

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA

CONSELLERIA D'HABITATGE, TERRITORI I MOBILITAT

3823

Resolució de la directora general d'Harmonització Urbanística i Avaluació Ambiental per la qual es formula l'informe ambiental estratègic de la MP núm. 6 del Pla Especial de desenvolupament del ParcBIT, TM de Palma. (exp. 122e/2025)

Vist l'informe tècnic amb proposta de resolució de dia 20 de novembre 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, de la presidenta de les Illes Balears, 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

L'informe ambiental estratègic de la MP núm. 6 del Pla Especial de desenvolupament del ParcBIT, TM de Palma

1. Determinació de subjecció a avaluació ambiental i tramitació

L'objecte d'aquest informe ambiental estratègic és determinar d'acord amb les consultes realitzades a les administracions públiques afectades i els criteris establerts a l'annex V de la Llei 21/2013 si la present MP, no té efectes significatius sobre el medi ambient, o bé, s'ha de sotmetre al procediment ordinari per tenir efectes significatius.

Segons l'apartat 4 de l'article 12 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:

«4. També seran objecte d'avaluació ambiental estratègica simplificada:

b) Les modificacions de plans o programes que, tot i no estar incloses en l'apartat 2 d'aquest article, suposin, per si mateixes, un nou marc per a l'autorització de projectes. Es considerarà que les modificacions de plans i programes comporten un nou marc de projectes quan la seva aprovació generi la possibilitat d'executar nous projectes, o augmenti les dimensions o l'impacte eventual dels permisos en el pla o programa que es modifica i, en tot cas, quan suposin un increment de la capacitat de població, residencial o turística, o habilitin la transformació urbanística d'un sòl en situació rural».

Es preveu un nou ús detallat d'equipament de residència comunitària que implica un increment de la capacitat de població de l'àmbit, tal com preveu el supòsit d'aplicació d'AAE simplificada de l'article 12.4.b del DL 1/2020. La proposta, per tant, estableix un nou ús no previst al planejament que, tot i ser només un ús detallat, no permet aplicar l'article 12.6 del DL 1/2020 relatiu als supòsits d'exclusió de l'AAE.

Per tant, es considera que la Modificació Puntual del Pla Especial s'ha de sotmetre a Avaluació Ambiental Estratègica simplificada, d'acord amb l'article 12.4.b del DL 1/2020, a causa de la previsió del nou ús de residència comunitària a les Zona Terciària C1 (parcel·les 21 i 22 de l'àmbit). Així, la resta de canvis prevists en aquesta MP no són causa de subjecció a AAE, tot i que també es tendran en compte per a l'avaluació dels efectes esperats i les mesures proposades.

Per tot això, la MP s'ha de tramitar com a una Avaluació Ambiental Estratègica (AAE) simplificada i seguir el procediment establert al Títol II, Capítol I, secció 2^a, de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, referida a l'avaluació ambiental estratègica simplificada.

2. Descripció i ubicació de la MP

El 12 de febrer de 1999, el Consell de Govern va aprovar definitivament el Pla Especial de Desenvolupament del ParcBIT (PEDPB; BOCAIB núm. 45, de 10 d'abril de 1999). Posteriorment, s'han aprovat definitivament cinc modificacions del PEDPB. Amb l'objectiu de donar resposta a una sèrie de problemàtiques, en data 6 de juny de 2025, s'aprova inicialment mitjançant Acord del Consell de Govern, la modificació puntual número 6 del Pla Especial de Desenvolupament del ParcBIT (BOIB n°72 de 7 de juny de 2025).

La MP consisteix en la reformulació de quatre elements:

1. Projecte del Metro

Adequar el Pla Especial (PEDPB) per integrar l'ampliació del metro entre la UIB i el ParcBIT, ja aprovada i en execució. Els canvis afecten

plànols i superfícies de parcs, xarxa viària, reserva ferroviària, aparcaments i serveis d'interès públic i social. Es guanyen espais públics i xarxa viària, però es redueix lleugerament l'aparcament. L'arribada del metro suposarà la reducció de l'ús del vehicle privat.

2. Zones de Serveis

S'elimina la previsió d'ús d'una central de cogeneració d'energia a parcel·la 58. Es mantenen els usos tècnics [aigua (abastiment i tractament de residuals), energies alternatives, telecomunicacions] i es concreten nous usos complementaris.

3. Residència comunitària

Es preveu l'allotjament temporal per a treballadors i investigadors del ParcBIT, en les parcel·les 21 i 22. L'edifici serà una sola unitat registral, sense possibilitat de segregació per venda o lloguer. La zona es troba urbanitzada, però no s'hi ha materialitzat cap edificació. És necessari integrar el nou ús al PEDPB. La nova residència comunitària podria donar lloc a 250 residents temporals a l'any.

4. Indústria tecnològica

S'afegeixen usos per a indústries de transformació vinculades a la innovació i la investigació. Aquestes no generen contaminació ni soroll i no requereixen infraestructures per logística. Tampoc suposarà requeriments a la xarxa viària.

3. Resum del document ambiental estratègic

El document ambiental s'inicia amb la motivació i els objectius de la MP així com els antecedents i una descripció de les modificacions del pla acompanyada de documentació gràfica (plànols). Aquesta informació ha estat resumida als apartats 1 i 2 d'aquest document.

Tot seguit presenten l'apartat d'estudi d'alternatives. A l'estudi comenten el següent: «*En resum, el nou traçat del metro s'estableix a figures normatives de rang superior i l'ordenament del PEDPB s'hi ha d'adequar, i la resta de canvis relatius als usos detallats responen a les necessitats i problemàtiques detectades. Per tot això, no procedeix l'estudi d'alternatives d'ubicació ni d'ordenació, i les dues úniques alternatives considerades són*»:

L'alternativa 0; l'alternativa 0 suposa no fer cap canvi, de manera que es mantindria un planejament desfasat respecte al nou traçat del metro, es conservaria la planta de cogeneració i es limitarien certs usos, cosa que frena el desenvolupament del parc i complica l'accés a l'habitatge. En canvi, **l'alternativa 1** adapta l'ordenament al metro, guanya espais lliures, elimina la cogeneració i obre la porta a nous usos, com la indústria tecnològica i la residència comunitària. Això facilita la mobilitat, la implantació de noves empreses i impulsa la recerca i la innovació. Per tant, es considera que l'alternativa 1 és la més adequada.

