

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA

CONSELLERIA D'HABITATGE, TERRITORI I MOBILITAT

714

Resolució de la directora general d'Harmonització Urbanística i Avaluació Ambiental per la qual es formula la declaració d'impacte ambiental del projecte d'urbanització UE86-05, Sant Jordi TM de Palma (Exp. 265A/2024)

Vist l'informe tècnic amb proposta de resolució de dia 5 d'agost de 2025, i d'acord amb l'article 9.1 del Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears aprovat per Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, i el punt 8. d) de l'article 2 del Decret 10/2025, de 14 de juliol, 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, i el Decret 13/2025, de 31 de juliol, pel qual es corregeixen els errors detectats en el Decret 10/2025,

RESOLC FORMULAR

La declaració d'impacte ambiental del projecte d'urbanització UE86-05, Sant Jordi TM de Palma

1. Determinació de subjecció a avaluació ambiental i tramitació

D'acord amb l'article 13.1 d) del Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears, seran objecte d'avaluació d'impacte ambiental ordinària els projectes que hagin estat sotmesos a avaluació ambiental simplificada quan així ho decideixi, cas per cas, l'òrgan ambiental en l'informe d'impacte ambiental.

En data 19.4.2021, el president de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears va resoldre sotmetre a avaluació ordinària el projecte d'urbanització, segons la Resolució per la qual es formula l'informe d'impacte ambiental sobre el projecte d'urbanització de la UE 86-05, Sant Jordi, TM Palma, promogut per la Junta de Compensació UE/86-05 Sant Jordi (65a/2020), (BOIB 13 de maig de 2021).

2. Descripció del projecte

El projecte d'urbanització de la Unitat d'Execució 86-05 (UE 86-05) s'ubica al nucli de Sant Jordi, dins el terme municipal de Palma. L'àmbit d'actuació es correspon amb un sector de sòl urbanitzable delimitat, definit pel planejament municipal, i es desenvolupa mitjançant el sistema de compensació. La gestió i execució del projecte recau en la Junta de Compensació UE 86-05 Sant Jordi.

L'àrea afectada té una superfície d'aproximadament 36.443 m² i limita amb zones urbanes consolidades i sòl rústic de caràcter agrícola. El projecte contempla l'ordenació del territori mitjançant una nova trama urbana, amb parcel·les destinades a ús residencial.

També es preveuen reserves de sòl per a equipaments i espais lliures d'ús públic, d'acord amb les determinacions del planejament vigent.

Pel que fa a les infraestructures, el projecte inclou la implantació d'una xarxa viària interior, la connexió amb la xarxa viària existent, la instal·lació de serveis bàsics com el sanejament, el subministrament d'aigua potable, l'enllumenat públic, l'electricitat i les telecomunicacions. També es preveuen sistemes per al drenatge d'aigües pluvials.

La proposta urbanística estableix una ordenació de volums i parcel·les que respon a les alineacions i paràmetres fixats pel planejament. S'inclouen diferents tipologies d'habitatge, tant unifamiliar com plurifamiliar, distribuïdes segons la normativa urbanística aplicable a la UE 86-05.

El projecte es presenta com una actuació per completar la trama urbana del nucli de Sant Jordi, amb una estructura viària, una configuració parcel·laria i una distribució d'usos que responen als criteris establerts pel planejament general i les fitxes urbanístiques corresponents.

3. Resum de l'estudi d'impacte ambiental (EIA)

L'estudi d'impacte ambiental del projecte d'urbanització de la UE 86-05 Sant Jordi no planteja alternatives globals al desenvolupament del projecte, sinó que presenta una anàlisi d'alternatives per components concrets del projecte, d'acord amb criteris tècnics, ambientals i urbanístics. Aquest enfocament respon a la condició que l'ordenació del sector ja està definida pel planejament vigent, fet que condiciona la capacitat real de modificació de l'actuació.



En primer lloc, s'analitza l'alternativa 0, que correspon a la no execució del projecte. Aquesta opció implicaria el manteniment de l'estat actual del sòl sense desenvolupar, però es considera inviable en tant que el sector està qualificat com a sòl urbanitzable delimitat amb planejament aprovat, i la seva execució està prevista dins l'ordenació urbanística municipal.

Pel que fa al disseny de la zona verda, es valora la possibilitat d'altres tipus de tractament de l'espai lliure. Es descarten alternatives orientades a la conservació d'elements naturals, atès que l'àmbit no presenta valors ambientals específics. S'opta per un espai de tipus estancial amb ombra i jocs infantils, segons els criteris municipals per a zones verdes.

