

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA

CONSELLERIA D'HABITATGE, TERRITORI I MOBILITAT

3027

Resolució de la directora general d'Harmonització Urbanística i Avaluació Ambiental per la qual es formula l'informe d'impacte ambiental sobre el projecte d'urbanització a la parcel·la resultant de les unitats d'actuació UE/19-05, UE/19-06 (terrenys annexos a l'hotel Victoria, TM Palma) (Exp. 148a/2024)

Vist l'informe tècnic amb proposta de resolució de dia 7 de febrer de 2025, i d'acord amb l'apartat 1 de l'article únic del Decret 5/2024, de 29 de maig, pel qual s'estableixen les competències i l'estructura orgànica bàsica de les conselleries de l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

RESOLC FORMULAR

L'informe d'impacte ambiental sobre el projecte d'urbanització a la parcel·la resultant de les unitats d'actuació UE/19-05, UE/19-06 (terrenys annexos a l'hotel Victoria)

1. Determinació de subjecció a avaluació ambiental i tramitació

Tramitació

El projecte d'urbanització de la UE/19-05 i UE/19-06 no va passar la tramitació d'avaluació d'impacte ambiental per ser anterior a la normativa que ho estableix. Segons l'Ajuntament de Palma, les actuacions pendents d'execució en relació a la urbanització de la UE/19-05 i UE/19-06 són equivalents a les d'un projecte d'urbanització i es troben sotmeses a avaluació d'impacte ambiental simplificada en trobar-se en els supòsits de l'annex II TRLAAIB (grup 4).

D'acord amb l'anterior, el projecte serà objecte d'una Avaluació d'Impacte Ambiental Simplificada i s'haurà de seguir la tramitació ambiental establerta al títol II, capítol II, secció 2ª de la Llei 21/2013, així com complir amb les prescripcions dels articles 21 i 22 del Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears, aprovat per Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, que li siguin d'aplicació.

2. Descripció i ubicació del projecte

El Pla Especial de Reforma Interior (PERI) del Terreno del 2006 conté les dues unitats d'execució (UE 19-05 i UE 19-06) del projecte. A aquestes unitats es preveu l'obertura d'un vial peatonal amb una zona verda i la construcció d'habitatges plurifamiliars, 36 i 46 respectivament. El Pla General aprovat inicialment l'octubre de 2021 les recull com a AUR-T/19-06 i ARU-T/19-05. No obstant, segons el document ambiental, existeix a l'Ajuntament de Palma un expedient (PH2021/24) d'agrupació de parcel·les amb la parcel·la de l'hotel de manera que no es preveu la construcció dels habitatges

La superfície de l'àmbit d'actuació és de 4.444 m². En el projecte es contemplen 3 zones:

- Cessió municipal 1. Executada parcialment. Ja disposa de xarxa de clavegueram, d'aigües pluvials i de proveïment d'aigua potable.
- Cessió municipal 2. Pendent d'executar. S'ampliarà l'escala cap el Passeig Marítim i la dotació d'una zona verda pública. Els paviments utilitzats en els accessos i vials seran durs. Es preveu eliminar la xarxa de clavegueram i pluvials del carrer Banys i remodelar la xarxa que discorre des del final del tram fins el Passeig Marítim. El subministrament d'aigua procedirà de l'hotel Melià Victòria, es preveu eliminar la xarxa d'aigua potable existent, no obstant, s'està a l'espera de l'informe d'EMAYA.
- Zona 3. Pas peatonal i zona verda pública. A la zona verda es preveuen rajoles llamborda. Els paviments emprats seran durs. S'executarà una xarxa de recollida de pluvials. Es sol·licitarà una nova escomesa d'aigua potable per connectar al carrer Banys. Es plantaran espècies autòctones.

Quant als sistemes urbans de drenatge sostenible, la zona verda infiltrarà directament sobre el terreny en les zones d'arbrat. Si bé en el projecte inicial la pavimentació era filtrant tipus sauló, a petició de l'Ajuntament s'ha substituït per paviment convencional.

L'àmbit es troba sobre la massa d'aigua subterrània 1814M3 Pont d'Inca. La massa està en mal estat quantitatiu i en mal estat químic per clorurs i nitrats en el PHIB de tercer cicle. És una zona vulnerable a la contaminació per nitrats.