A l'apartat **Situació actual del medi ambient** s'estudia l'àmbit geogràfic del Parc BIT; la topografia i geologia; el clima; la hidrologia superficial i subterrània (destacant el torrent de na Bàrbara que travessa l'àmbit del ParcBIT de nord-oest cap al sud-est, mantenint un llit natural sense canalitzar); els riscos i les àrees de protecció territorial on destaquen que l'APR d'inundació queda tallada a l'àmbit del ParcBIT, ja que aquestes categories només es delimiten en sòl rústic. En aquest sentit, segons la cartografia oficial de l'administració hidràulica, el ParcBIT es troba afectat per la plana geomorfològica d'inundació del torrent de na Bàrbara, corresponent a una zona potencialment inundable, d'acord amb l'article 90 del Pla Hidrològic de les Illes Balears. En aquest apartat també s'estudia el medi biòtic i espais naturals protegits, el paisatge, el medi socioeconòmic, les infraestructures, els serveis urbanístics i el consum de recursos.

Al document ambiental dediquen un apartat als **Efectes ambientals potencials** on identifiquen una sèrie de factors ambientals i efectes derivats durant la fase d'obres i la fase d'execució del pla. Durant la fase d'obres descriuen els següents efectes derivats:

- Efectes negatius: alteració de la qualitat de l'aire, artificialització i impermeabilització del sòl, generació de residus, alteracions visuals i molèsties sonores, consum de recursos hídrics.
- Efectes positius: obtenció d'una major superfície destinada a espais lliures públics.

Durant la fase de funcionament es descriuen els següents efectes derivats:

- Efectes negatius: consum de recursos hídrics, consum d'energia elèctrica, increment del consum d'aigua i energia associat al nou ús residencial comunitari, increment de la mobilitat.
- Efectes positius: obtenció d'un espai per a residència temporal.

A l'apartat **Mesures proposades** s'estableixen tota una sèrie de mesures que d'acord amb el document ambiental, permeten executar la modificació puntual amb la finalitat d'evitar, atenuar, corregir o compensar els impactes negatius:

Mesures per evitar o minimitzar els efectes sobre el medi físic:

- Ocupació mínima del sòl i rehabilitació de zones afectades.



- Ús de maquinària adequada, amb baixes emissions i soroll.
- Cobrir vehicles de transport de materials per evitar la dispersió de pols a l'aire.
- Reduir moviments de terres i pols amb regs periòdics.
- Aplicar bones pràctiques per minimitzar contaminants.

Mesures per evitar o minimitzar els efectes sobre el medi biòtic:

- Conservar la vegetació i protegir espècies valuoses.
- Evitar treballs nocturns que afectin la fauna.
- Prohibició d'espècies invasores.

Mesures per evitar o minimitzar els efectes sobre el medi perceptual:

- Zones específiques per a maquinària i materials.
- Soterrar cablejat i mantenir béns públics.
- Enllumenat dirigit cap a terra.
- Integració estètica de construccions i mobiliari urbà.
- Retirar i gestionar residus al final de les obres.

Mesures per evitar o minimitzar els efectes sobre el consum de recursos i residus:

- Gestió adequada i reutilització de residus.
- Ús de lluminàries LED i energies renovables (fotovoltaica).
- Vegetació autòctona i de baix consum hídric.
- Estalvi d'aigua: aixetes amb sensors, recollida d'aigües pluvials, reg per degoteig.
- Previsió d'espais per recollida selectiva de residus.

El document ambiental inclou un **pla de vigilància ambiental** pel seguiment de les mesures correctores.

Finalment, el document ambiental incorpora dos annexos:

- **Annex I. Perspectiva climàtica:** on s'explica que la nova residència comunitària podrà abastir-se íntegrament amb energia fotovoltaica instal·lada a la coberta, d'acord amb la Llei de canvi climàtic. La superfície disponible i les instal·lacions concretes es determinaran en els projectes d'edificació.
- A més, es plantegen mesures per reduir el consum energètic i les emissions de gasos d'efecte hivernacle: ús de maquinària revisada i amb baixes emissions, bones pràctiques durant les obres per minimitzar contaminants, enllumenat de baix consum (preferentment LED), compliment de la normativa vigent i foment general de les energies renovables en les noves edificacions.
- **Annex II. Sufficiència de recursos hídrics i capacitat de sanejament:** on agafant com a exemple la residència de la UIB estimen el consum d'aigua de la residència projectada en uns 10.347 m³/any. També han calculat el volum d'aigua susceptible de ser acumulada en uns 1.329,43 m³/any. A partir dels dos càlculs, la demanda final d'aigua que s'ha de satisfer és de 9.018 m³/any. Al document ambiental comenten que es presenta tota la informació necessària perquè l'administració hidràulica es pugui pronunciar sobre la suficiència de recursos hídrics i capacitat de depuració de la planificació d'acord amb l'article 43 del PHIB.

4. Consultes a les administracions públiques afectades i persones interessades

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

- EMAYA, Empresa Municipal d'Aigües i Clavegueram, SA.
- Àrea de Mobilitat de l'Ajuntament de Palma.
- Àrea d'Urbanisme de l'Ajuntament de Palma.
- Direcció Insular d'Urbanisme del Consell de Mallorca.
- Direcció Insular de Territori i Paisatge del Consell de Mallorca.
- Servei d'Explotació i Conservació del Consell de Mallorca.
- Servei de Canvi Climàtic de la Conselleria d'Empresa, Ocupació i Energia.
- Departament de Medi Natural de la Conselleria d'Agricultura, Pesca i Medi Natural.
- Servei de Salut Ambiental de la Conselleria de Salut.
- Servei d'Estudis i Planificació i Servei de Gestió del Domini Públic Hidràulic de la DGRRHH de la Conselleria de la Mar i del Cicle de l'Aigua.
- GOB.





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

- Informe del Servei de control d'urbanitzacions i infraestructures del Departament de Gestió Urbanística de l'Ajuntament de Palma, firmat per l'enginyera municipal en data 18 de juny de 2025, que conclou:

- Referent a la modificació del traçat del metro:

«Se debería marcar en los planos de ordenación la zona de protección ferroviaria, consistente en una franja de 30m al discurrir por suelo urbano no consolidado en su urbanización. Se recomienda hacer referencia en la normativa del PE a que en dicha zona, se estará a lo dispuesto en la sección 4, de la ley 4/2014, de 20 de junio de movilidad de las IB.»

- Referent a l'eliminació del sòl destinat a la infraestructura de cogeneració:

«Se considera adecuada la modificación.»

