



Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA

CONSEJERÍA DE VIVIENDA, TERRITORIO Y MOVILIDAD

478

Resolución del presidente de la Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears por la que se formula el informe ambiental estratégico sobre el Plan Especial y el Proyecto de urbanización de Can Escandell (TM de Eivissa)(Exp. 41e-2023)

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 11 de enero de 2024, y de acuerdo con el artículo 8.1.a) del Decreto 3/2022, de 28 de febrero, por el que se aprueban la organización, funciones y el régimen jurídico de la Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears (CMAIB) (BOIB núm. 31 de 1 de marzo de 2022),

RESUELVO FORMULAR:

El informe ambiental estratégico sobre el Plan Especial y el Proyecto de urbanización de Can Escandell (TM de Eivissa), en los siguientes términos:

1.Determinación de sujeción a evaluación ambiental y tramitación

Dado que la Revisión del PGOU de Eivissa ya se ha aprobado definitivamente mediante acuerdo de la CIOTUPHA del Consell de Eivissa en sesión de día 13 de julio de 2023 (BOIB núm. 129 de 19/9/2023), y, por tanto, se trata de un sector de planeamiento parcial directamente ordenado por el Plan General, el Plan Especial deja de tener sentido. Este hecho da lugar a la posibilidad de evaluar única y exclusivamente el Proyecto de Urbanización.

En cualquier caso, deberán tenerse en cuenta las condiciones de la declaración ambiental estratégica de la Revisión del PGOU de Eivissa, aprobadas mediante Acuerdo del Pleno de la CMAIB de 28 de marzo de 2019 y la modificación de la misma de acuerdo con el Pleno de 27 de abril de 2023.

En este sentido, debe tenerse en cuenta lo que establece el artículo 26.3 del texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Illes Balears: «En el caso de los proyectos incluidos en el planeamiento territorial o urbanístico, la evaluación de impacto ambiental tendrá en cuenta la evaluación ambiental estratégica del planeamiento que los incluye y evaluará únicamente los aspectos propios del proyecto que no hayan sido evaluados en la evaluación ambiental estratégica, siempre que la declaración ambiental sea vigente.»

El Proyecto de urbanización de Can Escandell (TM de Eivissa) está incluido en el Anexo 2, Grupo 4, del Decreto Ley 1/2020, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Islas Baleares:

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

De acuerdo con el art. 7.2.c de la Ley estatal 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y el art. 13.2 b) 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 Illes Balears, este proyecto debe seguir la tramitación ambiental como Evaluación de Impacto Ambiental Simplificada establecida en el capítulo II sección 2.a de la mencionada Ley 21/2013.

3. Ubicación y descripción del proyecto

Las parcelas catastrales afectadas por el proyecto, con una superficie total de 17,3 ha, son las siguientes:

- 07026A002000200.
- 07026A00200021a.
- 07026A00200021b
- 07026A00200021c
- 07026A002000220

En todo caso, dentro de la zona hay dos parcelas que quedan fuera del ámbito de actuación, que son la Casa Rural Can Tomeu y el Centro Vecinal Sant Pau.

La zona de estudio limita al norte con la c. Albarca, al sur con la c. Jondal, al este con la c. Xarraca y Sant Vicent de Sa Cala y al oeste con el





Sector 12 Oeste. A 260 m, en sentido oeste, discurre la carretera de circunvalación de Ibiza E20.

El objeto del proyecto es la construcción de la urbanización dentro del suelo urbanizable no programado, para uso residencial plurifamiliar y equipamientos, con las redes de servicios (gas, telecomunicaciones, abastecimiento de agua, saneamiento separativo - pluviales y residuales -, electricidad y alumbrado público) y el diseño de un parque urbano con las instalaciones pertinentes y zonas de ajardinamiento. La altura máxima de los edificios residenciales será de seis plantas (bajos + cuatro plantas + ático). En planta baja se priorizarán los usos terciarios, almacenes y aparcamientos, debiendo quedar superficie construida para las viviendas.

El parque adoptará una tipología de Parque Urbano en las zonas más cercanas a las viviendas existentes y a las de futura construcción, mientras que en las zonas más alejadas adopta una tipología de Parque Periurbano; también se respetarán y pondrán en valor los márgenes donde existen árboles frutales (almendros, olivos, algarrobos y datileras) que son restos de los antiguos usos de esta zona.

