



Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

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

8894

Resolución del presidente de la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares por la cual se formula la declaración de impacto ambiental sobre el proyecto de residencia para personas mayores dependientes (TM Sant Llorenç des Cardassar) (12a-2023)

El artículo 8.1 e) del Decreto 3/2022, de 28 de febrero, por el que se regula el régimen jurídico y funcionamiento de la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares y se desarrolla el procedimiento de evaluación ambiental, establece que es competencia de la Presidencia de la CMAIB ejercer las competencias que corresponden al Pleno, cuando haya sido declarada la urgencia del procedimiento, y el artículo 12.4 establece que los procedimientos de urgencia serán resueltos por la Presidencia previa propuesta técnica con el visto bueno de la jefa de servicio o del jefe de departamento, y se dará cuenta al Comité correspondiente y al Pleno en la próxima sesión que se produzca.

En fecha 4 de abril se emite la resolución de la presidencia de la CMAIB de aplicación de la tramitación de urgencia al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del proyecto de residencia para personas mayores dependientes del TM de Sant Llorenç des Cardassar.

Viste el informe técnico con propuesta de resolución de día 24 de abril de 2023, y de acuerdo con el artículo 8.1.e) 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

La declaración de impacto ambiental sobre el proyecto de residencia para personas mayores dependientes (TM Sant Llorenç des Cardassar), en los términos siguientes:

De acuerdo con el punto 1 del artículo 13 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, tienen que ser objeto de evaluación de impacto ambiental ordinaria, entre otros, «Los proyectos en que así lo exija la normativa básica estatal sobre evaluación ambiental» y «Los proyectos que figuren en el anexo 1 de esta ley». Entre los proyectos incluidos al anexo 1, el proyecto objeto del presente informe se incluye en el punto 2 del grupo 11 (Otros proyectos):

Equipamientos sanitarios, docentes y deportivos no previstos en el planeamiento urbanístico con una ocupación de parcela superior a 2.700 m².

Por lo tanto, el proyecto se tiene que tramitar como una Evaluación de Impacto Ambiental Ordinaria y seguir el procedimiento establecido en la sección 1.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.

1. Información del proyecto: objeto, ubicación y descripción

Descripción del proyecto

1. El pasado 23 de agosto de 2021, el Consejo de Gobierno declaró inversión de interés autonómico la construcción de una residencia para personas mayores dependientes en el municipio de Sant Llorenç des Cardassar (BOIB n.º 113 de 24 de agosto de 2021).

En fecha 4 de octubre de 2021 y, en aplicación de lo que dispone el artículo 5 de la Ley 4/2021, por Acuerdo del Consejo de Gobierno se aprobó el Plan Estratégico Autonómico– Estrategia de Inversiones Islas Baleares 2030, por el que se declaran estratégicos los proyectos que se incluyen (BOIB n.º 137, de 7 de octubre de 2021). Concretamente dentro del proyecto 6 (Ampliación y reforma de la red residencial y de centros de día) se prevé la creación de una nueva residencia en Sant Llorenç des Cardassar.

2. El proyecto básico de residencia para personas dependientes en Sant Llorenç des Cardassar, de fecha de septiembre de 2022, ha sido redactado por los arquitectos Julio Clúa Martínez, Jaime Clúa Martínez y Natalia Clúa Llongás y tiene por objeto la construcción de una edificación, con sótano, planta baja y planta piso, que se destinará a residencia para personas mayores dependientes así como un aparcamiento exterior.

3. La residencia contará con 60 plazas.

4. El proyecto se ubica en la finca registrada número 3744 inscrita en el Registro de la Propiedad de Manacor n.º 1 con el Tomo 4440 Libro 215 Folio 159 inscripción 5. Esta finca está constituida por las parcelas 119 y 654 del polígono 7 del TM de Sant Llorenç des Cardassar, con una superficie de 9.071 m² y 4.476 m², respectivamente. Estas parcelas se encuentran clasificadas como suelo rústico. Las dos parcelas son accesibles mediante caminos públicos. En este sentido, el proyecto dispone de acceso a través del Camí des Cementeri y de la calle de Camp Vell, vías pavimentadas y de doble sentido y conectadas con las carreteras secundarias Ma 3323 y Ma15F. Dado que la parcela 9.021 del polígono 7 es necesaria para el acceso a la residencia, se prevé también su anexión a la finca registral n.º 3744.

En la parcela 119, la cual limita con el punto verde y el cementerio municipal y donde no hay edificaciones actualmente, se construirá la residencia mientras que la parcela 654, donde hay una edificación de una planta, se destinará a aparcamiento y a actividades secundarias al servicio de la residencia.

5. De acuerdo con el proyecto, el total de superficie construida cerrada es de 3.401,23 m² mientras que los jardines exteriores y zonas de recreo ocuparán 5.611,25 m².

6. De acuerdo con los planos del proyecto, en la parcela 654 se adecuarán 30 plazas de aparcamiento.

7. En el proyecto se propone un sistema de producción con aerotermia para suelo radiante refrescante el cual dispondrá de apoyo con placas solares térmicas y paneles fotovoltaicos para producción eléctrica. Este sistema se complementará mediante fancoils en las áreas comunes para reforzar la climatización de estos espacios durante los meses estivales.

8. En el proyecto se prevé la conexión a la red municipal de agua potable y a la red de alcantarillado.

9. En el proyecto se propone un acceso principal en la cota intermedia de forma que la mayor parte del funcionamiento de la residencia se desarrolle a un mismo nivel (cota 81,60) así como 5 plazas de aparcamiento (independientes de las 30 previstas en la parcela 654) para el servicio inmediato urgente. Además de este acceso se prevé un acceso de servicio desde el Camí des Cementeri que dispone también de aparcamiento y da acceso directo a las zonas de los vestuarios de servicio, almacenes, cocinas, cámaras y zona de evacuación de las basuras del centro. Por otra parte, se propone también un nuevo camino perimetral a lo largo del límite noroeste para conectar el Camí Vell con el Camí des Cementeri así como facilitar el acceso a la residencia y al aparcamiento.

10. En el proyecto se prevé la aplicación de medidas de integración paisajística basadas en la creación de zonas ajardinadas.

11. El proyecto se ha diseñado considerando una futura ampliación de la residencia por lo cual se ha reservado la parte de la parcela más meridional y próxima al Camí des Cementeri para esta ampliación.

12. El presupuesto de ejecución material del proyecto sin IVA es de 3.651.006,65 euros. El proyecto será financiado mediante fondos europeos por el Gobierno de las Islas Baleares a través del Consorcio de Recursos Sociosanitarios y Asistenciales de las Islas Baleares.

2. Elementos ambientales significativos del entorno al proyecto

1. Según el Plan Territorial Insular, las parcelas del proyecto se encuentran en suelo rústico, con la categoría de Área de Transición de Armonización. Sin embargo y de acuerdo con el artículo 8 del Decreto Ley 1/2018, de 19 de enero, de medidas urgentes para la mejora y/o ampliación de la red de equipaciones públicas de usos educativos, de investigación, sanitarios o sociales de la comunidad autónoma de las Islas Baleares, «la declaración de un equipamiento público de uso educativo, de investigación, sanitario o social como de inversión de interés autonómico, además de las determinaciones aplicables de la Ley 4/2010, de 16 de junio, de medidas urgentes para el impulso de la inversión en las Islas Baleares, comporta lo siguiente:

1. Calificación del suelo

Los terrenos donde se acuerde la ubicación del equipamiento público se tienen que calificar automáticamente como sistema general de equipamiento del uso correspondiente.

