

## Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

### ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA CONSEJERÍA DE VIVIENDA, TERRITORIO Y MOVILIDAD

**8893**

*Resolución del presidente de la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares por la que se formula el informe de impacto ambiental sobre el Proyecto de urbanización UE 01J. Mar y Tierra. Es Jonquet (TM Palma)(Exp. 7a/2023)*

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 26 de junio de 2023, y de acuerdo con el artículo 8.1.a) del Decreto 3/2022, de 28 de febrero, por el que se aprueban la organización, las funciones y el régimen jurídico de la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares (CMAIB) (BOIB n.º 31 de 1 de marzo de 2022),

#### RESUELVO FORMULAR:

El informe de impacto ambiental sobre el Proyecto de urbanización UE 01J. Mar y Tierra. Es Jonquet (TM Palma), en los términos siguientes:

#### 1. Determinación de sujeción a evaluación ambiental y tramitación

##### Tramitación

El proyecto se incluye en el punto 1 del grupo 4 (proyectos de infraestructuras) del anexo 2 del Decreto Legislativo 1/2020, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Islas Baleares:

Proyectos de urbanización en general y los proyectos de dotaciones de servicios en polígonos industriales.

De acuerdo con el punto 2 del artículo 13 del Decreto Legislativo 1/2020, de 28 de agosto, tienen que ser objeto de evaluación de impacto ambiental simplificada, entre otros, los proyectos incluidos en el anexo II de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, o en el anexo 2 de esta ley.

Por lo tanto, el proyecto se tiene que tramitar como una Evaluación de Impacto Ambiental Simplificada y seguir el procedimiento establecido en la sección 2.ª del Capítulo II de evaluación de impacto ambiental de proyectos del Título II de evaluación ambiental de la Ley 21/2013. Se tienen que cumplir también las prescripciones del artículo 21 del Decreto Legislativo 1/2020 que le sean de aplicación.

#### 2. Descripción y ubicación del proyecto

1.El proyecto de urbanización UE 01-J «Tierra y Mar», Es Jonquet, de fecha de octubre de 2022 y redactado por los arquitectos José M Mayol Comas y Antonio Ramis Ramos tiene por objeto la dotación de servicios urbanos de los terrenos delimitados por la “UE 01-J “Tierra y Mar”.

2. El proyecto de urbanización de la UE -01J “Mar i Terra” se encuentra dentro del ámbito del Plan Especial de Protección del Jonquet, entre las calles Monsenyor Palmer, Sant Magí, Llencés y Paseo Marítimo.

3. El Plan Especial de Protección del Jonquet, del que en fecha 27 de abril de 2019 el Presidente de la CMAIB resolvió formular el informe ambiental estratégico (BOIB n.º 82 de 14 de mayo de 2020), fue aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada en fecha 26 de noviembre de 2020. Se trata de un instrumento de planeamiento que establece el régimen urbanístico y el régimen de protección del patrimonio histórico del barrio del Jonquet, declarado como Bien de Interés Cultural, con la categoría de Conjunto Histórico.

4.De acuerdo con la ficha de la UE 01-J «Tierra y Mar”, el ámbito del proyecto tiene las características siguientes:

Ámbito UE 01-J	8.765 m2
Suelo lucrativo	3.622,32 m2 (excluidos del ámbito 5,58 m2)
Suelo no lucrativo	5.137,44 m2
Espacios libres	3.583,40 m2
Viales e infraestructuras	1.554,04 m2



Número máximo viviendas	62
Número máximo habitantes	155

5. Las actuaciones previstas en el proyecto son las siguientes:

- Estructuras. Contención de tierras, rampas y conexiones de los aparcamientos subterráneos.
- Red viaria interior. Se proponen 19 plazas de aparcamiento en superficie.
- Red de energía eléctrica. Se prevé la instalación de un centro de transformación doble.
- Alumbrado público
- Drenaje y evacuación de aguas pluviales y residuales. Se han previsto redes de saneamiento separativas de aguas residuales y pluviales.
- Abastecimiento de agua potable.
- Red de telefonía y telecomunicaciones.
- Abastecimiento de gas.
- Señalización.
- Parques, jardines y mobiliario urbano.

6. Se tiene que remarcar que no forma parte del proyecto la definición de los aparcamientos bajo los edificios, que se realizará junto con el proyecto constructivo de las viviendas.

7. El proyecto no supone un incremento de edificabilidad o densidad residencial respecto del planeamiento vigente.

### 3. Evaluación de los efectos previsibles

De acuerdo con el documento ambiental, los principales impactos del proyecto se producirán durante la fase de obras y serán los siguientes: impactos sobre el suelo, efectos sobre la atmósfera y el cambio climático, generación de residuos e incremento del ruido.

