



## Secció III. Altres disposicions i actes administratius

### ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA CONSELLERIA D'HABITATGE, TERRITORI I MOBILITAT

**12014** *Resolució del president de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears per la qual es formula l'informe ambiental estratègic sobre la Modificació puntual del Pla Especial de Reforma Interior de Son Dameto referida al canvi de qualificació de terrenys ubicats al carrer Pasqual Ribot i al carrer Dragonera (TM de Palma)(Exp. 29e/2023)*

Vist l'informe tècnic amb proposta de resolució de dia 14 de juliol de 2023, i d'acord amb l'article 8.1.a) 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:

L'informe ambiental estratègic sobre la Modificació puntual del Pla Especial de Reforma Interior de Son Dameto referida al canvi de qualificació de terrenys ubicats al carrer Pasqual Ribot i al carrer Dragonera (TM de Palma), en els termes següents:

#### 1. Determinació de subjecció a avaluació ambiental i tramitació

L'Ajuntament de Palma aporta la documentació per a la tramitació d'una AAE simplificada, atès que la modificació puntual del PERI de Son Dameto es considera inclosa dins els supòsits de l'art. 12, apartat 4, lletra a) («Les modificacions esmentades en l'apartat 2 d'aquest article, quan siguin de caràcter menor, en els termes que es defineixen en l'article 5 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental») i de l'art. 12, apartat 4, lletra b) 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 («Les modificacions de plans o programes que, tot i no estar incloses en l'apartat 2 d'aquest article, suposin, per si mateixes, un nou marc per a l'autorització de projectes. Es considerarà que les modificacions de plans i programes comporten un nou marc de projectes quan la seva aprovació generi la possibilitat d'executar nous projectes, o augmenti les dimensions o l'impacte eventual dels permisos en el pla o programa que es modifica i, en tot cas, quan suposin un increment de la capacitat de població, residencial o turística, o habilitin la transformació urbanística d'un sòl en situació rural»).

Per tant, la modificació del planejament referida s'ha de tramitar com a una AAE Simplificada i seguir el procediment establert a la secció 2a del Capítol I d'avaluació ambiental estratègica de plans i programes, del Títol II de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.

#### 2. Descripció i ubicació del pla

L'objecte de la Modificació puntual del Pla Especial de Reforma Interior (PERI) de Son Dameto és el canvi de qualificació d'uns terrenys ubicats com a zona I2c d'ús principal residencial unifamiliar a zona F, on l'ús principal és plurifamiliar. L'increment d'aprofitament urbanístic i d'edificabilitat es compensa amb les cessions d'aprofitament urbanístic i d'equipament públic que s'ubica al c. Dragonera, en uns terrenys qualificats com a E4a. Els canvis que incorpora la modificació respecte al planejament vigent són:

- Canvi de qualificació de la parcel·la del c. Pasqual Ribot 83, de zona I2c a F, el que implica un increment d'aprofitament i edificabilitat.
- Modificar el sistema d'obtenció de l'espai lliure previst, passat al sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació.
- Obtenir la cessió d'aprofitament urbanístic corresponent a l'increment d'aprofitament i edificabilitat juntament amb la cessió de sòl dotacional destinat a equipament comunitari en un complex immobiliari ubicat en uns terrenys qualificats com a zona E4a en el c. Dragonera, 2.

Quant al planejament urbanístic, serà necessari modificar el plànol del PGOU d'ordenació del sòl urbà G-17 i G-18, així com crear una fitxa per a la nova unitat d'actuació UA/3, d'àmbit discontinu, i una fitxa de l'espai lliure i una pel complex immobiliari on s'ubiqui la cessió d'aprofitament lucratiu destinat a HPO i la cessió de sòl dotacional destinat a equipament.

D'aquesta manera, l'àmbit d'aquesta modificació del PGOU és discontinu i comprèn els àmbits següents:

1. Subàmbit A: terrenys ubicats entre el c. Pasqual Ribot, 83 i el c. Andreu Jaume i Nadal, 3, amb una superfície de 6.029 m<sup>2</sup>. Actualment, hi ha l'edificació de Ses Cases Velles, envoltada d'un jardí.