Los sistemas generales de equipamientos en suelo rústico no se pueden situar en terrenos calificados como suelo rústico protegido [...] ».

2. 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.

3. En cuanto a la topografía, el área afectada por el proyecto presenta pendientes bajas (del orden del 2,5% en sentido Norte-Sur) y se encuentra aproximadamente en la cota 80 m sobre el nivel del mar.

4. El proyecto no afecta a ningún espacio natural protegido por la Ley 5/2005, de 26 de mayo, para la conservación del espacios de relevancia ambiental (LECO) ni por la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Islas Baleares (LEN). No forma parte de Red Natura 2000.

5. En el ámbito del proyecto no se encuentran hábitats de interés comunitario.

6. De acuerdo con el informe del Servicio de Gestión del Dominio Público Hidráulico de fecha 13 de enero de 2023, «dados los datos de las ARPSI, el ámbito de las obras a realizar se encuentra afectado por la zona de policía asociada al dominio público cartográfico o probable del Torrent de Ses Planes. La zona de policía afecta una parte de la parcela donde no se edifica, pero habrá actuaciones como cerramientos». En el informe del Servicio de Gestión del Dominio Público Hidráulico se indica también que «de acuerdo con los mapas de peligrosidad y de riesgo de inundación del PGRI, el ámbito de las actuaciones no es inundable».

7. En cuanto a la protección de las aguas subterráneas:

- El área afectada por el proyecto se encuentra en la Masa de Agua Subterránea (MAS) 1817M3 «Sant Llorenç» (acuifero profundo, mal estado cualitativo y buen estado cuantitativo). Esta masa se encuentra en riesgo químico por cloruros y nitratos.
- La vulnerabilidad a la contaminación del acuifero es moderada.
- En la parcela donde se ubica el aparcamiento se encuentra la captación CAS_1133_Vigent-DI_17430 destinada a abastecimiento a población por lo que esta parcela se encuentra afectada por el perímetro de restricciones absolutas de captaciones para abastecimiento a población (artículo 87.4a) PHIB 2019).

8. En las parcelas del proyecto se hace un uso agrario de especies arbóreas.

9. Según las cuadrículas 1x1 con código 3344 y 3354 del Bioatles del visor IDEIB en las parcelas del proyecto constan las especies catalogadas siguientes:

Taxón (Especie)	Nombre común (Especie)	Catalogado	Amenazado
Testudo hermanni	Tortuga mediterranea	Sí	No
Pipistrellus kuhlii	Murciélago de borde claro	Sí	No

En este sentido y de acuerdo con el estudio de impacto ambiental, «hay que tener en cuenta que las parcelas donde se desarrolla el proyecto, presentan un hábitat agrícola con escasos elementos vegetales y escasas edificaciones, por lo que según los hábitats descritos anteriormente, hacen poco probable la presencia de estas especies en el área de actuación».

En el estudio de impacto ambiental se explica también que se realizó una visita de campo a los terrenos del proyecto. Como elementos vegetales, se identificaron principalmente árboles frutales. En la tabla se detallan el número y tipo de árboles identificados:

Tipo árbol	Unidades (parcela 119)	Unidades(parcela 654)
Naranja	81	83
Níspero	2	1
Acebucho	3	-
Álamo	13	-
Almendra	2	1
Tamarisco	1	-

En la visita de campo no se identificaron áreas densas de matorrales o vegetación baja.

10. No hay elementos del patrimonio cultural que se puedan ver afectados por el desarrollo del proyecto.

11. El ámbito del proyecto, el cual limita por el sudeste con una finca destinada a almacén de materiales de construcción y por el noroeste con el aparcamiento del punto verde, se encuentra en una zona antropizada.

3. Resumen del proceso de evaluación

Fase de información pública y de consultas

El pasado 22 de noviembre de 2022 se publicó en el BOIB n.º 152 la información pública de evaluación de impacto ambiental del proyecto de la futura residencia para personas mayores dependientes en el municipio de Sant Llorenç des Cardassar. No se han presentado alegaciones. Durante la información pública han sido consultadas las administraciones y personas interesadas siguientes:

- Consell Insular de Mallorca, Direcció Insular de Urbanismo.
- Consell Insular de Mallorca, Direcció Insular de Territorio y Paisaje.

- Consejería de Medio Ambiente y Territorio, Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad, Servicio de Protección de Especies.
- Consejería de Medio Ambiente y Territorio, Dirección General de Recursos Hídricos, Servicio de Gestión del Dominio Público Hidráulico.
- Consejería de Medio Ambiente y Territorio, Dirección General de Recursos Hídricos, Servicio de Estudios y Planificación.
- Consejería de Agricultura, Pesca y Alimentación, Servicio de Agricultura.
- Dirección General de Salud Pública y Consumo, Servicio de Salud Ambiental.
- Consejería de Transición Energética, Sectores Productivos y Memoria Democrática, Servicio de Cambio Climático y Atmósfera.
- Consejería de Asuntos Sociales y Deportes, Dirección General de Planificación, Equipamientos y Formación.
- Ayuntamiento de Sant Llorenç des Cardassar
- Asociación de la Tercera Edad de Sant Llorenç des Cardassar.
- GOB.
- A día de hoy dentro del expediente constan los informes del Ayuntamiento de Sant Llorenç des Cardassar, del Departamento de Territorio, del Servicio de Protección de Especies, del Servicio de Estudios y Planificación, de la Asociación de la 3.ª Edad de Sant Llorenç des Cardassar, del Servicio de Salud Ambiental, del Servicio de Reforma y Desarrollo Agrario, del Servicio de Gestión del Dominio Público Hidráulico, del Servicio de Cambio Climático y Atmósfera, del Servicio de Energías Renovables y Eficiencia Energética y del Servicio de Estudios y Planificación.

El Ayuntamiento de Sant Llorenç des Cardassar informó favorablemente el proyecto.

El Servicio Técnico de Urbanismo del Departamento de Territorio informó lo siguiente:

[...]

Consideraciones técnicas

La declaración de inversión de interés autonómico comporta según el artículo 8 del DL 1/2018:

1. Calificación del suelo

Los terrenos donde se acuerde la ubicación del equipamiento público se tienen que calificar automáticamente como sistema general de equipamiento del uso correspondiente.

Los sistemas generales de equipamientos en suelo rústico no se pueden situar en terrenos calificados como suelo rústico protegido.

2. Determinaciones urbanísticas del equipamiento

Las determinaciones urbanísticas del equipamiento tienen que corresponder a las requeridas para el proyecto necesario para llevar a cabo la actuación y, por lo tanto, no tienen que depender del desarrollo territorial o urbanístico previo ni de los instrumentos de gestión correspondientes, y tienen que ser efectivas inmediatamente.

3. Condiciones del proyecto de construcción del equipamiento

El proyecto de edificación, firmado por el técnico competente, tiene que responder a las necesidades funcionales y edificatorias del equipamiento propuesto, y tiene que dar cumplimiento a las normativas de habitabilidad, accesibilidad, seguridad y actividades, así como respetar las normas de aplicación directa previstas en el artículo 68 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares.

El proyecto, si es el caso, se tendrá que someter a evaluación ambiental de acuerdo con la legislación aplicable, si bien se tiene que aplicar el artículo 8 de la Ley 4/2010, de 16 de junio, de medidas urgentes para el impulso de la inversión en las Islas Baleares, sin perjuicio de lo que establece la legislación básica del Estado.

4. Aprobación del proyecto de construcción del equipamiento

Corresponde al Consejo de Gobierno la autorización del proyecto a propuesta de la consejería correspondiente, con el trámite previo de información pública de 15 días naturales y el informe favorable del ayuntamiento donde se ubique el equipamiento, que se tiene que emitir en el mismo plazo.