En el documento ambiental no se hace referencia al consumo de agua de la UE 01J. Se estima un consumo diario de 35.880 litros de agua potable. La estimación de consumo de agua se ha hecho a partir de los habitantes previstos para la UE 01J en el Plan Especial de Protección des Jonquet (155) y de la dotación real de suministro del municipio (231,48 litros según los cálculos realizados a partir de los datos de suministro del año 2022 del Portal del Agua y los datos de población del municipio publicadas por el Ibestat). En este sentido y en relación a la disponibilidad de agua potable y a la protección del dominio público hidráulico subterráneo, el Servicio de Estudios y Planificación informó favorablemente el Plan Especial de Protección del Jonquet.

En cuanto a capacidad de saneamiento y según el Acuerdo del Pleno de la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares de fecha 23 de marzo de 2023 sobre la Revisión del Plan General de Palma (BOIB n.º 51 de 22 de abril de 2023) en el cual se formula la declaración ambiental estratégica favorable respecto del Plan General de Palma, la capacidad de saneamiento por las nuevas actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano y los nuevos suelos urbanizables estará garantizada cuando esté en funcionamiento la nueva EDAR II prevista en el Plan Hidrológico y en el Plan General.

Entre los impactos positivos del proyecto, se tienen que destacar los impactos sobre la economía, la población y el paisaje puesto que se está actuando sobre un entorno urbano potencialmente en degradación. Además, la ejecución del proyecto permitirá generar espacios libres públicos y jardines lo cual supondrá una mejora directa de la calidad urbana de la zona.

### 4. Consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas

De acuerdo con el artículo 46 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se han realizado consultas a las administraciones previsiblemente afectadas y a las personas interesadas siguientes por la realización del proyecto:

- Dirección General de Recursos Hídricos, Servicio de Estudios y Planificación (n.º identificador VALIB 174479).
- Dirección General de Recursos Hídricos, Servicio de Gestión del Dominio Público Hidráulico (n.º identificador VALIB 174479).
- Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad, Servicio de Protección de Especies (n.º identificador VALIB 174471).
- Dirección General de Territorio y Paisaje, Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo (n.º identificador VALIB 174475).
- Dirección General de Residuos y Educación Ambiental, Servicio de Residuos y Suelos Contaminados (n.º identificador VALIB 174477).
- Dirección General de Energía y Cambio Climático, Servicio de Cambio Climático y Atmósfera (n.º identificador VALIB 174408).
- GOB (RS GOIBS54711/2023).
- Amigos de la Tierra (RS GOIBS54669/2023).
- Terraferida (RS GOIBS54640/2023).
- Federación de Asociaciones de Vecinos de Palma (RS GOIBS54930/2023).
- Consell Insular de Mallorca, Departamento de Territorio, Dirección Insular de Urbanismo (RS GOIBS54651/2023).

- Consell Insular de Mallorca, Departamento de Territorio, Dirección Insular de Territorio y Paisaje (RS GOIBS54043/2023).
- Consell Insular de Mallorca, Departamento de Cultura, Patrimonio y Política Lingüística (RS GOIBS54598/2023).

#### Consultas recibidas

A día de hoy dentro del expediente constan los informes del Servicio de Protección de Especies y del Servicio de Cambio Climático y Atmósfera.

El Servicio de Protección de Especies concluyó lo siguiente:

«Desde el Servicio de Protección de Especies se considera que el proyecto de urbanización podría afectar la lagartija pitiusa, especie recientemente catalogada como vulnerable, presente en la zona, aunque fuera de su distribución natural. Hay que aplicar medidas preventivas para evitar afectar negativamente la población de esta especie».

El Servicio de Cambio Climático y Atmósfera concluyó lo siguiente:

En caso de determinar que el proyecto se tiene que sujetar a evaluación ambiental, el estudio de impacto ambiental tiene que incluir un anexo consistente en un estudio sobre el impacto directo e inducido sobre el consumo energético, la punta de demanda y las emisiones de gases invernadero, y también la vulnerabilidad frente el cambio climático, siguiendo las indicaciones establecidas en el apartado 3.3 de este documento.

#### 5. Análisis de los criterios del anexo III de la Ley 21/2013

Se han analizado los criterios del anexo III de la Ley 21/2013, de evaluaciones ambientales, y no se prevé que el proyecto pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, en concreto:

1. Características del proyecto: se trata de un proyecto de urbanización dentro de un ámbito urbano. Las actuaciones consisten en dotar la UE 01J Mar y tierra de los servicios siguientes: suministro eléctrico, telecomunicaciones, red de suministro de gas, red de abastecimiento de agua potable, red separativa de aguas pluviales y residuales, alumbrado público, realización de la red viaria interior y estructuras (contención de tierras, rampas y conexiones de los aparcamientos subterráneos), señalización, parques, jardines y mobiliario urbano. El número de habitantes previstos para la unidad de ejecución 01J en el Plan Especial de Protección des Jonquet es de 155 y el de viviendas, 62.