- Referent al nou ús residencial comunitari:

*«Desde el punto de vista de la movilidad, y con el fin de aportar viajeros estables al transporte público de alta capacidad, se apoya esta propuesta de mixticidad de usos, aunque sea como residencial comunitario. Se propone como condicionante, el excluir de la implantación de este uso pormenorizado, el suelo de las zonas afectadas **por riesgo de inundación**. Vista la amplitud del ámbito no afectado por zona inundable, parece adecuado que en la zona afectada por la T500, no se establezcan los usos más sensibles ante el riesgo de inundación, que son por orden, los usos sanitario, residencial comunitario, residencial y docente. Visto el plano de ordenación y el cuadro de usos de la normativa, se debería restringir el uso 3.2 docent y 3.8 residencial comunitari, en las zonas afectadas por riesgo de inundación. Se aconseja incorporar al PE un plano del riesgo de inundación de los estudios aprobados por la DGRH de las zonas no ARPSIs, superpuesto a la ordenación propuesta.»*

- Altres observacions:

[...] se debería adaptar la norma a lo establecido en los siguientes artículos:

- El PHIB de 2023, en su artículo 51.*
- El PTIM en su norma 42.5. que es de aplicación diferida a la primera revisión del plan especial.*
- El PG2023, recoge y complementa esto en su norma 6.1.5.*

Por ello, se deberán establecer condiciones de urbanización mediante SUDs en, como mínimo:

- El artículo 30 de aparcamientos.*
- El artículo 37, de espacios libres de parcela, especificando la superficie máxima impermeabilizada.*

- Informe de l'Àrea de Model de Ciutat, Urbanisme i Habitatge Digne dels Serveis Tècnics de Planejament de de l'Ajuntament de Palma, firmat per la tècnica de Medi Ambient municipal, de data 10 de juliol de 2025 que conclou:

1. La modificació que es proposa per la incorporació d'un nou ús residencial comunitari suposa un increment de la demanda hídrica que s'estima en 9.018 m³ /any. El document ambiental recull a l'annex II la necessitat de pronunciament de l'administració hidràulica sobre suficiència de recursos hídrics i la capacitat de sanejament.

2. L'ús residencial comunitari es situa a les parcel·les 21 i 22 afectades per zona inundable, ZFP i T500. Cal ajustar l'ús previst on sigui compatible d'acord amb la normativa sectorial.

3. D'acord amb el PG2023 i la fitxa de l'urbanitzable SUB/43-01 Parc Bit II Fase, es sol·licita que la Modificació n° 6 corregeixi el tram de vial previst, per mantenir la mateixa ordenació respecte al torrent de Na Bàrbara com en la configuració de l'àmbit ja executat. D'aquesta forma s'assegura que la localització de l'aparcament respecte a l'estructura viària, té la finalitat d'estimular el recorregut de vianants dins el parc (article 30 de les NNSS).

4. D'altra banda, tal com indica la fitxa del SUB 43-01, es recomana ajustar l'ordenació amb la finalitat d'aconseguir una millor relació funcional amb la Universitat, a través d'un vial de vianants i carril bici, a poder ser que no coincideixi amb el vial rodat i amb condicions d'ombra.

5. Les Normes del Pla Especial han de preveure entre d'altres, la incorporació de Sistemes urbans de drenatge sostenible (Norma 6.1.5) i l'extensió de l'aigua regenerada (com es preveu al plànol d'ordenació del Cicle de l'aigua del PG2023).



6. La modificació nº6 del Pla Especial, en el Planòl d'Ordenació O-4, s'atribueix a la parcel·la 58 corresponent a Serveis Tècnics, un increment de 11.615 m², respecte al PE vigent. No es justifica aquest increment d'edificabilitat en el document, quan si que es justifica ambientalment que es tregui la previsió de la central de cogeneració. D'altra banda, no s'ha analitzat en el document ambiental, i se n'haurà d'analitzar l'increment de consum d'aigua i energètic per al pronunciament dels organismes competents.

- Informe de l'Àrea d'Urbanisme, Habitatge i Projectes Estratègics dels Serveis Tècnics de Planejament de l'Ajuntament de Palma, de data 7 d'agost de 2025 que conclou:

La Modificació Puntual núm. 6 no s'adapta a l'article 1 de l'Annex I del RLUIB: l'ús Residencial Comunitari és un ús detallat de l'ús Residencial, i no d'Equipament Comunitari. Aquest ús s'haurà de reubicar a parcel·les no afectades per zona inundable i T500, d'acord amb la normativa sectorial d'aplicació. S'haurà de preveure la reserva del 20% del nou ús residencial previst en la Norma 9 del PTIM en cas d'ubicar-lo en terrenys classificats com a sòl urbanitzable.

L'índex d'edificabilitat total és 0,22 m²/m²s, inferior al màxim establert a les NNSSCC. La superfície destinada a Zones Verdes i Espais Lliures Públics és superior al 10% de la superfície total ordenada establerta com a mínima a les NNSSCC. La superfície destinada a SIPS és 96.691 m², superior al 6% de la superfície total ordenada establerta com a mínima a les NNSSCC. Per tant, aquesta Modificació puntual compleix amb les normes urbanístiques de les NNSSCC quant als paràmetres bàsics d'ordenació.

S'haurà d'atendre a les observacions tècniques assenyalades als informes de l'enginyera municipal i de la tècnica de Medi Ambient municipal.

- Informe del Servei d'Explotació i Conservació del Consell de Mallorca, de data 7 d'agost de 2025, que conclou:

D'acord amb l'article 31.2 de la Llei 5/1990 de Carreteres de la CAIB, serà preceptiu l'informe de l'organisme titular de la carretera per a la posada en marxa de qualsevol activitat nova o modificació de l'existent que sorgeixi a l'entorn de la carretera i que la pugui afectar directament o indirecta a les zones limitades per unes línies longitudinals paral·leles a les arestes exteriors de l'explanació i a una distància de cent (100) metres en carreteres de quatre (4) o més carrils o cinquanta (50) metres en carreteres de dos (2) carrils de les xarxes primària i secundària.

Aquesta actuació es troba a més de 50 m de la carretera, per tant no s'ha d'informar.

- Informe dels Serveis Tècnics d'Urbanisme de la Direcció Insular d'Urbanisme del Consell de Mallorca, de data 19 d'agost de 2025, que conclou:

Analitzada la proposta de modificació puntual en els termes abans exposats, entenem que s'ha d'informar **favorablement** en el tràmit de l'article 55 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, d'acord amb les consideracions que figuren en el cos del present informe. En qualsevol cas, les anteriors observacions es fan des d'una anàlisi del document aprovat inicialment, en el marc del tràmit d'informe previst en l'article 55 de la Llei 7/2024, d'11 de desembre, de mesures urgents de simplificació i racionalització administratives de les administracions públiques de les Illes Balears, i a partir del nivell de definició inicial de la documentació aportada.