De las tareas a realizar para llevar a cabo el proyecto, se destacan las siguientes:

- Retirada de bordillos, aceras y asfalto en las zonas colindantes con las calles perimetrales y tratamiento como residuos, según normativa.
- Retirada de aquellos muros que sean incompatibles con la ordenación propuesta, por situarse en viales o parcelas lucrativas. El material que sea retirado se reutilizará para la construcción de nuevos muros o reconstrucción de los ya existentes.
- Aprovechamiento de las primeras capas de tierra vegetal, mediante su reutilización en las zonas ajardinadas del parque.
- Incorporación de pavimentos permeables en las aceras y aparcamientos. Por otra parte, el pavimento de las calzadas y el carril bici será impermeable, dirigiendo las aguas hacia los sumideros mediante bombeo.

La superficie de pavimentos de calzada será de 13.687,42 m² de viales, 6.915,92 m² de aparcamientos (510 plazas), 13.458,16 m² de aceras y 4.714,83 m² de carril bici. El trazado del carril bici atravesará el parque y conectará con los viales y zonas periféricas, y se dotará de un aparcamiento de bicicletas en el parque para 10 plazas.

La longitud total de ejes de vías será de 2.168,21 m.

- Dotación de 4 puntos de recarga para vehículo eléctrico, con posibilidad de ampliación a 4 adicionales.
- Diseño de un sistema separativo de aguas pluviales y residuales. La longitud total de la red de residuales será de 660,35 m.
- Recogida del agua pluvial, para su aprovechamiento para el riego (jardines, calles y zonas transitables), e implantación de sistemas urbanos de drenaje sostenible (SUDs). Se construirán dos depósitos de agua en la zona de menor cota de la parcela. Las aguas pluviales no reutilizadas se verterán en el mar, instalando un tanque de tormentas.

Los sistemas de riego serán de alto rendimiento, con máximo aprovechamiento del agua.

La longitud total de la red de pluviales será de 2.617,45 m.

- Abastecimiento de agua potable de la urbanización, proyectándose una red de abastecimiento domiciliario (dotación de 250 l/hab. y día), independiente de la red para riego de jardines, calles y zonas transitables. También se prevé la instalación de una red de hidrantes contra incendios.

La longitud total de esta red será de 1.348,75 m.

- Red enterrada de telecomunicaciones, con una longitud total de 1.457,05 m. La conexión se realizará con la red enterrada existente en la c. Albarca.
- Red de suministro de gas, con conexión a la red actual, con una longitud total de 975,30 m.
- Redes eléctricas enterradas de media y baja tensión para alimentar las parcelas de uso residencial, los espacios libres y el alumbrado público de los viales. Se prevé la producción de energía renovable en las dotaciones cedidas anticipadamente para conseguir que el ámbito sea autosuficiente energéticamente.
- Red de alumbrado público de elevada eficiencia energética, diseñada para reducir la contaminación lumínica y para garantizar la protección del medio nocturno.
- Siembra de árboles y arbustos para la jardinería exterior del parque, de gran poder de arraigo en entornos mediterráneos, como Celtis, Washingtonia, Platanus, Pittosporum o Teucrium.

Respecto a los interiores del Parque Urbano, se pretende respetar los árboles existentes y trasplantar a los afectados por el proyecto y que tengan posibilidad de sobrevivir. Se prevén cuatro tipos de zonas verdes bien diferenciadas:

- Zona de huertos y áreas de estancia en el lateral norte del parque y los espacios libres, con las siguientes superficies: huerto de algarrobos (3.289,00 m²), huerto de olivos (4.309,00 m²), huerto de palmeras datilíferas (1.679,00 m²) y huerto de almendros (8.468,00 m²).



- Praderas anchas en el centro del parque, con especies herbáceas, vivaces y gramíneas, con una superficie de 10.785,00 m2.
- Bosques típicos de la zona en los laterales sur y oeste, recreando las zonas forestales típicas del entorno, para proporcionar apantallamiento vegetal a las edificaciones existentes y zonas de sombra en el parque (12.464 m2 de pinar mediterráneo, 6.517 m2 de matorral termomediterráneo y 8.262 m2 de carrascal).
- Jardines ornamentales en las entradas del parque y espacios libres 1 y 2, con arbustos y vivaces autóctonas con una superficie de 1.713,00 m2.

Por lo general, las especies serán en gran medida autóctonas y sostenibles; y las especies no autóctonas serán naturalizadas y tendrán un consumo mínimo de agua.

El presupuesto de ejecución material del proyecto de urbanización asciende a 13.962.698,18 euros, con una partida específica de 82.544,92 euros, relativa a la gestión de los residuos generados.

