

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y TERRITORIO

2124

Resolución del presidente de la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares por la cual se formula el informe de impacto ambiental sobre el Proyecto de urbanización de la UE 46/02 Son Simonet (TM Palma)(Exp. 162a/2021)

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 26 de Enero de 2023, y de acuerdo con el artículo 10.1.a) del Decreto 4/2018, de 23 de febrero, por el cual se aprueban la organización, las funciones y el régimen jurídico de la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares (CMAIB) (BOIB n.º 26 de 27 de febrero de 2018),

RESUELVO FORMULAR

El informe de impacto ambiental sobre el Proyecto de urbanización de la UE 46/02 Son Simonet (TM Palma) , en los términos siguientes:

1. Determinación de sujeción a evaluación ambiental y tramitación

Desde el punto de vista ambiental, el proyecto se tramita por los artículos 45-47 de la Ley 21/2013, de evaluación ambiental.

Según el artículo 13.2 del Decreto Legislativo 12/2016, de 28 de agosto, por el cual se aprueba el Texto Refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Islas Baleares, tienen que ser objeto de evaluación de impacto ambiental simplificada los proyectos siguientes 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.

En el caso concreto del proyecto que se evalúa, se ajusta bastante bien al grupo 4 (Proyectos de infraestructuras) punto 1 del anexo II, que incluye proyectos de urbanización en general.

2. Descripción y ubicación del proyecto

El proyecto es la re-urbanización del denominado «parque de automóviles de defensa» ubicado al barrio de Camp Redò, actualmente en desuso, unidad de ejecución UE 46-02, concretamente la isleta comprendida por la carretera de Valldemossa, viario Guillem Fortesa, Colliure y viario Alfonso X el Sabio. La superficie total es de 14.962,86 m².

El proyecto incluye el elemento patrimonio histórico – cultural y etnográfico protegido 46/03 Cuartel de automóviles, que tiene la calificación según el visor del MUIB RE_LA_B _ Protección Estructural. En el ámbito de actuaciones del proyecto actual a la unidad de ejecución UE/46-02, se mantienen las edificaciones administrativas situadas a lo largo de la carretera de Valldemossa, tal como especifica el catálogo de patrimonio.

De acuerdo con el documento ambiental, la UE 46-02 tiene una superficie total de 14.963 m², con la modificación puntual del Plan General de Ordenación y Urbanismo (en lo sucesivo MPGOU) aprobada el 23 de febrero de 2021, de los cuales 7.624 m² están destinados a usos lucrativos y 7.339 m² a usos no lucrativos. En el conjunto de las áreas cualificadas de Residencial Intensiva (F0a 6pl y F0a 8pl) y de Protección estructural (B) la edificabilidad máxima es de 25.131 m². Teniendo en cuenta los índices de intensidad de os residenciales (IIUR) establecidos para las calificaciones *F0a (90 m² por vivienda) y B (120 m² por vivienda), se prevé un máximo de 272 viviendas; solo 15 de las cuales están a suelo residencial de protección estructural. Se ejecutarán volúmenes específicos de 6 y 8 plantas, y la rehabilitación de los edificios de uso residencial catalogado (protección B/Clave 46/03), así como el derribo de los edificios no catalogados y la dotación para suministro de los servicios básicos y la ejecución del espacio libre.

La única alternativa presentada al documento ambiental se hacen con los máximos permitidos a los parámetros urbanísticos previstos en el planeamiento, así como a las diferentes normativas que son de aplicación.

El proyecto de urbanización, además de las edificaciones residenciales, comprende la dotación de servicios básicos (red de agua potable, saneamiento y pluviales, red de baja tensión y telecomunicaciones y alumbrado público) y de espacio libre de sector (en lo sucesivo LO) EL1b de 6.297 m² (zona ajardinada de 2.210 m² que supone el 50,41% y una zona pavimentada de 2.174 m² que supone el 49,59%). La zona ajardinada tendrá una superficie de 2.210 m², con 91 árboles para lograr (el 82% caducifolios) para lograr uno porcentaje de sombra superior

al 50% de la superficie global del espacio libre, con una necesidad de riego de lo ELP calculado aproximado de 4,43 mm/m² diario. Al documento ambiental no se enmienda la previsión de colocar un aljibe o depósito para la recogida y almacenando de aguas pluviales por el suyo os posterior.

Habrà tres accesos al recinto: entrada desde la esquina S-O (c/ Guillem Fortesa), paso porticado existente a la carretera de Valldemossa y entrada desde la esquina de la carretera de Valldemossa con el c/ Alfonso X el Sabio.

Para la ejecución del proyecto, previamente se tiene que derrumbar gran parte de los edificios que formaban parte del parque de automóviles, el documento ambiental calcula un volumen de residuos derrocados de 50.460 m³. Entre los residuos se encuentra la equipación de la gasolinera que existía en el parque y cubiertas de fibrocemento.