En conseqüència, cal assenyalar que s'emet a reserva de les competències d'altres òrgans d'aquest Consell Insular que eventualment haguessin de dictaminar l'expedient en compliment de les disposicions de legislació sectorial que resultassin aplicables. Per l'exposat en els apartats precedents, es proposa a la ponència tècnica d'Ordenació del Territori i Urbanisme que elevi a la comissió insular la proposta d'acord següent:

«Atesa la sol·licitud d'informe en el tràmit previst en l'article 55 de la Llei 7/2024, d'11 de desembre, de mesures urgents de simplificació i racionalització administratives de les administracions públiques de les Illes Balears, sobre l'expedient de planejament aprovat inicialment les dades del qual s'indiquen a continuació:

Expedient núm.: 1288804F Data de registre: 12/06/2025
Modificació puntual núm. 6 del Pla Especial de Desenvolupament del ParcBIT.
Sol·licitant: Fundació Balear d'Innovació i Tecnologia. Conselleria d'Economia, Hisenda i Innovació.

Aquesta Comissió Insular, d'acord amb el dictamen de la Ponència Tècnica d'Ordenació del Territori i Urbanisme, acorda emetre l'informe favorable de conformitat amb les consideracions que figuren a l'informe emès pels Serveis d'Urbanisme del Departament de Territori, Mobilitat i Infraestructures.»

- Informe del Servei de Canvi Climàtic de la Conselleria d'Empresa, Ocupació i Energia, de data 21 d'agost de 2025, que conclou:

Per tot això, i en relació a la perspectiva climàtica, no es preveu que el projecte pugui causar efectes ambientals significatius, sempre que es compleixin les mesures preventives de l'Avaluació Ambiental Estratègica i els següents condicionants, que s'han d'incloure al projecte constructiu:

- Incloure la generació d'energia mínima d'acord amb l'article 20.2 de la Llei 10/2019.

Per altra banda, es recomana:

- Valorar la inclusió de materials de construcció de baix impacte ambiental, preferentment local.*
- Incloure la recirculació de les aigües grises per les cisternes del WC o després d'haver passat per una predepuració, reutilitzar-les per reg o neteja exterior.*
- Es recorda que s'ha d'aplicar l'article 68 sobre la contractació pública i 71 de la Llei 20/2019 sobre obres públiques, incloent el càlcul de la petjada de carboni en el procediment de contractació.*
- Informe del Servei de Protecció d'Especies de la Direcció General de Medi Natural i Gestió Forestal, de data 25 d'agost de 2025, que conclou:*

Inform favorablement sobre la MP núm. 6 Pla Especial de Desenvolupament del ParcBit, T.M. Palma, amb els següents condicionants:

- 1. Vista la possible presència de tortuga mediterrània a la zona, caldrà portar a terme batudes per a la localització d'exemplars de l'especie abans de l'entrada de maquinària pesada. Aquestes batudes no es podran realitzar durant els mesos d'hivern, ja que les tortugues es troben enterrades i no es podrien detectar. Cal tenir en compte que els dies de més calor de l'estiu també es poden enterrar.*
- 2. Vist que la modificació afecta parcialment una zona de protecció contra l'electrocució d'avifauna, cal que les esteses elèctriques aèries comptin amb mesures especials d'aïllament o d'increment de visibilitat per evitar les electrocucions i col·lisions, d'acord amb les especificacions tècniques del RC 1432/2008.*

- Informe del Servei d'Ordenació del Territori del Consell de Mallorca, de data 9 de setembre de 2025, que conclou:

Des de la perspectiva territorial i paisatgística, s'informa favorablement de MP núm.6 del Pla Especial de Desenvolupament del ParcBit al T.M. de Palma amb les observacions següents:

- 1. S'haurà de garantir la preservació dels espais arbrats ja existents o, en cas necessari, el reemplaçament del mateix amb espècies de dimensions i característiques similars. En concret, convé el manteniment dels espècims de major envergadura, com ara els garrovers existents, que restin en espais no edificables de les parcel·les. A nivell singular convé el manteniment, sempre que sigui possible, dels dos garrovers "bessons" existents a banda i banda del camí que connecta l'aparcament sud actualment existent amb el carrer "camí de Canet" de la urbanització de Son Espanyol.*
- 2. S'haurà d'adoptar una estratègia de naturalització en la integració paisatgística incorporant mesures d'ordenació que fomentin l'increment de l'àrea arbrada mitjançant espècies autòctones (garrovers, ametllers,...), la reducció del sòl impermeabilitzat i la generació de corredors ecològics.*
- 3. En els sòls d'ús residencial convé que les àrees no ocupables per l'edificació mantinguin, tant com sigui possible, el pendent natural i la permeabilitat del terreny així com la vegetació arbòria i arbustiva existent a les àrees no ocupables per l'edificació.*
- 4. En les parcel·les de tipologia aïllada d'ús dotacional o de serveis objecte de modificació s'haurà de garantir l'índex de permeabilitat del terreny indicat a l'apartat 4.c de la norma 42 del PTIM.*
- 5. Al projecte d'urbanització de les àrees de nova urbanització s'haurà de donar compliment a la norma 44 del PTIM sobre prevenció de la contaminació lumínica.*
- 6. Pel que fa a la possible afecció al traçat de la Ruta de Pedra en Sec, s'estarà a allò que informi el departament de Medi Ambient del Consell de Mallorca, si més no en el projecte d'urbanització corresponent.*
- 7. Amb aquesta tramitació no es dona per adaptat en la seva integritat el Pla especial de desenvolupament del Parc Bit al Pla territorial insular de Mallorca (PTIM), als seus instruments de desplegament, ni al planejament sectorial competència del Consell de Mallorca.*

- Informe del Servei de Planificació de la Direcció General de Recursos Hídrics de data 25 de setembre de 2025, on es conclou que:

- 1. S'ha de revisar l'Annex II de «Suficiència de recursos Hídrics» del document ambiental, realitzar un càlcul amb dotacions adequades,*

tenir en compte totes les modificacions del Pla que suposen consum d'aigua i eliminar totes les referències al consum energètic envers de consum d'aigua. També s'ha d'incorporar la informació que exigeix l'article 43.2 del PHIB. De totes formes, per similitud, en quan a suficiència i disponibilitat se poden aplicar les mateixes conclusions de l'informe del Pla General de Palma aprovat definitivament el 28 d'abril de 2023 (consideració tècnica 4).