3. Evaluación de los efectos previsibles y medidas correctoras

Durante la fase de construcción se consideran los siguientes impactos ambientales: alteración de la calidad del aire (emisión de polvo, partículas en suspensión y gases contaminantes, contaminación lumínica y contaminación acústica), debido principalmente al movimiento de tierras y del tráfico de maquinaria y vehículos, alteración de la calidad del suelo, riesgo de contaminación accidental del suelo y aguas subterráneas de sustancias contaminantes, eliminación de la vegetación necesaria para la ejecución de las obras, aunque ésta quedará compensada por la ejecución de los espacios libres públicos previstos por el proyecto, molestias a la fauna y generación de residuos de construcción y demolición. Como efecto positivo, cabe destacar la creación de puestos de trabajo temporales. Respecto a las medidas ambientales previstas, durante las obras, se prevé el riego periódico de superficies para minimizar la producción de partículas en suspensión, la reutilización de la tierra vegetal extraída, el trasplante de los árboles y arbustos afectados siempre que sea viable, o la adopción de medidas para evitar la caída de fauna en las zanjas y excavaciones, entre otros.

Durante la fase de funcionamiento, se prevé contaminación acústica por el incremento de tráfico en el ámbito de actuación, así como consumo de agua y energía, y generación de residuos, debido al incremento poblacional. Como impactos positivos, se prevé una mejora paisajística del ámbito por la creación de espacios libres públicos, en un espacio actualmente en desuso. Como medidas ambientales, se prevé, entre otras, la creación de un Parque Urbano que compensará la vegetación eliminada durante la fase de obras.

Se contempla una eventual fase de desmantelamiento del proyecto, pero sin que se consideren impactos ambientales relevantes.

4. Consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas

De acuerdo con el artículo 46 de la Ley 21/2013, se han consultado a varias administraciones afectadas y entidades interesadas; a la fecha de emisión del presente informe en el expediente constan los siguientes informes:

-DG de Emergencias e Interior, de la Conselleria de Presidencia, Función Pública e Igualdad:

Puede informarse favorablemente dado que no se encuentra afectado por ningún riesgo de los analizados en la planificación especial de emergencias y no se incrementa el riesgo para las personas y bienes.

-Servicio de Cambio Climático y Atmósfera (DG de Energía y Cambio Climático), de la Conselleria de Transición Energética, Sectores Productivos y Memoria Democrática:

Se realiza una transcripción literal de artículos a tener en cuenta de la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética.

Por otra parte, se considera que:

-Las medidas propuestas en el documento ambiental no son suficientes para llegar a la neutralidad de carbono. Se deben proponer medidas adicionales y cuantificarlas: aumento de la generación de energía renovable (solar, eólica, geotérmica...), reducir el uso del vehículo de combustión privado a partir de medidas de movilidad sostenible en otras partes del municipio, utilización de materiales de construcción sostenible, proyectos de inversión, etc. Es preferible que las medidas se ubiquen en la misma zona de nueva construcción, aunque no es estrictamente necesario. Pueden definirse otras zonas urbanas dentro del mismo municipio donde aplicar las medidas.

-Debería diseñarse el sistema de climatización de los edificios considerando las variaciones de temperatura derivadas del cambio climático.

-En la fase de obras se deberán tener en cuenta buenas prácticas para minimizar la contaminación atmosférica:

http://www.caib.es/sites/atmosfera/ca/d/guia_pel_control_de_les_emissions_de_pols_de_la_construccio_i_demolicio-30632/





Posteriormente, tiene entrada un segundo informe de la DG de Energía y Cambio Climático, en relación con la consulta de la CMAIB sobre la documentación complementaria aportada por el promotor. De acuerdo con este segundo informe,

Se concluye que:

Una vez revisada la documentación complementaria de fecha mayo de 2023 se concluye:

El Plan Especial no logra alcanzar la neutralidad de carbono a pesar de las medidas propuestas. Por tanto, no se da cumplimiento al artículo 20.1.a.

El documento ambiental junto con la nueva documentación incluye el análisis sobre la vulnerabilidad actual y prevista frente a los efectos derivados del cambio climático y las medidas destinadas a reducirlo.