2. Subàmbit B: terrenys ubicats al c. Dragonera, 2, amb una superfície de 1.355 m<sup>2</sup>. Es correspon amb les parcel·les cadastrals 83124-02 i 04, solars urbans sense edificar

Segons el DAE, l'interès general de la present modificació de planejament rau en:

- Avançar en el concepte de ciutat de proximitat per a reduir el tràfic motoritzat. La densitat i la complexitat d'usos són elements bàsics de la ciutat de proximitat pensant en la utilització predominant del vianant per a realitzar les diferents activitats diàries. El canvi de l'ús unifamiliar de la parcel·la a plurifamiliar permet dins la trama urbana un increment de densitat de 27 a 84 habitatges/ha i juntament amb la mixticitat d'usos que aporta l'espai lliure i l'equipament, contribueixen a la sostenibilitat urbana (es proveiran 8 places d'aparcament per cessió).

-Donar continuïtat al tipus de volums en l'alineació al carrer.

-L'increment de la superfície destinada a l'espai lliure públic en proporció a l'increment d'edificabilitat. El nou espai lliure públic proposat (cessió de 316 m<sup>2</sup>, per a una superfície total de 2.150 m<sup>2</sup>) s'ubica confrontant amb el vial de vianants existent, amb una ubicació més pròxima a altres espais lliures públics de la urbanització, seguint el criteri del PERI de connexió dels espais lliures cap a l'espai lliure públic central.

-Es preveu un nou sostre destinat a habitatge de protecció oficial, HPO, de 1216 m<sup>2</sup> de sostre que s'ubiquen en el c. Dragonera, d'acord amb l'article 29 de la LUIB. Segons la Memòria Social no hi ha cap habitatge de protecció al barri.

-Es preveu un equipament comunitari (EQ) en planta baixa de reduïdes dimensions (132 m<sup>2</sup>), amb façana al c. Dragonera, a l'espai lliure públic previst en el PERI, i amb un ús principal sociocultural i assistencial.

-Es proposa la creació d'un complex immobiliari urbanístic, que inclogui el sostre corresponent a l'equipament públic de cessió (132 m<sup>2</sup>) i el corresponent 15% de l'increment d'aprofitament urbanístic per destinar-ho a HPO (14 habitatges distribuïts en 4 plantes). És a dir, es localitzen en la mateixa edificació usos de titularitat pública, si bé en el cas de l'equipament comunitari es tractaria d'un bé demanial i en el cas del sostre de cessió destinat a HPO es tractaria d'un bé patrimonial.

Per tal de poder efectuar les cessions descrites anteriorment, així com l'execució de les obres d'urbanització corresponents, es delimita una unitat d'execució amb el codi UA3, d'acord amb els criteris establerts en el PERI de Son Dameto. El sistema d'actuació és la reparcel·lació en la modalitat de compensació.

### 3. Avaluació dels efectes previsibles

D'acord amb el DAE, durant el projecte d'urbanització s'identifiquen els impactes ambientals següents: ocupació de sòl, generació de residus, per demolició de les construccions existents (970 m<sup>2</sup> de sostre), consum d'aigua i d'energia, i generació d'aigües residuals, derivada de l'execució de 48 habitatges plurifamiliars al subàmbit A, i de 13 habitatges plurifamiliars i un equipament al subàmbit B, increment de la superfície impermeable (850 m<sup>2</sup> de vial), increment de la mobilitat i alteració de la qualitat de l'aire (emissió de gasos contaminants, de pols i partícules en suspensió). Per altra banda, es considera efecte positiu en la situació actual d'emergència habitacional, atès que es construïran 48 habitatges més (13 d'ells HPO), o l'obtenció d'espai lliure per a permetre connectar en sentit transversal amb l'espai lliure central de la barriada de Son Dameto.