2. No s'ha fet una estimació del volum d'aigües residuals que es generaran ni s'ha aportat cap certificat d'Emaya en relació a la capacitat de depuració. Però per analogia amb expedients similars se pot concloure que la capacitat de depuració no estarà garantida fins que entri en funcionament la nova EDAR II de Palma actualment en construcció.

- Informe del Servei de Gestió del Domini Públic Hidràulic de la Direcció General de Recursos Hídrics de data 6 de novembre de 2025, on es conclou que:

1. Per elaborar aquest informe s'han emprat les dades i la cartografia obtinguda en l'«Estudi hidràulic de zones inundables» encarregat per la DGRH a l'UTE Garau Ingenieros – Aquatec, dins del contracte públic «Revisión y elaboración de estudios hidrológicos e hidráulicos y generación de cartografía de zonas inundables Expediente: 415/2019». Aquest estudi, que ha estat sotmès a informació pública (https://ideib.caib.es/recursos_hidricos/) encara no ha finalitzat el procediment indicat en l'art. 14ter de l'RDPH, motiu pel qual les afeccions assenyalades en aquest informe són susceptibles de patir canvis o correccions.

2. Segons les dades d'aquest estudi, els canvis pretesos en la modificació de referència són compatibles amb la normativa hidràulica, pel que fa a afeccions al domini públic hidràulic de les aigües superficials, a les seves zones de protecció (servitud, policia) i a zones inundables o potencialment inundables, amb les prescripcions següents.

3. Aquest informe no és una autorització. Les actuacions / activitats que es desenvolupin a la parcel·la, localitzades en les zones de protecció del domini públic hidràulic (servitud o policia), requeriran autorització administrativa prèvia de la DG de Recursos Hídrics, sense perjudici de les que siguin exigibles per altres administracions públiques, i, si escau, dels propietaris de terrenys particulars.

5. Elements significatius de l'entorn del pla

- D'acord amb el Pla Territorial Insular de Mallorca l'entorn del Parc BIT es troba en un sòl amb la categoria de Sistema general territorial, antigament anomenat «Sistema General en Sòl Rústic» reconeguts en el Pla com a elements estructurals al servei de tota o part rellevant de població.
- L'àmbit del pla no afecta cap espai natural definit a la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears (LEN) i tampoc afecta cap espai natural protegit ni cap espai protegit Xarxa Natura 2000 definits a la Llei 5/2005, de 26 de maig, per a la conservació dels espais de rellevància ambiental (LECO).
- L'àmbit del pla es situa limítrof al nord-est amb una àrea natural d'especial interès (ANEI) concretament amb l'Àrea Natural de la Serra de Tramuntana.
- D'acord amb l'IDEIB s'identifiquen principalment dos hàbitats d'interès comunitari dins l'àmbit d'estudi:

- 92A0 - Boscos de galeria de *Salix alba* i *Populus alba*. Aquest hàbitat es caracteritza per boscos edafohigròfils, que es desenvolupa als llindars dels torrents estables, els quals ofereixen unes condicions òptimes d'humitat. Aquests hàbitats estan representats per comunitats de freixes i oms. El trobem al llit del torrent de na Bàrbara a la zona nord de l'àmbit del pla. Compartint espai però amb una cobertura inferior trobam l'hàbitat 7210 Torberes calcàries del *Cladium mariscus* i amb espècies del *Caricion davallianae* considerat prioritari.

- 9540 - Pinars mediterranis de pins mesogeans endèmics. Aquest tipus d'hàbitat es troba representat per les principals masses forestals mediterrànies de pins termòfils, on les espècies predominants són el pi blanc (*Pinus halepensis*), el pinastre (*Pinus pinaster subsp. pinastre*) i pi pinyoner (*Pinus pinea*). El trobem situat a escassos metres de les parcel·les 21 i 22 on es pretén ubicar la residència d'estudiants.

Compartint el mateix espai amb ambdós hàbitats però amb una cobertura inferior trobem l'hàbitat 6220 Prats i erms mediterranis amb gramínies i anuals, basòfils (*Thero-Brachypodietea*). H`abitat considerat prioritari.

- D'acord amb l'IDEIB, el ParcBIT es troba afectat per la plana geomorfològica d'inundació del torrent de na Bàrbara, corresponent a una zona potencialment inundable, d'acord amb l'article 90 del Pla Hidrològic de les Illes Balears. Concretament, les parcel·les 21 i 22 on es vol desenvolupar en un futur el projecte de residència comunitària se situen parcialment dins la zona de policia del torrent de na Bàrbara i específicament la 22 se situa dins Zona Potencialment Inundable i dins l'àrea cartografiada referent a avingudes amb període de 500 anys dels estudis hidràulics de zones inundables que no són ARPSI (àrees amb risc potencial d'inundació).
- L'APR d'inundació queda tallada a l'àmbit del ParcBIT, ja que aquestes categories només es delimiten en sòl rústic. Cal destacar la



proximitat de les parcel·les 21 i 22 situades a escassos 35 metres de l'APR d'inundació, ja que es troben al límit oest de l'àmbit del pla.

- El Parc BIT se situa sobre la massa d'aigua subterrània MAS 1814M4 de Son Reus que es troba en bon estat quantitatiu i qualitatiu. L'aquífer presenta vulnerabilitat a la contaminació de l'aquífer entre baixa i mitjana i se situa parcialment en una zona vulnerable per nitrats.
- L'àmbit del pla es localitza dins la Unitat paisatgística 4 (UP-4) «Badia de Palma i Pla de Sant Jordi». Segons el document ambiental, es caracteritza per ser una zona relativament plana amb pendents relativament suaus cap a la mar. Es tracta de l'àrea de l'illa amb major presència d'edificacions i població, sent escasses les zones naturals exceptuant el vessant nord de la UP que limita amb la Serra de Tramuntana. En aquesta zona abunda el paisatge periurbà i extra-urbà amb nuclis de població descentralitzats i de petita grandària representat a la zona estudiada en aquest pla.
- L'àmbit del pla se situa parcialment en una zona de protecció contra l'electrocució d'avifauna d'acord amb l'IDEIB.
- De l'anàlisi dels resultats aportats per la capa del Bioatles del visor de l'IdeIB per a la quadrícula 5x5 km número 272, es conclou que al quadrant s'hi troben nombroses espècies catalogades entre les que destaquen l'Àguila calçada (*Hieraetus pennatus*), el Milà reial (*Milvus milvus*), el Falcó (*Falco peregrinus*), el Xoriguer (*Falco tinnunculus*), la Tortuga mora (*Testudo graeca subsp. graeca*), la Tortuga mediterrània (*Testudo hermanni*) i la Ratapinyada de cap gros (*Miniopterus schreibersii*).
- D'acord amb el visor de l'IDEMallorca, no existeixen Béns d'Interès Cultural (BIC) i Béns Catalogats (BC) pròxims a la zona d'estudi.