- ABAQUA:

Se concluye que:

Se informa favorablemente con las siguientes condiciones:

1. La conexión efectiva de los crecimientos y/o consolidación previstos en el sistema general de saneamiento y depuración asociado a la EDAR de Eivissa no se podrá realizar hasta que entre en funcionamiento la nueva EDAR de Eivissa (que ejecuta el MAPAMA).
2. El Ayuntamiento de Eivissa deberá elaborar un Plan Municipal de Mejora de Saneamiento y Drenaje, y que incluirá un programa de actuaciones con los siguientes objetivos:

- Hacer efectiva la conexión de la totalidad de las aguas residuales generadas dentro del suelo urbano a la red de alcantarillado.
- La separación de las aguas pluviales de las residuales urbanas, o actuaciones sustitutorias que permitan reducir los impactos sobre el medio derivadas de la existencia de redes unitarias.
- GEN-GOB:

Se expone que:

En fecha 2 de septiembre de 2022 se presentó pliego de alegaciones al Proyecto de Urbanización de Can Escandell, que en la documentación actual se llama 41e/2023.

En el documento presentado, con núm. de registro de entrada en la CBMA, REGAGE22e00037962001, aparte de poner de manifiesto la inviabilidad ambiental del proyecto, se propusieron alternativas para resolver la problemática que sirve de coartada a este nuevo atentado territorial en la isla de Eivissa. Además se solicitó que, antes de emitir cualquier informe ambiental sobre la viabilidad, se incluyeran en el expediente los siguientes informes:

- El estudio de viabilidad energética real, actual y futura del proyecto. Teniendo en cuenta la tendencia al agotamiento de los combustibles fósiles, la falta de proyectos de energías renovables (que emplean materiales cada vez más caros y escasos), el incremento de la movilidad eléctrica, con incremento de la red, la disminución de precipitaciones y las tendencias turísticas previsibles una vez se vayan eliminando los vuelos low cost por la subida del combustible y la probable crisis económica global.
- El estudio de la disponibilidad real de los recursos hídricos, con una evaluación completa de datos de demanda, no sólo de niveles piezométricos de pozos, sino de su explotación y capacidad de recarga (no existe actualmente ni un solo contador que permita conocer cuánta agua se extrae de los pozos de abastecimiento). El impacto del incremento del coste de la energía por la desalación y el descenso en la disponibilidad de la misma y el consumo REAL por habitante y día.
- Estudio de afectación de superficie agrícola susceptible de cultivo y de ser empleada para autoabastecimiento de la población local.
- Estudio de la capacidad de carga poblacional y turística de la isla de Eivissa, con la propuesta de medidas necesarias para alcanzar un grado de sostenibilidad que garantice la protección de los recursos naturales, incluido el decrecimiento turístico.
- Estudio de los costes asociados al tratamiento de los fangos provenientes de las EDARs de la isla de Eivissa y la viabilidad económica de incrementar su producción.
- El estudio de la capacidad de la planta de tratamiento de residuos y del vertedero de la isla de Eivissa y la viabilidad de dar servicio a la población actual y la prevista en los planeamientos. No pueden planificarse nuevos crecimientos cuando estas instalaciones están al límite de su capacidad y no existe alternativa planificada.
- Estudio de la capacidad de autoabastecimiento energético de la isla con los habitantes actuales y previstos en los planeamientos vigentes.
- Estudio de alternativas al presente proyecto incluyendo la compra de viviendas en venta en el municipio (actualmente más de 800 en un solo portal inmobiliario). Estas viviendas ya se encuentran insertadas en la trama urbana y conectadas a las infraestructuras, no deben hacerse nuevas ni añadir mantenimientos. No existe un solo estudio que permita concluir que, a nivel económico, la opción de





nuevas urbanizaciones, con el aumento de gasto que esto supone, inmediata y diferida, sea la opción más ventajosa en ningún caso.

Ninguno de los informes solicitados se ha incluido en el presente documento, lo que permite concluir que no se han tomado en consideración ni las más elementales cuestiones a la hora de racionalizar la planificación territorial.

La sobreexplotación de recursos hídricos de la isla es algo incuestionable que parece que para dar gusto a esta nueva maniobra especulativa se quiere obviar. No es que exista peligro de sobreexplotación de acuíferos en caso de que se aprueben nuevos desarrollos, es que la sobreexplotación se está dando desde hace 3 décadas. Para posibilitar la justificación de este nuevo desarrollo, la DG de Recursos Hídricos ha rebajado su propio criterio por debajo de cualquier consideración técnica e incluso ética. Como recursos disponibles, recoge la intrusión marina provocada por la actual sobreexplotación o las filtraciones de aguas residuales. Esto es inaceptable.

