació i 221,29 ha, de les quals 17,29 es troben a un plànol proper. La major part de les àrees des de les quals serà visible el projecte corresponen a zones agràries i finques privades per la qual cosa el nombre d'observadors potencials serà reduït. Es conclou que no es considera necessària la implantació de mesures protectores i/o correctores per al projecte, el qual quedarà integrat a l'entorn urbà. L'estudi és un tant genèric i no s'ha tengut en compte, entre d'altres coses, la instal·lació de plaques fotovoltaiques atès que és un aspecte que encara no s'ha concretat a la documentació presentada. Per tant, tot i que el nombre d'observadors potencials pugui ser reduït, el projecte executiu haurà de preveure el possible impacte visual de les plaques fotovoltaiques i incorporar les mesures d'integració paisatgística corresponents.

Per una altra banda, s'ha de remarcar que el projecte s'ubica adjunt al nucli urbà de Sant Llorenç des Cardassar i que no presenta uns valors ambientals destacables. Tampoc es pot passar per alt que, d'acord amb l'informe de la Direcció General de Planificació, Equipaments i Formació el projecte «contribuirà a pal·liar la mancança històrica d'infraestructures en l'àmbit de Serveis Socials», la qual cosa constitueix el principal impacte positiu de la residència prevista. Finalment, a l'article 3.7 del Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears s'indica que «l'òrgan ambiental i els òrgans substantius han de tenir en compte la valoració social dels projectes en les seves determinacions». En aquest sentit, els escrits rebuts per part de l'Associació de la 3a Edat de Sant Llorenç, de l'Associació de veïns de Son Carrió i de l'Associació de la 3a Edat de Son Carrió posen de manifest la necessitat social del projecte.

Seguiment ambiental

Al punt 8 de l'estudi d'impacte ambiental es presenta un programa de vigilància ambiental, el qual s'aplicarà durant l'execució de les obres i a l'inici de l'activitat.

Conclusions

Per tot l'anterior, es formula la declaració d'impacte ambiental favorable a la realització del projecte de residència per a persones grans dependents (TM Sant Llorenç des Cardassar), promogut pel Consorci de Recursos Socio-sanitaris i Assistencials de les Illes Balears, atès que previsiblement no es produiran impactes adversos significatius sobre el medi ambient, sempre que es compleixin les mesures preventives previstes a l'EIA, redactat per les senyores Neus Lliteras Reche (llicenciada en Geografia) i Ana Delgado Núñez (llicenciada en Ciències Ambientals) i signat digitalment en data 24 de gener de 2023, i els condicionants següents:

1. En relació a la protecció de la captació de proveïment a població ubicada a la parcel·la 654:
 - a) S'ha de respectar el perímetre de restriccions absolutes (zona 0 de protecció sanitària). Aquesta zona ha de tancar-se mitjançant un recinte amb tanques. Es prohibeix qualsevol ús i activitat, excepte els relacionats amb el manteniment i operació de la captació.
 - b) S'ha d'impermeabilitzar l'aparcament.
2. Pel que fa a la gestió de les aigües pluvials, s'ha de donar compliment a l'article 60 del PHIB 2019.
3. Durant l'execució de les obres s'han d'adoptar les màximes precaucions per evitar l'abocament de substàncies contaminants, incloses les derivades del manteniment de les maquinàries.
4. Sempre que sigui possible, s'han d'emprar materials de construcció sostenibles, preferentment d'origen local.
5. L'edificació projectada haurà de ser de consum d'energia quasi nul.
6. Pel que fa al projecte executiu:
 - a) D'acord amb l'article 36.1 de la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica, ha d'incloure una avaluació de les diferents alternatives relatives a la seva eficiència energètica i, especialment, a les emissions de gasos amb efecte d'hivernacle directes i indirectes, com també el cost del consum energètic corresponent a tota la seva vida útil.
 - b) Quant a l'adaptabilitat al canvi climàtic, s'han d'estudiar les projeccions del canvi del clima. Especial interès tenen les elaborades per l'Agència Estatal de Meteorologia (AEMET), basant-se en els escenaris definits en el Cinquè informe del Panell d'Experts de Canvi Climàtic (IPCC) de les Nacions Unides. S'aconsella utilitzar preferentment per a les projeccions la Senda Representativa de Concentració RCP8.5.
 - c) Ha de preveure mesures d'integració paisatgística per tal de disminuir l'impacte visual associat a la instal·lació fotovoltàica.
 - d) La instal·lació fotovoltàica ha d'estar adequadament dimensionada per tal de generar l'energia renovable equivalent al consum anual de les necessitats energètiques de la residència. En aquest aspecte, haurà de permetre cobrir mitjançant instal·lacions d'autoconsum una potència pic de generació en renovables que haurà de ser com a mínim un 25% superior a la potència de consum adscrita per la distribuïdora al punt de subministrament.
 - e) A més de la secció 4 del CTE DB-HE especificada a la documentació presentada, s'haurà de donar compliment a la secció 0 sobre límit de consum energètic, a la secció 1 sobre límit de la demanda energètica, a la secció 2 sobre el rendiment de les instal·lacions





tèrmiques, a la secció 3 sobre eficiència energètica de les instal·lacions d'il·luminació, a la secció 5 sobre generació d'energia elèctrica procedent de fonts renovables, a la secció 6 sobre dotacions mínimes per a la infraestructura de recàrrega de vehicles elèctrics.

