



Secció III. Altres disposicions i actes administratius

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

478

Resolució del president de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears per la qual es formula l'informe ambiental estratègic sobre el Pla Especial i el Projecte d'urbanització de Can Escandell (T.M. Eivissa)(Exp. 41e-2023)

Vist l'informe tècnic amb proposta de resolució de dia 11 de gener de 2024, 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 el Pla Especial i el Projecte d'urbanització de Can Escandell (T.M. Eivissa), en els termes següents:

1. Determinació de subjecció a avaluació ambiental i tramitació

Atès que la Revisió del PGOU d'Eivissa ja s'ha aprovat definitivament mitjançant acord de la CIOTUPHA del Consell d'Eivissa en sessió de dia 13 de juliol de 2023 (BOIB núm. 129 de 19/9/2023), i, per tant, es tracta d'un sector de planejament parcial directament ordenat pel Pla General, el Pla Especial deixa de tenir sentit. Aquest fet dona lloc a la possibilitat d'avaluar únicament i exclusivament el Projecte d'Urbanització.

En qualsevol cas, s'hauran de tenir en compte les condicions de la declaració ambiental estratègica de la Revisió del PGOU d'Eivissa, aprovades mitjançant Acord del Ple de la CMAIB de 28 de març de 2019 i la modificació de la mateixa d'acord amb el Ple de 27 d'abril de 2023.

En aquest sentit, s'ha de tenir en compte el que estableix l'article 26.3 del text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les illes Balears: «En el cas dels projectes inclosos en el planejament territorial o urbanístic, l'avaluació d'impacte ambiental tindrà en compte l'avaluació ambiental estratègica del planejament que els inclou i avaluarà únicament els aspectes propis del projecte que no hagin estat avaluats en l'avaluació ambiental estratègica, sempre que la declaració ambiental sigui vigent.»

El Projecte d'urbanització de Can Escandell (T.M. Eivissa) està inclòs en l'Annex 2, Grup 4, del Decret Llei 1/2020, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears:

2. Projectes d'urbanització en general i els projectes de dotacions de serveis en polígons industrials.

D'acord amb l'art. 7.2.c de la Llei estatal 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental i l'art. 13.2 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, aquest projecte ha de seguir la tramitació ambiental com a Avaluació d'Impacte Ambiental Simplificada establerta al capítol II secció 2a de l'esmentada Llei 21/2013.

3. Ubicació i descripció del projecte

Les parcel·les cadastrals afectades pel projecte, amb una superfície total de 17,3 ha, són les següents:

- 07026A002000200.
- 07026A00200021a.
- 07026A00200021b
- 07026A00200021c
- 07026A002000220

En tot cas, dins la zona hi ha dues parcel·les que queden fora de l'àmbit d'actuació, que són la «Casa Rural Can Tomeu» i el «Centre Veïnal Sant Pau».

La zona d'estudi limita al nord amb el c. d'Albarca, al sud amb el c. des Jondal, a l'est amb el c. Xarraca i Sant Vicent de Sa Cala i a l'oest amb el Sector 12 Oest. A 260 m, en sentit oest, discorre la carretera de circumval·lació d'Eivissa E20.



L'objecte del projecte és la construcció de la urbanització dins sòl urbanitzable no programat, per a ús residencial plurifamiliar i equipaments, amb les xarxes de serveis (gas, telecomunicacions, proveïment d'aigua, sanejament separatiu - pluvials i residuals -, electricitat i enllumenat públic) i el disseny d'un parc urbà amb les instal·lacions pertinents i zones d'enjardinament. L'altura màxima dels edificis residencials serà de sis plantes (baixos + quatre plantes + àtic). A la planta baixa es prioritzaran els usos terciaris, magatzems i aparcaments, havent de quedar superfície construïda per als habitatges.

El parc adoptarà una tipologia de Parc Urbà en les zones més properes dels habitatges existents i les de futura construcció, mentre que en les zones més allunyades adopta una tipologia de Parc Periurbà; també es respectaran i posaran en valor els marges on hi ha arbres fruiters (ametlers, oliveres, garrovers i datileres) que són restes dels antics usos d'aquesta zona.