No afecta ninguno de los espacios de relevancia ambiental definidos en la Ley 5/2005, de 26 de mayo LECO (ENP y XN2000) ni la *LEN (Ley 1/91, de 30 de enero). No se localiza ningún espacio Red Natura 2000 al emplazamiento del proyecto o su entorno. Al ámbito de actuación no figura ninguna especie catalogada, ni amenazada. Tampoco está situada ZEPA. El documento ambiental no prevé, se esperan afecciones sobre la fauna y, en lo referente a la flora, se trata de una superficie actualmente asfaltada.

De acuerdo con lo IDEIB, la parcela no se sitúa a APR.

Respecto a las aguas superficiales, la parcela objeto de estudio no se sitúa dentro de una zona potencialmente inundable, ni zona de riesgo potencial significativo de inundación ARPSI. Cuando a la protección de las aguas subterráneas, el proyecto se desarrolla sobre la Masa de Agua Subterránea (MAS) 1814M3 «Pont de Inca» la cual según los PHIB 2019 y los objetivos de la DMA, se trata de un acuífero superficial en estado cuantitativo bueno, pero cualitativo doliendo, a una zona de riesgo de contaminación por nitratos, cloruros y sulfatos.

El documento ambiental no incluye una valoración del volumen de las necesidades de consumo de agua en fase de ejecución de la edificación.

3. Evaluación de los efectos previsibles

Las obras de urbanización supone el movimiento de tierras, excavaciones y preparación del terreno, la pavimentación de las calzadas, aceras con arbolado, la ejecución de las redes de distribución de agua potable de riego e hidrantes contra-incendios, red de saneamiento y pluviales, la red de distribución de energía eléctrica y de telecomunicaciones, centros de transformación y acometida de media tensión, la dotación de alumbrado público. El proyecto de urbanización, además de las edificaciones residenciales, comprende la creación de espacio libre de sector (en lo sucesivo LO) *EL1b de 6.297 m² con zona ajardinada y una zona pavimentada de tráfico y de acceso.

Los efectos previsibles son: afecciones sobre el suelo (cambios en la morfología original del terreno, pérdida de suelos, mezcla de capas edáficas, cambios en la estructura en la estructura del suelo y afección de su calidad, destrucción de hábitats faunísticos del suelo, e impermeabilización del suelo, compactación), la generación de residuos de escombros y peligrosos durante la ejecución del proyecto, la emisión de gases y partículas durante la ejecución del proyecto, el aumento de emisiones sonoras, el aumento de necesidades hídricas y energéticas, el aumento de residuos domésticos y aguas residuales, el aumento de la contaminación lumínica así como un aumento de la superficie vegetal y permeabilidad de suelo, aumento puntual de la ocupación laboral y generación de económica.

Al documento ambiental, se prevén los siguientes impactos sobre el medio ambiente, a cada fase. Fase previa de derribo: generación de residuos del escombros de las antiguas cocheras militares, retirada de materiales peligrosos (cubiertas de fibrocemento y antigua gasolinera) y gestión y transporte de los residuos hacia las plantas de tratamiento. Fase de construcción: afecciones sobre el suelo (cambios en la morfología original del terreno, pérdida de suelos, mezcla de capas edáficas, cambios en la estructura en la estructura del suelo y afección de su calidad, destrucción de hábitats faunísticos del suelo, e impermeabilización del suelo, compactación), cambios en los procesos naturales de drenaje, incremento de las emisiones de partículas sólidas y de polvo al aire, emisiones sonoras, gestión de residuos y transporte a plantas de tratamiento. Fase de Funcionamiento: aumento de revuelos y vibraciones, emisión de gases y polvo, aumento en la demanda de recursos hídricos, aumento en la demanda eléctrica, aumento de la contaminación lumínica, generación de residuos y costes de mantenimiento

Para reducir los impactos, el documento ambiental prevé las siguientes medidas compensatorias:

- Fase previa de derribo: medidas para evitar el vertido de sustancias contaminantes (aceites, hidrocarburos, etc.) de manera accidental, estabilizar mediante compactación u otro método para minimizar la generación de partículas en suspensión, riegos periódicos para minimizar la generación de partículas en suspensión, se cubrirán las cajas posteriores de los vehículos que transporten cualquier tipo de tierra o de materiales de construcción, con mallas o lonas, la velocidad de circulación será limitada y se reducirán las tareas de transporte de materiales determinados en los días con condiciones meteorológicas adversas.
- Fase de construcción: se utilizarán barreras artificiales móviles para evitar el levantamiento de polvo a zonas de acumulación de materiales, se mantendrán los actuales cierres del recinto, que actuarán como pantalla acústica, reduciendo el nivel de revuelo, la maquinaria y los equipos utilizados dispondrán de sistemas silenciadores y con niveles bajos de revuelo y emisiones de gases, no se realizará en ningún caso la incineración de material de ningún tipo, no se realizarán trabajos nocturnos que afecten al descanso de los



vecinos, en cuanto a residuos, el proyecto contará con el preceptivo plan de residuos con las medidas necesarias para su gestión y tratamiento, ellos materiales derivados de las tareas de derribo y de excavaciones se utilizarán posteriormente en el relleno de vacíos, siempre que sea posible.