7. S'ha de complir amb l'establert als article 53 i 65 de la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica sobre aprofitament dels grans aparcaments en superfície i de cobertes i sobre reserva d'aparcament, respectivament.

8. Pel que fa als arbres existents a l'àmbit del projecte:

- Es dissenyarà l'aparcament de tal manera que es respecti el major nombre possible d'arbres.
- Es trasplantaran els arbres eliminats i, en cas que no sigui possible, es substituiran per nous exemplars. El trasplantament dels arbres eliminats o la plantació de nous exemplars, si n'és el cas, es pot fer a les mateixes parcel·les del projecte o a altres terrenys preferiblement degradats.

9. A les zones enjardinades es plantaran espècies vegetals autòctones i de baix requeriment hídric

10. Durant l'execució de l'obra, cada tipus de residu s'ha de recollir separatament per a la seva gestió adequada d'acord el Reial Decret 105/2008, d'1 de febrer, pel qual es regula la producció i gestió de residus de construcció i demolició, i la resta de normativa aplicable. No s'ha d'abocar o abandonar cap tipus de residu al medi natural, i s'han de prendre les mesures necessàries per evitar la dispersió dels residus pel vent fora dels recipients.

11. Durant l'execució de les obres s'ha de minimitzar, en la mesura del possible, la generació de renou i vibracions, adoptant les mesures d'insonorització i de manteniment necessàries per tal de que la maquinària s'ajusti a les limitacions establertes pel Reial Decret 212/2002, de 22 de febrer, pel qual es regulen les emissions sonores a l'entorn degudes a determinades màquines d'ús a l'aire lliure.

12. A l'aparcament s'instal·larà almenys una estació de recàrrega de vehicles elèctrics.

Es recomana:

- Obtenir una certificació de construcció sostenible segons l'article 31.3 de la Llei 10/2019.
- Implantar un sistema de mobilitat sostenible: foment de l'ús del transport públic, l'ús de vehicles sostenibles, carril i pàrquing per a bicicletes, vestuaris i dutxes per al personal que es mogui en bicicleta...
- Instal·lar un sistema per al reaprofitament d'aigües grises.

Es recorda que:

- Qualsevol modificació substancial de la documentació presentada (pel que fa a RRHH: canvis d'usos, en la forma/mides en planta, altura sòl planta baixa, soterranis...), requerirà un nou informe tècnic de la Direcció General de Recursos Hídrics.
- S'ha de disposar sempre a peu d'obra d'una còpia de l'autorització emesa per la Direcció General de Recursos Hídrics.
- Quan es redacti el projecte d'execució serà necessari realitzar i registrar a la Direcció General d'Energia i Canvi Climàtic el certificat d'eficiència energètica del projecte, que assegurí, entre d'altres, el compliment de ser un edifici de consum d'energia quasi nul i la incorporació de fotovoltaica per autoconsum. Posteriorment es registrarà la certificació d'eficiència energètica de final d'obra.
- Pel que fa a la futura ampliació de la residència:
 - a) S'haurà de sotmetre a un nou tràmit d'avaluació ambiental.
 - b) D'acord amb l'informe del Departament de Territori del Consell Insular de Mallorca, «caldrà tenir en compte que la regulació del sistema general d'equipament que queda recollida en el planejament és el projecte que ara es presenta. En el cas que es vulgui fer una ampliació no estarà emparada per la declaració d'inversió d'interès autonòmic ni pel planejament urbanístic».
- D'acord amb el punt 8 de l'article 8 del Decret llei 1/2018, de 19 de gener, de mesures urgents per a la millora i/o ampliació de la xarxa d'equipaments públics d'usos educatius, de recerca, sanitaris o socials de la comunitat autònoma de les Illes Balears, l'ajuntament de Sant Llorenç des Cardassar ha d'incorporar al seu planejament, quan se'n dugui a terme la revisió o la modificació, la regularització urbanística de l'equipament públic executat, sense perjudici de la seva efectivitat immediata.
- S'ha de complir amb l'establert a l'ordenança reguladora de la protecció del medi ambient contra l'emissió de renous i vibracions.

(Signat electrònicament: 22 de setembre de 2023)

La directora general de Coordinació i Harmonització Urbanística

Maria Paz Andrade Barberá

Per suplència del president de la CMAIB

(BOIB núm. 106 de 29 de juliol 2023)