6. Consideracions tècniques

a) Les parcel·les 21 i 22 on es vol desenvolupar en un futur el projecte de residència comunitària se situen parcialment dins la zona de policia del torrent de na Bàrbara i específicament la 22 se situa dins Zona Potencialment Inundable i dins l'àrea cartografiada referent a avingudes amb període 500 anys dels estudis hidràulics de zones inundables que no són ARPSI (àrees amb risc potencial d'inundació).

Sobre aquesta conjuntura, l'Ajuntament de Palma en el seu informe de data 18 de juny de 2025 proposa com a condicionant excloure la implantació de l'ús residencial comunitari del sòl afectat per risc d'inundació. A part que s'hauria de restringir l'ús 3.2 docent i 3.8 residencial comunitari a les zones afectades per risc d'inundació.

L'informe de data 10 de juliol de 2025 de l'Ajuntament de Palma comenta que «L'ús residencial comunitari es situa a les parcel·les 21 i 22 afectades per zona inundable ZFP i T500. Cal ajustar l'ús previst on sigui compatible d'acord amb la normativa sectorial.»

L'informe de data 7 d'agost de 2025 de l'Ajuntament de Palma conclou que l'ús residencial comunitari s'haurà de reubicar a parcel·les no afectades per zona inundable i T500, d'acord amb la normativa sectorial d'aplicació.

Per altra banda, l'informe del Servei de Gestió del Domini Públic Hidràulic de la Direcció General de Recursos Hídrics de data 6 de novembre de 2025 estableix que:

[...] els canvis pretesos en la modificació de referència són compatibles amb la normativa hidràulica, pel que fa a afeccions al domini públic hidràulic de les aigües superficials, a les seves zones de protecció (servitud, policia) i a zones inundables o potencialment inundables, amb les prescripcions següents.

[...] les actuacions / activitats que es desenvolupin a la parcel·la, localitzades en les zones de protecció del domini públic hidràulic (servitud o policia), requeriran autorització administrativa prèvia de la DG de Recursos Hídrics, sense perjudici de les que siguin exigibles per altres administracions públiques, i, si escau, dels propietaris de terrenys particulars.

b) El document ambiental estratègic inclou «l'annex II: Suficiència de recursos hídrics i capacitat de sanejament». En aquest apartat s'afirma el següent: *En aquest annex es presenta tota la informació necessària perquè l'administració hidràulica es pugui pronunciar sobre la suficiència de recursos hídrics i capacitat de depuració de la planificació d'acord amb l'article 43 del PHIB.*

Una vegada analitzat l'annex II, s'obté part de la informació necessària per valorar la suficiència de recursos hídrics. Afirmen que la modificació que es proposa per la incorporació d'un nou ús residencial comunitari suposa un increment de la demanda hídrica que s'estima en 9.018 m³/any. En canvi, respecte a la capacitat de depuració de la futura residència no aporten cap mena d'informació dels volums generats d'aigua residual, tant en cabal com en concentració de contaminants, ni la seva capacitat de tractament amb el sistema de depuració previst.

Pel que fa a la suficiència i disponibilitat de l'aigua

D'acord amb l'informe del Servei de Planificació de la Direcció General de Recursos Hídrics de data 25 de setembre de 2025:

No s'ha aportat la documentació prevista a l'article 43.2 del PHIB per poder emetre informe en quan a suficiència hídrica. La documentació diu que l'origen dels recursos seran els provinents d'Emaya. No s'ha aportat cap certificat d'Emaya sobre suficiència (existència de recursos hídrics) i disponibilitat (títols legals habilitants).

De totes formes, i encara que la modificació no estigui inclosa en el Pla General, en quan a suficiència i disponibilitat li són d'aplicació les conclusions de l'informe de 15 de novembre de 2022 (Exp. 2021_06140E):

«En quan a suficiència i disponibilitat hídrica:

1. Suficiència, entesa com l'existència de recursos hídrics suficients. En escenaris de normalitat, a dia d'avui existeixen uns 41,496 hm³ per atendre la demanda del Pla General de Palma. Amb les pautes de subministrament actual, i suposant que l'increment es realitza de forma proporcional, hi hauria suficiència hídrica fins el quart quadrienni (40,8 hm³). La suficiència hídrica per a la resta de volums necessaris per satisfer

la demanda del cinquè quadrienni s'haurà de demostrar abans de desenvolupar qualsevol actuació de transformació urbanística. Aquesta suficiència es pot aconseguir mitjançant mesures d'estalvi d'aigua o amb l'ús d'un volum superior de recursos no convencionals com ara aigua dessalinitzada.

Aquesta suficiència està calculada com a mitjana anual i per la població màxima indicada a l'aprovació inicial del Pla General (572.918 persones). No s'ha pogut calcular la suficiència hídrica per atendre la demanda dels dies punta del planejament perquè no s'ha inclòs una estratègia de subministrament. Tot i que possiblement hi ha suficiència, perquè Palma no té una estacionalitat tan marcada com altres municipis de les Illes.

2. Disponibilitat hídrica, entesa com la disponibilitat jurídica de poder aprofitar l'aigua a través dels títols d'aprofitaments o altres actes administratius. A dia d'avui existeixen 26,073 hm³ d'aigua disponibles: 8 hm³ procedents dels embassaments i 18,073 hm³ procedents de la font de na Pera més les captacions d'aigua subterrània amb volum d'extracció autoritzat sense superar el màxim assignat per proveïment urbà a les diferents masses. Quan es resolguin les discrepàncies entre Emaya i ABAQUA sobre la vigència del conveni signat el 30 de juliol de 2008, es sabrà si es poden sumar a efectes de disponibilitat els 10 hm³ del conveni comptabilitzats com a suficiència fins el mes de juliol de 2023 (data de finalització del Conveni). Si estàs vigent hi hauria 36 hm³ disponibles. Pel que, abans de dur a terme qualsevol actuació de transformació urbanística serà necessari acreditar la disponibilitat, ja sigui a través de regularització de volums de captacions i fonts o noves concessions d'aigües subterrànies, o amb la signatura d'un nou conveni de major volum amb ABAQUA o amb la posada en funcionament de la nova dessalinitzadora que contempla el Pla General prèvia inscripció en el Registre d'Aigües (...).»

