

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA

CONSELLERIA D'HABITATGE, TERRITORI I MOBILITAT

1610

Resolució de la directora general d'Harmonització Urbanística i Avaluació Ambiental per la qual es formula l'informe d'impacte ambiental del projecte d'urbanització UE 86-04 Sant Jordi, TM Palma (exp. 37a/2025)

Vist l'informe tècnic amb proposta de resolució de dia 19 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

Informe d'impacte ambiental del projecte d'urbanització UE 86-04 Sant Jordi, TM Palma

1. Determinació de subjecció a avaluació ambiental i tramitació

D'acord amb l'article 13.2 del Text Refós de la Llei d'Avaluació Ambiental de les Illes Balears, aprovat per Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, han de ser objecte d'avaluació d'impacte ambiental simplificada els projectes inclosos en l'annex II d'aquesta Llei. Entre els projectes inclosos en l'annex 2 del Text refós, el «projecte d'urbanització UE 86-04 Sant Jordi, TM Palma», s'inclou en el punt 1 del grup 4:

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

Per tant, el projecte s'ha de tramitar com a una Avaluació d'Impacte Ambiental Simplificada i seguir el procediment establert a la secció 2a del Capítol II d'avaluació d'impacte ambiental de projectes del Títol II d'avaluació ambiental de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental. S'han de complir també les prescripcions dels articles 21 i 22 del Text refós que li siguin d'aplicació.

2. Descripció i ubicació del projecte

El projecte consisteix en la descripció, definició i valoració de les obres necessàries per a la dotació dels serveis urbanístics de la Unitat d'Execució UE 86-04, situada al sector nord-oriental del nucli urbà de Sant Jordi, dins el terme municipal de Palma. L'objectiu principal és possibilitar el desenvolupament del sòl urbà conforme a les determinacions del Pla General vigent i el Pla General aprovat inicialment el 28/10/2021, amb la finalitat de completar la trama urbana existent i generar un àmbit plenament urbanitzat amb ús predominant residencial plurifamiliar, amb una previsió màxima de 118 habitatges, així com la creació d'un espai lliure públic i la millora de les infraestructures bàsiques.

Segons la fitxa de la UE 86-04, l'àmbit té una superfície total de 15.642 m², distribuïda de la següent manera:

- Sòl lucratiu: 8.751 m² (44,05 %), qualificat com a residencial plurifamiliar B2a.
- Sòl no lucratiu: 6.891 m² (55,95 %), dels quals 4.608 m² corresponen al sistema viari i 2.283 m² a espai lliure públic (EL1b).

Les actuacions previstes inclouen:

- Moviments de terres i adequació de vials, amb demolició de murs existents, desbrossament i neteja del terreny.
- Execució de la xarxa de clavegueram, amb conduccions de PVC de Ø 315 mm i timbratge a 6 atm, arquetes de registre i connexions als punts de servei.
- Xarxa de drenatge d'aigües pluvials, amb embornals, pous de desbast i separadors de greixos, conduccions fins a pous d'infiltració i rasses drenants a la zona verda.
- Xarxa d'aigua potable, amb canonades de polietilè d'alta densitat (PE100) de Ø 125 mm, hidrants i boques de reg segons normativa EMAYA.
- Xarxa de telecomunicacions, amb canalitzacions per a futurs operadors segons projecte complementari.
- Xarxes elèctriques: baixa tensió (radial, esquema TT) i mitjana tensió (15 kV) amb construcció d'un centre de transformació doble exent i canalitzacions soterrades.



- Enllumenat públic amb tecnologia LED, amb distribució a vials i zona verda, cablejat subterrani i columnes segons indicacions municipals.
- Pavimentació de vials i voreres, amb mescles bituminoses i panots en zones de vianants, així com vorades de formigó.
- Senyalització viària horitzontal i vertical, i instal·lació de mobiliari urbà (bancs, papereres, contenidors de residus segons fraccions).
- Urbanització de l'espai lliure públic (EL1b), amb zona de jocs infantils, paviment de cautxú, plantació d'espècies vegetals autòctones de baix consum hídric (*Pistacia lentiscus*, *Rosmarinus officinalis*, *Hibiscus syriacus*, etc.), instal·lació d'arbrat, xarxa de reg amb connexió al dipòsit d'aigua de pluja i zones d'estada amb bancs i ombra.