- Fase de funcionamiento: mantenimiento de zona ajardinada con especies vegetales autóctonas con bajos requerimientos hídricos, elección de alumbrado público con sistemas de eficiencia y de bajo consumo.

4. Consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas

En el marco de la Evaluación de Impacto Ambiental Simplificada (AIAS) en fecha 16 de diciembre de 2021 se solicitan por parte de la CMAIB informes en relación con el proyecto a: Servicio de Residuos y Suelos del Departamento de Educación Ambiental, Calidad Ambiental y Residuos de la Consellería de Medio Ambiente y Territorio (VALIB 62035), Servicio de Cambio Climático y Atmósfera de la Consellería de Territorio, Energía y Movilidad (VALIB 61966), Dirección general de Emergencias e interior de la Consellería de Presidencia, Función Pública e igualdad (VALIB 61972).

En el marco de la Evaluación de Impacto Ambiental Simplificada (AIAS) en fecha 17 de diciembre de 2021 se solicitan por parte de la CMAIB informes en relación con el proyecto a: Dirección general de Recursos Hídricos de la Consellería de Medio Ambiente y Territorio (VALIB 62037), Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Dirección general de Territorio y Paisaje de la Consellería de Medio Ambiente y Territorio (VALIB 62041), Federación de Asociaciones de vecinos de Palma (RS CMAAP n.º 283557), Dirección insular de Territorio y Paisaje del Departamento de Territorio del Consejo de Mallorca (RS CMAAP n.º 28527) Dirección insular de Urbanismo del Departamento de Territorio del Consejo de Mallorca (RS CMAAP n.º 28527) Dirección general de Patrimonio del Departamento de Cultura, Patrimonio y Política Lingüística del Consejo de Mallorca (RS CMAAP n.º 28527), asociación sin ánimo Grupo Ornitológico Balear GOB (RS CMAAP n.º 28528), asociación sin ánimo de lucro Terraferida (RS CMAAP n.º 285564) y la asociación sin ánimo de lucro Amigos de la Tierra (RS CMAAP n.º 28567).

En fecha 21 de enero de 2022 tiene entrada al Servicio de Asesoramiento Ambiental (VALIB 68344) oficio del servicio jurídico de la Dirección e insular de Urbanismo con el informe de los Servicios técnicos de Urbanismo.

A continuación se relacionan y resumen los aspectos más importantes de los informes recibidos a las consultas hechas sobre el proyecto:

Consell Insular

- Al informe emitido por los Servicios Técnicos de Urbanismo de la Dirección General de Urbanismo del Departamento de Territorio e infraestructuras de la Dirección Insular de Territorio y Paisaje del Consejo de Mallorca, de fecha 10/01/2022, se incluyen las siguientes observaciones:

De acuerdo con el determinado en el artículo 54 de la Ley 12/201, de 29 de septiembre, de urbanismo de las Islas Baleares, la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico del término municipal de Palma correspondes al mismo ayuntamiento en los términos fijados a la Ley 23/2006, de 20 de diciembre, de capitalidad. Así mismo, y en cuanto al concreto caso, de acuerdo con el prescrito en el artículo 71.2 de la misma ley, los ayuntamientos aprueban inicialmente y definitivamente los proyectos de urbanización.

Por lo cual se puede concluir que no resulta pertinente informar en relación con la documentación presentada objeto de la consulta.

En cualquier caso, las anteriores observaciones se hacen desde una lectura del documento que se ciñen estrictamente al trámite que determinan los artículos 45 y segundos de la Ley 21/2013, de evaluación ambiental, y a partir del nivel de definición inicial de la documentación aportada.

- Al informe emitido por los Servicios Técnicos de Ordenación del Territorio de la Dirección general de Territorio e infraestructuras de la Dirección Insular de Territorio y Paisaje del Consejo de Mallorca, de fecha 10/01/2022, se incluyen las siguientes observaciones:

Atendidas las consideraciones técnicas de adecuación del proyecto a las normas del Plan Territorial Insular de Mallorca (en lo sucesivo PTIM), se concluye: «Hay que justificar de forma explícita y dar cumplimiento a las determinaciones sobre contaminación lumínica incluidas a la norma 44 del PTIM»

- A la comunicación sobre el expediente RV R-26824 SEGEX 836004R el Servicio de Patrimonio Histórico del Departamento de Cultura, Patrimonio y Política Lingüística remitió la ficha de conservación del elemento catalogado 46-03 con los elementos a conservar y la definición de intervenciones preferentes y admisibles:

«Conjunto: preservar el conjunto del edificio y todos sus elementos para mantener las características tipológicas. No se admitirá ningún tipo e modificación que pueda afectar al exterior.