2. Ubicación del proyecto: la UE -01J “Mar y Tierra” se encuentra en el barrio del Jonquet en el TM de Palma, entre las calles Monsenyor Palmer, Sant Magí, Llencés y Paseo Marítimo. El barrio del Jonquet fue declarado como Bien de Interés Cultural con la categoría de Conjunto Histórico.

El ámbito no está integrado dentro de Red Natura 2000 ni forma parte de ningún espacio natural protegido. Tampoco se encuentran hábitats de interés comunitario.

De acuerdo con el informe del Servicio de Protección de Especies, a la zona donde se ubica el proyecto hay constancia de la presencia de *Podarcis pityusensis*, especie catalogada como vulnerable.

El proyecto no está afectado por Áreas de Prevención de Riesgos (APRs) de erosión, inundación, incendios ni desprendimiento. Tampoco está afectado por ninguna llanura geomorfológica de inundación. El ámbito del proyecto se encuentra sobre la masa de agua subterránea 1814M3 Pont de Inca (acuífero poco profundo, mal estado cuantitativo y mal estado cualitativo) y fuera de los perímetros de restricciones de los pozos de abastecimiento urbano. La vulnerabilidad a la contaminación del acuífero es moderada.

Parte del ámbito del proyecto se encuentra en zona de policía de torrente. En este sentido, se tiene que tener en cuenta que la Dirección General de Recursos Hídricos informó favorablemente con prescripciones el Plan Especial de Protección del Jonquet. Estas prescripciones se incorporaron a las normas urbanísticas del plan.

3. Características del potencial impacto: los principales impactos del proyecto se producirán durante la fase de obras y serán los siguientes: impactos sobre el suelo, efectos sobre la atmósfera y el cambio climático, generación de residuos e incremento del ruido.

En el documento ambiental se proponen toda una serie de medidas preventivas o correctoras para mitigar los impactos negativos derivados del proyecto. Sin embargo, estas medidas son muy genéricas y es necesario incluir, entre otras, medidas para reducir el efecto del proyecto sobre el cambio climático.

Por otra parte, se tiene que tener en cuenta que la UE 01J se encuentra incluida dentro del Plan Especial de Protección del Jonquet, del que en fecha 27 de abril de 2019 el Presidente de la CMAIB resolvió formular el informe ambiental estratégico (BOIB n.º 82 de 14 de mayo de 2020).

En cuanto a la disponibilidad de agua en el ámbito del proyecto, el Servicio de Estudios y Planificación informó favorablemente el plan.

El proyecto no supone un incremento de edificabilidad respecto del planeamiento vigente y si bien hay aspectos del documento ambiental que se podrían haber desarrollado con más detalle, se considera que, tal y como se concluyó en el informe ambiental estratégico del plan especial del Jonquet, los impactos del proyecto no son significativos.

Entre los impactos positivos del proyecto, se tiene que remarcar que el proyecto permitirá la regeneración de un entorno urbano, el cual se encuentra en una situación de potencial degradación.

### **Conclusiones del informe de impacto ambiental**

**Primero:** No sujetar a evaluación de impacto ambiental ordinaria el Proyecto de urbanización UE 01J. Mar i Terra. Es Jonquet (TM Palma), dado que no se prevé que pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente de acuerdo con los criterios del anexo III de la Ley 21/2013, siempre que se cumplan las medidas propuestas al documento ambiental y las condiciones siguientes:

1. En la fase de obras, se tendrán que tener en cuenta buenas prácticas para minimizar la contaminación atmosférica.
2. La conexión del proyecto de urbanización de las viviendas a la estación depuradora, así como la ocupación efectiva de cualquier edificio en el ámbito de la UE 01J Mar y Tierra, queda supeditada a la entrada en funcionamiento de la ampliación de la EDAR de Palma II.

Corresponde al ayuntamiento valorar si aplaza la aprobación del proyecto de urbanización hasta disponer de plenas garantías que, a su finalización, la ampliación de la depuradora estará operativa, o si aprueba el proyecto asumiendo el compromiso de adoptar las medidas de publicidad oportunas para advertir de esta condición a todos los posibles afectados y, en todo caso, en la concesión de cualquier derecho edificatorio en el ámbito de la UE 01J Mar y Tierra. Así mismo, en caso de aprobar el proyecto de urbanización antes de la puesta en servicio de la nueva depuradora, precisará el régimen de responsabilidades ante los eventuales retrasos en la finalización de las obras de la EDAR.