El pressupost d'execució material del projecte és de 759.586,29 €, amb un termini estimat d'execució de 12 mesos.

3. Resum del document ambiental

El projecte d'urbanització de la unitat d'execució UE 86-04 al terme municipal de Palma presenta diversos impactes ambientals, que han estat analitzats Al document ambiental.

Pel que fa a l'atmosfera, durant la fase de construcció es generaran emissions de pols i partícules en suspensió derivades dels moviments de terres, del trànsit de maquinària i de les tasques d'excavació. Aquest impacte serà localitzat i temporal, i segons el document es considera compatible després de l'aplicació de mesures correctores com el reg periòdic de vials i zones d'obra, la neteja de rodes de la maquinària, la limitació de velocitat dins l'obra i l'ús de maquinària amb sistemes de control acústic i d'emissions.

En relació amb la vegetació, les obres implicaran la retirada de la capa vegetal i l'ocupació del sòl estrictament necessari. Es preservarà part de la vegetació natural d'interès, especialment a la zona verda (EL1b) situada a l'extrem nord, on es mantindran exemplars d'ullastre i mata. Les mesures inclouen la recuperació i reutilització de la capa fèrtil per a revegetació, la delimitació de les zones d'afectació i la plantació d'espècies autòctones i de baix consum hídric.

Quant a la fauna, l'actuació pot provocar molèsties puntuals a la fauna local per soroll, presència humana i moviment de maquinària. Es preveu minimitzar aquests efectes amb mesures com la limitació de velocitat dins l'obra, la senyalització de passos, la protecció de pous i canals, i la planificació de tasques per evitar períodes sensibles per a les espècies.

En l'àmbit de la hidrologia i el sòl, el projecte pot alterar temporalment l'escorrentia superficial i comportar risc de contaminació per vessaments accidentals. Les mesures correctores inclouen la instal·lació de sistemes de drenatge amb pous d'infiltració i rasses drenants, la recollida i separació de greixos, la gestió adequada de residus líquids i sòlids i la retirada immediata de terres contaminades en cas de vessament.

Pel que fa al paisatge, el projecte suposarà un canvi visual durant les obres i un impacte permanent vinculat a les noves infraestructures urbanes. Per reduir-lo, es preveu la integració paisatgística de la zona verda amb arbrat i vegetació adaptada, l'ús de paviments i mobiliari urbà d'acord amb l'entorn i la plantació de pantalles vegetals en punts estratègics. L'impacte s'estima compatible, amb la condició d'executar les mesures previstes.

En relació amb el risc d'incendi, aquest deriva principalment de l'activitat de la maquinària i de l'emmagatzematge de materials inflamables. Les mesures inclouen l'elaboració i aplicació d'un pla d'autoprotecció, la dotació d'equips d'extinció, la formació del personal i el control de les zones d'aplec.

Finalment, en l'àmbit socioeconòmic, el projecte generarà un impacte positiu per la creació d'ocupació directa i indirecta, la millora de la imatge urbana i la dotació d'infraestructures bàsiques per al creixement residencial.

Segons el document ambiental, s'han analitzat les alternatives següents:

- Alternativa zero: descartada, ja que és necessari desenvolupar la urbanització per complir el planejament.
- Xarxa viària: el traçat està definit pel PG; només es poden optimitzar materials i seccions segons normativa d'accessibilitat.
- Xarxa d'aigua potable: única opció viable és la connexió amb la xarxa urbana existent; alternatives suposarien impactes majors.
- Xarxa de sanejament: connexió directa amb els col·lectors municipals existents, aprofitant el pendent natural; descartada qualsevol altra opció per ser més costosa i impactant.