Volumen: Solo se permite el crecimiento si es para restituir el volumen del proyecto original.

Estructura: Consolidación, Conservación y Restauración y Restauración Ordinaria. Reestructuración y entreplantas en caso de equipación según artículo 7.4.16 de las Normas del POD.



Fachadas: Consolidación, Conservación y Restauración y Restauración Ordinaria
(...).»

Conselleria de Transición Energética, Sectores Productivos y Memoria Democrática

- Al informe 007/22-CA emitido por el Servicio de Cambio Climático y Atmósfera de la Dirección general de Energía y Cambio Climático, de fecha 19/01/2019, se incluyen las siguientes consideraciones:

A su punto 3, y de acuerdo con el artículo 20.2 de la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética, «En los nuevos desarrollos urbanísticos que prevean los instrumentos recogidos al apartado anterior se reservará una área de suelo destinada a la generación de energía renovable con una superficie suficiente para generar el equivalente anual a las necesidades energéticas del desarrollo mencionado»

A su punto 4, introduce las recomendaciones de objetivos de reducción de emisiones, eficiencia energética y objetivos de penetración de energías renovables, que son del 35% para el año 2030 y 90% por el año 2050. Así mismo, numera las obligaciones sobre instalaciones de energía renovable y fotovoltaicas a cubiertas de edificaciones, de los artículos 23 a 65 de la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética.

A su punto 5, para cumplir con los objetivos de reducción de emisiones de gases de efecto invernadero, del 40% al 2030 y del 90% al 2050, recomienda que el promotor lleve a cabo una evaluación adecuada de la huella de carbono asociada al proyecto, e intentar reducir y compensar el mayor número de emisiones posible. menciona la herramienta de cálculo de las emisiones urbanísticas de la CAIB: https://www.caib.es/sites/canviclimatic2/ca/calculadora_de_co2_per_al_planejament/

A su punto 6, sobre los efectos del cambio climático, concluye que el proyecto incluye muchas medidas para minimizar la burbuja urbana y fomentar mecanismos naturales de control de la temperatura y evapotranspiración, y considera adecuadas las medidas de captura y uso de aguas pluviales, pregestión de aguas grises, suministro separativo, aumento de la permeabilidad de aceras y elementos de urbanización a fin de mejorar la captación de lluvias torrenciales en el sistema de pluviales y alcantarillado.

A su punto 7, sobre la calidad del aire, introducir la necesidad de las buenas prácticas ambientales para reducir las emisiones de contaminantes, polvo y ruidos durante la fase de construcción. Además, considera que se tendría que redefinir la movilidad urbana en la zona de influencia.

Conselleria de Presidencia y Función Pública e igualdad

- Al informe emitido por la dirección general de emergencias e interior de la Conselleria de Presidencia y Función Pública e igualdad, de fecha 21/01/2022 se informa el siguiente:

(...) a pesar de que la Ley 21/2013 contempla la opinión de las administraciones afectadas, el enfoque que la Dirección general de Emergencias e interior puede ofrecer es sobre las personas y corderos (arte. 1 de la Ley 17/2022 del Sistema Nacional de Protección Civil).

El proyecto de urbanización de la UE/56-02 de Son Simonet se encuentra libre de los riesgos descritos en el planes especiales de Protección Civil aprobados para esta Comunidad Autónoma.

Conselleria de Medio Ambiente y Territorio

- Al informe R-018/22-RSC emitido por el Servicio de Residuos y Suelos Contaminados del Departamento de Educación Ambiental, Calidad Ambiental y Residuos, se incluyen las siguientes consideraciones:

A la segunda consideración técnica, en relación con el desmantelamiento de la gasolinera y las cubiertas de fibrocemento, concluye que es necesario que el promotor valore todos aquellos factores ambientales, como por ejemplo la calidad del suelo, que se pueden ver afectados por la presencia de depósitos combustible y otras equipaciones asociadas de los cuales se desconoce la ubicación, y tener en cuenta si procede, el Real Decreto 9/2005 y el Título VII Suelos contaminados y Degradados de la Ley 8/2019, de 19 de febrero, de Residuos y Solo contaminados de las Islas Baleares

A la tercera consideración técnica, concluye que se necesario un estudio más exhaustivo por parte del promotor para conocer la ubicación y dimensiones y capacidades concretas de los depósitos de combustible, que se puedan encontrar a la parcela, y la caracterización analítica del suelo de los alrededores para definir si se trata de tierra contaminada o no. De acuerdo con la Orden APM/1007/2017 (Punto 4.º de los Cimientos de Derecho) los materiales procedentes de suelos que hayan soportado alguna de las actividades potencialmente contaminantes del suelo del RD9/2005, así como cuando se tengan indicios de que el suelo puede estar contaminado, no podrán ser utilizados por operaciones de colmatado y obras diferentes a aquellas en que se han generado.