El informe del ayuntamiento se tiene que elaborar de acuerdo con la disposición adicional séptima de la Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Islas Baleares, y tiene que tener presente lo que comporta para la actuación la declaración como una inversión de interés autonómico de las Islas Baleares. Transcurrido este plazo sin que el órgano municipal competente notifique una resolución en contra, el informe se entenderá favorable.



5. Ejecución de las obras de construcción del equipamiento

Para la ejecución de las obras de construcción dentro de este ámbito, no es necesaria la obtención de ningún tipo de licencia o autorización insular o municipal.

[...]

8. Adecuación urbanística

Asimismo, el ayuntamiento tiene que incorporar a su planeamiento, cuando se lleve a cabo la revisión o la modificación, la regularización urbanística del equipamiento público ejecutado, sin perjuicio de su efectividad inmediata.

El planeamiento vigente del municipio de Sant Llorenç des Cardassar son las Normas Subsidiarias aprobadas por la Comisión Insular de Urbanismo de Mallorca en fecha 27 de mayo de 1994.

Las parcelas incluidas en la declaración de inversión de interés autonómico se tienen que calificar automáticamente como Sistemas Generales de equipaciones del uso correspondiente.

En el planeamiento vigente, las parcelas se consideran suelo no urbanizable, excedente.

Según el Plan Territorial Insular las parcelas de suelo rústico tienen una categoría de Área de Transición de Armonización.

Cumplen con la condición prevista en el punto 1 el artículo 8 del DL 1/2018, puesto que no se trata de un suelo rústico protegido.

[...]

La legislación urbanística de aplicación a la que se hace referencia en el proyecto es incorrecta:

[...]

La Ley urbanística de aplicación en las Islas Baleares, es la 12/2017, de 29 de noviembre, de Urbanismo de las Islas Baleares. En cuanto a la legislación Básica estatal es el Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del suelo y rehabilitación urbana.

En cuanto al apartado de la memoria donde indica: Aplicación Normativa Urbanística, se expone lo siguiente:

“Debido a la declaración de Inversión de Interés Autonómico, en la presente intervención se permite la no adaptación a la normativa de la parcela, si bien se exige un respeto e integración con el entorno, así como la justificación de la alteración de los parámetros que se establecen en el P.T.I.M. en su norma 22. “Condiciones de integración paisajística y ambiental”

Se hace referencia también a la posibilidad de exoneración de los parámetros de integración paisajística en las edificaciones e instalaciones amparadas en la declaración de interés general.

Con la declaración de inversión de interés autonómico, la parcela pasa a tener una calificación de Sistema General de equipamientos, por tanto no tiene sentido hacer referencia al procedimiento de interés general. Por otro lado la norma 22 en el punto 4 determina lo siguiente: no estarán sujetos a las condiciones establecidas en esta norma los sistemas generales que el planeamiento urbanístico ubique en suelo rústico.

No se aporta con el proyecto ficha del sistema general propuesto, se recogen a continuación los parámetros urbanísticos indicados en la memoria y que pasan a ser los que regularán el sistema general:

Condiciones de la edificación

- Superficie máxima construible 9.071 m² 39%
- Superficie máxima ocupada 2.313 m² 25%
- Altura PB +1 inferior a 8 m o Altura sobrepasada puntualmente con un acceso a la cubierta necesario para el mantenimiento de la misma y de las instalaciones que se instalen en ella.
- Superficie total de porches 130 m²

Condiciones de las instalaciones en la cubierta:

- Se proyectarán cubiertas planas minimizando así el impacto visual de la edificación. Se prevé la instalación de paneles fotovoltaicos, estos se situarán en las cubiertas donde se minimice el impacto visual. También se prevé la instalación de máquinas de pequeñas



dimensiones en cubierta, necesarias para el funcionamiento de las instalaciones: máquinas exteriores de climatización se ubicarán retranqueadas y en puntos no visibles desde el exterior.

Se prevé la conexión del sistema general a la red municipal de saneamiento.

Condiciones de la parcela no ocupada por la edificación:

- Los espacios exteriores se tratarán ajardinados y como áreas de recreo garantizando el confort y la accesibilidad de los residentes. Las plantaciones serán de especies autóctonas que requieran poco mantenimiento y buena adaptación al medio. Se tiene que mantener la zona de plantación de naranjos de la parcela.
- Se ubicará la edificación en una cota intermedia. No existirán elementos constructivos situados en 1,5 m por encima de la cota de terreno natural ni a 2,20 por debajo del mismo.
- El cerramiento será de muro de piedra de marés de 1 m de altura con malla metálica hasta una altura de 2,20 m.
- La señalización de la actividad se integrará en el cerramiento perimetral de manera respetuosa con el entorno.

Por tanto teniendo en cuenta las previsiones del DL 1/2018, las condiciones de la edificación y de la parcela no ocupada por la edificación previstas en el proyecto y expuestas en los puntos anteriores determinan los parámetros y condiciones urbanísticas del nuevo sistema general. Hay que tener en cuenta que las separaciones a umbrales tendrán que cumplir con las propuestas en los planos del proyecto.

Se observa que en la documentación presentada no se han incorporado las previsiones para la dotación de servicios del sistema general propuesto. Hay que tener en cuenta que las infraestructuras, y por tanto las redes de saneamiento, agua, telecomunicaciones, tienen la consideración de uso admitido, según el artículo 24 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Islas Baleares, si están recogidas en los instrumentos de planeamiento urbanístico o territorial. Si no es así, la ejecución de la actividad exigirá la declaración previa de interés general, salvo que la aprobación del proyecto comporte, en virtud de la legislación específica, tal declaración.

Habrà que tener en cuenta las previsiones del artículo 53 de la ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética.

Se hace referencia a una futura ampliación, habrá que tener en cuenta que la regulación del sistema general de equipamiento que queda recogida en el planeamiento es el proyecto que ahora se presenta.

En el supuesto de que se quiera hacer una ampliación no estará amparada por la declaración de inversión de interés autonómica ni por el planeamiento urbanístico puesto que los parámetros urbanísticos son los que se acaban de exponer.

Como indica el punto 8 del artículo 8 del DL 1/2018:

El ayuntamiento tiene que incorporar a su planeamiento, cuando se lleve a cabo la revisión o la modificación, la regularización urbanística del equipamiento público ejecutado, sin perjuicio de su efectividad inmediata.

Conclusiones

Por lo expuesto se informa la documentación presentada con las observaciones que se han indicado en las consideraciones técnicas del punto anterior.

En el escrito de la delegada de Sanidad y Tercera Edad de Sant Llorenç des Cardassar en representación de la Asociación de la 3.ª Edad de Sant Llorenç se explica que la construcción de la residencia es de primera necesidad.

El Servicio de Protección de Especies informó lo siguiente:

Consideraciones técnicas

1.

[...]

Estas parcelas se encuentran localizadas en las inmediaciones del casco urbano del municipio, y están dirigidas a un uso agrario de especies arbóreas.

2. En el estudio de impacto ambiental del proyecto se señala que se trata de un terreno agrario poco desarrollado y antropizado, pero no se especifican las especies vegetales encontradas en la zona, únicamente se hace referencia a los datos señalados en el Bioatles en cuadrícula 1 x 1 km. No se aporta una relación de las especies encontradas en la zona donde se llevará a cabo el proyecto ni ninguna imagen de referencia.