4. Consultes a les administracions públiques afectades i persones interessades

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

- Servei de Protecció d'Espècies, de la DG d'Espais Naturals i Biodiversitat.
- Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera (DG d'Energia i Canvi Climàtic), de la Conselleria de Transició Energètica i Sectors Productius.



- DG d'Emergències i Interior de la Conselleria Presidència i Administracions Públiques
- AESA
- Departament de Territori, Mobilitat i Infraestructures D.I. de Mobilitat i d'Activitats.
- Departament de Territori, Mobilitat i Infraestructures D.I. de Territori i Paisatge.
- Departament de Territori, Mobilitat i Infraestructures D.I. d'Urbanisme i Planejament Municipal.
- D.I. de Patrimoni del Consell Insular de Mallorca.
- GOB.
- Amics de la Terra

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

Informe dels Serveis Tècnics d'Urbanisme, del Consell de Mallorca, de data 14/05/2025, que conclou:

«(...) 1.- L'instrument d'execució del projecte de referència es regula a l'article 71 de la LUIB i als articles 115 a 117 del RLUIBM. D'acord amb el punt 3r. de l'esmentat article 115, els projectes d'urbanització han de resoldre les connexions dels serveis que s'implanten amb els generals preexistents i justificar que aquests tenen la dotació o la capacitat suficient.

No s'han pogut fer les comprovacions pertinents a l'abast de l'instrument al no disposar de l'expedient complet, si bé a la vista de l'estat d'execució del carrer de l'Embat i de la travessa veïnal del camí de Sant Jordi no queda clar que els punts de connexió es corresponguin amb els punts definits als plànols. D'altra banda, tampoc no es justifica la suficiència de capacitat de les xarxes preexistents (...).

3.-Quant a la valoració paisatgística, tot i que dos dels vials prevists configuren el límit del nucli urbà, l'estudi ambiental no proposa mesures paisatgístiques d'integració correctores o compensatòries que minimitzin l'impacte visual produït per les noves edificacions, al avaluar l'entorn circumdant amb un alt grau d'artificialització antròpica i una qualitat paisatgística molt baixa.

Els límits definits pel planejament, no obstant, no deixen marge per a la introducció d'una segona línia d'arbrat, i es proposa el trasllat d'un molí de vent aiguader, inclòs a l'àmbit, a l'espai lliure verd. Aquesta actuació haurà de comptar el vist i plau del Departament de Patrimoni del Consell Insular (...).

6.- Quant a les espècies vegetals i referent al compliment de l'article 48 del PHIB, d'optimització en el reg de parcs, jardins i zones verdes, d'entre les unitats a plantar destaca la *Jacaranda mimosifolia*. S'observa que aquesta és d'origen subtropical i no està considerada una espècie de baix requeriment hídric.

7.- L'àmbit del projecte es troba dins una zona lumínica de classificació E4. S'haurà de justificar el compliment del Reial Decret 1890/2008, de 14 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament d'eficiència energètica en instal·lacions d'enllumenament exterior i les seves instruccions tècniques complementàries EA-01 a EA-07 (BOE núm. 279, de 19.11.2008).

8.- Referent a les servituds aeronàutiques, serà necessari l'informe previ favorable per part de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria.

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.

Del document ambiental es desprèn que el projecte d'urbanització ha estat presentat pel promotor davant de l'òrgan substantiu i que aquest 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. Caldrà justificar que les infraestructures amb les que es preveu la connexió disposin 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.»

Informe del Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera de la DG d'Energia i Canvi Climàtic, de data 15/05/2025, que conclou:

«Per tot això, i en relació a la perspectiva climàtica en la tramitació ambiental, no es preveu que el projecte pugui tenir efectes significatius, per la qual cosa s'emet informe favorable, sempre que es compleixi el següents condicionants:

1. Per a reduir emissions, cal augmentar l'ús d'energies renovables.
2. Per al foment de la mobilitat sostenible, es proposa incloure mobilitat amb bicicleta i afegir l'amplada per a un carril bicicleta o aturades de bus urbà...»