3. Avaluació dels efectes previsibles

Els efectes previsibles del projecte s'analitzen tant en la fase d'execució com en la fase de funcionament, considerant els impactes ambientals i socials associats a les actuacions previstes. Durant la fase d'execució, els impactes seran principalment temporals i vinculats a les activitats d'obra. Així, es preveu la generació de pols i partícules per moviments de terres i manipulació de materials, així com emissions de gasos contaminants procedents de la maquinària i vehicles d'obra. També es produirà un increment temporal del soroll i les vibracions derivades de l'ús de maquinària pesada i del transport de materials, que podrien afectar els edificis propers, tot i que dins de límits controlables. A més, cal tenir en compte la generació de residus d'obra, com runa i terres sobrants, per als quals es preveu un aprofitament del 90% en altres usos. Pel que fa al trànsit, es produirà un augment puntual del nombre de vehicles pesants, mentre que els impactes sobre la flora i fauna seran mínims, ja que el projecte es desenvolupa en un entorn urbà consolidat.

En la fase de funcionament, els efectes es preveuen principalment positius. Les millores en la xarxa de clavegueram reduiran possibles fuites i milloraran la gestió de les aigües pluvials i residuals, mentre que la instal·lació d'enllumenat amb tecnologia eficient, com els sistemes LED, permetrà un estalvi energètic i augmentarà la seguretat de la zona. La creació d'una zona verda amb espècies autòctones generarà un impacte favorable en la biodiversitat local, alhora que millorarà l'estètica de l'entorn i fomentarà el gaudi dels espais públics. El paisatge urbà es veurà integrat amb les noves infraestructures, potenciant l'ús social de la parcel·la i contribuint a una millora global de la qualitat de vida del veïnat. En termes de mobilitat, les millores en els vials i accessos augmentaran la seguretat i la fluïdesa del trànsit, beneficiant tant vianants com conductors.

Tot i això, indirectament aquest projecte d'urbanització pot suposar una nova demanda hídrica. El document ambiental indica que durant la fase de funcionament existirà un potencial augment del consum d'aigua, amb motiu de la potencial edificació en la parcel·la resultant, però no calcula quina pot ésser aquesta nova demanda hídrica.

Per una part el document ambiental ens diu que el planejament preveu a les unitats d'actuació un total de 82 habitatges, per tant el subministrament d'aigua per aquests habitatges i la zona verda suposarà una nova demanda.

Per altra part, ens diu que s'està fent una agrupació de parcel·les amb les de l'hotel i que no es construiran els habitatges, però no sabem quin ús final tendran aquestes parcel·les per saber si hi haurà una nova demanda hídrica o no.

No queda clar si hi haurà noves places turístiques o altres usos de la parcel·la hotelera. No obstant, mentre no es realitzi una modificació puntual del Pla General les parcel·les segueixen tenint la possibilitat de destinar-se a l'ús d'habitatge.

No obstant això, d'acord amb el punt sisè de la «Instrucció del Conseller de Medi Ambient i Territori per a establir criteris d'actuació i tramitació en relació als procediments d'avaluació ambiental de plans, programes i projectes» (BOIB núm. 56 de 28 d'abril de 2022), es determina que no és exigible l'informe de suficiència hídrica atès que el Pla General de Palma va ser informat favorablement pel Servei d'Estudis i Planificació fa menys de vuit anys.

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 públiques afectades i persones interessades, i a la data d'emissió del present informe a l'expedient hi consten els següents informes:

El Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera en relació amb la consulta efectuada conclou (16/09/2024):

«Per tot això, i en relació a la perspectiva climàtica, no consider que el projecte pugui causar efectes ambientals significatius, sempre que es compleixin els següents condicionants, que s'han d'incloure al projecte d'execució:

1. Aplicar bones pràctiques durant la fase de construcció per minimitzar la contaminació atmosfèrica, document que es pot consultar en el següent enllaç:

http://www.caib.es/sites/atmosfera/ca/d/guia_pel_control_de_les_emissions_de_pols_de_la_construccio_i_demolicio-30632/

2. Instal·lació de Sistemes Urbans de Drenatge Sostenible, per facilitar la infiltració de l'aigua al sòl. Es recomana consultar i seguir la guia estatal de SUDS:

https://adaptecca.es/sites/default/files/documentos/guia-adaptacion-riesgoinundacion-sistemas-urbano-drenaje-sostenible_tcm30-503726.pdf