Respecte als serveis urbanístics, com ara les xarxes d'aigua potable, clavegueram, electricitat i enllumenat, es descarten alternatives que prescindixin d'aquests serveis, ja que es consideren obligatoris segons la normativa urbanística. També es descarten alternatives de característiques tècniques diferents a les habituals, i es manté l'ús de materials i solucions tècniques estandarditzades, com ara les canalitzacions subterrànies.

Quant al viari, el traçat horitzontal es considera inmodificable per estar determinat pel planejament. Pel que fa al traçat vertical, s'adapta a l'orografia plana del terreny. També es descarten opcions de pavimentació alternativa, com l'ús de paviments permeables, al·legant la coherència amb l'entorn immediat i la presència de sòl rústic proper on es pot produir la infiltració.

L'estudi d'impacte ambiental incorpora un conjunt de mesures preventives i correctores orientades a evitar, minimitzar o compensar els efectes ambientals negatius derivats de la seva execució. Aquestes mesures abasten tant la fase d'execució de les obres com la fase d'ús i manteniment posterior.

Pel que fa a la protecció del sòl, es preveu el control del moviment de terres per evitar processos d'erosió, així com la conservació de la capa vegetal fèrtil per a la seva posterior reutilització en tasques de revegetació. També es contemplen accions per evitar l'arrossegament de materials cap a les vies públiques.

En relació amb la qualitat de l'aire, s'estableixen mesures per reduir l'emissió de partícules i pols durant l'obra mitjançant el reg de pistes i el control del trànsit intern de maquinària. S'hi afegeix el manteniment regular dels motors de combustió per garantir nivells d'emissions dins dels límits permesos.

Quant al medi hídric, es prohibeixen abocaments incontrolats i es preveu la instal·lació de sistemes de filtratge i decantació en punts sensibles. El sistema de recollida d'aigües pluvials es dissenya per evitar escorrenties no canalitzades que puguin provocar alteracions al subsòl o a la xarxa pública.

Pel que fa al soroll, es delimita la franja horària d'activitat constructiva a períodes diürns i es recomana l'ús de maquinària de baix impacte acústic. En cas que l'obra es localitzi prop d'habitatges o equipaments sensibles, es poden establir barreres provisionals per esmorteir el soroll generat.

Finalment, es contempla un sistema de seguiment i control ambiental durant tota la fase d'execució, que inclou la designació d'un tècnic responsable, la redacció d'informes periòdics i la comunicació amb l'administració competent. Aquest seguiment ha de garantir el compliment efectiu de les mesures previstes i permetre l'adopció d'ajustos en cas d'incidències.

L'Estudi d'Impacte Ambiental dona compliment tant a l'article 21 com l'article 27 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, i alhora dona compliment a l'article 35 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, ja que, conté els documents/apartats següents:

- Estudi d'incidència paisatgística.
- Estudi energètic i sobre el canvi climàtic.
- Estudi de vulnerabilitat del projecte front a accident greus o catàstrofes.
- Programa de vigilància ambiental.

4. Tràmit d'informació pública i consultes a les administracions públiques afectades i persones interessades

Informació pública

El 15 de juny de 2024, es va publicar en el BOIB núm. 80 l'inici del procediment d'informació pública del projecte d'urbanització UE86-05, Sant Jordi TM de Palma, durant un termini de 30 dies d'acord amb el que estableix la normativa.

El 22 de maig de 2024, la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Palma va enviar consulta a les administracions i persones interessades següents:

- Direcció General de Territori i Paisatge.



- Direcció General de Salut Pública.
- AESA
- Direcció General de Canvi Climàtic.
- Direcció Insular de Territori i Paisatge.
- Direcció Insular d'Urbanisme.
- Direcció Insular de Patrimoni.

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

- Informe del Servei de Patrimoni Històric del Consell Insular de Mallorca, de 30/9/2024 on es conclou que:

«**Proteccions existents** (...) molí correspon al nº 0680 del catàleg dels molins de vent d'extracció d'aigua de Mallorca elaborat pel Consell de Mallorca el 2003 (lliurat a l'Ajuntament de Palma l'any 2007) i revisat el 2023. Tant a la fitxa original com a la revisada es fa constar l'existència del safareig (...). El projecte contempla entre d'altres actuacions, l'obertura de dos vials, un dels quals s'implanta al damunt del safareig del molí (...)