Informe del Servei de Planificació de la DG d'Emergències i Interior, de data 30/06/2025, que conclou:

«Una vegada examinada la documentació sobre el Projecte d'urbanització de la UE 86/04, Sant Jordi, Palma, atès l'objecte del document no

representa increment del risc per a la població, es conclou que l'expedient es pot informar favorablement.»

Informe d'EMAYA de data 29/10/2024, que conclou:

«Respecto a la suficiencia de recursos hídricos:

- El crecimiento previsto según la ficha del PGOU para la U.E. 86/04 de Sant Jordi es de 118 viviendas y un máximo de 354 habitantes.
- La dotación establecida por la normativa municipal según los caudales de cálculo para zonas urbanas es de 300 litros por habitante y día, si bien el consumo medio diario es significativamente menor por habitante.
- En todo caso a efectos de cálculo el caudal diario establecido por consumo sería de 106,20 m³.

Por tanto, en términos relativos esta ampliación urbanística de 354 habitantes no se considera significativa respecto al número total de habitantes de nuestra ciudad que actualmente esta en el entorno de 420.000 habitantes.

La infraestructura y la capacidad de suministro de EMAYA están diseñadas para adaptarse a cambios demográficos y de crecimiento urbano. A fecha de hoy, no anticipamos que esta ampliación pueda tener un impacto significativo en la calidad o disponibilidad del servicio de agua para el conjunto de la ciudad.

Respecto a la capacidad de depuración:

- La red de alcantarillado del núcleo urbano de Sant Jordi está vertiendo a la EDAR Palma I.
- Actualmente la EDAR Palma I depura directamente las aguas residuales que provienen de los núcleos urbanos de la zona levante de la playa de Palma y además sirve de apoyo a la EDAR Palma II cuando supera su límite de capacidad.

Por tanto, el incremento relativo de la UE previsto en el PGOU de 354 habitantes, no modifica sustancialmente la situación actual ya que el sistema está diseñado para aproximadamente 1.000.000 habitantes equivalentes.»

5. Elements significatius de l'entorn del projecte

1. L'àmbit a desenvolupar es localitza a l'extrem nord-est del nucli urbà de Sant Jordi, al terme municipal de Palma, en un entorn periurbà amb contacte directe amb sòl urbà consolidat. Limita al nord amb el camí de Binissalem, a l'est amb el carrer des Metge Claverol, al sud amb el carrer Sant Jordi i a l'oest amb el carrer des Pla.
2. L'àrea directament afectada pel projecte no envaeix ni es troba en les proximitats d'espais naturals protegits definits a la Llei 5/2005, de 26 de maig, de Conservació dels Espais de Rellevància Ambiental (LECO), ni en Àrees Naturals d'Especial Interès recollides a la Llei 1/1991, d'Espais Naturals i règim urbanístic.
3. El Pla Territorial Insular de Mallorca (PTI-Mallorca) no inclou l'àmbit dins Àrees de Prevenció de Riscos (APR). Tampoc es troba sobre alzinars catalogats segons el Decret 130/2001.
4. Segons la consulta al visor IDEIB d'Hàbitats d'Interès Comunitari, no hi ha hàbitats protegits catalogats dins l'àmbit ni en el seu entorn immediat.
5. D'acord amb la qualificació urbanística del PGOU de Palma, el sòl lucratiu està destinat a ús residencial plurifamiliar (categoria B2a) i el sòl no lucratiu a sistemes viaris i espai lliure públic (EL1b).
6. Patrimoni: dins l'àmbit hi ha un element etnològic —un molí de vent tradicional amb estany i torre de planta quadrada de pedra marès— situat a la parcel·la 1389112DD8718G0000IO.
7. Segons el Reial decret 840/2015, sobre riscos d'accidents greus amb substàncies perilloses, la instal·lació industrial afectada més propera es troba a diversos quilòmetres, sense influència directa sobre l'àmbit.
8. Segons la Llei 3/2005, de protecció del medi nocturn de les Illes Balears, i la zonificació de la Norma 44.2 del PTIM, l'àmbit del projecte es troba dins una zona E4, amb criteris específics per al control de la contaminació lumínica.
9. L'àmbit es troba dins una zona declarada vulnerable a la contaminació per nitrats d'origen agrari segons el Decret 18/2023, pel qual es designen les zones vulnerables i s'aprova el programa d'actuació corresponent.
10. Segons la cartografia de vulnerabilitat d'aqüífers del Pla Hidrològic de les Illes Balears (PHIB 2023), el subsòl de l'àmbit presenta vulnerabilitat alta a la contaminació.