De les tasques a realitzar per dur a terme el projecte, es destaquen les següents:

- Retirada de vorades, voreres i asfalt a les zones limítrofes amb els carrers perimetrals i tractament com a residus, segons normativa.
- Retirada d'aquells murs que siguin incompatibles amb l'ordenació proposada, per situar-se en vials o parcel·les lucratives. El material que sigui retirat es reutilitzarà per a la construcció de nous murs o per a la reconstrucció dels ja existents.
- Aprofitament de les primeres capes de terra vegetal, mitjançant la seva reutilització a les zones enjardinades del parc.
- Incorporació de paviments permeables a les voreres i els aparcaments. Per altra banda, el paviment de les calçades i el carril bici serà impermeable, dirigint les aigües cap els embornals mitjançant bombeig.

La superfície de paviments de calçada serà de 13.687,42 m² de vials, 6.915,92 m² d'aparcaments (510 places), 13.458,16 m² de voreres i 4.714,83 m² de carril bici. El traçat del carril bici travessarà el parc i connectarà amb els vials i les zones perifèriques, i es dotarà d'un aparcament de bicicletes al parc per a 10 places.

La longitud total d'eixos de vies serà de 2.168,21 m.

- Dotació de 4 punts de recàrrega per a vehicle elèctric, amb possibilitat d'ampliació a 4 addicionals.
- Disseny d'un sistema separatiu d'aigües pluvials i residuals. La longitud total de la xarxa de residuals serà de 660,35 m.
- Recollida de l'aigua pluvial, per al seu aprofitament per al reg (jardins, carrers i zones transitables), i implantació de sistemes urbans de drenatge sostenible (SUDs). Es construiran dos dipòsits d'aigua a la zona de menor cota de la parcel·la. Les aigües pluvials no reutilitzades s'abocaran a la mar, instal·lant un tanc de tempestes.

Els sistemes de reg seran d'alt rendiment, amb màxim aprofitament de l'aigua.

La longitud total de la xarxa de pluvials serà de 2.617,45 m.

- Abastiment d'aigua potable de la urbanització, projectant-se una xarxa de proveïment domiciliari (dotació de 250 l / hab. i dia), independent de la xarxa per a reg de jardins, carrers i zones transitables. També es preveu la instal·lació d'una xarxa d'hidrants contra incendis.

La longitud total d'aquesta xarxa serà de 1.348,75 m.

- Xarxa soterrada de telecomunicacions, amb una longitud total de 1.457,05 m. La connexió es realitzarà amb la xarxa soterrada existent al c. d'Albarca.
- Xarxa de subministrament de gas, amb connexió a la xarxa actual, amb una longitud total de 975,30 m.
- Xarxes elèctriques soterrades de mitja i baixa tensió per a alimentar les parcel·les d'ús residencial, els espais lliures i l'enllumenat públic dels vials. Es preveu la producció d'energia renovable en les dotacions cedides anticipadament, per aconseguir que l'àmbit sigui autosuficient energèticament.
- Xarxa d'enllumenat públic d'elevada eficiència energètica, dissenyada per a reduir la contaminació lumínica i per a garantir la protecció del medi nocturn.
- Sembra d'arbres i arbusts per a la jardineria exterior del parc, de gran poder d'arrelament en entorns mediterranis, com Celtis, Washingtonia, Platanus, Pittosporum o Teucrium.

Respecte dels interiors del Parc Urbà, es pretén respectar els arbres existents i trasplantar els afectats pel projecte i que tinguin possibilitat de sobreviure. Es preveuen quatre tipus de zones verdes ben diferenciades:

- Zona d'horts i àrees estancials en el lateral nord del parc i els espais lliures, amb les superfícies següents: hort de garrovers (3.289,00 m²), hort d'oliveres (4.309,00 m²), hort de palmeres datilíferes (1.679,00 m²) i hort d'ametlers (8.468,00 m²).
- Praderes amples al centre del parc, amb espècies herbàcies, vivaces i graminies, amb una superfície de 10.785,00 m².
- Boscots típics de la zona als laterals sud i oest, recreant les zones forestals típiques de l'entorn, per a proporcionar apantallament vegetal a les edificacions existents i zones d'ombra al parc (12.464 m² de pinar mediterrani, 6.517 m² de matollar termomediterrani i 8.262 m² de carrascar).





- Jardins ornamentals a les entrades del parc i els espais lliures 1 i 2, amb arbustos i vivaces autòctones amb una superfície de 1.713,00 m2.

En general, les espècies seran en gran mesura autòctones i sostenibles; i les espècies no autòctones seran naturalitzades i tindran un consum d'aigua mínim.