A las conclusiones, basado en el principio de precaución, considera que en la evaluación ambiental presentada se tiene que tener mucho en cuenta la calidad del suelo antes de ejecutar cualquier proyecto de urbanización, dado que se han llevada a cabo actividades potencialmente contaminantes del suelo de las cuales se desconoce el alcance.

- Al informe R-6519/2021 del Servicio de Estudios y Planificación de la Dirección General de Recursos Hídricos, de fecha 14/06/2022, se incluyen las siguientes consideraciones:



1. la fuente de abastecimiento de las futuras viviendas (impacto indirecto de la fase de funcionamiento del proyecto de urbanización) serán las aguas subterráneas de masas que se encuentren en buen estado cuantitativo y no superen las concesiones legalmente otorgadas y los embalses gestionados por Emaya, y las compras en la red en alta del Gobierno de las Islas Baleares.

2. Para favorecer el aprovechamiento o la infiltración de las aguas pluviales se tendrá que dar cumplimiento en el artículo 60 de la normativa del PHIB 2019. En especial, el artículo 60.6 y 60.8 del PHIB 2019:

-60.6 «Los proyectos de urbanización incorporarán medidas para fomentar la infiltración de las superficies de los aparcamientos, viales, centros de rotondas, alcorques y jardines. Se propone el uso de soluciones con pavimentos permeables o la rebaja de bordillos en aquellas situaciones en que se pueda redirigir el derrame superficial hacia zonas donde se facilita la filtración (alcorques, zonas verdes....). Todo esto sin perjuicio del uso otras posibles soluciones que se engloben dentro de este conjunto de técnicas de drenajes sostenible».

-60.8 «Las nuevas grandes superficies tradicionalmente impermeables como por ejemplo aparcamientos, instalaciones deportivas y de ocio, adoptarán sistemas de drenaje sostenible que minimicen el impacto de las aguas pluviales en las redes de saneamiento y drenaje, y a su vez, permitan el almacenamiento para un uso posterior o la reincorporación al medio».

3. En el diseño del ajardinamiento se realizarán con especies vegetales autóctonas con bajos requerimientos hídricos y en el artículo 63.2 del PHIB 2019. Por eso, del proyecto de ajardinamiento «Proyecto de zona verde» apartado 3.5 y 3.7 se tendrán que eliminar las especies vegetales que no son autóctonas y de bajos requerimientos hídricos.

4. En cumplimiento del artículo 63.1 del PHIB 2019 «El riego de parques, jardines y zonas verdes urbanas, como por ejemplo las zonas verdes públicas de urbanizaciones, polígonos industriales y cascos urbanos, se llevará a cabo mediante la utilización de aguas pluviales y aguas regeneradas, excepto por razones de salud pública acreditadas debidamente». Por lo tanto, el riego del ajardinamiento no se puede realizar con agua de la red de agua potable de Emaya, a no ser que hay razones de salud pública acreditadas debidamente. El proyecto tendrá que prever sistemas por almacenamiento y aprovechamiento de las aguas pluviales para riego o la implantación de una futura red de aguas regeneradas.

En cuanto a la capacidad de saneamiento, y en caso de la CMAIB lo considere necesario, se tendrá que solicitar un informe o un certificado a EMAYA para asegurar que tiene capacidad para tratar las aguas residuales que se generarán en los 272 vivienda previstos (impacto indirecto del proyecto de urbanización que se dará durante la fase de funcionamiento). Actualmente lo EDAR II de Palma ha llegado al límite de su capacidad de tratamiento. No obstante, la ampliación de lo EDAR II es una infraestructura prevista en el programa de medidas del Plan Hidrológico como medida a ejecutar en el tercer ciclo de planificación hidrológica 2022-2027. Esta medida es la INFRAESTRUCTURA: 4.ª_99_022 Ampliación y remodelación EDAR Palma II.

Ayuntamiento de Palma

- Al informe (RS PD 2021/0001 y DMI-102898/JGM) emitido por EMAYA Empresa Municipal de Aguas y Alcantarillado S.A. el 20 de septiembre de 2022, en respuesta al requerimiento de la CMAIB de fecha 26 de julio de 2022 sobre el suministro de agua y el capacidad de tratamiento a de las aguas residuales, indicaron:

« Respeto al suministro de agua potable:

-Disponibilidad de recursos: EMAYA certifica la disponibilidad de recursos de Agua Potable para sumir lo incremento poblacional previsto en el PGOU. Las fuentes serán las mismas que las existentes la actualidad.