11. Segons la Llei 1/2007, contra la contaminació acústica, i els mapes estratègics de renou del Consell de Mallorca, l'àmbit es troba dins una zona afectada per la proximitat a l'activitat aeroportuària de son sant Joan, amb nivells de renou que requereixen mesures d'atenuació segons normativa.

12. 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 86-04 de Sant Jordi constitueix un instrument d'execució del planejament urbanístic vigent, sense modificar-lo. El seu abast es limita a la definició i execució de les obres necessàries per dotar l'àmbit dels serveis urbanístics bàsics: vialitat, clavegueram, subministrament d'aigua potable, xarxa elèctrica, telecomunicacions, drenatge d'aigües pluvials, enllumenat públic i urbanització d'espais lliures. L'àmbit se situa sobre sòl classificat com a urbà i es troba adjacent a zones residencials consolidades.

2. Antecedent d'avaluació ambiental.

El projecte d'urbanització ja va ser objecte d'una avaluació ambiental simplificada l'any 2010, en base a un document redactat el setembre de 2009 pel mateix equip tècnic, i informat per la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears en data 30 de juliol de 2010. En aquesta resolució es va acordar la no subjecció del projecte a avaluació d'impacte ambiental, atesa la seva naturalesa i les mesures preventives i correctores proposades. Aquesta informació es recull als annexos del document ambiental 2024.

3. Tramitació ambiental actual i anàlisi d'impactes.

El projecte d'urbanització s'emmarca dins el Pla General d'Ordenació Urbana de Palma, motiu pel qual són d'aplicació les determinacions establertes a la Declaració d'Impacte Ambiental (DIA) del PG de Palma; L'actual tramitació correspon a una actualització i adaptació del projecte als nous criteris tècnics i ambientals. El document ambiental identifica impactes lleus o moderats, especialment durant la fase d'obra (pols, soroll, moviment de terres, afectació temporal a la vegetació ruderal i al paisatge). S'hi inclouen mesures correctores: reg de superfícies per reduir pols, limitació horària de treballs sorollosos, protecció de la vegetació d'interès i gestió de residus segons normativa.

4. Patrimoni històric i etnològic.

Dins l'àmbit existeix un element etnològic —un molí de vent tradicional amb estany i torre de planta quadrada de marès— sense maquinària original, ubicat a la parcel·la 1389112DD8718G0000IO. Qualsevol actuació sobre aquest element requereix informe favorable del Departament de Patrimoni del Consell de Mallorca, garantint la seva protecció i possible posada en valor.

5. Risc d'inundació i gestió hidrològica.

Segons el visor IdeIB i el Pla Hidrològic de les Illes Balears (PHIB 2023), l'àmbit no es troba dins zones potencialment inundables. El projecte inclou pous d'infiltració i rasses drenants per gestionar les aigües pluvials i afavorir la recàrrega d'aqüífer.

6. Zones vulnerables a nitrats i vulnerabilitat alta d'aqüífers.

L'àmbit es troba dins una zona declarada vulnerable a la contaminació per nitrats d'origen agrari segons el Decret 18/2023, que estableix mesures de gestió específiques per prevenir la contaminació difusa. Segons la cartografia del PHIB 2023, el subsòl presenta vulnerabilitat alta a la contaminació d'aqüífers, fet que obliga a adoptar mesures tècniques estrictes en el disseny del drenatge, la impermeabilització de zones potencialment contaminants i la gestió immediata de qualsevol vessament accidental.