El pressupost d'execució material del projecte d'urbanització ascendeix a 13.962.698,18 euros, amb una partida específica de 82.544,92 euros relativa a la gestió dels residus generats.

3. Avaluació dels efectes previsibles i mesures correctores

Durant la fase de construcció es consideren els següents impactes ambientals: alteració de la qualitat de l'aire (emissió de pols, partícules en suspensió i gasos contaminants, contaminació lumínica i contaminació acústica), a causa, principalment, del moviment de terres i del trànsit de maquinària i vehicles, alteració de la qualitat del sòl, risc de contaminació accidental del sòl i aigües subterrànies de substàncies contaminants, eliminació de la vegetació necessària per a l'execució de les obres, malgrat que aquesta quedarà compensada per l'execució dels espais lliures públics previstos pel projecte, molèsties a la fauna i generació de residus de construcció i demolició. Com a efecte positiu, cal destacar la creació de llocs de feina temporals. Respecte de les mesures ambientals previstes, durant les obres, es preveu el reg periòdic de superfícies per minimitzar la producció de partícules en suspensió, la reutilització de la terra vegetal extreta, el trasplantament dels arbres i arbustos afectats sempre que sigui viable, o l'adopció de mesures per evitar la caiguda de fauna a les rases i excavacions, entre d'altres.

Durant la fase de funcionament, es preveu contaminació acústica per l'increment de trànsit a l'àmbit d'actuació, així com consum d'aigua i energia, i generació de residus, a causa de l'increment poblacional. Com a impactes positius, es preveu una millora paisatgística de l'àmbit per la creació d'espais lliures públics, a un espai actualment en desús. Com a mesures ambientals, es preveu, entre d'altres, la creació d'un Parc Urbà que compensarà la vegetació eliminada durant la fase d'obres.

Es contempla una eventual fase de desmantellament del projecte, però sense que es considerin impactes ambientals rellevants.

4. Consultes a les administracions públiques afectades i persones interessades

D'acord amb l'article 46 de la Llei 21/2013, s'han consultat diverses administracions afectades i entitats interessades; a la data d'emissió del present informe a l'expedient hi consten els següents informes:

-DG d'Emergències i Interior, de la Conselleria de Presidència, Funció Pública i Igualtat:

Es pot informar favorablement atès que no es troba afectat per cap risc dels analitzats a la planificació especial d'emergències i no s'incrementa el risc per a les persones i béns.

-Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera (DG d'Energia i Canvi Climàtic), de la Conselleria de Transició Energètica, Sectors Productius i Memòria Democràtica:

Es fa una transcripció literal d'articles a tenir en compte de la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica.

Per altra banda, es considera que:

-Les mesures proposades al document ambiental no són suficients per arribar a la neutralitat de carboni. S'han de proposar mesures addicionals i quantificar-les: augment de la generació d'energia renovable (solar, eòlica, geotèrmica...), reduir l'ús del vehicle de combustió privat a partir de mesures de mobilitat sostenible a altres parts del municipi, utilització de materials de construcció sostenibles, projectes d'inversió, etc. És preferible que les mesures se situïn a la mateixa zona de nova construcció, encara que no és estrictament necessari. Es poden definir altres zones urbanes dins del mateix municipi a on aplicar les mesures.

-S'hauria de dissenyar el sistema de climatització dels edificis considerant les variacions de temperatura derivades del canvi climàtic.

-En la fase d'obres 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/

Posteriorment, té entrada un segon informe de la DG d'Energia i Canvi Climàtic, en relació amb consulta de la CMAIB sobre la documentació complementària aportada pel promotor. D'acord amb aquest segon informe,

Es conclou que:

Una vegada revisada la documentació complementària de data maig de 2023 es conclou:

El Pla Especial no aconsegueix arribar a la neutralitat de carboni malgrat les mesures proposades. Per tant, no es dona compliment a l'article



20.1.a.

El document ambiental juntament amb la nova documentació inclou l'anàlisi sobre la vulnerabilitat actual i prevista enfront dels efectes derivats del canvi climàtic i les mesures destinades a reduir-la.

- ABAQUA:

Es conclou que:

S'informa favorablement amb les següents condicions:

1. La connexió efectiva dels creixements i/o consolidació previstos al sistema general de sanejament i depuració associat a l'EDAR d'Eivissa no es podrà realitzar fins que no entri en funcionament la nova EDAR d'Eivissa (que executa el MAPAMA).