Hay que mencionar que la vegetación presente actualmente tiene una fauna ligada, y que en función de esta, se puede recomendar usar las



mismas especies vegetales en las zonas ajardinadas para mantener esta fauna.

3. El EIA hace mención de la existencia de una construcción en la zona propuesta. No se especifica si se trata de una construcción antigua abandonada, esta podría servir de refugio por alguna especie de ave o quiróptero. No se adjunta ninguna fotografía de esta construcción en la documentación presentada.

4. Según se indica en los planos del EIA del proyecto presentado, las especies vegetales cultivadas que se encuentran a la parcela donde se ubicará la zona de aparcamiento (parcela 654) serán eliminadas, a pesar de que no se aprecia que el aparcamiento mencionado ocupe la totalidad de la parcela, sino solo una parte de ella.

Conclusiones

Atendido las consideraciones expuestas se informa lo siguiente:

1. Para que este Servicio pueda evaluar correctamente la posible afección que pueda tener la ejecución del proyecto presentado sobre especies de fauna y flora que merezcan medidas específicas de protección es necesario aportar la siguiente información:

- a. Descripción más específica del terreno donde se llevará a cabo el mencionado proyecto. Esta información tiene que incluir una relación de las especies vegetales presentes en el ámbito de estudio y una revisión de aquellas estructuras que podrían albergar especies de fauna relevantes.
- b. Dado que el aparcamiento proyectado sobre la parcela 654 ocupa una superficie menor que la propia parcela, hace falta una justificación de por qué se tienen que eliminar todas las especies vegetales presentes en ella o bien una modificación de este punto del proyecto.

Para subsanar las deficiencias detectadas en el informe del Servicio de Protección de Especies, en la nueva versión del estudio de impacto ambiental (enero 2023) se ha incorporado una descripción más específica del ámbito del proyecto como resultado de la visita de campo realizada por el equipo redactor. Se explica también que el diseño del aparcamiento respetará el arbolado existente.

El Servicio de Salud Ambiental informó lo siguiente:

Se informa favorablemente dado que no se observan riesgos para la salud pública, siempre y cuando se cumplan las condiciones indicadas en la evaluación de impacto ambiental y la normativa vigente en lo referente a aguas de consumo humano y prevención y control de la legionelosis:

- a. Real Decreto 865/2003, de 4 de julio, por el que se establecen los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis.
- b. Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.
- c. Decreto 53/2012, de 6 de julio, sobre vigilancia sanitaria de las aguas de consumo humano de las Islas Baleares.

El Servicio de Reforma y Desarrollo agrario informó favorablemente el proyecto.

El Servicio de Cambio Climático y Atmósfera informó lo siguiente:

[...]

3. Consideraciones

La Ley de Cambio Climático y Transición Energética establece unos objetivos a conseguir tanto en la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero, como en la mejora de la eficiencia energética, como en la penetración de energías renovables:

[...]

Hay toda una serie de condicionantes que se tienen que tener en cuenta de cara a la elaboración del proyecto:

- Artículo 31. Medidas de fomento (Puntos 1 y 3)
- Artículo 36. Grandes infraestructuras y equipamientos públicos (Punto 1)
- Artículo 53. Aprovechamiento de los grandes aparcamientos en superficie y de cubiertas (Puntos 1 y 3)
- Artículo 54. Parámetros urbanísticos
- Artículo 64. Infraestructuras de carga de vehículos eléctricos (Puntos 1, 2 y 3)
- Artículo 65. Reserva de aparcamiento (Puntos 1, 2 y 3)

4. Conclusiones

Según el artículo 36.1 de la Ley 10/2019, el proyecto tiene que incluir una evaluación de las diferentes alternativas relativas a su eficiencia energética y, especialmente, a las emisiones de gases invernadero directas e indirectas, como también el coste del consumo energético correspondiente a toda su vida útil.

El aparcamiento tiene que cumplir con el artículo 53, sobre generación de energía fotovoltaica en aparcamientos; y el artículo 65, sobre las plazas para uso de vehículos libres de emisiones.

Para reducir la huella de carbono y mejora la eficiencia del proyecto se hacen las siguientes recomendaciones:

- Emplear materiales de construcción sostenibles. Se puede consultar el Catálogo de Materiales Sostenibles de las Islas Balears del IBAVI (artículo 31. de la Ley 10/2019).
- Obtener una certificación de construcción sostenible según el artículo 31.3 de la Ley 10/2019.
- Implantar un sistema de movilidad sostenible: fomento del uso del transporte público, el uso de vehículos sostenibles, carril y parking para bicicletas, vestuarios y duchas para el personal que se mueva en bicicleta...
- Instalar un sistema de recogida de aguas pluviales y reaprovechamiento de aguas grises.
- Valorar la instalación de otros sistemas de generación renovable como la energía geotérmica o eólica.

En cuanto a la adaptabilidad al cambio climático, se tendrían que estudiar las proyecciones del cambio del clima. Especial interés tienen las elaboradas por la Agencia Estatal de Meteorología (AEMET), basándose en los escenarios definidos en el Quinto informe del Panel de Expertos de Cambio Climático (IPCC) de las Naciones Unidas.

En el Quinto Informe se han definido cuatro escenarios de emisión de gases de efecto invernadero. Son las llamadas Sendas Representativas de Concentración (RCP, por las siglas en inglés), RCP2.6, RCP4.5, RCP6.0 y RCP8.5. Se aconseja utilizar preferentemente para las proyecciones la Senda Representativa de Concentración RCP8.5. De gran utilidad es el visor de Escenarios de la plataforma Adaptecca. Esta aplicación permite visualizar predicciones por municipio o por una área de territorio. Está elaborada por la Agencia Estatal de Meteorología a partir de técnicas de regionalización estadística. <http://adaptecca.es/escenarios/>

En relación con las deficiencias detectadas en el informe del Servicio de Cambio Climático y Atmósfera, en la nueva versión del estudio de impacto ambiental (enero 2023) se indica que:

- a) El proyecto ejecutivo incluirá diferentes alternativas de acuerdo con lo establecido en el artículo 36.1 de la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética.
- b) En cuanto al cumplimiento de los artículos 53 y 65 de la Ley 10/2019 y dado que la parcela destinada a aparcamiento se encuentra en suelo rústico con la categoría de Área de Transición y Armonización, el ayuntamiento tendrá que incorporar a su planeamiento la regularización urbanística del equipamiento.
- c) El proyecto de ejecución incorporará medidas para reducir la huella de carbono. Se incluyen las recomendaciones del informe del Servicio de Cambio Climático y Atmósfera en el apartado 7 del estudio de impacto ambiental.
- d) En cuanto a la adaptabilidad al cambio climático, en el proyecto de ejecución de ejecución se tendrá en cuenta el escenario más desfavorable.

El Servicio de Energías Renovables y Eficiencia Energética informó lo siguiente:

[...]

3. Consideraciones normativas

El artículo 32 de la Ley de Cambio Climático y Transición Energética (LCCiTE) sobre la eficiencia energética en edificaciones indica que las nuevas edificaciones que se construyan tienen que ser edificaciones de consumo energético casi nulo.

El RD 390/2021 de 1 de junio de 2021 en su disposición adicional segunda específica que los edificios de consumo de energía casi nulo serán lo que en cada momento determine el Código Técnico de la Edificación. Los edificios nuevos que tengan que ser ocupados y sean de titularidad pública tendrán que ser edificios de consumo de energía casi nulo.

El artículo 42 de la LCCiTE sobre primacía de las energías renovables indica que en todas las edificaciones e instalaciones, cualquiera que sea la titularidad, se tiene que implantar progresivamente el consumo de energía renovable. En los instrumentos de planificación territorial y sectorial se tiene que priorizar la instalación de infraestructuras de energía renovable sobre aquellas que se basen en combustibles fósiles.