- DG de Recursos Hídricos:

Para poder informar es necesario aportar la siguiente información:

1. Se deben comunicar los ahorros de agua conseguidos hasta la fecha actual en relación con el objetivo establecido de ahorro del 15% respecto a los datos de 2019.
2. Debe acreditarse tener aprobada la ordenanza municipal de ahorro de agua.
3. Debe acreditarse tener aprobadas tarifas de agua progresivas efectivas que penalicen los consumos elevados.
4. Se debe comunicar el grado de ejecución de las actuaciones de abastecimiento y saneamiento previstas en el PGSA.
5. La entidad gestora de la depuración deberá informar en relación a la capacidad de absorber el incremento que suponga la actuación propuesta.

- Servicio de Protección de Especies, de la DG de Espacios Naturales y Biodiversidad:

Se concluye que:

Informo FAVORABLEMENTE con los siguientes condicionantes:

1. Es necesario realizar prospecciones previas para detectar la posible presencia de lagartijas y, en caso de encontrarlas, delimitar y proteger la zona.
2. Los ajardinamientos respetarán las estructuras como muros de pared seca o similares, que den refugio a la especie.
3. Existe constancia de la presencia de ofidios en la zona, por lo que es necesario utilizar trampas para su captura durante todo el período de obras.

- Sección de Medio Ambiente, del Departamento de Presidencia y Gestión Ambiental del Consell Insular de Eivissa:

Se considera que:

- Se debería especificar que para minimizar y prevenir las afecciones potenciales sobre la fauna en la fase de ejecución del proyecto urbanístico las actuaciones de tala o replantación de pies vegetales deberían realizarse fuera de la época de nidificación (del 1 de marzo al 31 de junio).
- Dado que recientemente ha aparecido la presencia significativa de ejemplares de serpientes en la zona de Can Escandell, se recomienda como medida compensatoria la creación en algunos de los espacios públicos y verdes del ámbito del plan Especial, de un Santuario de Lagartijas. Esta reserva o santuario únicamente precisaría el acotamiento de un espacio donde incorporar estructuras pétreas para ser utilizadas como refugios y escondrijos de lagartijas, evitando su depredación por parte de las serpientes (dado que las paredes existentes sí que son accesibles a las serpientes) además de la colocación y mantenimiento de trampas por ofidios.
- También y como medida compensatoria se recomienda la instalación de cajas refugio-nidos de quirópteros (murciélagos) para incrementar la biodiversidad del espacio además con un grupo faunístico utilizado para la contención biológica de plagas como las de mosquitos o procesionaria del pino.
- Servicio de Territorio, del Departamento de Gestión del Territorio, Infraestructuras Viarias, Ordenación Turística y Lucha contra el intrusismo del Consell Insular de Eivissa:

Se emite informe utilizando la documentación urbanística (Memoria del Plan Especial) y no se ha analizado la documentación ambiental. Respecto a esta última, nos remitimos al informe de la Sección de Medio Ambiente de este Consell Insular.

Servicio de Salud Ambiental (DG de Salud Pública y Participación), de la Conselleria de Salud y Consumo:

Se informa favorablemente condicionado a:

Cumplimiento del Real Decreto 3/2023, de 10 de enero, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de la calidad del agua de consumo, su control y suministro, con especial atención a la separación entre la red de abastecimiento de agua de consumo y demás



dotaciones del ámbito de actuación.

- Servicio de Infraestructuras Viarias, del Departamento de Gestión del Territorio, Infraestructuras Viarias, Ordenación Turística y Lucha contra el Intrusismo del Consell Insular de Eivissa:

Se concluye que:

Debe preverse la afección de la posible escorrentía proveniente de la obra de fábrica existente en el Pk1+150 del EI-20, a efectos de proyectar las correspondientes obras complementarias de urbanización, que den continuidad a dichas aguas de forma controlada.

- Ayuntamiento de Eivissa:

Se concluye que:

Según la ficha de actuación del plan parcial del sector 12 Este, prevista en la memoria de Ordenación de la Revisión del Plan General, se trata de unos terrenos para uso residencial plurifamiliar y de equipamiento, creando un gran espacio libre público junto con el Sector 12 Oeste.

La iniciativa de planeamiento y gestión urbanística será pública mediante sistema de actuación por compensación.

La Revisión del Plan General, tiene programado el desarrollo y urbanización de este sector 12 Este, durante el primer cuatrienio.