2. L'Ajuntament d'Eivissa haurà d'elaborar un Pla Municipal de Millora de Sanejament i Drenatge, i que inclourà un programa d'actuacions amb els següents objectius:

-Fer efectiva la connexió de la totalitat de les aigües residuals generades dins el sòl urbà a la xarxa de clavegueram.

-La separació de les aigües pluvials de les residuals urbanes, o actuacions substitutòries que permetin reduir els impactes sobre el medi derivades de l'existència de xarxes unitàries.

- GEN-GOB:

S'exposa que:

En data 2 de setembre de 2022 es presentà plec d'al·legacions al Projecte d'Urbanització de Can Escandell, que a la documentació actual s'anomena 41e/2023.

Al document presentat, amb núm. de registre d'entrada a la CBMA, REGAGE22e00037962001, a banda de posar de manifest la inviabilitat ambiental del projecte, es proposaren alternatives per resoldre la problemàtica que serveix de coartada a aquest nou atemptat territorial a l'illa d'Eivissa. A més se sol·licità que, abans d'emetre qualsevol informe ambiental sobre la viabilitat, s'inclouessin en l'expedient els informes següents:

-L'estudi de viabilitat energètica real, actual i futura del projecte. Tenint en compte la tendència a l'esgotament dels combustibles fòssils, la manca de projectes d'energies renovables (que empren materials cada vegada més cars i escassos), l'increment de la mobilitat elèctrica, amb increment de la xarxa, la davallada de precipitacions i les tendències turístiques previsibles una vegada es vagin eliminant els vols low cost per la pujada del combustible i la probable crisi econòmica global.

-L'estudi de la disponibilitat real dels recursos hídrics, amb una avaluació completa de dades de demanda, no només de nivells piezomètrics de pous, sinó de la seva explotació i capacitat de recàrrega (no existeix actualment ni un sol comptador que permeti conèixer quanta aigua s'extreu dels pous d'abastiment). L'impacte de l'increment del cost de l'energia per la dessalació i de la davallada en la disponibilitat de la mateixa i el consum REAL per habitant i dia.

-Estudi d'afectació de superfície agrícola susceptible de cultiu i de ser emprada per autoabastiment de la població local.

-Estudi de la capacitat de càrrega poblacional i turística de l'illa d'Eivissa, amb la proposta de mesures necessàries per assolir un grau de sostenibilitat que garanteixi la protecció dels recursos naturals, inclòs el decreixement turístic.

-Estudi dels costos associats al tractament dels fangs provinents de les EDARs de l'illa d'Eivissa i la viabilitat econòmica d'incrementar la seva producció.

-L'estudi de la capacitat de la planta de tractament de residus i de l'abocador de l'illa d'Eivissa i la viabilitat de donar servei a la població actual i la prevista als planejaments. No es poden planificar nous creixements quan aquestes instal·lacions estan al límit de la seva capacitat i no existeix alternativa planificada.

-Estudi de la capacitat d'autoabastiment energètic de l'illa amb els habitants actuals i previstos als planejaments vigents.

-Estudi d'alternatives al present projecte incloent la compra d'habitatges en venda al municipi (actualment més de 800 a un sol portal immobiliari). Aquests habitatges ja es troben inserits a la trama urbana i connectats a les infraestructures, que no s'han de fer noves ni afegir manteniments. No existeix un sol estudi que permeti concloure que, a nivell econòmic, l'opció de noves urbanitzacions, amb l'augment de despesa que això suposa, immediata i diferida, sigui l'opció més avantatjosa en cap cas.

Cap dels informes sol·licitats s'han inclòs en el present document, la qual cosa permet concloure que no s'han pres en consideració ni les més elementals qüestions a l'hora de racionalitzar la planificació territorial.

La sobreexplotació de recursos hídrics de l'illa és un fet inqüestionable que sembla que per donar gust a aquesta nova maniobra especulativa es vol obviar. No és que hi hagi perill de sobreexplotació d'aqüífers en cas que s'aprovin nous desenvolupaments, és que la sobreexplotació



s'està donant des de fa 3 dècades. Per possibilitar justificar aquest nou desenvolupament, la DG de Recursos Hídrics ha rebaixat el seu propi criteri molt per sota de qualsevol consideració tècnica i fins i tot ètica. Com a recursos disponibles recull la intrusió marina provocada per l'actual sobreexplotació o les filtracions d'aigües residuals. Això és inacceptable.