Atès que el safareig forma part del conjunt del molí, i atesa la protecció que li atorga el Catàleg de Patrimoni de Palma informam DESFAVORABLEMENT el projecte de reurbanització de la UE 86-05. Sant Jordi.»

- Informe del Servei de Salut Ambiental de la Direcció General de Salut Pública, de 16/08/2024 on es conclou que:

«S'informa que les instal·lacions de distribució i subministrament d'aigua de consum s'hauran d'executar segons la normativa vigent referent a l'aigua de consum:

- a. Real Decret 3/2023, de 10 de gener, pel qual s'estableixen els criteris tècnic-sanitaris de la qualitat de l'aigua de consum, el seu control i subministrament.
- b. Decret 53/2012, de 6 de juliol, sobre vigilància sanitària de les aigües de consum humà de les Illes Balears.»

- Informe del Servei de Transport i Distribució d'Energia i Generació Tèrmica, de 19/08/2024 on es conclou que:

«Vist el vostre escrit del 21 de juny de 2024, sobre l'assumpte de referència us informo favorablement sobre el Projecte urbanització UE 86/05, Sant Jordi, amb els següents condicionants:

- S'haurà de sol·licitar el permís d'accés i connexió a l'empresa distribuïdora, la qual presentarà les corresponents condicions tècniques i econòmiques.
- Les instal·lacions de nova extensió de xarxa que hagin de ser utilitzades per més d'un consumidor i siguin fetes directament pel sol·licitant s'han de cedir al distribuïdor de la zona, que es responsabilitza des d'aquest moment de la seva operació i manteniment, seguretat i qualitat de subministrament.
- La potència màxima admissible de cada transformador serà de 400kVA. Els transformadors de 630KVA estan reservats a la companyia distribuïdora.
- Aquest informe no substitueix a la preceptiva autorització administrativa del projecte elèctric de mitja tensió en qüestió que haurà de ser sol·licitada a aquesta Direcció General.»

Informe del Servei Tècnic d'Urbanisme del Consell de Mallorca, de 10/09/2024 on es conclou que:

«Es tracta d'un projecte previst en el planejament municipal que haurà de complir amb les determinacions previstes en la fitxa d'aquest i amb les determinacions del PG vigent de Palma.

L'instrument d'execució del projecte de referència es regula a l'article 71 de la LUIB i als articles 115 a 117 del RLUIB.

El projecte d'urbanització no integra els canvis reflectits a la planimetria de l'estudi d'impacte ambiental. Dels informes de les administracions afectades s'extreu que les representacions i texts continguts dins del document ambiental es troben més actualitzats i, en cas de discrepància, són damunt dels quals es fan les consideracions del present informe. S'observen divergències a punts tan sensibles com l'amplada de les voreres i dels carrils de circulació. El projecte haurà d'incloure tota la documentació segons l'art. 166 del RLUIB i haurà d'integrar totes les modificacions per tal de complir amb l'article 71.2b) de la LUIB.

Als enderroc prevists pel projecte s'elimina el safareig d'un molí aiguader. S'hauran de revisar i actualitzar, en cas que pertoqui, les fitxes del Catàleg dels molins propers.

El projecte es fa amb vistes a regularitzar les alineacions i completar la xarxa viària segons es defineix al planejament d'ordre superior, dotant l'àrea d'actuació dels serveis urbanístics bàsics als efectes de permetre un posterior desenvolupament residencial. Segons la documentació



aportada es desprèn que a les infraestructures amb les que s'efectuaran les connexions es troben en funcionament i que aquestes disposen dels recursos suficients, amb la capacitat necessària, assignada i reservada, per al projecte d'urbanització a executar i per al teixit urbà que s'edifiqui producte d'aquest.

Per la documentació aportada, el projecte va ser objecte d'informe per l'Administració Hídrica en 2021 i no es garanteix que s'adeqüi al Pla hídric vigent. Per altra banda, per tal de garantir la protecció del domini públic hidràulic subterrani, s'atendrà al que disposa l'annex I de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries».

5. Elements significatius de l'entorn del projecte

El projecte s'executa a la Unitat d'Execució 86-05 del nucli de Sant Jordi, al terme municipal de Palma.

D'acord amb el Pla Territorial de Mallorca, els terrenys del projecte tenen la qualificació de sòl urbà segons el PGOU de Palma, i queden dins l'àmbit de desenvolupament urbanístic del nucli consolidat de Sant Jordi.