Respeto al tratamiento de aguas residuales:

Tratamiento del agua residual: referencia a la petición de la capacidad de tratamiento de la EDAR Palma II, a la cual serían los caudales de aguas residuales de la zona objeto de informe, se tienen que aclarar los siguientes puntos:

-La depuradora EDAR Palma II se encuentra en estos momentos mieda encima de su capacidad nominal de tratamiento de aguas residuales. Parte de los caudales tienen que ser derivados hacia la EDAR Palma Y, en la zona de San Jorge. Este hecho se agrava los días de lluvia o lo período estival.

-No obstante lo anterior, lo volumen relativo del suelo urbanizable previsto en el PGOU, equivalente a un caudal aproximado de 816 habitantes, no modifica sustancialmente la situación actual, puesto que el sistema de la Ciudad está diseñado para aproximadamente 1.000.000 habitantes equivalentes.

-Ya se han iniciado los trámites para la ampliación de la depuradora EDAR II. la actualidad, lo anteproyecto ya está redactado y las tramitaciones ambientales se encuentran curso. Está previsto la finalización de las obras para los años 2024-2025.»

De acuerdo con el apartado segundo de la instrucción de 25 de abril de 2022 del consejero de Medio Ambiente y Territorio para establecer criterios de actuación y tramitación en relación en los procedimientos de evaluación ambiental de planes, programas y proyectos (BOIB 56 de 28/04/2022), se ha procurado aclarar y armonizar todos los informes solicitados y que constan al expediente, y hacer una propuesta integrada de este.

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 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y no se prevé que el proyecto pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, en concreto:



1. Características del proyecto: parcela con una superficie total de 14.963 m², de los cuales 7.624 m² están destinados a usos lucrativos y 7.339 m² a usos no lucrativos. En el conjunto de las áreas cualificadas de Residencial Intensiva (F0a 6pl y F0a 8pl) y de Protección estructural (B) se prevé una edificabilidad máxima de 25.131 m². Teniendo en cuenta los índices de intensidad de usos residenciales (IIUR) establecidos para las calificaciones F0a (90 m² por vivienda) y B (120 m² por vivienda), se prevén 272 viviendas; solo 15 de las cuales están a suelo residencial de protección estructural. Los volúmenes específicos serán de 6 y 8 plantas. La edificación incluye la rehabilitación de los edificios de uso residencial catalogado (protección B/Clave 46/03), así como el derribo de los edificios no catalogados.

El proyecto de urbanización, además de las edificaciones residenciales, comprende la dotación de servicios básicos (red de agua potable, saneamiento y pluviales, red de baja tensión y telecomunicaciones y alumbrado público) y de espacio libre de sector (en lo sucesivo LO) *EL1b de 6.297 m² (zona ajardinada de 2.210 m² que supone el 50,41% y una zona pavimentada de 2.174 m² que supone el 49,59%).

Habrán tres accesos al recinto: entrada desde la esquina S-O (c/ Guillem Forteza), paso porticado existente a la carretera de Valldemossa y entrada desde la esquina de la carretera de Valldemossa con el c/ Alfonso X el Sabio.

2. Ubicación del proyecto: El proyecto es la reurbanización del denominado «parque de automóviles de defensa», actualmente en desuso, unidad de ejecución UE 46-02, ubicada en el barrio de Camp Redò, concretamente la isleta comprendida por la carretera de Valldemossa, viario Guillem Fortesa, Colliure y viario Alfonso X el Sabio. La superficie total es de 14.962,86 m².

El proyecto incluye el elemento patrimonio histórico – cultural y etnográfico protegido 46/03 Cuartel de automóviles, que tiene la calificación según el visor del MUIB RE_LA_B _Protección Estructural. En el ámbito de actuaciones del proyecto actual a la unidad de ejecución UE/46-02, se tienen que mantener las edificaciones administrativas que dan ante la carretera de Valldemossa, impidiendo la demolición y valorando todas sus fachadas.

No afecta ninguno de los espacios de relevancia ambiental definidos en la Ley 5/2005, de 26 de mayo LECO (ENP y XN2000) ni la *LEN (Ley 1/91, de 30 de enero). No se localiza ningún espacio Red Natura 2000 al emplazamiento del proyecto o su entorno. Al ámbito de actuación no figura ninguna especie catalogada, ni amenazada. Tampoco está situada en ZEPA. El documento ambiental no prevé, se esperan afecciones sobre la fauna y, en lo referente a la flora, se trata de una superficie actualmente asfaltada.

De acuerdo con el IDEIB, la parcela no se encuentra a APR.