Se trata de un sector de planeamiento parcial directamente ordenado por el Plan General, así, al detallarse la ordenación en el propio Plan General, no es necesario redactar un Plan Parcial. Mediante un Estudio de Detalle podrán ajustarse las alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes; en este último caso, el ED podrá reordenar el aprovechamiento indicado en la ficha.

El proyecto de urbanización desarrollará los criterios de la ficha de acuerdo a los criterios generales de urbanización del Plan General. El Proyecto de Urbanización tomará las rasantes de los nuevos viales en relación con los viales confinantes existentes. Se completará, en su caso, la dotación de servicios urbanos que falten a los viales existentes donde es necesario conectar con el nuevo viario.

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 y no se prevé que el proyecto pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, en concreto:

- Características del proyecto: el objeto del proyecto es la ejecución de la urbanización de Can Escandell, para uso residencial plurifamiliar y equipamientos, con las redes de servicios (gas, telecomunicaciones, abastecimiento de agua, saneamiento separativo - pluviales y residuales -, electricidad y alumbrado público) y el diseño de un parque urbano con las instalaciones pertinentes y zonas de ajardinamiento, con una superficie afectada de 17,3 ha. La altura máxima de los edificios residenciales será de seis plantas (bajos + cuatro plantas + ático). En planta baja se priorizarán los usos terciarios, almacenes y aparcamientos, debiendo quedar superficie construida para las viviendas. Se prevé un gran espacio libre público, que adopta las características de Parque Urbano en las zonas más cercanas de las viviendas existentes y las de futura construcción, mientras que en las zonas más alejadas adopta una tipología de Parque Periurbano. Por lo general, las especies vegetales serán en gran medida autóctonas y sostenibles; y las especies no autóctonas serán naturalizadas y tendrán un consumo mínimo de agua.

- Ubicación del proyecto: el proyecto se desarrolla en el Sector 12-Este (Can Escandell), del TM de Ibiza, y las parcelas catastrales afectadas son las siguientes: 07026A002000200, 07026A00200021a, 07026A00200020000 2000220, calificadas como suelo urbanizable no programado. En todo caso, dentro del ámbito de actuación hay dos parcelas que quedan fuera del ámbito de actuación, que son la Casa Rural Can Tomeu y el Centro Vecinal Sant Pau. La zona de estudio limita al norte con la c. Albarca, al sur con la c. Jondal, al este con la c. Xarraca y Sant Vicent de Sa Cala y al oeste con el Sector 12 Oeste. A 260 m, en sentido oeste, discurre la carretera de circunvalación de Ibiza E20.

Los terrenos objeto de estudio se encuentran fuera de espacios de relevancia ambiental y de hábitats de interés comunitario (HIC), situándose a unos 550 m de área natural de especial interés (ANEI) y de la ZEC autonómica ES5310034 "Serra Grossa", a unos 2 km de la ZEPA ES0000515 "Espai marí de Formentera i del sud d'Eivissa" y a aproximadamente 2,8 km del Parque Natural de Ses Salines de Eivissa y Formentera. No se encuentran afectados por áreas de prevención de riesgos (APR) de inundación, erosión o desprendimiento. Según el IV Plan Forestal de las Islas Baleares 2015-2024, el ámbito de actuación se corresponde mayoritariamente con una zona con riesgo moderado de incendio forestal.

De acuerdo con el documento ambiental, el área del proyecto es una antigua zona de cultivos que, con el paso del tiempo, ha perdido su uso agrícola debido a la extensión urbanizada del municipio de Eivissa, provocando un importante cambio paisajístico. En la actualidad, debido al abandono de su uso anterior, prolifera la vegetación espontánea y algunos árboles con mayor o menor grado de madurez.

Según el Servicio de Protección de Especies, en la zona de estudio no hay constancia de la presencia de especies protegidas, aunque no se puede descartar la presencia de lagartija pitiusa (*Podarcis pityusensis*), especie catalogada como vulnerable de acuerdo con el Decreto ley



1/2023, de 30 de enero, de medidas extraordinarias y urgentes para la protección de la lagartija pitiusa (*Podarcis pityusensis*) y la lagartija balear (*Podarcis lilfordi*) y para la prevención y lucha contra las especies de la familia Colubridae sensu lato. No hay constancia de la existencia de nidos de rapaces, a menos de 1.000 m de distancia del ámbito de actuación. Asimismo, se ha detectado en la zona la presencia de ofidios.