Segons el Pla General (PG2023), l'àmbit es troba fora de les zones d'inundabilitat significatives, gràcies a l'actualització del mapa hidrològic realitzat per la Direcció General de Recursos Hídrics. Per tant, el projecte no es troba afectat per àrees de risc potencial significatiu d'inundació (ARPSI), i els estudis recents descarten l'afectació per fluxos preferents o per pujada del nivell freàtic.

Tot i que el projecte se situa íntegrament en sòl urbà, segons el PGOU vigent, l'àmbit d'actuació limita amb zones de sòl rústic protegit afectades per figures com les Àrees de Prevenció de Riscos (APR) d'inundació i de contaminació d'aqüífers. En aquest context, la massa d'aigua subterrània afectada és la 1811M1 (Sa Pobla), que es troba en estat quantitatiu i qualitatiu dolent, i amb una vulnerabilitat moderada a la contaminació. Per tal de minimitzar els impactes sobre el medi hídric i afavorir la recàrrega de l'aqüífer, el projecte preveu la incorporació de mesures com paviments permeables i sistemes urbans de drenatge sostenible (SUDS), les quals han estat proposades com a millora ambiental i es preveu que s'integrin en el projecte definitiu, especialment en relació amb la gestió de les aigües pluvials.

Pel que fa al risc d'incendis forestals, l'àmbit es considera de risc baix segons el IV Pla General de Defensa contra Incendis Forestals de les Illes Balears.

El projecte es troba dins la zona de servitud acústica de l'aeroport de Palma (Son Sant Joan), i en zona de situació acústica especial. Aquesta condició implica que les futures edificacions hauran de complir amb els requisits del Codi Tècnic de l'Edificació (CTE) pel que fa a l'aïllament acústic, especialment per garantir la qualitat sonora en espais interiors.

A l'entorn immediat del projecte es localitzen diversos molins de vent d'extracció d'aigua, un d'ells amb safareig afectat per l'obertura d'un vial. Aquest conjunt està catalogat al Catàleg de Patrimoni de Palma i està protegit com a bé d'interès patrimonial etnològic, segons la fitxa 85/02 del catàleg, per la qual cosa el Servei de Patrimoni Històric ha emès informe desfavorable a l'afectació del safareig del molí.

No hi ha afectació directa a espais de la Xarxa Natura 2000, ni a àrees declarades com a ANEI o LIC, segons el visor de l'IDEIB.

Finalment, cal indicar que, d'acord amb la normativa aeronàutica, les actuacions es troben dins els límits de servituds aeronàutiques de l'aeroport de Palma, per la qual cosa serà necessari l'informe favorable previ de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA) abans de l'aprovació definitiva.

6. Consideracions tècniques

1. Naturalesa i objectiu del projecte. El projecte d'urbanització de la unitat d'execució UE 86-05 de Sant Jordi constitueix un instrument d'execució del planejament urbanístic vigent, en cap cas modificatiu d'aquest. El seu abast es limita a la definició i execució de les obres necessàries per dotar la unitat dels serveis urbanístics bàsics, com ara la vialitat, la xarxa de clavegueram, el subministrament d'aigua potable, la xarxa elèctrica, les telecomunicacions, el drenatge d'aigües pluvials i la urbanització de zones verdes. L'àmbit es localitza sobre sòl classificat com a urbà i es troba parcialment consolidat pels entorns residencials existents.

2. Tramitació ambiental i anàlisi d'impactes. El projecte ha estat objecte d'una avaluació ambiental ordinària, d'acord amb la Llei 21/2013 d'avaluació ambiental i el Decret Legislatiu 1/2020. L'Estudi d'Impacte Ambiental (EIA) realitzat identifica que els impactes ambientals derivats de la proposta tenen caràcter lleu o moderat, principalment centrats en la fase d'execució (moviments de terres, soroll, emissions de partícules, afectació temporal al paisatge i a la fauna urbana). L'EIA proposa un seguit de mesures correctores i preventives, com ara la reducció del soroll mitjançant limitacions horàries, el reg de terres per reduir la pols i la protecció de les franges de vegetació existents.