Respecto a las aguas superficiales, la parcela objeto de estudio no se sitúa dentro de una zona potencialmente inundable, ni zona de riesgo potencial significativo de inundación ARPSI. Cuando a la protección de las aguas subterráneas, el proyecto se desarrolla sobre la Masa de Agua Subterránea (MAS) 1814M3 «Pont de Inca» la cual según los PHIB 2019 y los objetivos de la DMA, se trata de un acuífero superficial en estado cuantitativo bueno, pero cualitativo doliendo, a una zona de riesgo de contaminación por nitratos, cloruros y sulfatos.

3. Características del potencial impacto: ninguno de los impactos del proyecto se consideran severos o críticos. Por aquellos impactos de signo negativo y compatibles, se han previsto medidas correctoras, y se proponen condicionantes a las conclusiones del informe.

Los efectos previsibles son: afecciones sobre el suelo (cambios en la morfología original del terreno, pérdida de suelos, mezcla de capas edáficas, cambios en la estructura del suelo y afección de su calidad, destrucción de hábitats faunísticos del suelo, e impermeabilización del suelo, compactación), la generación de residuos de escombros y peligrosos durante la ejecución del proyecto, la emisión de gases y partículas durante la ejecución del proyecto, el aumento de emisiones sonoras, el aumento de necesidades hídricas y energéticas, el aumento de residuos domésticos y aguas residuales, el aumento de la contaminación lumínica así como un aumento de la superficie vegetal y permeabilidad de suelo, aumento puntual de la ocupación laboral y generación de económica.

Conclusiones del informe de impacto ambiental

Primero. No sujetar a evaluación de impacto ambiental ordinaria el proyecto de «Proyecto de urbanización de la UE 46/02 Son Simonet (TM Palma)» por el Arquitecto Aina Soler Crespi y el geógrafo Aleix Calsamiglia Reguant, firmado con fecha 17 de diciembre de 2020, del Gabinete de Análisis Ambiental y Territorial de los promotores Llave de Oro, siempre que se cumplan las medidas correctoras previstas al documento ambiental para la reducción de los impactos previsibles, con los condicionantes siguientes:

1. se modificará el proyecto e incluirán a las cubiertas de las edificaciones sistema de generación de energía por fotovoltaicas por el autoconsumo para poder aplicar las recomendaciones del informe 07/22-CA de fecha 19/01/2019 emitido por el Servicio de Cambio Climático y Atmósfera de la Dirección general de Energía y Cambio Climático de la Consellería de Transición Energética, Sectores Productivos y Memoria Democrática:

- En el punto 3, de acuerdo con el artículo 20.2 de la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética, indica la necesidad de «En los nuevos desarrollos urbanísticos que prevean los instrumentos recogidos al apartado anterior se reservará una área de suelo destinada a la generación de energía renovable con una superficie suficiente para generar el equivalente anual a las necesidades energéticas del desarrollo mencionado».
- En el punto 3, introduce las recomendaciones de objetivos de reducción de emisiones, eficiencia energética y objetivos de penetración de energías renovables, que son del 35% para el año 2030 y 90% por el año 2050. Así mismo, numera las



obligaciones sobre instalaciones de energía renovable y fotovoltaicas a cubiertas de edificaciones, de los artículos 23 a 65 de la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética.

- En el punto 5, para cumplir con los objetivos de reducción de emisiones de gases de efecto invernadero, del 40% al 2030 y del 90% al 2050, recomienda que el promotor lleve a cabo una evaluación adecuada de la huella de carbono asociada al proyecto, e intentar reducir y compensar el mayor número de emisiones posible.

2. La conexión del proyecto de urbanización a la estación depuradora, así como la ocupación efectiva de cualquier edificio en el ámbito de la UE 46/02, queda supeditada en la entrada en funcionamiento de la ampliación de lo EDAR de Palma II.

Corresponde en el 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 46/02. 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 lo EDAR.

3. Se modificará el proyecto e incluirán los siguientes condicionados para aplicar las recomendaciones de la informe R-6519/2021 emitido por el Servicio de Estudios y Planificación de la Dirección General de Recursos Hídricos, de fecha 14/06/2022, se incluyen las siguientes consideraciones:

- Para favorecer el aprovechamiento o la infiltración de las aguas pluviales, se tiene que cumplir el artículo 60 de la normativa del Plan Hidrológico de las Islas Baleares 2019 (en lo sucesivo PHIB), en especial los puntos 60.6 y 60.8, por lo tanto se usarán medidas para fomentar infiltraciones y lo rebaixament de bordillos en aquellas situaciones en que se pueda redirigir el derrame superficial hacia zonas donde se facilita la filtración (alcorques, zonas verdes). Todo esto sin perjuicio del uso otras posibles soluciones que se engloben dentro de este conjunto de técnicas de drenajes sostenible. Así mismo, se adoptarán sistemas de drenaje sostenible que minimicen el impacto de las aguas pluviales en las redes de saneamiento y drenaje y permitan el almacenamiento por el uso posterior o reincorporación al medio.