3. Ús de vegetació de tipus mediterrani de baix requeriment hídric. (3 guies a les consideracions tècniques)

Per altra banda, es recomana:

- Ús de materials de construcció i rehabilitació atenent l'anàlisi del seu cicle de vida i la seva petjada de carboni. A tal efecte es pot

consultar el Catàleg de materials sostenibles de les Illes Balears que es pot consultar en el següent enllaç:

https://dspace.uib.es/xmlui/bitstream/handle/11201/151761/Memoria_EPSU1002.pdf?sequence=1

- Recollida i reutilització d'aigües pluvials per reg de vegetació integrada en el projecte.
- Utilitzar paviments freds a les vies urbanes (Projecte Life Heatland) per disminuir l'efecte illa de calor.
- Calcular la petjada de carboni de la fase de construcció i fase de funcionament.»

El Servei de Planificació en relació amb la consulta efectuada conclou (29/11/2024):

«Per tot l'anterior, i quant a suficiència i disponibilitat hídrica i capacitat de sanejament i depuració del projecte d'urbanització de les unitats d'execució UE 19- 05 i 19-06 de Palma, el document ambiental no conté tota la informació necessària per poder emetre informe. No s'ha aportat el certificat del gestor encarregat del proveïment d'aigua potable ni de capacitat de sanejament i depuració d'Emaya.

No obstant, es pot avançar que quant a suficiència hídrica i capacitat de sanejament i depuració, a aquest projecte d'urbanització li són d'aplicació les mateixes conclusions de l'informe del Pla General de Palma de 15 de novembre de 2022 elaborat pel Servei d'Estudis i Planificació, d'acord amb la «Instrucció del Conseller de Medi Ambient i Territori per a establir criteris d'actuació i tramitació en relació amb els procediments d'avaluació ambiental de plans, programes i projectes» publicada en el BOIB núm. 56 de 28 d'abril de 2022. A més:

1. En compliment de l'article 48 del PHIB a l'espai lliure s'ha de fer un enjardinament de reg zero o s'ha de plantejar la instal·lació d'una xarxa d'aigües regenerades o d'aprofitaments de les aigües pluvials per el seu reg.
2. En compliment de l'article 51.5 del PHIB de tercer cicle «Els nous desenvolupaments urbanístics adoptaran tècniques o sistemes urbans de drenatge sostenible. Els projectes d'urbanització incorporaran mesures per a fomentar la infiltració de les superfícies dels aparcaments, vials, centres de rotondes, escocells i jardins. Es proposa l'ús de solucions amb paviments permeables o el rebaixament de vorades en aquelles situacions en què es pugui redirigir l'escolament superficial cap a zones on es faciliti la seva infiltració (escocells, zones verdes...). Tot això sense perjudici de l'ús d'altres possibles solucions que s'englobin dins d'aquest conjunt de tècniques de drenatge sostenible».

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, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, i es contempla que el projecte no té efectes significatius sobre el medi ambient:

a) Característiques i ubicació del projecte:

El projecte es desenvolupa en una parcel·la ubicada al municipi de Palma, annexa a l'Hotel Victoria, incloent les unitats d'actuació UE/19-05 i UE/19-06, amb una superfície total de 3.710 m². El terreny és majoritàriament pla i pavimentat, amb algunes infraestructures menors com contenidors i una piconadora històrica, i es troba en desús, mostrant signes de degradació. La parcel·la limita amb el carrer Herba Sana, que disposa de voreres, clavegueram separatiu, enllumenat públic i subministrament d'aigua potable, aspectes que faciliten la seva integració en l'entorn urbà existent.

El projecte té com a objectiu la dotació de serveis per a la parcel·la. Aquesta intervenció cerca millorar les infraestructures urbanístiques i integrar paisatgísticament l'entorn, mitjançant la renovació i ampliació de les infraestructures d'enllumenat públic, el soterrament i millora de les instal·lacions de clavegueram i subministrament d'aigua, la creació d'una zona verda amb espècies autòctones per a ús públic i la millora de l'accessibilitat amb vials i zones peatonals adequades. També es preveu la modernització dels paviments, amb l'objectiu de millorar la funcionalitat i assegurar una millor integració paisatgística. El projecte aposta per la sostenibilitat ambiental i l'eficiència energètica, implementant sistemes d'enllumenat moderns i tecnologies de baix consum per reduir l'impacte ambiental.

b) Característiques del potencial impacte:

Aquest projecte d'urbanització pot suposar indirectament un increment en la demanda hídrica. El document ambiental indica que, durant la fase de funcionament, hi ha la possibilitat d'un augment del consum d'aigua derivat de la potencial edificació en la parcel·la resultant. No obstant això, no s'ha calculat de manera precisa quina podria ser aquesta nova demanda.