Las parcelas afectadas por el proyecto se ubican sobre la masa de agua subterránea 2006M2 “Jesús”, acuífero superficial en mal estado cualitativo y buen estado cuantitativo, y moderada vulnerabilidad a la contaminación.

De acuerdo con el documento ambiental, al este de la parcela se encuentra la Zona Arqueológica del Pla de Vila (código J042, Catálogo Municipal del Patrimonio Histórico). Asimismo, dentro de la zona de urbanización, pero excluido del ámbito del proyecto, se localizan Bienes de Arquitectura Rural, incluidos en el Catálogo Municipal de Patrimonio Histórico (R050 Can Tomeu y R51 Pou de Can Tomeu).

- Características del potencial impacto: la ejecución del proyecto tendrá efectos sobre el medio ambiente, asociados al incremento poblacional (consumo de agua y energía...). En este sentido, debe tenerse en cuenta que, en relación con el abastecimiento de agua del sector, deberá cumplirse con el condicionante núm. 1 de la DAE de la Revisión del PGOU de Eivissa, acordada en el Pleno de la CMAIB de 28 de marzo de 2019 y modificado en el Pleno de 27 de abril de 2023. Asimismo, el proyecto debería incluir medidas adicionales para alcanzar la neutralidad de carbono, como la instalación de placas fotovoltaicas en espacios externos al ámbito de actuación, que permitan alcanzar en total su equivalente anual a las necesidades energéticas del proyecto de urbanización.

Conclusiones del Informe de impacto ambiental

Primero.- No sujeta a evaluación de impacto ambiental ordinaria el Proyecto de urbanización de Can Escandell (TM de Eivissa), siempre que se cumplan las medidas propuestas en el documento ambiental, firmado con fecha 15 de febrero de 2023, por la Sra. Raquel López Pérez, química, y por el Sr. Javier Rivera Domenech, ingeniero de caminos, canales y puertos, del SEPES - Entidad del Suelo, la normativa vigente y los siguientes condicionantes:

1. En referencia al abastecimiento de agua del sector, debe darse cumplimiento al condicionante núm. 1 de la DAE de la Revisión del PGOU de Eivissa, acordada en el Pleno de la CMAIB de 28 de marzo de 2019 y modificado en el Pleno de 27 de abril de 2023:

1.a. Teniendo en cuenta que el crecimiento previsto en número de viviendas, hasta el año 2032, se establece en dos fases (fase I-1.412 viviendas- y fase II-1.820 viviendas):

La conexión efectiva de los crecimientos y/o consolidación previstos (fase I o fase II) en el sistema general de saneamiento y depuración asociados a la EDAR de Eivissa no se podrá realizar hasta que entre en funcionamiento la nueva EDAR de Eivissa.

El desarrollo de la fase II queda supeditado a una reducción del 15% de la demanda de agua respecto a 2019 (que supone un ahorro de 701.725 m3).

Este condicionante para poder desarrollar la fase II debe incorporarse a los documentos normativos del Documento de 2ª Aprobación Provisional del PGOU; además, en las fichas de UA y en la ficha 39 «G-Gestió Uas 2021» debe recogerse una redacción que haga referencia a que el desarrollo de estas UA no se puede llevar a cabo sólo con la aprobación del PGOU, sino que también es condición necesaria el cumplimiento de los objetivos previstos en el Documento de 2ª Aprobación Provisional del PGOU (noviembre 2021) y en el Plan de Gestión Sostenible del Agua (aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 28 de octubre de 2021), que deberán verificarse por parte de la administración hidráulica.

1. b. No habrá crecimiento de plazas turísticas, quedando congeladas las existentes en 2019 (13.571 plazas turísticas); esta condición deberá quedar reflejada en las disposiciones normativas correspondientes.

2. Se deberá prever la recogida y aprovechamiento de todas las aguas pluviales, sin que se admita, en ningún caso, su vertido al mar.

3. Deberán ejecutarse actuaciones adicionales para alcanzar la neutralidad de carbono, dado que las medidas propuestas en el documento ambiental no son suficientes para alcanzar este objetivo. En cualquier caso, para dar cumplimiento al art. 20.2 de la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética, y dada la imposibilidad de implantar en la zona de estudio placas fotovoltaicas adicionales a las ya previstas, se deberán establecer medidas compensatorias relacionadas con la instalación de placas en espacios externos al ámbito de actuación, que permitan alcanzar en total el equivalente anual a las necesidades energéticas del proyecto de urbanización.