- DG de Recursos Hídrics:

Per tal de poder informar és necessari aportar la informació següent:

- 1.S'han de comunicar els estalvis d'aigua aconseguits fins a la data actual en relació a l'objectiu establert d'estalvi del 15% respecte a les dades de 2019.
- 2.S'ha d'acreditar tenir aprovada l'ordenança municipal d'estalvi d'aigua.
- 3.S'ha d'acreditar tenir aprovades tarifes d'aigua progressives efectives que penalitzin els consums elevats.
- 4.S'ha de comunicar el grau d'execució de les actuacions d'abastiment i sanejament previstes al PGSA.
- 5.L'entitat gestora de la depuració haurà d'informar en relació a la capacitat d'absorbir l'increment que suposi l'actuació proposada.

- Servei de Protecció d'Espècies, de la DG d'Espais Naturals i Biodiversitat:

Es conclou que:

Inform FAVORABLEMENT amb els següents condicionants:

- 1.Cal realitzar prospeccions prèvies per tal de detectar la possible presència de sargantanes i, en cas de trobar-ne, delimitar i protegir la zona.
- 2.Els enjardinaments respectaran les estructures com murs de paret seca o similars, que donen refugi a l'espècie.
- 3.Hi ha constància de la presència d'ofidis a la zona, per la qual cosa cal utilitzar trapes per a la seva captura durant tot el període d'obres.

- Secció de Medi Ambient, del Departament de Presidència i Gestió Ambiental del Consell Insular d'Eivissa:

Es considera que:

- S'hauria d'especificar que per minimitzar i prevenir les afeccions potencials sobre la fauna a la fase d'execució del projecte urbanístic les actuacions de tala o replantació de peus vegetals s'haurien de realitzar fora de l'època de nidificació (de l'1 de març al 31 de juny).
- Atès que recentment ha aparegut la presència significativa d'exemplars de serps a la zona de Can Escandell, es recomana com a mesura compensatòria la creació a alguns dels espais públics i verds de l'àmbit del pla Especial, d'un Santuari de Sargantanes. Aquesta reserva o santuari únicament precisaria l'acotament d'un espai on incorporar estructures pètries per ser utilitzades com a refugis i amagatalls de sargantanes, evitant la seva depredació per part de les serps (donat que les parets existents sí que són accessibles a les serps) a més de la col·locació i manteniment de trapes per ofidis.
- També i com a mesura compensatòria es recomana la instal·lació de caixes refugi-nius de quiròpters (ratpenats) per incrementar la biodiversitat de l'espai a més amb un grup faunístic utilitzat per a la contenció biològica de plagues com les de moscards o processonària del pi.
- Servei de Territori, del Departament de Gestió del Territori, Infraestructures Viàries, Ordenació Turística i Lluita contra l'intrusisme del Consell Insular d'Eivissa:

S'emet informe utilitzant la documentació urbanística (Memòria del Pla Especial) i no s'ha analitzat la documentació ambiental. Respecte d'aquesta última, ens remetem a l'informe de la Secció de Medi Ambient d'aquest Consell Insular.

- Servei de Salut Ambiental (DG de Salut Pública i Participació), de la Conselleria de Salut i Consum:

S'informa favorablement condicionat a:

Compliment del Reial decret 3/2023, de 10 de gener, pel qual s'estableixen els criteris tecnicosanitaris de la qualitat de l'aigua de consum, el seu control i subministrament, amb especial atenció a la separació entre la xarxa d'abastiment d'aigua de consum i la resta de dotacions de l'àmbit d'actuació.

- Servei d'Infraestructures Viàries, del Departament de Gestió del Territori, Infraestructures Viàries, Ordenació Turística i Lluita contra l'Intrusisme del Consell Insular d'Eivissa:

Es conclou que:

Cal preveure l'afecció de la possible escorrentia provinent de l'obra de fàbrica existent al Pk1+150 de l'EI-20, als efectes de projectar les

corresponents obres complementàries d'urbanització, que donin continuïtat a les esmentades aigües de manera controlada.

- Ajuntament d'Eivissa:

Es conclou que:

Segons la fitxa d'actuació del pla parcial del sector 12 Est, prevista a la memòria d'Ordenació de la Revisió del Pla General, es tracta d'uns terrenys per a ús residencial plurifamiliar i d'equipament, tot creant un gran espai lliure públic juntament amb el Sector 12 Oest.

La iniciativa de planejament i gestió urbanística serà pública mitjançant sistema d'actuació per compensació.

La Revisió del Pla General, té programat el desenvolupament i urbanització d'aquest sector 12 Est, durant el primer quadrienni.