Per altra banda, cal tenir en compte que l'Acord del Ple de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears sobre la Revisió del Pla General de Palma (72E/2020) (BOIB núm. 51, 22/04/2023) pel que fa a la disponibilitat es va condicionar a:

a) 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.

Per tant, es pot assimilar pel cas concret de la MP 6 del ParcBit, condicionant:

- L'aprovació de la MP 6 del ParcBit 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.

Pel que fa al sanejament

D'acord amb l'informe del Servei de Planificació de la Direcció General de Recursos Hídrics de data 25 de setembre de 2025:

La residència comunitària de 250 persones suposarà un increment del volum d'aigües residuals generades, però no s'ha fet una estimació del volum d'aigües residuals que es generaran. El document ambiental diu que el tractament de les aigües residuals es realitzarà per Emaya. No s'ha aportat cap certificat d'Emaya en relació a la capacitat de depuració. Però podem avançar que, tal com es va dir a l'informe del Pla General de Palma i encara que aquesta modificació no hi estigués inclosa, la capacitat de depuració per la residència comunitària no estarà garantida fins que entri en funcionament la nova EDAR II actualment en construcció.

No obstant això, 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, 11/06/25) indica pel que fa al sanejament:

«a) es podrà tramitar i aprovar el planejament derivat o els projectes d'urbanització, però 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 la EDAR II.



Per tant, es pot assimilar pel cas concret de la MP 6 del ParcBit, condicionant la capacitat de sanejament:

- La connexió de la urbanització de la MP 6 del ParcBit 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 la EDAR II.

c) L'anàlisi d'alternatives es considera deficient. Només han tingut en compte l'alternativa 0 i l'alternativa seleccionada. El nou ús residencial comunitari requeriria un correcte estudi d'alternatives d'ubicació raonables, tècnica i ambientalment viables tal com estableix l'article 29.1.b de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental. Tot i això, aquest fet, no impedeix continuar amb la tramitació de l'expedient.

d) Referent al canvi de traçat del metro pel que fa a la previsió d'efectes adversos significatius sobre el medi ambient, no es realitzarà cap tipus de valoració perquè el projecte constructiu ja està executat i la instal·lació inaugurada i en funcionament, i ja fou objecte d'avaluació en el seu moment.

e) Referent a l'eliminació del sòl destinat a la infraestructura de cogeneració, aquesta modificació es considera adequada ja que aquest tipus d'infraestructures es consideren desfasades amb els principis de sostenibilitat del model energètic previst per les Illes Balears.

f) D'acord amb la capa del Bioatles del visor de l'IdelB per a la quadrícula 5x5 km número 272, al quadrant que integra tot el Parc BIT s'hi troben nombroses espècies catalogades entre les que destaquen l'Àguila calçada (*Hieraetus pennatus*), el Milà reial (*Milvus milvus*), el Falcó (*Falco peregrinus*), el Xoriguer (*Falco tinnunculus*), la Tortuga mora (*Testudo graeca subsp. Graeca*) i la Tortuga mediterrània (*Testudo hermanni*) entre d'altres. A més, l'àmbit del pla se situa parcialment en una zona de protecció contra l'electrocució d'avifauna.

Per tant, tal com estableix l'informe del Servei de Protecció d'Espècies de la Direcció General de Medi Natural i Gestió Forestal, de data 25 d'agost de 2025;

- Caldrà portar a terme batudes per a la localització d'exemplars de tortuga mediterrània abans de l'entrada de maquinària pesada. Aquestes batudes no es podran realitzar durant els mesos d'hivern, ja que les tortugues es troben enterrades i no es podrien detectar. Cal tenir en compte que els dies de més calor de l'estiu també es poden enterrar.

- Caldrà que les esteses elèctriques aèries comptin amb mesures especials d'aïllament o d'increment de visibilitat per evitar les electrocucions i col·lisions, d'acord amb les especificacions tècniques del RC 1432/2008.

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

Conclusions de l'Informe ambiental estratègic

Primer. No subjectar a avaluació ambiental estratègica ordinària, la Modificació Puntual núm. 6 del Pla Especial de desenvolupament del ParcBIT, TM de Palma, atès que no es preveu que pugui tenir efectes significatius sobre el medi ambient, d'acord amb els criteris de l'annex V de la Llei 21/2013, sempre i quan es compleixin les mesures proposades que figuren al document ambiental estratègic signat per Aina Soler Crespi en representació del Gabinet d'anàlisi ambiental i Territorial SL. en data 9 de juny de 2025 i els següents condicionants:

En relació amb el planejament, hauran de complir els següents condicionants:

1. L'aprovació de la MP 6 del ParcBit 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.

2. D'acord amb l'informe del Servei de Planificació de la Direcció General de Recursos Hídrics de data 25 de setembre de 2025:

- S'ha de revisar l'Annex II de «Suficiència de recursos Hídrics» del document ambiental, realitzar un càlcul amb dotacions adequades, tenir en compte totes les modificacions del Pla que suposen consum d'aigua i eliminar totes les referències al consum energètic envers de consum d'aigua. També s'ha d'incorporar la informació que exigeix l'article 43.2 del PHIB.

3. La connexió de la urbanització de la MP 6 del ParcBit 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 la EDAR II.

4. S'ha de fer una estimació del volum d'aigües residuals que es generaran i s'ha d'aportar el certificat d'Emaya en relació amb la capacitat de depuració.

5. La documentació dels punts 2 i 4 s'ha d'aportar en el termini de 6 mesos tant al Servei d'Avaluació Ambiental de la Direcció General d'Habitatge, Territori i Mobilitat com al Servei de Planificació de la Direcció General de Recursos Hídrics del Govern de les Illes Balears.



6. D'acord amb l' informe del Servei de Gestió del Domini Públic Hidràulic de la Direcció General de Recursos Hídrics de data 6 de novembre de 2025, s'haurà de complir el següent:

- Les actuacions / activitats que es desenvolupin a la parcel·la, localitzades en les zones de protecció del domini públic hidràulic (servitud o policia), requeriran autorització administrativa prèvia de la DG de Recursos Hídrics [...].