4. Dada la presencia potencial de lagartija pitiusa (*Podarcis pityusensis*) en la zona de estudio, deberán adoptarse medidas para su protección, como el acotamiento de un espacio y la instalación de estructuras pétreas, que sirvan como escondite y refugio para esta especie.

5. Durante la fase de construcción, se deberán llevar a cabo riegos periódicos con aguas pluviales, o alternativamente regeneradas, para minimizar la producción de polvo, así como tener en cuenta buenas prácticas para minimizar la contaminación atmosférica:



http://www.caib.es/sites/atmosfera/ca/d/guia_pel_control_de_les_emissions_de_pols_de_la_construcció_i_demolició-30632/

6. Dado que la zona presenta un nivel moderado de vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos, durante la ejecución de las obras, deben adoptarse las máximas precauciones para evitar el vertido de sustancias contaminantes, incluidas las derivadas del mantenimiento de las maquinarias, de acuerdo con lo que dispone el art. 2 punto 1 c) del Decreto ley 1/2016, de 12 de enero, de medidas urgentes en materia urbanística.

7. Los residuos generados durante las obras deberán ser separados y entregados a gestor autorizado. Asimismo, durante la fase de funcionamiento del proyecto, se deberán prever los mecanismos adecuados (contenedores...) para la separación de los residuos domiciliarios.

8. El Plan de Vigilancia Ambiental (PVA) deberá disponer de una partida específica dentro del presupuesto del proyecto, que incluya el coste relativo a la adopción de las medidas ambientales y su seguimiento, además del gasto derivado de la contratación de la auditoría ambiental, dado que el presupuesto de ejecución material del proyecto supera el millón de euros.

Asimismo, de acuerdo con el Consell Insular de Eivissa, se recomienda la instalación de cajas refugio-nidos de quirópteros (murciélagos) para incrementar la biodiversidad del espacio además con un grupo faunístico utilizado para la contención biológica de plagas como las de mosquitos o procesionaria del pino.

Por otra parte, se recuerda que:

- Las nuevas edificaciones previstas en Can Escandell deberán ser edificios de consumo energético casi nulo, en cumplimiento del art. 32.2 de la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética.
- Durante la realización de las obras, será necesario cumplir el Decreto 125/2007, de 5 de octubre, por el que se dictan normas sobre el uso del fuego y se regula el ejercicio de determinadas actividades susceptibles de incrementar el riesgo de incendio forestal, especialmente en lo que se refiere a las medidas de prevención durante la época de peligro de incendio forestal y las acciones coyunturales de prevención (art. 8.2.c).
- Se deberá cumplir el Real Decreto 3/2023, de 10 de enero, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de la calidad del agua de consumo, su control y suministro, con especial atención a la separación entre la red de abastecimiento de agua de consumo y demás dotaciones del ámbito de actuación.
- De acuerdo con el Servicio de Infraestructuras Viarias del Consell Insular de Eivissa, es necesario prever la afección de la posible escorrentía proveniente de la obra de fábrica existente en el Pk1+150 del EI-20, a los efectos de proyectar las correspondientes obras complementarias de urbanización, que den continuidad a dichas aguas de forma controlada.
- Dado que el ámbito está afectado por la servidumbre aeronáutica del aeropuerto de Eivissa, previamente a la ejecución de las obras, se requiere informe de la AESA, según se prevé en el Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas.

Segundo.- Archivar el expediente CMAIB 109E/2022 correspondiente al Plan Especial de Can Escandell de Desarrollo de Vivienda de Titularidad Pública y el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Tercero.- Se publicará el presente informe ambiental estratégico en la sede electrónica de la CMAIB y en el Boletín Oficial de las Illes Balears, de acuerdo con lo que dispone el artículo 31.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de AA. Además, se dará cuenta al Pleno de la CMAIB y al Comité de AA.

Cuarto.- El informe ambiental estratégico 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 autorización del plan en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación, de acuerdo con lo que dispone el artículo 31.4 de la Ley 21/2013.

Quinto.- El informe ambiental estratégico no será objeto de ningún recurso, sin perjuicio de lo que, en su caso, proceda en vía administrativa o judicial ante el acto, en su caso, de autorización del plan, de acuerdo con lo que dispone el artículo 31.5 de la Ley 21/2013.

Sexto.- 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 obtención de la autorización.

(Firmado electrónicamente: 18 de enero de 2024)

La directora general de Coordinación y Armonización Urbanística

Maria Paz Andrade Barberá

Por suplencia de la presidencia de la CMAIB

(BOIB núm. 106 de 29 de julio 2023)