### 4. Consultes a les administracions públiques afectades i persones interessades

L'òrgan ambiental ha realitzat consulta a les següents administracions previsiblement afectades:

- Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera (DG d'Energia i Canvi Climàtic), de la Conselleria de Transició Energètica, Sectors Productius i Memòria Democràtica.
- Servei d'Estudis i Planificació, de la DG de Recursos Hídrics.
- Servei de Protecció d'Especies, de la DG d'Espais Naturals i Biodiversitat.
- Servei d'Ordenació del Territori i Urbanisme, de la DG de Territori i Paisatge.
- Direcció Insular de Territori i Paisatge, del Departament de Territori del Consell de Mallorca.
- Direcció Insular d'Urbanisme, del Departament de Territori del Consell de Mallorca.
- Direcció Insular de Patrimoni, del Departament de Cultura, Patrimoni i Política Lingüística del Consell de Mallorca.
- Federació d'Associacions de veïns de Palma.
- GOB.
- Terraferida.
- Amics de la Terra.

En el moment de redactar el present informe s'han rebut els següents informes de les administracions consultades:



-El Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera (DG d'Energia i Canvi Climàtic), de la Conselleria de Transició Energètica, Sectors Productius i Memòria Democràtica, amb data 21 de març de 2023, va informar el següent:

Es conclou que:

Es considera que la Modificació Puntual del Pla Especial de Reforma Interior de Son Dameto referida al canvi de qualificació dels terrenys ubicats en el c/ Pasqual Ribot i c/ Dragonera s'alineja amb els objectius de la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica.

-El Servei de Protecció d'Espècies, de la DG d'Espais Naturals i Biodiversitat, amb data 8 de maig de 2023, va informar el següent:

Segons l'opinió del Servei de Protecció d'Espècies, no és previsible que el projecte pugui suposar un efecte destacable sobre les espècies de la zona, sempre que es portin a terme les mesures previstes, així com el pla de vigilància ambiental.

Es conclou que:

Inform FAVORABLEMENT sobre el Pla especial canvi de qualificació c. La Vileta, Andreu Jaume i Son Dameto d'abaix, TM de Palma.

-La Direcció Insular de Territori i Paisatge, del Departament de Territori del Consell de Mallorca, amb data 3 de juliol de 2023, va informar el següent:

Es conclou que:

Des del punt de vista de l'ordenació de territori i del paisatge s'informa amb les consideracions següents:

- 1) Cal incorporar un Estudi d'integració paisatgística de la modificació proposada.
- 2) Convé incorporar a les fitxes d'Unitats d'Execució i de Sistemes les determinacions que li siguin d'aplicació a les Normes 42 i 44 del PTIM.
- 3) Si en fos el cas, a la normativa urbanística aplicable a l'àmbit de la proposta, caldrà qualificar de forma expressa el sòl destinat amb ús global turístic, així com especificar els usos compatibles i secundari, i justificar el compliment de la resta de disposicions del PIAT.
- 4) La memòria del document ha d'incloure un apartat referent al compliment justificat de les disposicions dels instruments d'ordenació territorial que li resultin d'aplicació així com el desplegament dels indicadors de seguiment de l'ANNEX V del PTIM.

## 5. Anàlisi dels criteris de l'annex V de la Llei 21/2013, de 9 de desembre d'avaluació ambiental

Respecte dels impactes significatius del PERI de Son Dameto, cal tenir en compte que el consum d'aigua de l'alternativa proposada, respecte de l'alternativa 0, suposarà un increment estimat de 13.779 m<sup>3</sup>/any (11.223,75 m<sup>3</sup>/any (habitatges) + 630,72 m<sup>3</sup>/any (espai lliure públic) + 127,20 m<sup>3</sup>/any (equipament)), considerant un 15% de fuites a la xarxa, i un increment estimat de sanejament d'11.338 m<sup>3</sup>/any (11.223,75 m<sup>3</sup>/any (habitatges) + 114,476 m<sup>3</sup>/any (equipament)). Es preveuen altres mesures, com la recollida d'aigües pluvials i la recirculació d'aigües grises. En tot cas, segons el DAE, l'informe d'EMAYA, rebut en data 22 d'abril de 2021 al Departament de Planejament i Gestió Urbanística, conclou que existeix disponibilitat de recursos d'aigua potable per a satisfer la nova demanda assumint l'increment poblacional previst en la modificació del PERI, i que l'increment relatiu en el nombre d'habitants no modifica significativament la situació actual de superació de la capacitat de l'EDAR Palma II, per al tractament de les aigües residuals.

