

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA

CONSEJERÍA DE VIVIENDA, TERRITORIO Y MOVILIDAD

831

Resolución del presidente de la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares por la que se formula el informe ambiental estratégico sobre la Modificación Puntual núm. 33 para la ampliación del sistema de equipamientos de las instalaciones de depuración de una parte de la parcela 640 del polígono 2 del TM de San Lorenzo de Es Cardassar (Mallorca)(Exp. 53e-2023)

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 24 de julio de 2023, y de acuerdo con el artículo 8.1.a) del Decreto 3/2022, de 28 de febrero, por el que se aprueban la organización, 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 la Modificación Puntual núm. 33 para la ampliación del sistema de equipamientos de las instalaciones de depuración de una parte de la parcela 640 del polígono 2 del TM de San Lorenzo des Cardassar (Mallorca), en los siguientes términos:

1.Determinación de sujeción a evaluación ambiental y tramitación

De acuerdo con el artículo 12.3.a) 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, deben ser objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada los planes y programas mencionados en las letras a) y b) del apartado 1 de este artículo, y sus revisiones, que establezcan el uso, en el ámbito municipal, de zonas de extensión reducida. El apartado 1 letra a) del artículo 12 indica los supuestos que establezcan el marco de una futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran, entre ellos, gestión de residuos o gestión de recursos hídricos.

Por tanto, de acuerdo con la naturaleza y extensión reducida de la modificación puntual núm. 33 de las NS de Sant Llorenç des Cardassar, ésta debe ser objeto de evaluación ambiental estratégica y deberá seguirse el procedimiento establecido en la sección 2ª del Capítulo I Evaluación ambiental estratégica de la Ley 21/2013, de evaluación ambiental.

Descripción y ubicación de la modificación puntual nº. 33

El objeto de la modificación puntual nº. 33 de las Normas Subsidiarias (NS) de Sant Llorenç des Cardassar es incrementar la superficie disponible para poder ejecutar las obras de ampliación de la Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) de Sa Coma para poder incorporar varios filtros biológicos con sus correspondientes canalizaciones para reducir la contaminación atmosférica por olores y evitar molestias a la población. Asimismo, se prevé a medio o largo plazo incorporar un tratamiento avanzado de lodos que permita reducir residuos y aprovecharlos en compostaje.

La parte este confrontada con la EDAR de Sa Coma de la parcela 640 del polígono 2 del TM de San Lorenzo de Es Cardassar (con referencia catastral 07051A002006400000DU) es el objeto de la modificación puntual y la superficie total a expropiar será de 1.158 ,60 m2.

De acuerdo con el Plan Territorial de Mallorca (PTIM), la parcela 640 se encuentra en suelo rústico común en categoría Suelo Rústico en Régimen General Forestal (SRG-F).

La parcela 640 del polígono 2 del TM de Sant Llorenç des Cardassar, actualmente se explota como actividad de ocio (parque de animales safari-zoo). La porción de terreno que se pretende extraer de esta parcela para incorporarla a la EDAR de Sa Coma, no forma parte del recorrido del safari puesto que se trata de una zona cerrada externa al recorrido guía del safari y la superficie afectada está cubierta por matorrales de garriga.

La principal característica de la nueva reordenación de acuerdo con el documento ambiental estratégico es aumentar la superficie del equipamiento para su depuración en 1.158.60 m2, a partir de suelo rústico general situado junto al solar de este equipamiento.

Los planos de esta zona del planeamiento núm. 6 de las NS. Ordenación de la zona costera. Situación del ámbito e índice de planos, nº 8 de las NS. Zonificación de Sa Coma. 1a y 2a Fase. Se islote y nº 8 de las NS. Zonificación de Sa Coma. 1a y 2a Fase. S'islot (Ampliado) quedarán sustituidos por los planos propuestos núm. 1a, 2a y 3a en los que quedará recogida la modificación puntual núm 33 de las NS de



Sant Llorenç des Cardassar.

3.Evaluación de los efectos previsibles

La modificación puntual nº. 33 de las NS para la ampliación del sistema de equipamientos de las instalaciones de depuración prevista afecta a un reducido ámbito territorial de 1.158.60 m2 de suelo rústico catalogado como de régimen general forestal, aunque no afecta a ninguna masa forestal. De esta modificación puntual se prevén los siguientes impactos ambientales:

*En la fase de planificación:

-Sobre la calidad atmosférica se prevén impactos positivos dado que no supondrá un aumento significativo del ruido respecto al existente como consecuencia de la actividad de la EDAR, y que la instalación de los nuevos filtros de la EDAR reducirán los compuestos aromáticos odoríferos mejorando la calidad del aire de la población cercana.

-Sobre la hidrología y los riesgos hidrológicos se prevén impactos positivos ya que las mejoras de la EDAR en la depuración del agua permitirán reducir la explotación potencial del acuífero y mejorar la calidad de agua emitida desde los emisarios a la mar. Asimismo, la implantación de las nuevas instalaciones no supondrá una pérdida significativa de capacidad de carga del acuífero por la impermeabilización del terreno dado que la dimensión de los terrenos afectados es pequeña.

-Sobre el paisaje se prevé un impacto negativo compatible dado que supone una alteración del paisaje de reducida dimensión con una proyección de instalaciones similares a las ya implantadas, con unas barreras visuales de vegetación y otras construcciones que permitirán una visibilidad muy reducida sobre un espacio altamente modificado con baja valoración paisajística.