El artículo 51 sobre generación en puntos de consumo aislados indica que las nuevas edificaciones o aquellas que tengan un cambio de uso en suelo rústico tendrán que cubrir la totalidad del consumo eléctrico mediante generación renovable de autoconsumo siempre que no haya

previamente conexión disponible a la red eléctrica. En este sentido, el documento aclaratorio del director general de energía y cambio climático de 10/07/2019 especifica para usos distintos a viviendas nuevas y a usos turísticos, del balance de consumo anual, la potencia pico de generación en renovables tendrá que ser como mínimo un 25% superior a la potencia de consumo adscrita por la distribuidora en su punto de suministro.

El artículo 53.3 obliga a cubrir con placas solares de generación fotovoltaica los espacios destinados a plazas de estacionamiento de todos los aparcamientos de titularidad pública en suelo urbano ubicados en superficie que ocupen una área total superior a 1.000 m². Se entiende por área total la superficie que cierra la poligonal formada por los límites del aparcamiento.

El artículo 53.5 indica la necesidad de incorporar generación solar fotovoltaica por autoconsumo en las cubiertas de edificios en suelo urbano con superficie construida superior a los 5.000 m², o en aquellos con superficie en planta superior a 1.000 m².

El artículo 65.3 indica que los aparcamientos privados de uso público vinculados a una actividad económica, cuando dispongan de más de 40 plazas, reservarán para uso exclusivo de vehículos libres de emisiones un porcentaje de plazas no inferior al 2%.

El artículo 69 indica que las administraciones públicas de las Islas Baleares tienen que garantizar que los contratos de suministro eléctrico que estas liciten sean de energía certificada de origen 100% renovable. Las administraciones públicas de las Islas Baleares, en la medida de lo posible, se autoabastecerán de energía eléctrica renovable a través de autoconsumo o de contratos bilaterales.

El artículo 7 sobre obras públicas indica que los pliegos de las licitaciones destinadas a contratos o concesiones de obra pública en edificaciones e instalaciones incorporarán fondos de energía renovable ubicadas en las mismas o en terrenos limítrofes o adyacentes.

El Real Decreto 390/2021 que aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios indica la necesidad de realizar la certificación de eficiencia energética de proyecto, para valorar la calificación de la eficiencia energética de los edificios de nueva construcción.

El Código Técnico en la Edificación (HE6) establece la necesidad de incorporar infraestructura de recarga de vehículos eléctricos en los edificios de nueva construcción de edificios de uso distinto del residencial privado con una zona de uso aparcamiento de más de 10 plazas, de acuerdo con la ITC-BT 52.

4. Consideraciones del proyecto

Se hace referencia en este apartado a los aspectos del proyecto relacionados con la eficiencia energética y las energías renovables.

El apartado 2.5 del EIA sobre suministro de instalaciones incluye:

«Previsiblemente, se colocará sistema de captadores solares para cubrir la demanda de agua caliente sanitaria y calefacción conforme al CTE, previamente se hará uno estudio comparativo entre las distintas alternativas: sistema solar y sistema aerotermia para valorar el rendimiento óptimo de la instalación».

El apartado 3.3 sobre medidas de adaptación del proyecto indica:

«La Mitigación del cambio climático, para lo cual la nueva construcción buscará la consecución de un edificio de consumo casi nulo (ZEB)».

«Calderas de biomasa. No se considera el uso de calderas de biomasa como sistema de producción de energía en la Residencia proyectada».

La memoria descriptiva del proyecto indica:

«El edificio proyectado dispone de una envolvente adecuada a la limitación de la demanda energética necesaria para alcanzar el bienestar térmico en función del clima de Sant Llorenç, del uso previsto y del régimen de verano y de invierno, mediante un tratamiento de fachada, como combinación de paramentos de piedra del marés y paramentos con sistema sate.

Se ha pretendido minimizar la existencia de los puentes térmicos para limitar las pérdidas o ganancias de calor y evitar problemas higrotérmicos en los mismos.

La edificación proyectada dispone de instalaciones de iluminación adecuadas a las necesidades de sus usuarios y a la vez eficaces energéticamente disponiendo, en las zonas comunes del edificio, de un sistema de control que permita ajustar el encendido a la ocupación real de la zona.

En las zonas comunes del edificio se previene la instalación de detectoras de presencia o temporizadores según casos.

Previsiblemente, se colocará sistema de captadores solares para cubrir la demanda de agua caliente sanitaria y calefacción conforme al CTE,



previamente se hará un estudio comparativo entre las distintas alternativas: sistema solar y sistema aerotermia para valorar el rendimiento óptimo de la instalación».

«Se ha tenido en cuenta la ubicación del edificio en la zona climática de Santo Llorenç, como una altitud sobre el nivel del mar de 89m, de B3.

Para la comprobación de la limitación de la demanda energética se tendrá en cuenta además la transmitancia media de los muros de cada fachada: fachada principal, fachadas interiores, incluyendo en el promedio los puentes térmicos integrados en la fachada talas como contorno de huecos pilares en fachada y de cajas de persianas, la transmitancia media de huecos de fachadas para cada orientación y el factor solar modificado medio de huecos de fachadas para cada orientación».

«Se proyectan cubiertas planas minimizando así el impacto visual de la edificación. Se previene la instalación de paneles fotovoltaicos».

Del documento sobre el cumplimiento del CTE, únicamente hace referencia a la sección 4 de contribución solar mínima de Agua Caliente Sanitaria, indicando la necesidad de cubrir al menos el 60% de la demanda de agua caliente sanitaria con fuentes renovables.

5. Conclusiones

La zona de cubierta prevista para la instalación de fotovoltaica tiene que ser suficiente para la generación de energía renovable equivaliendo al consumo anual de las necesidades energéticas de este edificio.

Tendrá que permitir cubrir mediante instalaciones de autoconsumo una potencia pico de generación en renovables que tendrá que ser como mínimo un 25% superior a la potencia de consumo adscrita por la distribuidora en su punto de suministro.

Si el edificio se ubica en suelo urbano, es de titularidad pública y el área total de la superficie que cierra la poligonal formada por los límites del aparcamiento exterior supera los 1.000 m² se tendrán que cubrir con placas solares de generación fotovoltaica los espacios destinados a las 30 plazas de estacionamiento del aparcamiento exterior. La superficie a cubrir sería exclusivamente la destinada al estacionamiento de los vehículos, quedando excluidos de cubrir con placas los viales de circulación y las zonas de maniobra.

Como que el aparcamiento exterior dispone de menos de 40 plazas de aparcamiento (30), se instalará al menos una estación de recarga de vehículos eléctricos.

El proyecto ejecutivo tendrá que dar cumplimiento, además de la sección 4 del CTE DB-HE especificada, a la sección 0 sobre límite de consumo energético, sección 1 sobre límite de la demanda energética, sección 2 sobre el rendimiento de las instalaciones térmicas, sección 3 sobre eficiencia energética de las instalaciones de iluminación, sección 5 sobre generación de energía eléctrica procedente de fuentes renovables, sección 6 sobre dotaciones mínimas para la infraestructura de recarga de vehículos eléctricos y ficha de la certificación energética.

Cuando se redacte el proyecto de ejecución será necesario realizar y registrar en esta dirección general el certificado de eficiencia energética del proyecto, que asegure, entre otros, el cumplimiento de ser un edificio de consumo de energía casi nulo y la incorporación de fotovoltaica por autoconsumo. Posteriormente se registrará la certificación de eficiencia energética de obra terminada.