Pel que fa a l'increment del consum energètic de l'alternativa proposada, respecte de l'alternativa 0, es preveu l'aprofitament del 80% de la superfície de les cobertes dels edificis i un 30% de la superfície de l'espai lliure privat (aparcament amb pèrgola) a ambdós subàmbits per a la instal·lació de plaques fotovoltaïques i energia solar tèrmica per a ACS, estimant-se una producció d'energia de 428.740,79 kWh/any (suposa un 65% del consum energètic a 50 anys dins l'àmbit d'actuació procedent de fonts renovables). Així mateix, es preveuen mesures complementàries, com la millora de l'eficiència energètica dels edificis, foment de la mobilitat sostenible per incorporació de carril bici al c. Pasqual Ribot, o implantació de projectes d'absorció de carboni, per reduir el consum energètic i les emissions de CO<sub>2</sub>.

Respecte de les afeccions a la vegetació, d'acord amb el DAE, cal tenir en compte que el fet de situar l'espai lliure en el c. d'Andreu Jaume i Nadal, permet la disponibilitat de bona part de la vegetació per a l'espai lliure en condicions de maduresa per a la generació d'espais d'ombra, així com manteniment dels arbres existents que puguin incorporar-se al vial (c. Pasqual Ribot) en escocells correguts, per exemple.

Finalment, pel que fa a la mobilitat generada per l'increment poblacional (123 habitants), es preveuen mesures relatives al foment de la mobilitat sostenible en l'àmbit (voreres amples i espai per a vianants i bicicletes, l'execució de l'espai lliure de connexió amb l'espai lliure central de Son Dameto).

## Conclusions de l'informe ambiental estratègic

**Primer.-** No subjectar a avaluació ambiental estratègica ordinària la Modificació puntual del Pla Especial de Reforma Interior de Son Dameto referida al canvi de qualificació de terrenys ubicats al carrer Pasqual Ribot i al carrer Dragonera (TM de Palma), supeditat al compliment de les mesures ambientals previstes al document ambiental estratègic, signat per la Sra. Miquela Noguera Ferrando, tècnica de medi ambient del Departament de Planejament i Gestió Urbanística de l'Ajuntament de Palma, amb data 9 de febrer de 2023, i els condicionants següents:

1. Atès l'increment poblacional previst, i d'acord amb les previsions de l'Acord del Ple de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears sobre la Revisió del Pla General de Palma (72E/2020), publicat al BOIB núm. 51, de 22 d'abril de 2023, l'aprovació del planejament derivat o dels projectes d'urbanització, només es podrà dur a terme quan:

- Estigui en funcionament l'ampliació de l'EDAR II - fase 1 fins a la capacitat per a 676.000 habitants equivalents.
- Quedi garantida la disponibilitat efectiva d'aigua potable, així com la seva qualitat per donar compliment amb els requisits establerts per la normativa i ser apta per a consum humà.

2. El projecte d'urbanització derivat de la modificació puntual del PERI de Son Dameto, que haurà de ser sotmès a avaluació d'impacte ambiental, a més de garantir la seva suficiència hídrica i la capacitat de depuració, haurà d'analitzar correctament, entre d'altres, la generació de residus, el consum energètic i les emissions derivades de CO<sub>2</sub>, i, si escau, les mesures correctores o compensatòries que s'adoptaran durant totes les fases del projecte.

3. D'acord amb la Direcció Insular de Territori i Paisatge del Consell de Mallorca, el projecte d'urbanització haurà d'incorporar un Estudi d'integració paisatgística de la modificació proposada.