- En cumplimiento del artículo 63.1 del PHIB 2019, el riego de parques, jardines y zonas verdes se llevará a cabo mediante la utilización de aguas pluviales y aguas regeneradas, excepto por razones de salud pública acreditadas debidamente. Por lo tanto, el riego del ajardinamiento no se puede realizar con agua de la red de agua potable de Emaya, el proyecto tendrá que prever sistemas por almacenamiento y aprovechamiento de las aguas pluviales para riego o la implantación de una futura red de aguas regeneradas.

- En cumplimiento del artículo 63.2 del PHIB 2019, en el diseño del ajardinamiento se realizarán con especies vegetales autóctonas con bajos requerimientos hídricos. Por eso, del proyecto de ajardinamiento «Proyecto de zona verde» apartado 3.5 y 3.7 se tendrán que utilizar especies mediterráneas, preferentemente autóctonas, de bajo requerimientos hídricos.

4. Dado que la zona presenta vulnerabilidad moderada a la contaminación de acuíferos, se atenderá al que dispone el arte. 2 punto 1 c) del Decreto Ley 1/2016, de 12 de enero, de medidas urgentes en materia urbanística: «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».

5. En relación con la gestión de residuos y suelos contaminados, de la zona de la antigua *benzinera, de acuerdo con el informe emitido por el Servicio de Residuos y Suelos Contaminados, de fecha 22/02/2022, el promotor tiene que hacer un estudio más exhaustivo, previo a cualquier ejecución del proyecto de edificación, de la ubicación y dimensiones y capacidades concretas de los depósitos de combustible y otras equipaciones asociadas de los cuales se desconoce la ubicación a la parcela, así como la caracterización analítica del suelo de los alrededores para definir si se trata de tierra contaminada o no para aplicar, si procede, el Real Decreto 9/2005 y el título VII, sobre suelos contaminados y degradados de la Ley 8/2019, de 19 de febrero, de Residuos y Suelos Contaminados de las Islas Baleares. Así mismo, si existieran indicios que el suelo puede estar contaminado, no podrán ser utilizados por operaciones de colmatado y obras diferentes de aquellas en que se han generado. Si como resultado de este análisis, se tiene que modificar el proyecto, restará analizar si se tiene que aplicar el previsto sobre modificaciones de proyectos del artículo 13.2.d) 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.

6. Se adoptarán las medidas necesarias para cumplir los límites de contaminación acústica de la ley 37/2003, de 17 de noviembre, de ruido, y la Ordenanza reguladora durante la fase de ejecución del proyecto.

7. El alumbrado exterior de la instalación tendrá que seguir los principios de racionalidad ambiental de la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética y de la Ley 3/2005, de 20 de abril, de protección del medio nocturno de las Islas Baleares. Así mismo, se tendrá que dar cumplimiento a la petición del informe de los Servicios Técnicos de Ordenación del





Territorio de la Dirección general de Territorio e infraestructuras de la Dirección Insular de Territorio y Paisaje del Consejo de Mallorca, de fecha 10/01/2022 que concluye: «Hay que justificar de forma explícita y dar cumplimiento a las determinaciones sobre contaminación lumínica incluidas a la norma 44 del PTIM»

Se recuerda la necesidad de cumplir con la ficha de conservación del elemento catalogado 46-03 con los elementos a conservar y la definición de intervenciones preferentes y admisibles:

«Conjunto: preservar el conjunto del edificio y todos sus elementos para mantener las características tipológicas. No se admitirá ningún tipo de modificación que pueda afectar al exterior.

Volumen: Solo se permite el crecimiento si es para restituir el volumen del proyecto original.

Estructura: Consolidación, Conservación y Restauración y Restauración Ordinaria. Reestructuración y entreplantas en caso de equipación según artículo 7.4.16 de las Normas del POD.

Fachadas: Consolidación, Conservación y Restauración y Restauración Ordinaria

(...).»

Segundo. Se publicará el presente informe ambiental en el Boletín Oficial de las Islas Baleares, de acuerdo con el 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 subcomité 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 el que dispone el artículo 47.4 de la Ley 21/2013.

Cuarto. El informe de impacto ambiental no tiene que ser objeto de ningún recurso, sin perjuicio de los que, si se tercia, sean procedentes en la vía administrativa o judicial ante el acto, si se tercia, de autorización del proyecto, de acuerdo con el que dispone el artículo 47.6 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 electrónicamente: 8 de marzo de 2023)

La secretaria general

Catalina Inès Perelló Carbonell

Por suplencia del presidente de la CMAIB

(BOIB núm. 26, de 28/02/2023)