En relación con las consideraciones realizadas en el informe del Servicio de Energías Renovables y Eficiencia Energética, en la nueva versión del estudio de impacto ambiental (enero 2023) se indica que se incorporarán estas consideraciones al proyecto ejecutivo. En cuanto a la instalación de placas fotovoltaicas y puntos de recarga en el aparcamiento se tendrá en cuenta lo indicado en el informe cuando el ayuntamiento incorpore en su planeamiento la regularización urbanística del equipamiento público ejecutado.

La Dirección General de Planificación, Equipamientos y Formación concluyó lo siguiente:

Una vez revisada la documentación, desde esta Dirección General se considera que el proyecto se adapta perfectamente al Plan Estratégico de Servicios Sociales de las Islas Baleares, así como al Plan de Equipamientos Públicos de Servicios Sociales realizado desde esta Consejería, y este proyecto contribuirá a paliar la carencia histórica de infraestructuras en el ámbito de Servicios Sociales.

El Servicio de Gestión del Dominio Público Hidráulico concluyó lo siguiente:

1. Se informa favorablemente el «Proyecto básico. Residencia de 60 plazas para personas dependientes en Sant Llorenç des Cardassar», suscrito en septiembre de 2022 por el arquitecto Sr. Julio Clúa Martínez y otros, en cuanto a afecciones al dominio público hidráulico de las aguas superficiales, a sus zonas de protección (servidumbre, policía) y en zonas inundables o potencialmente inundables.
2. Cualquier modificación sustancial de la documentación presentada (en cuanto a RRHH: cambios de usos, la forma/medidas en planta, altura suelo planta baja, sótanos...), requerirá un nuevo informe técnico.
3. Se dispondrá siempre a pie de obra de una copia de la autorización emitida por esta Dirección General.





4. La finalización de la obra se tiene que comunicar por escrito a la DG de Recursos Hídricos con número de referencia 2022-05945E.
5. Se recuerda que, según el art. 60.3 del Plan Hidrológico de las Islas Baleares, siempre que sea viable, las nuevas edificaciones dispondrán de sistemas de recogida de lluvia, con el objetivo de almacenarlas para un uso posterior. Esta medida será obligatoria a las nuevas viviendas unifamiliares y las edificaciones situadas en suelo rústico.
6. Este informe no es una autorización [...].

El Servicio de Estudios y Planificación informó favorablemente el proyecto con los condicionantes siguientes:

1. En relación a la protección de la captación de abastecimiento a población ubicada en la parcela 654, se tiene que respetar el perímetro de restricciones absolutas e impermeabilizar el aparcamiento.
2. En relación a la gestión de las aguas pluviales, tiene que dar cumplimiento al artículo 60 del PHIB 2019, en relación a la recogida, almacenamiento y uso posterior de estas.
3. Dado que la zona presenta un nivel de la vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos moderado, se atenderá a lo que dispone el art. 2 punto 1 c) del Decreto Ley 1/2016, de 12 enero, de medidas urgentes en materia urbanística.

En la documentación presentada constan también los escritos de la Asociación de la 3.ª Edad de Son Carrió y de la Asociación de Vecinos de Son Carrió en los cuales se expresa su apoyo al proyecto.

Análisis técnico del expediente

a) Alternativas

En el estudio de impacto ambiental se han evaluado las alternativas siguientes:

- Alternativa cero (no ejecución del proyecto). Se descarta esta alternativa dado que se trata de un proyecto que ha sido declarado estratégico por el Consejo de Gobierno de las Islas Baleares de acuerdo con lo establecido en el Decreto Ley 1/2018, de 19 de enero, de medidas urgentes para la mejora y/o la ampliación de la red de equipamientos públicos de usos educativos, sanitarios o sociales de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares. Se tiene que tener en cuenta, además, que el municipio de Sant Llorenç todavía no dispone de ningún centro residencial que dé cobertura a personas en situación de dependencia.
- Alternativa 1 (relativa a la ubicación). Se han estudiado tres posibles alternativas de ubicación del proyecto en solares de propiedad municipal:

Ubicación	Clasificación del suelo	Superficie parcela catastral (m2)
Solares C. Lepant, 12, 14 y 16	urbano	1735, 332 y 908
Solar Camí des Cos	rústico	4290
Solares Polígono 7, parcelas 119 y 654	rústico	9071 y 4476

Entre estas alternativas, se descartan los solares ubicados en la calle Lepant dado que se encuentran en zona inundable. Se descarta también el solar del Camí de Cos dado que se encuentra en suelo rústico de uso agrario y no se dispone de la dotación de servicios necesaria para poder llevar a cabo el proyecto de forma inmediata.

Las parcelas 119 y 654 del polígono 7, las cuales se ubican también en suelo rústico de uso agrario, disponen de las infraestructuras y servicios necesarios para ejecutar el proyecto de la residencia de forma inmediata por lo cual se ha optado por esta alternativa. Además, tampoco se prevén efectos ambientales derivados de la vulnerabilidad del proyecto ante el riesgo de accidentes graves o catástrofes. En este aspecto, el proyecto no está afectado por Áreas de Prevención de Riesgos.

- Alternativa 2 (de diseño). En cuanto a las alternativas de diseño de la residencia, se va llevó a cabo en diciembre de 2021 un concurso de proyectos para la selección de las propuestas arquitectónicas para la construcción de la residencia. En las bases del concurso se incluyeron como criterios de valoración aspectos estructurales, ambientales, de accesibilidad y de adaptación al entorno. En este sentido y de acuerdo con el estudio de impacto ambiental, «la selección del diseño de la residencia mediante un concurso de proyectos garantiza el análisis multicriterio del diseño seleccionado con el proyecto».

b) Principales impactos de la alternativa escogida y su corrección

En el estudio de impacto ambiental se presenta una identificación y descripción de los impactos que producirá el proyecto sobre el entorno así como una caracterización, evaluación y valoración de los más significativos.

Durante la fase de obras, los impactos negativos previstos serán los siguientes: molestias a la población; efectos sobre la vegetación; efectos sobre la fauna (molestias a la fauna por incremento de ruido y riesgo de atropellos accidentales); impactos sobre el suelo (incremento de la

ocupación del suelo y riesgo de contaminación del suelo y del agua por vertidos accidentales); incremento de la emisión de ruidos; efectos sobre la atmósfera (emisión de gases contaminantes y partículas) y efectos sobre el paisaje. Estos impactos negativos tienen un carácter temporal y vienen asociados al uso de maquinaria y al tráfico rodado asociado a la obra. Por otra parte, la generación de empleo asociada a la fase de obras supondrá un impacto positivo.

En relación con la fase de explotación del proyecto los impactos negativos previstos serán los siguientes: molestias a la fauna por incremento de ruido; ocupación permanente del suelo por parte de la edificación; efectos sobre la atmósfera (emisión de gases contaminantes y partículas); incremento del consumo de agua y alteración del paisaje por la edificación y los equipamientos. Entre los impactos positivos se pueden destacar los impactos sobre la población (generación de empleo), sobre la salud y sobre la flora (incremento de especies asociadas a las zonas ajardinadas).

Se tiene que tener en cuenta también que los impactos negativos identificados se minimizarán con la aplicación de las medidas preventivas previstas en el estudio de impacto ambiental.