Respecte de l'avaluació de l'impacte paisatgístic del projecte d'urbanització, s'hauran d'analitzar els efectes derivats del canvi de la tipologia d'habitatge d'unifamiliar a plurifamiliar, si escau.

4. Durant la fase d'execució de les obres d'urbanització s'hauran de tenir en compte bones pràctiques per tal de minimitzar la contaminació atmosfèrica:

[http://www.caib.es/sites/atmosfera/ca/d/guia\\_pel\\_control\\_de\\_les\\_emissions\\_de\\_pols\\_de\\_la\\_construccio\\_i\\_demolicio-30632/](http://www.caib.es/sites/atmosfera/ca/d/guia_pel_control_de_les_emissions_de_pols_de_la_construccio_i_demolicio-30632/)

5. Atès que l'àmbit d'actuació es localitza damunt aquífer amb moderada vulnerabilitat a la contaminació, s'haurà de preveure l'adopció de mesures per evitar el risc de contaminació per abocaments accidentals.

Així mateix, es recorda que:

- Caldrà complir amb les prescripcions dels articles 48 i 51 (apartat 5) del PHIB 2023, respecte de les característiques i optimització del reg d'espais lliures públics i de la gestió de les aigües pluvials, respectivament.
- D'acord amb l'art. 65 de la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica, s'haurà de preveure la reserva de places d'aparcament per a ús exclusiu de vehicles lliures d'emissions.
- Segons l'art. 45 de la LUIB, els plans especials han de disposar, com a mínim, del desenvolupament dels estudis justificatius i complementaris necessaris, dels plànols d'informació i d'ordenació que corresponguin, i de les normes i els catàlegs que escaiguin, havent d'incloure un estudi d'avaluació de la mobilitat generada.
- D'acord amb la Direcció Insular de Territori i Paisatge del Consell de Mallorca:
  - a) Convé incorporar a les fitxes d'Unitats d'Execució i de Sistemes les determinacions que li siguin d'aplicació a les Normes 42 i 44 del PTIM.
  - b) Si en fos el cas, a la normativa urbanística aplicable a l'àmbit de la proposta, caldrà qualificar de forma expressa el sòl destinat amb ús global turístic, així com especificar els usos compatibles i secundari, i justificar el compliment de la resta de disposicions del PIAT.
  - c) La memòria del document ha d'incloure un apartat referent al compliment justificat de les disposicions dels instruments d'ordenació territorial que li resultin d'aplicació així com el desplegament dels indicadors de seguiment de l'ANNEX V del PTIM.

**Segon.** Es publicarà el present informe ambiental al Butlletí Oficial de les Illes Balears, d'acord amb el que disposa l'article 31.3 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'Avaluació Ambiental. A més, es donarà compte al Ple de la CMAIB i al comitè tècnic d'Avaluació d'Impacte Ambiental (AIA).

**Tercer.** L'informe ambiental estratègic perdrà la seva vigència i cessarà en la producció dels efectes que li són propis si, una vegada publicat en el BOIB, no s'hagués procedit a l'aprovació del pla o programa en el termini màxim de quatre anys des de la publicació, d'acord amb el



que disposa l'article 31.4 de la Llei 21/2013.

**Quart.** L'informe ambiental estratègic no serà objecte de cap recurs, sense perjudici del que, si és el cas, escaigui en via administrativa o judicial davant de l'acte d'aprovació del pla o programa, d'acord amb el que disposa l'article 31.5 de la Llei 21/2013.

**Cinquè.** Aquesta resolució s'emet sense perjudici de les competències urbanístiques, de gestió o territorials de les administracions competents i de les autoritzacions o informes necessaris per a l'aprovació.

*(Signat electrònicament: 7 de desembre de 2023)*

**La directora general de Coordinació i Harmonització Urbanística**

Maria Paz Andrade Barberá

Per suplència de la presidència de la CMAIB

(BOIB núm. 106 de 29 de juliol 2023)