Es tracta d'un sector de planejament parcial directament ordenat pel Pla General, així, en detallar-se l'ordenació al mateix Pla General, no cal redactar un Pla Parcial. Mitjançant un Estudi de Detall podran ajustar-se les alineacions, rasants i l'ordenació de volums; en aquest últim cas, l'ED podrà reordenar l'aprofitament indicat a la fitxa.

El projecte d'urbanització desenvoluparà els criteris de la fitxa d'acord amb els criteris generals d'urbanització del Pla General. El Projecte d'Urbanització prendrà les rasants dels nous vials en relació als vials confinants existents. Es completarà, si escau, la dotació de serveis urbans que falten als vials existents on cal connectar amb el nou viari.

5. Anàlisi dels criteris de l'annex III de la Llei 21/2013

S'han analitzat els criteris de l'annex III de la Llei 21/2013 i no es preveu que el projecte pugui tenir efectes significatius sobre el medi ambient, en concret:

- Característiques del projecte: l'objecte del projecte és l'execució de la urbanització de Can Escandell, per a ús residencial plurifamiliar i equipaments, amb les xarxes de serveis (gas, telecomunicacions, proveïment d'aigua, sanejament separatiu - pluvials i residuals -, electricitat i enllumenat públic) i el disseny d'un parc urbà amb les instal·lacions pertinents i zones d'enjardinament, amb una superfície afectada de 17,3 ha. L'altura màxima dels edificis residencials serà de sis plantes (baixos + quatre plantes + àtic). A la planta baixa es prioritzaran els usos terciaris, magatzems i aparcaments, havent de quedar superfície construïda per als habitatges. Es preveu un gran espai lliure públic, que adopta les característiques de Parc Urbà en les zones més properes dels habitatges existents i les de futura construcció, mentre que en les zones més allunyades adopta una tipologia de Parc Periurbà. En general, les espècies vegetals seran en gran mesura autòctones i sostenibles; i les espècies no autòctones seran naturalitzades i tindran un consum d'aigua mínim.

- Ubicació del projecte: el projecte es desenvolupa al Sector 12-Est (Can Escandell), del T.M. Eivissa, i les parcel·les cadastrals afectades són les següents: 07026A002000200, 07026A00200021a, 07026A00200021b, 07026A00200021c i 07026A002000220, qualificades com a sòl urbanitzable no programat. En tot cas, dins l'àmbit d'actuació hi ha dues parcel·les que queden fora de l'àmbit d'actuació, que són la «Casa Rural Can Tomeu» i el «Centre Veïnal Sant Pau». La zona d'estudi limita al nord amb el c. d'Albarca, al sud amb el c. des Jondal, a l'est amb el c. Xarraca i Sant Vicent de Sa Cala i a l'oest amb el Sector 12 Oest. A 260 m, en sentit oest, discorre la carretera de circumval·lació d'Eivissa E20.

Els terrenys objecte d'estudi es troben fora d'espais de rellevància ambiental i d'hàbitats d'interès comunitari (HIC), situant-se a uns 550 m d'àrea natural d'especial interès (ANEI) i de la ZEC autonòmica ES5310034 «Serra Grossa», a uns 2 km de la ZEPA ES0000515 «Espai marí de Formentera i del sud d'Eivissa» i a aproximadament 2,8 km del Parc Natural de Ses Salines d'Eivissa i Formentera. No es troben afectats per àrees de prevenció de riscos (APR) d'inundació, d'erosió o d'esllavissament. Segons el IV Pla Forestal de les Illes Balears 2015-2024, l'àmbit d'actuació es correspon majoritàriament amb una zona amb risc moderat d'incendi forestal.

D'acord amb el document ambiental, l'àrea del projecte és una antiga zona de cultius que, amb el pas del temps, ha perdut el seu ús agrícola a causa de l'extensió urbanitzada del municipi d'Eivissa, provocant un important canvi paisatgístic. En l'actualitat, a causa de l'abandonament del seu ús anterior, prolifera la vegetació espontània i alguns arbres amb un major o menor grau de maduresa.