7. D'acord amb l'informe del Servei de Protecció d'Espècies de la Direcció General de Medi Natural i Gestió Forestal, de data 25 d'agost de 2025, s'haurà de complir el següent:

- Vista la possible presència de tortuga mediterrània a la zona, caldrà portar a terme batudes per a la localització d'exemplars de l'espècie abans de l'entrada de maquinària pesada. Aquestes batudes no es podran realitzar durant els mesos d'hivern, ja que les tortugues es troben enterrades i no es podrien detectar. Cal tenir en compte que els dies de més calor de l'estiu també es poden enterrar.

- Vist que la modificació afecta parcialment una zona de protecció contra l'electrocució d'avifauna, cal que les esteses elèctriques aèries comptin amb mesures especials d'aïllament o d'increment de visibilitat per evitar les electrocucions i col·lisions, d'acord amb les especificacions tècniques del RC 1432/2008.

8. D'acord amb Informe de l'Àrea de Model de Ciutat, Urbanisme i Habitatge Digne dels Serveis Tècnics de Planejament de l'Ajuntament de Palma, firmat per la tècnica de Medi Ambient municipal, de data 10 de juliol de 2025 s'haurà de complir el següent:

- D'acord amb el PG2023 i la fitxa de l'urbanitzable SUB/43-01 Parc Bit II Fase, es sol·licita que la Modificació nº 6 corregeixi el tram de vial previst, per mantenir la mateixa ordenació respecte al torrent de Na Bàrbara com en la configuració de l'àmbit ja executat. D'aquesta forma s'assegura que la localització de l'aparcament respecte a l'estructura viària, té la finalitat d'estimular el recorregut de vianants dins el parc (article 30 de les NNSS).

9. D'acord amb l'informe del Servei de Canvi Climàtic de la Conselleria d'Empresa, Ocupació i Energia, de data 21 d'agost de 2025 s'haurà de complir el següent:

- Incloure la generació d'energia mínima d'acord amb l'article 20.2 de la Llei 10/2019.

Es recomana:

- Valorar la inclusió de materials de construcció de baix impacte ambiental, preferentment local.
- Incloure la recirculació de les aigües grises per les cisternes del WC o després d'haver passat per una predepuració, reutilitzar-les per reg o neteja exterior.
- D'acord amb Informe de l'Àrea de Model de Ciutat, Urbanisme i Habitatge Digne dels Serveis Tècnics de Planejament de l'Ajuntament de Palma, firmat per la tècnica de Medi Ambient municipal, de data 10 de juliol de 2025; *tal com indica la fitxa del SUB 43-01, ajustar l'ordenació amb la finalitat d'aconseguir una millor relació funcional amb la Universitat, a través d'un vial de vianants i carril bici, a poder ser que no coincideixi amb el vial rodar i amb condicions d'ombra. Les Normes del Pla Especial han de preveure entre d'altres, la incorporació de Sistemes urbans de drenatge sostenible (Norma 6.1.5) i l'extensió de l'aigua regenerada (com es preveu al plànol d'ordenació del Cicle de l'aigua del PG2023).*

Es recorda:

- D'acord amb Informe de l'Àrea d'Urbanisme, Habitatge i Projectes Estratègics dels Serveis Tècnics de Planejament de l'Ajuntament de Palma, de data 7 d'agost de 2025;

- La Modificació Puntual núm. 6 no s'adapta a l'article 1 de l'Annex I del RLUIB: l'ús Residencial Comunitari és un ús detallat de l'ús Residencial, i no d'Equipament Comunitari.

- S'haurà de preveure la reserva del 20% del nou ús residencial previst en la Norma 9 del PTIM en cas d'ubicar-lo en terrenys classificats com a sòl urbanitzable.

- S'ha d'aplicar l'article 68 sobre la contractació pública i 71 de la Llei 20/2019 sobre obres públiques, incloent-hi el càlcul de la petjada de carboni en el procediment de contractació.

- Tenir en compte les observacions realitzades a l'Informe del Servei de control d'urbanitzacions i infraestructures del departament de gestió urbanística de l'Ajuntament de Palma, firmat per l'enginyera municipal, de data 18 de juny de 2025 referent a l'adaptació de l'articulat del PEDPB a la normativa vigent.

En relació amb els futurs projectes derivats de la MP, hauran de complir els següents condicionants:



1. D'acord amb l'informe del Servei d'Ordenació del Territori del Consell de Mallorca, de data 9 de setembre de 2025:

- S'haurà de garantir la preservació dels espais arbrats ja existents o, en cas necessari, el reemplaçament del mateix amb espècies de dimensions i característiques similars. En concret, convé el manteniment dels espècimens de major envergadura, com ara els garrovers existents, que restin en espais no edificables de les parcel·les. A nivell singular convé el manteniment, sempre que sigui possible, dels dos garrovers "bessons" existents a banda i banda del camí que connecta l'aparcament sud actualment existent amb el carrer "camí de Canet" de la urbanització de Son Espanyol.
- S'haurà d'adoptar una estratègia de naturalització en la integració paisatgística incorporant mesures d'ordenació que fomentin l'increment de l'àrea arbrada mitjançant espècies autòctones (garrovers, ametllers,...), la reducció del sòl impermeabilitzat i la generació de corredors ecològics.

Es recomana:

- Que les àrees no ocupables per l'edificació dels sòls d'ús residencial mantinguin, tant com sigui possible, el pendent natural i la permeabilitat del terreny així com la vegetació arbòria i arbustiva existent.

Es recorda que:

- A les parcel·les de tipologia aïllada d'ús dotacional o de serveis objecte de modificació s'haurà de garantir l'índex de permeabilitat del terreny indicat a l'apartat 4.c de la norma 42 del PTIM.
- A les àrees de nova urbanització s'haurà de donar compliment a la norma 44 del PTIM sobre prevenció de la contaminació lumínica.

Segon. Es publicarà el present informe ambiental al Butlletí Oficial de les Illes Balears, d'acord amb el que disposa l'article 31.3 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.

Tercer. L'informe ambiental estratègic perdrà la seva vigència i cessarà en la producció dels efectes que li són propis si, una vegada publicat en el BOIB, no s'hagués procedit a l'aprovació de la MP en el termini de quatre anys des de la publicació, d'acord amb el que disposa l'article 17.8 del Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears. Sense perjudici que el promotor sol·liciti una pròrroga abans que transcorri aquest termini.

Quart. L'informe ambiental estratègic 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'aprovació del pla, d'acord amb el que disposa l'article 31.5 de la Llei 21/2013.

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

(Signat electrònicament: 16 d'abril de 2026)

La directora general d'Harmonització Urbanística i Avaluació Ambiental

Paz Andrade Barberá