Las medidas propuestas en la fase de obras son las siguientes:

- Cerramiento perimetral para delimitar las zonas de obra.
- Los vehículos y la maquinaria de obra solo podrán circular por los espacios de paso existentes, los cuales estarán adecuadamente señalizados.
- Limpieza periódica de la zona de obras y gestión adecuada de los residuos.
- Medidas para minimizar la contaminación atmosférica y el ruido (riego; mantenimiento adecuado de la maquinaria; los movimientos de tierras se realizarán en condiciones atmosféricas favorables; limitación de velocidad de circulación; utilización de maquinaria que genere ruido en horario diurno, etc.)
- Medidas para la protección de la vegetación (desbroce de la superficie estrictamente necesaria respetándose en la medida posible los elementos arbóreos presentes al ámbito del proyecto, señalización con cintas de la vegetación próxima a la zona de ejecución de las obras, etc.
- Medidas para la protección de la fauna (cada día y de forma previa a la entrada de maquinaria pesada se inspeccionará la zona de trabajo para evitar el atropello de la fauna; medidas para evitar que la fauna quede atrapada durante la ejecución de zanjas, etc.).
- Medidas para reducir la huella de carbono y mejorar la eficiencia del proyecto (utilización de materiales de construcción sostenible, obtención de una certificación de construcción sostenible, implantación de un sistema de movilidad sostenible, instalación de un sistema de recogida de agua pluvial y aprovechamiento de aguas grises y se estudiará la posibilidad de instalar otros sistemas de generación de energía renovable como por ejemplo la energía geotérmica o eólica).

En cuanto a la fase de funcionamiento, en el estudio de impacto ambiental se proponen estas medidas:

- Planificación del mantenimiento preventivo de las instalaciones de la residencia.
- Utilización de especies autóctonas de bajo requerimiento hídrico en las zonas ajardinadas.
- Separación y gestión adecuada de los residuos generados en la actividad.

Otro aspecto a considerar es que en la parcela 654, donde se prevé construir el aparcamiento, se encuentra la captación CAS_1133_Vigente-DI-17430 destinada a abastecimiento a población. En el estudio de impacto ambiental no se incluyen medidas específicas para evitar la posible afección al agua subterránea como consecuencia de la utilización del aparcamiento. Por lo tanto, es esencial que, tal y como se indica en el informe del Servicio de Estudios y Planificación, se respete el perímetro de restricciones absolutas del pozo y se impermeabilice el aparcamiento.

En cuanto al consumo de agua, en el estudio de impacto ambiental se explica que «el funcionamiento de la residencia supondrá un incremento del consumo de agua equivalente a las 60 plazas que se ofrecerán de forma exclusiva a personas mayores con dependencia. Siguiendo las pautas de consumo de agua medio de las Illes Balears, que se sitúa en torno a los 134 l/hab./día, estas plazas supondrán un consumo aproximado de 8.040 l/día». A pesar de que se subestima el consumo de agua de la actividad dado que no se han realizado los cálculos de acuerdo con lo establecido en el PHIB y tampoco se ha hecho referencia al consumo de agua relativo al personal de la residencia, se tiene que tener en cuenta que tal y como se explica en el estudio de impacto ambiental los usuarios de la residencia serán personas residentes en la zona por lo que no se trataría de plazas de nueva población.

De acuerdo con el apartado d) del artículo 35 de la Ley 21/2013, en el estudio de impacto ambiental se incluye un apartado sobre la vulnerabilidad del proyecto ante el riesgo de accidentes graves y/o catástrofes relevantes. Si bien este apartado no se encuentra muy desarrollado, se tiene que remarcar que el ámbito del proyecto no se ve afectado por ninguna área de prevención de riesgos ni se encuentra en zona inundable. Además, la parte de la parcela 119 que se encuentra en la zona de policía asociada al Torrent de ses Planes no se edificará. En cuanto a otras actuaciones que se realizarán en la zona de policía, como por ejemplo cerramientos, la Dirección General de Recursos Hídricos ha emitido informe favorable con prescripciones y ha otorgado al promotor autorización para el proyecto.

En relación con la vegetación, en la versión del estudio de impacto ambiental de enero de 2023 se explica que se ha modificado el proyecto

para respetar el arbolado existente en la parcela 654 donde se construirá el aparcamiento, lo cual se valora positivamente. Se tiene que insistir en la necesidad de conservar la mayor parte de especies arbóreas de las parcelas del proyecto para mantener, entre otras cosas, su capacidad como sumideros de CO.

En cuanto al anexo del estudio de impacto ambiental relativo al estudio de incidencia sobre el cambio climático, se presentan varias medidas de adaptación del proyecto al cambio climático, las cuales se consideran muy adecuadas desde el punto de vista ambiental. Entre estas medidas, se pueden destacar: consumo responsable del agua, fomento de la economía circular, edificio de consumo casi nulo y propuestas constructivas (pérgolas, muros) para mitigar la incidencia solar sobre el edificio. Sin embargo, en el estudio se encuentran varias carencias, las cuales quedan también reflejadas en los informes de la Dirección General de Energía y Cambio Climático. Así, entre otras cosas, se ha calculado la huella de carbono del proceso constructivo con la herramienta CO2TOOL de la plataforma OERCO2 pero no se ha entrado a valorar los resultados ni se ha incluido una evaluación de diferentes alternativas de acuerdo con lo establecido en el artículo 36.1 de la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética. Tampoco se han tenido en cuenta los diferentes escenarios relativos a la adaptabilidad al cambio climático y no se ha profundizado sobre la instalación de energía renovable. En este sentido, en la memoria descriptiva del proyecto solo se explica que «se prevé la instalación de paneles fotovoltaicos, estos se ubicarán en las cubiertas donde se minimice su impacto visual». En la nueva versión del estudio de impacto ambiental de fecha de enero de 2023, se explica que se enmendarán estas deficiencias en el proyecto ejecutivo, lo cual se considera adecuado dada la necesidad de tramitación urgente del proyecto.

En cuanto al estudio de incidencia paisajística, se ha considerado una área de incidencia visual de 3.835 ha y 24 puntos de observación. El proyecto será visible desde 8 puntos de observación y 221,29 ha, de las cuales 17,29 se encuentran en un plano próximo. La mayor parte de las áreas desde las cuales será visible el proyecto corresponden a zonas agrarias y fincas privadas por lo que el número de observadores potenciales será reducido. Se concluye que no se considera necesaria la implantación de medidas protectoras y/o correctoras para el proyecto, el cual quedará integrado en el entorno urbano. El estudio es un tanto genérico y no se ha tenido en cuenta, entre otras cosas, la instalación de placas fotovoltaicas dado que es un aspecto que todavía no se ha concretado en la documentación presentada. Por lo tanto, a pesar de que el número de observadores potenciales pueda ser reducido, el proyecto ejecutivo tendrá que prever el posible impacto visual de las placas fotovoltaicas e incorporar las medidas de integración paisajística correspondientes.

Por otra parte, se tiene que remarcar que el proyecto se ubica adjunto al núcleo urbano de Sant Llorenç des Cardassar y que no presenta unos valores ambientales destacables. Tampoco se puede pasar por alto que, de acuerdo con el informe de la Dirección General de Planificación, Equipamientos y Formación el proyecto «contribuirá a paliar la carencia histórica de infraestructuras en el ámbito de Servicios Sociales», lo cual constituye el principal impacto positivo de la residencia prevista. Finalmente, en el artículo 3.7 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 se indica que «el órgano ambiental y los órganos sustantivos tienen que tener en cuenta la valoración social de los proyectos en sus determinaciones». En este sentido, los escritos recibidos por parte de la Asociación de la 3.ª Edad de Sant Llorenç, de la Asociación de vecinos de Son Carrió y de la Asociación de la 3.ª Edad de Son Carrió ponen de manifiesto la necesidad social del proyecto.