3. Patrimoni històric i etnològic. El projecte impacta directament sobre un element protegit del patrimoni: un safareig que forma part del conjunt d'un molí de vent d'extracció d'aigua, identificat amb el núm. 0680 al catàleg del Consell de Mallorca i inclòs a la fitxa 85/02 del Catàleg de Patrimoni de l'Ajuntament de Palma. Aquesta fitxa estableix la necessitat de conservar i rehabilitar no només el molí en sentit estricte, sinó també els elements associats com el safareig i les edificacions annexes. El Servei de Patrimoni Històric ha emès un informe

desfavorable al projecte tal com està redactat, en considerar que la construcció d'un dels vials projectats vulnera la integritat de l'element catalogat.

4. Risc d'inundació i gestió hidrològica. A l'informe tècnic municipal del SCUI signat en data 07/05/2024 per l'enginyera de camins, canals i ports Maria Esther Comas Martinez, s'estableix que la unitat d'actuació, segons la informació oficial del visor IDEIB i el Pla hidrològic de les Illes Balears (PHIB 2023), semblaria situar-se sobre una zona potencialment inundable per planures hidrogeomorfològiques. No obstant això, es conclou que, d'acord amb l'Estudi Hidrològic de la conca de Sant Jordi aprovat l'any 2009 i integrat al PGOU 2023, aquesta unitat queda fora de la zona inundable oficial.

Així mateix, el Servei de Control d'Urbanitzacions i Infraestructures ha manifestat que no s'ha sol·licitat l'informe de la Direcció General de Recursos Hídrics (DGRH) per dos motius principals: (a) la previsió de terminis extraordinaris de resposta per part d'aquest organisme (fins a dos anys), i (b) el fet que, a partir de l'aprovació del PGOU de Palma (30/05/2023), l'avaluació d'aquest tipus d'afeccions en sòl urbà no afectat per domini públic hidrològic correspon a l'administració municipal.

5. Tramitació d'al·legacions i documentació pendent. Durant la fase d'informació pública, diversos veïns han presentat al·legacions posant de manifest mancances tècniques en el projecte aprovat inicialment. En concret, es destaca la manca de definició de la xarxa de pluvials, la inexistència d'estudis específics sobre la gestió d'aigües en zones vulnerables per contaminació d'aqüífers, i l'absència de plànols longitudinals de tot el viari. L'Ajuntament ha estimat parcialment aquestes al·legacions, requerint l'esmena i incorporació d'aquesta documentació abans de l'aprovació definitiva.

6. Servituds i afeccions acústiques aeroportuàries. L'àmbit de la UE 86-05 es troba dins la zona de servitud acústica de l'aeroport de Palma, amb nivells d'exposició superiors als llindars establerts per la Llei 37/2003 del soroll. Aquesta classificació determina que les noves edificacions hauran de garantir, en qualsevol cas, el compliment dels objectius de qualitat acústica a l'interior, segons el Codi Tècnic de l'Edificació (CTE-DB-HR). Aquesta obligació recaurà sobre els futurs promotors i es farà constar al Registre de la Propietat com una servitud informativa vinculada a cada parcel·la.

7. Coordinació interadministrativa i informes sectorials. Diversos serveis municipals i entitats externes han emès informes favorables condicionats a la modificació i/o ampliació de determinats aspectes del projecte. Entre aquests informes s'inclouen els d'EMAYA, Mobilitat, Accessibilitat, Bombers, ENDESA, Parcs i Jardins, i el Servei d'Enllumenat Públic. S'han identificat deficiències en el traçat del vial A, en els detalls de la xarxa elèctrica de baixa tensió i en la previsió de serveis com telecomunicacions i reg.

A l'informe d'EMAYA de 17 de desembre de 2020 es certifica la disponibilitat de recursos d'aigua potable. Referent a la capacitat de depuració conclou el següent:

«L'estació depuradora EDAR Palma II es troba actualment per sobre de la seva capacitat nominal de tractament d'aigües residuals. Part dels cabals han de ser derivats cap a l'EDAR Palma I, a la zona de Sant Jordi. Aquesta situació s'agreuja els dies de pluja o durant el període estival.

Tanmateix, el volum relatiu de la Unitat d'Execució prevista en el PGOU, de 240 habitants, no modifica substancialment la situació actual, ja que el sistema de la ciutat està dissenyat per a aproximadament 1.000.000 habitants equivalents.»