D'una banda, el planejament urbanístic preveu un total de 82 habitatges en les unitats d'actuació, la qual cosa implicaria una nova demanda d'aigua tant per al consum residencial com per al manteniment de les zones verdes. D'altra banda, el document ambiental assenyala que s'està tramitant una agrupació de parcel·les amb l'hotel existent, fet que podria descartar la construcció dels habitatges previstos. Tot i així, no s'ha definit l'ús final d'aquestes parcel·les, per la qual cosa no es pot determinar amb certesa si hi haurà un increment de la demanda hídrica o si es destinaran a altres usos, com ara nous allotjaments turístics.



A més, mentre no es dugui a terme una modificació puntual del Pla General, aquestes parcel·les mantenen la possibilitat de ser destinades a l'ús residencial, la qual cosa podria suposar un increment en la demanda d'aigua a futur.

Segons el punt sisè de la «Instrucció del Conseller de Medi Ambient i Territori per a establir criteris d'actuació i tramitació en relació als procediments d'avaluació ambiental de plans, programes i projectes» (BOIB núm. 56, de 28 d'abril de 2022), l'informe de suficiència hídrica només serà exigible en l'avaluació d'impacte ambiental dels projectes d'urbanització si no s'hagués informat favorablement la suficiència d'aigua en el moment d'aprovació del planejament de cobertura, o si haguessin transcorregut més de vuit anys des de la seva aprovació definitiva. Així mateix, en cas que s'hagin imposat condicions específiques sobre la suficiència hídrica en el planejament, serà necessari acreditar-ne el compliment.

Atès que el Pla General de Palma va ser informat favorablement pel Servei d'Estudis i Planificació fa menys de vuit anys, no és exigible un nou informe de suficiència hídrica en l'actual tramitació del projecte. No obstant això, si es produeix un augment significatiu de la demanda hídrica derivat de futurs desenvolupaments o modificacions d'ús de les parcel·les, serà necessari elaborar un informe actualitzat de suficiència de Recursos Hídrics per garantir la disponibilitat i adequació dels recursos.

6. Conclusions de l'Informe d'impacte ambiental

Primer. No subjectar a avaluació d'Impacte Ambiental ordinària el projecte d'urbanització a la parcel·la resultant de les unitats d'actuació UE/19-05, UE/19-06 (terrenys annexos a l'hotel Victoria), signat en data 01/02/2023, atès que no es preveu que pugui tenir efectes significatius sobre el medi ambient d'acord amb els criteris de l'annex III de la Llei 21/2013, sempre que es compleixin les mesures correctores /protectores proposades en el document ambiental, signat per Bartolomé Campaner Perelló, enginyer industrial, i Joaquín Canet Jaume, enginyer industrial, en data 30 de juny de 2023, i els condicionants següents:

1. Encara que el document ambiental indica que no es faran els habitatges prevists, en cas d'arribar a construir-se, d'acord amb la Resolució de la directora general d'Harmonització Urbanística i Avaluació Ambiental sobre la modificació de la declaració ambiental estratègica del Pla General de Palma 2023 (BOIB núm. 78 de 11 de juny de 2024), s'ha de complir:

- La connexió a l'estació depuradora de la potencial edificació en la parcel·la resultant, així com l'ocupació efectiva de qualsevol edifici en l'àmbit de la UE/19-05, UE/19-06, queda supeditada a l'entrada en funcionament de l'ampliació de l'EDAR de Palma II.
- Correspon a l'Ajuntament valorar si ajorna l'aprovació del projecte fins a disposar de plenes garanties que, a la seva finalització, l'ampliació de la depuradora estarà operativa, o si aprova el projecte tot assumint el compromís d'adoptar les mesures de publicitat escaients per advertir d'aquesta condició a tots els possibles afectats i, en tot cas, en la concessió de qualsevol dret edificatori en l'àmbit de la UE/19-05, UE/19-06. Així mateix, en cas d'aprovar el projecte abans de la posada en servei de la nova depuradora, precisarà el règim de responsabilitats davant els eventuais retards en la finalització de les obres de l'EDAR.