Segons el Servei de Protecció d'Espècies, a la zona d'estudi no hi ha constància de la presència d'espècies protegides, tot i que no es pot descartar la presència de sargantana pitiüsa (*Podarcis pityusensis*), espècie catalogada com a vulnerable d'acord amb el Decret llei 1/2023, de 30 de gener, de mesures extraordinàries i urgents per a la protecció de la sargantana pitiüsa (*Podarcis pityusensis*) i la sargantana balear (*Podarcis lilfordi*) i per a la prevenció i lluita contra les espècies de la família Colubridae sensu lato. No hi ha constància de l'existència de nius de rapinyaires, a menys de 1.000 m de distància de l'àmbit d'actuació. Així mateix, s'ha detectat a la zona la presència d'ofidis.

Les parcel·les afectades pel projecte s'ubiquen sobre la massa d'aigua subterrània 2006M2 «Jesús», aquífer superficial en mal estat qualitatiu i bon estat quantitatiu, i moderada vulnerabilitat a la contaminació.

D'acord amb el document ambiental, a l'est de la parcel·la es troba la Zona Arqueològica del Pla de Vila (codi J042, Catàleg Municipal del



Patrimoni Històric). Així mateix, dins la zona d'urbanització, però exclòs de l'àmbit del projecte, es localitzen Béns d'Arquitectura Rural, inclosos en el Catàleg Municipal de Patrimoni Històric (R050 Can Tomeu i R51 Pou de Can Tomeu).

- Característiques del potencial impacte: l'execució del projecte tindrà efectes sobre el medi ambient, associats a l'increment poblacional (consum d'aigua i energia...). En aquest sentit, cal tenir en compte que, en relació amb el proveïment d'aigua del sector, s'haurà de complir amb el condicionant núm. 1 de la DAE de la Revisió del PGOU d'Eivissa, acordada en el Ple de la CMAIB de 28 de març de 2019 i modificat en el Ple de 27 d'abril de 2023. Així mateix, el projecte hauria d'incloure mesures addicionals per assolir la neutralitat de carboni, com la instal·lació de plaques fotovoltaiques a espais externs a l'àmbit d'actuació, que permetin assolir en total l'equivalent anual a les necessitats energètiques del projecte d'urbanització.

Conclusions de l'Informe d'impacte ambiental

Primer.- No subjectar a avaluació d'impacte ambiental ordinària el Projecte d'urbanització de Can Escandell (T.M. Eivissa), sempre que es compleixin les mesures proposades al document ambiental, signat amb data 15 de febrer de 2023, per la Sra. Raquel López Pérez, química, i pel Sr. Javier Rivera Domenech, enginyer de camins, canals i ports, del SEPES - Entidad del Suelo, la normativa vigent i els següents condicionants:

1. En referència al proveïment d'aigua del sector, s'ha de donar compliment al condicionant núm. 1 de la DAE de la Revisió del PGOU d'Eivissa, acordada en el Ple de la CMAIB de 28 de març de 2019 i modificat en el Ple de 27 d'abril de 2023:

1.a. Tenint en compte que el creixement previst en nombre d'habitatges, fins a l'any 2032, s'estableix en dues fases (fase I-1.412 habitatges- i fase II-1.820 habitatges):

La connexió efectiva dels creixements i/o consolidació previstos (fase I o fase II) al sistema general de sanejament i depuració associats a l'EDAR d'Eivissa no es podrà realitzar fins que no entri en funcionament la nova EDAR d'Eivissa.

El desenvolupament de la fase II queda supeditat a una reducció del 15% de la demanda d'aigua respecte de 2019 (que suposa un estalvi de 701.725 m3).

Aquest condicionant per poder desenvolupar la fase II s'ha d'incorporar als documents normatius del Document de 2ª Aprovació Provisional del PGOU; a més, a les fitxes d'UA i a la fitxa 39 «G-Gestió Uas 2021» s'ha de recollir una redacció que faci referència a que el desenvolupament d'aquestes UA no es pot dur a terme només amb l'aprovació del PGOU, sinó que també és condició necessària el compliment dels objectius previstos en el Document de 2ª Aprovació Provisional del PGOU (novembre 2021) i en el Pla de Gestió Sostenible de l'Aigua (aprobat definitivament pel Ple de l'Ajuntament el 28 d'octubre de 2021), que s'hauran de verificar per part de l'administració hidràulica.

1. b. No hi haurà creixement de places turístiques, quedant congelades les existents a l'any 2019 (13.571 places turístiques); aquesta condició haurà de quedar reflectida a les disposicions normatives corresponents.

2. S'haurà de preveure la recollida i aprofitament de totes les aigües pluvials, sense que s'admeti, en cap cas, el seu abocament a la mar.