7. Servituds i afeccions acústiques aeroportuàries.

L'àmbit es troba dins la zona de servitud acústica de l'aeroport de Palma, amb nivells que superen els llindars de la Llei 37/2003 del soroll. Les noves edificacions hauran de complir amb el Codi Tècnic de l'Edificació (CTE-DB-HR) per garantir l'aïllament acústic interior. Aquesta condició es farà constar com a servitud informativa al Registre de la Propietat.

8. Compatibilitat amb les servituds aeronàutiques.

El projecte està afectat per les servituds de l'aeroport de Palma regulades pel Reial decret 2591/1998 i modificacions posteriors. Abans de l'aprovació definitiva caldrà obtenir autorització expressa de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA).

9. Coordinació interadministrativa i informes sectorials.

Han emès informes favorables —alguns amb condicions— els serveis municipals d'EMAYA, Mobilitat, Accessibilitat, Bombers, Parcs i Jardins i Enllumenat Públic, així com ENDESA i els operadors de telecomunicacions. Les principals prescripcions fan referència al traçat dels serveis, la secció dels vials i la definició de la xarxa de reg i de drenatge.

10. Execució de les obres i gestió ambiental

Abans de l'inici de les obres serà obligatori presentar el Pla de Seguretat i Salut, el Pla de Gestió de Residus, el Pla d'Assaigs i el nomenament de la direcció facultativa i empresa constructora. Les obres seguiran el Manual d'execució d'obres de l'Ajuntament de Palma, amb inspeccions periòdiques del Servei de Control d'Urbanitzacions i Infraestructures.

11. Criteris de sostenibilitat i integració paisatgística.

El projecte preveu la plantació d'arbrat autòcton de baix consum hídric, la concentració de serveis en traçats soterrats i paviments permeables a la zona verda per afavorir la infiltració d'aigua. Es busca la integració paisatgística amb l'entorn i la millora de la qualitat ambiental urbana. D'entre les unitats a plantar destaca la *Jacaranda mimosifolia* i la *Hibiscus syriacus*. S'observa que aquestes són d'origen subtropical i no estan considerades espècies de baix requeriment hídric.

12. Per tot l'anterior, una vegada analitzats els criteris de l'annex III de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, i atesa la naturalesa del projecte i la ubicació proposada, no es preveuen efectes adversos significatius sobre el medi ambient amb l'execució del projecte, sempre que s'apliquin les mesures preventives i correctores del document ambiental i les proposades en aquest informe.

Conclusions de l'informe d'impacte ambiental

Primer: No subjectar a avaluació d'impacte ambiental ordinària el projecte d'urbanització UE 86-04 Sant Jordi, TM Palma, atès que no té efectes adversos significatius sobre el medi ambient, sempre que es compleixin les mesures proposades al document ambiental signat en data 14/10/2024 pel biòleg Francisco Mullor Ruiz i l'enginyer Albert Carulla i Riera, i els següents condicionants:

1. Abans d'iniciar les obres s'haurà d'obtenir informe favorable del Departament de Patrimoni del Consell Insular de Mallorca de qualsevol actuació amb relació al molí de vent d'extracció d'aigua present en la parcel·la amb referència cadastral 1389112DD8718G0000IO.

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 I 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 eventuals 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. Per a reduir emissions, cal augmentar l'ús d'energies renovables. 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. A més és obligatori utilitzar espècies vegetals autòctones i de baix requeriment hídric. Per aquest motiu, espècies com la *Jacaranda mimosifolia* i l'*Hibiscus syriacus*, plantejades inicialment al projecte, no resulten adequades, ja que són d'origen subtropical, no autòctones i presenten necessitats hídriques mitjanes o altes.

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.

Es recomana:

- Per al foment de la mobilitat sostenible, es proposa incloure mobilitat amb bicicleta i afegir l'amplada per a un carril bicicleta o aturades de bus urbà.

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: 13 de febrer de 2026)

La directora general d'Harmonització Urbanística i Avaluació Ambiental

Maria Paz Andrade Barberá