3. Las nuevas edificaciones que se construyan en la UE 01J Mar y Tierra tendrán que ser edificios de consumo energético casi nulo.
4. El alumbrado público tendrá que ser tal que se minimice el consumo eléctrico.
5. Durante la fase de construcción, se tienen que emplear materiales de bajo impacto ambiental, preferentemente de origen local.
6. Se tienen que aplicar medidas preventivas para evitar afectar negativamente la lagartija pitiusa (*Podarcis pityusensis*).
7. Se hará un mantenimiento preventivo de todos los equipos eléctricos que contengan aceites o gases dieléctricos. Se realizará un control del gas hexafluoruro de azufre (SF<sub>6</sub>) de manera periódica, mediante la verificación de la presión o de la densidad y se aplicarán medidas correctoras si se detectan fugas. En las operaciones de mantenimiento que impliquen el vaciado del hexafluoruro de azufre, se recuperará el gas.
8. Se tiene que justificar el cumplimiento de lo establecido en los artículos 21 y 42 del Plan Especial Especial de Protección del Jonquet relativos al tipo de edificación y normas comunes y a las normas relativas en los espacios públicos, respectivamente.

### **Se recomienda que:**

1. A la hora de elegir el arbolado se tengan en cuenta los estudios hechos por organismos como el Centro de Estudios Ambientales del Mediterráneo y no plantar especies que liberen altas concentraciones de compuestos orgánicos volátiles (COVs), los cuales son precursores del ozono troposférico.
2. De acuerdo con los artículos 64 y 65 de la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética, los aparcamientos de calle dispongan de puntos de recarga de vehículo eléctrico y que se reserven plazas de aparcamiento para vehículos libres de emisiones.

### **Se recuerda que:**

1. De acuerdo con el punto 1 del artículo 103 del PHIB de tercer ciclo relativo al desarrollo de actuaciones a DPH y sus zonas de protección, «Todas las actuaciones a ejecutar en el DPH, zona de servidumbre y zona de policía que puedan suponer un obstáculo o desvío de la circulación del agua deben ser autorizadas previamente por la AH, excepto las contempladas en los artículos 105, 106 y 107, y las que se hagan de acuerdo a Planes de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenación urbanística o planes de obras de la administración que hayan sido informadas en relación a la gestión del DPH y hayan recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto, que requieran de la presentación de una declaración responsable en los términos previstos».
2. De acuerdo con el artículo 7a del Plan Especial de Protección del Jonquet (BOIB n.º 24 de fecha 18 de febrero de 2021), «cualquier licencia que se dé dentro del ámbito de PEP tendrá que contar con el informe favorable de la Comisión de Centro Histórico y Catalogación





del Ayuntamiento de Palma».

3. Se tienen que cumplir las normas relativas a la estética y la integración paisajística incluidas en el Plan Especial de Protección del Jonquet.

4. El proyecto de urbanización tendrá que garantizar la accesibilidad universal de los espacios urbanos de uso público, de acuerdo con los criterios básicos fijados en la Ley 8/2017, de 3 de agosto, de accesibilidad universal de las Islas Baleares y según las condiciones básicas establecidas reglamentariamente.

5. Se tiene que cumplir lo establecido en los artículos 48 y 51 del PHIB de tercer ciclo relativos a la optimización en el riego de parques, jardines y zonas verdes y a la gestión de aguas pluviales, respectivamente.

**Segundo.** Se publicará el presente informe ambiental en el Boletín Oficial de las Islas Baleares, de acuerdo con lo que dispone el artículo 47.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. Además, se dará cuenta al Pleno de la CMAIB y al comité técnico de Evaluación de Impacto Ambiental (AIA).

**Tercero.** El informe de impacto ambiental perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el BOIB, no se hubiera procedido a la aprobación del proyecto en el plazo máximo de cuatro años desde la publicación, de acuerdo con lo que dispone el artículo 47.4 de la Ley 21/2013.

**Cuarto.** El informe de impacto ambiental no será objeto de recurso alguno, sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en vía administrativa o judicial frente al acto, en su caso, de autorización del proyecto, de acuerdo con lo que dispone el artículo 47.5 de la Ley 21/2013.

**Quinto.** Esta resolución se emite sin perjuicio de las competencias urbanísticas, de gestión o territoriales de las administraciones competentes y de las autorizaciones o informes necesarios para la aprobación.

*(Firmado digitalmente: 22 de septiembre de 2023)*

**La directora general de Coordinación y Armonización Urbanística**

Maria Paz Andrade Barberá

Por suplencia del presidente de la CMAIB

(BOIB n.º 106 de 29 de julio 2023)