3. Caldrà executar actuacions addicionals per assolir la neutralitat de carboni, atès que les mesures proposades al document ambiental no són suficients per assolir aquest objectiu. En tot cas, per donar compliment a l'art. 20.2 de la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica, i atesa la impossibilitat d'implantar a la zona d'estudi plaques fotovoltaiques addicionals a les ja previstes, s'hauran d'establir mesures compensatòries relacionades amb la instal·lació de plaques a espais externs a l'àmbit d'actuació, que permetin assolir en total l'equivalent anual a les necessitats energètiques del projecte d'urbanització.

4. Atesa la presència potencial de sargantana pitiüsa (*Podarcis pityusensis*) a la zona d'estudi, caldrà adoptar mesures per a la seva protecció, com l'acotament d'un espai i la instal·lació d'estructures pètries, que serveixin com a amagatall i refugi per a aquesta espècie.

5. Durant la fase de construcció, s'hauran de dur a terme regs periòdics amb aigües pluvials, o alternativament regenerades, per a minimitzar la producció de pols, així com 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/

6. Atès que la zona presenta un nivell moderat de vulnerabilitat a la contaminació d'aqüífers, 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, d'acord amb el que disposa l'art. 2 punt 1 c) del Decret llei 1/2016, de 12 de gener, de mesures urgents en matèria urbanística.

7. Els residus generats durant les obres hauran de ser separats i lliurats a gestor autoritzat. Així mateix, durant la fase de funcionament del projecte, s'hauran de preveure els mecanismes adients (contenidors...) per a la separació dels residus domèstics.



8. El Pla de Vigilància Ambiental (PVA) haurà de disposar d'una partida específica dins del pressupost del projecte, que inclogui el cost relatiu a l'adopció de les mesures ambientals i el seu seguiment, a més de la despesa derivada de la contractació de l'auditoria ambiental, atès que el pressupost d'execució material del projecte supera el milió d'euros.

Així mateix, d'acord amb el Consell Insular d'Eivissa, es recomana la instal·lació de caixes refugi-nius de quiròpters (ratpenats) per incrementar la biodiversitat de l'espai a més amb un grup faunístic utilitzat per a la contenció biològica de plagues com les de moscards o processonària del pi.

Per altra banda, es recorda que:

- Les noves edificacions previstes a Can Escandell hauran de ser edificis de consum energètic quasi nul, en compliment de l'art. 32.2 de la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica.
- Durant la realització de les obres, caldrà complir el Decret 125/2007, de 5 d'octubre, pel qual es dicten normes sobre l'ús del foc i es regula l'exercici de determinades activitats susceptibles d'incrementar el risc d'incendi forestal, especialment pel que fa a les mesures de prevenció durant l'època de perill d'incendi forestal i les accions conjunturals de prevenció (art. 8.2.c).
- S'haurà de complir el Reial decret 3/2023, de 10 de gener, pel qual s'estableixen els criteris tecnicosanitaris de la qualitat de l'aigua de consum, el seu control i subministrament, amb especial atenció a la separació entre la xarxa d'abastiment d'aigua de consum i la resta de dotacions de l'àmbit d'actuació.
- D'acord amb el Servei d'Infraestructures Viàries del Consell Insular d'Eivissa, cal preveure l'afecció de la possible escorrentia provinent de l'obra de fàbrica existent al Pk1+150 de l'EI-20, als efectes de projectar les corresponents obres complementàries d'urbanització, que donin continuïtat a les esmentades aigües de manera controlada.
- Atès que l'àmbit està afectat per la servitud aeronàutica de l'aeroport d'Eivissa, prèviament a l'execució de les obres, es requereix informe de l'AESA, segons es preveu en el Decret 584/1972 de Servituds Aeronàutiques.

Segon.- Arxivar l'expedient CMAIB 109E/2022 corresponent al Pla Especial de Can Escandell de Desenvolupament d'Habitatge de Titularitat Pública i el corresponent Projecte d'Urbanització.

Tercer.- Es publicarà el present informe ambiental estratègic a la seu electrònica de la CMAIB i 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'AA. A més, es donarà compte al Ple de la CMAIB i al Comitè d'AA.

Quart.- 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'autorització del pla 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.

Cinquè.- 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, si és el cas, d'autorització del pla, d'acord amb el que disposa l'article 31.5 de la Llei 21/2013.

Sisè.- 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'obtenció de l'autorització.

(Signat electrònicament: 18 de gener de 2024)

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)