2. Si durant la fase de desenvolupament del projecte es produís un augment significatiu de la demanda hídrica, s'haurà de comptar amb un informe actualitzat de suficiència de Recursos Hídrics que acrediti la disponibilitat i adequació dels recursos per fer front a aquest increment. Així mateix, en cas que es modifiquin les condicions d'ús de les parcel·les o s'introdueixin nous desenvolupaments que puguin afectar la disponibilitat d'aigua, serà necessari reavaluar la suficiència hídrica conforme als criteris establerts en la «Instrucció del Conseller de Medi Ambient i Territori» (BOIB núm. 56 de 28 d'abril de 2022).

3. L'enllumenat públic haurà de ser tal que es minimitzi el consum elèctric.

4. En cas de que es construeixin noves edificacions a la UE/19-05, UE/19-06 hauran de ser edificis de consum energètic quasi nul.

5. D'acord amb el Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera (16/09/2024):

- S'hauran d'aplicar bones pràctiques durant la fase de construcció per minimitzar la contaminació atmosfèrica. El document de bones pràctiques es pot consultar en el següent enllaç:

http://www.caib.es/sites/atmosfera/ca/d/guia_pel_control_de_les_emissions_de_pols_de_la_construccio_i_demolicio-30632/

- La vegetació haurà de ser de tipus mediterrani de baix requeriment hídric.

Per altra banda es recorda que:

- En compliment de l'article 48 del PHIB a l'espai lliure s'ha de fer un enjardinament de reg zero o s'ha de plantejar la instal·lació d'una xarxa d'aigües regenerades o d'aprofitaments de les aigües pluvials per el seu reg.
- En compliment de l'article 51.5 del PHIB de tercer cicle «Els nous desenvolupaments urbanístics adoptaran tècniques o sistemes urbans de drenatge sostenible. Els projectes d'urbanització incorporaran mesures per a fomentar la infiltració de les superfícies dels aparcaments, vials, centres de rotondes, escocells i jardins. Es proposa l'ús de solucions amb paviments permeables o el rebaixament





de vorades en aquelles situacions en què es pugui redirigir l'escolament superficial cap a zones on es faciliti la seva infiltració (escocells, zones verdes...). Tot això sense perjudici de l'ús d'altres possibles solucions que s'englobin dins d'aquest conjunt de tècniques de drenatge sostenible.

A més es recomana:

- L'ús de materials de construcció i rehabilitació atenent l'anàlisi del seu cicle de vida i la seva petjada de carboni. A tal efecte es pot consultar el Catàleg de materials sostenibles de les Illes Balears que es pot consultar en el següent enllaç:

https://dspace.uib.es/xmlui/bitstream/handle/11201/151761/Memoria_EPSU1002.pdf?Sequence=1

- La recollida i reutilització d'aigües pluvials per reg de vegetació integrada en el projecte.
- Utilitzar paviments freds a les vies urbanes (Projecte Life Heatland) per disminuir l'efecte illa de calor.
- Calcular la petjada de carboni de la fase de construcció i fase de funcionament.
- A l'hora de triar l'arbrat es tenguin en compte els estudis fets per organismes com el Centre d'Estudis Ambientals del Mediterrani i no plantar espècies que alliberin altes concentracions de compostos orgànics volàtils (COVs), els quals són precursors de l'ozó troposfèric.

Segon. Es publicarà el present informe d'impacte ambiental, al Butlletí Oficial de les Illes Balears, d'acord amb el que disposa l'article 47.3 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.

Tercer. L'informe d'impacte ambiental 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'inici de l'execució del projecte en el termini màxim de sis anys des de la publicació, d'acord amb el que disposa l'article 21 bis del Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears.

Quart. L'informe d'impacte ambiental no ha de ser objecte de cap recurs, sense perjudici dels que, si s'escau, siguin procedents en la via administrativa o judicial davant de l'acte, si s'escau, d'autorització del projecte, d'acord amb el que disposa l'article 47.5 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: 19 de març de 2025)

La directora general d'Harmonització Urbanística i Avaluació Ambiental

Maria Paz Andrade Barberá