8. Execució de les obres i gestió ambiental. Abans de l'inici de les obres es requereix la presentació del pla de seguretat i salut, del pla de residus, del pla d'assaigs de qualitat, i del nomenament de la direcció facultativa i l'empresa constructora. A més, es preveuen inspeccions setmanals per part del Servei de Control d'Urbanitzacions i Infraestructures (SCUI). Durant l'execució, serà d'aplicació el Manual d'execució d'obres de l'Ajuntament de Palma, per garantir el manteniment de la mobilitat, la seguretat i la integritat dels serveis afectats.

9. Compatibilitat amb les servituds aeronàutiques. El projecte es troba afectat per servituds de l'aeroport de Palma segons la normativa vigent (Reial decret 2591/1998 i modificacions posteriors). Per tant, qualsevol actuació haurà de comptar amb autorització expressa de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AES) abans de la seva aprovació definitiva.

Aquesta autorització s'haurà d'integrar al projecte conjuntament amb la resta de condicions ambientals i tècniques establertes.

10. Criteris de sostenibilitat ambiental i integració paisatgística. El projecte contempla mesures favorables a la sostenibilitat, com l'aplicació de paviments permeables a la zona verda central, l'arbrat autòcton en l'arbrat viari, i la concentració de les instal·lacions de serveis en traçats soterrats. Aquestes accions busquen reduir l'impacte paisatgístic i millorar la integració urbana, tot afavorint una gestió ambiental adaptativa, coherent amb els objectius de resiliència urbana i eficiència energètica.

Conclusions de la declaració d'impacte ambiental

Primer. Es formula la **declaració d'impacte ambiental favorable del projecte d'urbanització UE86-05, Sant Jordi TM de Palma**, signat per Mateu Estrany Pieras, en data novembre de 2021, atès que previsiblement no es produiran impactes adversos significatius sobre el medi





ambient, sempre que es compleixi amb les mesures correctores i preventives previstes a l'estudi d'impacte ambiental signat pels consultors ambientals Àngel Pomar i Gomà i Clara Fuertes Salom, en data desembre de 2021, i els condicionants següents:

1. S'haurà de modificar el projecte d'urbanització per tal de garantir la conservació i integritat del safareig vinculat al molí catalogat, d'acord amb la fitxa 85/02 del Catàleg de protecció del patrimoni de Palma segons el que indica l'informe del Servei de Patrimoni Històric del Consell de Mallorca de data 30/09/24. En aquest sentit, qualsevol intervenció haurà de ser prèviament validada i autoritzada pel Servei de Patrimoni Històric del Consell de Mallorca, el qual haurà d'emetre informe favorable al nou disseny del projecte urbanístic.

2. 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 d'11 de juny de 2024), s'ha de complir:

- La connexió dels projectes d'urbanització a l'estació depuradora així com l'ocupació efectiva de qualsevol edifici en l'àmbit de la urbanització, queden supeditades a l'entrada en funcionament de la fase 1 d'ampliació de l'EDAR 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/86-05. 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.

3. D'acord amb l'Acord del Ple de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears sobre la Revisió del Pla General de Palma (BOIB núm.51 del 22 d'abril de 2023):

- L'aprovació del planejament derivat o dels projectes d'urbanització només es podrà dur a terme quan 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.

4. 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).

5. S'haurà d'obtenir l'autorització prèvia de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA) i integrar al projecte totes les disposicions i condicionants que se'n derivin, d'acord amb la normativa vigent sobre servituds aeronàutiques.

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

7. 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.

8. 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.»

Per altra banda es recorda que:

- S'haurà de sol·licitar el permís d'accés i connexió a l'empresa distribuïdora, la qual presentarà les corresponents condicions tècniques i econòmiques.
- Les instal·lacions de nova extensió de xarxa que hagin de ser utilitzades per més d'un consumidor i siguin fetes directament pel sol·licitant s'han de cedir al distribuïdor de la zona, que es responsabilitza des d'aquest moment de la seva operació i manteniment, seguretat i qualitat de subministrament.
- La potència màxima admissible de cada transformador serà de 400kVA. Els transformadors de 630KVA estan reservats a la companyia distribuïdora.

Segon. Es publicarà la present declaració d'impacte ambiental al Butlletí Oficial de les Illes Balears, d'acord amb el que disposa l'article 41.3 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'Avaluació Ambiental.

Tercer. La declaració 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. La declaració d'impacte ambiental 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'autorització del projecte, d'acord amb el que disposa l'article 41.4 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: 22 de gener de 2026)

La directora general d'Harmonització Urbanística i Avaluació Ambiental

Maria Paz Andrade Barberá