Seguimiento ambiental

En el punto 8 del estudio de impacto ambiental se presenta un programa de vigilancia ambiental, el cual se aplicará durante la ejecución de las obras y al inicio de la actividad.

Conclusiones

Por todo lo anterior, se formula la declaración de impacto ambiental favorable a la realización del proyecto de residencia para personas mayores dependientes (TM Sant Llorenç des Cardassar), promovido por el Consorcio de Recursos Sociosanitarios y Asistenciales de las Islas Baleares, dado que previsiblemente no se producirán impactos adversos significativos sobre el medio ambiente, siempre que se cumplan las medidas preventivas previstas en el EIA, redactado por las señoras Neus Lliteras Reche (licenciada en Geografía) y Ana Delgado Núñez (licenciada en Ciencias Ambientales) y firmado digitalmente en fecha 24 de enero de 2023, y los condicionantes siguientes:

1. En relación a la protección de la captación de abastecimiento a población ubicada en la parcela 654:
 - a) Se tiene que respetar el perímetro de restricciones absolutas (zona 0 de protección sanitaria). Esta zona tiene que cerrarse mediante un recinto con vallas. Se prohíbe cualquier uso y actividad, excepto los relacionados con el mantenimiento y operación de la captación.
 - b) Se tiene que impermeabilizar el aparcamiento.
2. En cuanto a la gestión de las aguas pluviales, se tiene que dar cumplimiento al artículo 60 del PHIB 2019.
3. Durante la ejecución de las obras se tienen que adoptar las máximas precauciones para evitar el vertido de sustancias contaminantes, incluidas las derivadas del mantenimiento de las maquinarias.
4. Siempre que sea posible, se tienen que emplear materiales de construcción sostenibles, preferentemente de origen local.

5. La edificación proyectada tendrá que ser de consumo de energía casi nulo.

6. En cuanto al proyecto ejecutivo:

- a) De acuerdo con el artículo 36.1 de la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética, tiene que incluir una evaluación de las diferentes alternativas relativas a su eficiencia energética y, especialmente, a las emisiones de gases invernadero directos e indirectos, como también el coste del consumo energético correspondiente a toda su vida útil.
- b) En cuanto a la adaptabilidad al cambio climático, se tienen que estudiar las proyecciones del cambio del clima. Especial interés tienen las elaboradas por la Agencia Estatal de Meteorología (AEMET), basándose en los escenarios definidos en el Quinto informe del Panel de Expertos de Cambio Climático (IPCC) de las Naciones Unidas. Se aconseja utilizar preferentemente para las proyecciones la Senda Representativa de Concentración RCP8.5.
- c) Tiene que prever medidas de integración paisajística para disminuir el impacto visual asociado a la instalación fotovoltaica.
- d) La instalación fotovoltaica tiene que estar adecuadamente dimensionada para generar la energía renovable equivalente al consumo anual de las necesidades energéticas de la residencia. En este aspecto, tendrá que permitir cubrir mediante instalaciones de autoconsumo una potencia pico de generación en renovables que tendrá que ser como mínimo un 25% superior a la potencia de consumo adscrita por la distribuidora en su punto de suministro.
- e) Además de la sección 4 del CTE DB-HE especificada en la documentación presentada, se tendrá que dar cumplimiento a la sección 0 sobre límite de consumo energético, a la sección 1 sobre límite de la demanda energética, a la sección 2 sobre el rendimiento de las instalaciones térmicas, a la sección 3 sobre eficiencia energética de las instalaciones de iluminación, a la sección 5 sobre generación de energía eléctrica procedente de fuentes renovables, a la sección 6 sobre dotaciones mínimas para la infraestructura de recarga de vehículos eléctricos.

7. Se tiene que cumplir con lo establecido en los artículos 53 y 65 de la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética sobre aprovechamiento de los grandes aparcamientos en superficie y de cubiertas y sobre reserva de aparcamiento, respectivamente.

8. En cuanto a los árboles existentes en el ámbito del proyecto:

- Se diseñará el aparcamiento de tal manera que se respete el mayor número posible de árboles.
- Se trasplantarán los árboles eliminados y, en caso de que no sea posible, se sustituirán por nuevos ejemplares. El trasplante de los árboles eliminados o la plantación de nuevos ejemplares, si es el caso, se puede hacer en las mismas parcelas del proyecto o en otros terrenos preferiblemente degradados.

9. En las zonas ajardinadas se plantarán especies vegetales autóctonas y de bajo requerimiento hídrico

10. Durante la ejecución de la obra, cada tipo de residuo se tiene que recoger separadamente para su gestión adecuada de acuerdo al Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de residuos de construcción y demolición, y el resto de normativa aplicable. No se tiene que verter o abandonar ningún tipo de residuo en el medio natural, y se tienen que tomar las medidas necesarias para evitar la dispersión de los residuos por el viento fuera de los recipientes.

11. Durante la ejecución de las obras se tiene que minimizar, en lo posible, la generación de ruido y vibraciones, adoptando las medidas de insonorización y de mantenimiento necesarias para que la maquinaria se ajuste a las limitaciones establecidas por el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras al entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre.

12. En el aparcamiento se instalará al menos una estación de recarga de vehículos eléctricos.

Se recomienda:

- Obtener una certificación de construcción sostenible según el artículo 31.3 de la Ley 10/2019.
- Implantar un sistema de movilidad sostenible: fomento del uso del transporte público, el uso de vehículos sostenibles, carril y parking para bicicletas, vestuarios y duchas para el personal que se mueva en bicicleta...
- Instalar un sistema para el reaprovechamiento de aguas grises.

Se recuerda que:

- Cualquier modificación sustancial de la documentación presentada (en cuanto a RRHH: cambios de usos, la forma/medidas en planta, altura suelo planta baja, sótanos...), requerirá un nuevo informe técnico de la Dirección General de Recursos Hídricos.
- Se tiene que disponer siempre a pie de obra de una copia de la autorización emitida por la Dirección General de Recursos Hídricos.
- Cuando se redacte el proyecto de ejecución será necesario realizar y registrar en la Dirección General de Energía y Cambio Climático el certificado de eficiencia energética del proyecto, que asegure, entre otros, el cumplimiento de ser un edificio de consumo de energía casi nulo y la incorporación de fotovoltaica para autoconsumo. Posteriormente se registrará la certificación de





eficiencia energética de final de obra.

-En cuanto a la futura ampliación de la residencia:

- a) Se tendrá que someter a un nuevo trámite de evaluación ambiental.
- b) De acuerdo con el informe del Departamento de Territorio del Consejo Insular de Mallorca, «habrá que tener en cuenta que la regulación del sistema general de equipamiento que queda recogida en el planeamiento es el proyecto que ahora se presenta. En el supuesto de que se quiera hacer una ampliación no estará amparada por la declaración de inversión de interés autonómica ni por el planeamiento urbanístico».

-De acuerdo con el punto 8 del artículo 8 del Decreto Ley 1/2018, de 19 de enero, de medidas urgentes para la mejora y/o ampliación de la red de equipamientos públicos de usos educativos, de investigación, sanitarios o sociales de la comunidad autónoma de las Islas Baleares, el ayuntamiento de Sant Llorenç des Cardassar tiene que incorporar a su planeamiento, cuando se lleve a cabo la revisión o la modificación, la regularización urbanística del equipamiento público ejecutado, sin perjuicio de su efectividad inmediata.

-Se tiene que cumplir con lo establecido en la ordenanza reguladora de la protección del medio ambiente contra la emisión de ruidos y vibraciones.

(Firmado electrónicamente: 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)