-Sobre el cambio climático se prevé un impacto positivo La actuación planteada en concreto (tratamiento de fangos de depuradora in situ), por un lado mejorará la calidad atmosférica del entorno (reducción de olores emitidos) y permitirá reducir las emisiones de gases invernadero debido a que se obtendrá unos lodos con un alto grado de sequedad, lo que se traduce en un menor consumo energético (menor inversión calorífica en TIRME), y que podrían potencialmente aprovecharse como abono (compostaje).

-Sobre los recursos energéticos se prevé un impacto negativo compatible ya que si bien la mayor parte del consumo de energía de la EDAR de Sa Coma no está vinculada a la línea de filtrado que se pretende implantar, es una infraestructura que tendrá unos consumos anuales energéticos. Asimismo, también se plantea a futuro, la instalación de un sistema de tratamiento de fangos de depuradora, in situ, para evitar su transporte a las instalaciones habilitadas que supondría también el aumento del consumo energético de la planta.

-Sobre la gestión de residuos se prevé un impacto positivo, se plantea a medio-largo plazo llevar a cabo un tratamiento avanzado de fangos, con procedimientos ya existentes que permiten obtener un alto grado de sequedad, o energía, con el correspondiente ahorro en los movimientos de estos residuos en las instalaciones de TIRME (con el componente económico que supone para el municipio), pudiendo aprovecharse como abono (compostaje).

-Sobre la ordenación y usos se prevé un impacto positivo puesto que se trata en definitiva de adaptar la ordenación urbana a las necesidades detectadas a la mejora de las infraestructuras de servicio del municipio siguiendo los procedimientos normativos.

*En la fase de ejecución de las infraestructuras:

-Sobre la calidad de aire (ruido, polvo, humos y olores) se prevé un impacto negativo compatible ya que los motores de combustión de las máquinas en la fase de obra conllevan un incremento en el nivel y los contaminantes atmosféricos, cuando éstos están en funcionamiento, originando emisiones de partículas sólidas, metales pesados y gases. En obras de la tipología de las que se prevén en el espacio reducido planeado se utilizarán medios mecanizados que producirán emisiones acústicas de hasta el entorno de los 110 dBA.

-Sobre el suelo se prevé un impacto negativo compatible dado que dadas las dimensiones de la obra propuesta, difícilmente la incidencia final sobre el suelo y su morfología será de elevadas consecuencias ambientales. En cualquier caso, se tratará de una acción recuperable y localizada geográficamente.

-Sobre el agua se prevé un impacto negativo compatible dado que la acumulación de residuos directamente sobre el suelo o la mala impermeabilización del espacio, por las actividades que deberán realizarse, pueden originar lixiviados, que afecten a las aguas superficiales cercanas y en casos muy extremos en el acuífero, sin embargo, este impacto tiene un carácter temporal, reducido, recuperable y reversible.

-Sobre la vegetación se prevén impactos negativos compatibles ya que se deberá desbrozar la vegetación existente en los 1.158,60 m2, la cual está compuesta por matorrales de garriga que no tienen ninguna figura de protección. Asimismo, la realización de movimientos de tierras y el tráfico de maquinaria en la zona de obras producirán el levantamiento de polvo que al depositarse sobre las partes aéreas de las plantas podrían provocar variaciones en la fisiología. Sin embargo, estos impactos serán de extensión reducida.

-Sobre la fauna se prevé un impacto negativo compatible ya que se considera que su intensidad es baja y tiene carácter momentáneo en lo que



se refiere a los movimientos de vehículos y maquinaria que pueden producir atropellos de anfibios, reptiles y avifauna. Sin embargo, se adoptarán medidas preventivas para la protección de la fauna susceptible.

-Sobre el paisaje se prevé un impacto negativo compatible dado que supone una alteración del paisaje de reducida dimensión con una proyección de instalaciones similares a las ya implantadas, con unas barreras visuales de vegetación y otras construcciones que permitirán una visibilidad muy reducida sobre un espacio altamente modificado con baja valoración paisajística.

-Sobre las vías de comunicación se prevé impacto negativo compatible ya que las tareas que se derivarán de la modificación de la planificación municipal, la ampliación de la EDAR, no generarán ni cierres intermitentes ni otras potenciales afecciones a las actividades económicas y vecindarios de la zona.

Se prevé que esta modificación puntual nº33 no genere efectos significativos negativos importantes sobre el medio ambiente.

4.Consultas en las administraciones públicas afectadas y personas interesadas

De acuerdo con el artículo 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se han realizado consultas en las siguientes administraciones previsiblemente afectadas por la propuesta de modificación puntual núm. 33 de las NS de San Lorenzo de Es Cardassar:

-Dirección Insular de Territorio y Paisaje del Departamento de Territorio del Consell de Mallorca.

-Amigos de la Tierra.

-Terraferida.

-Dirección Insular de Urbanismo del Departamento de Territorio del Consell Insular de Mallorca.

-Dirección Insular de Infraestructuras del Departamento de Movilidad e Infraestructuras del Consell Insular de Mallorca.

-GOB.

-Dirección General de Salud Pública de la Consejería de Salud y Consumo.

-Servicio de Estudios y Planificación de la Dirección General de Recursos Hídricos.

-Servicio de Protección de Especies de la Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad de la Consejería de Medio Ambiente y Territorio.

-Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo de la Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad de la Consejería de Medio Ambiente y Territorio.

-Servicio de Cambio Climático y Atmósfera de la Dirección General de Energía y Cambio Climático de la Consejería de Transición Energética, Sectores Productivos y Memoria Democrática.

A día de hoy en el expediente constan los informes:

-Servicio de explotación y Conservación de Carreteras de la Dirección Insular de Infraestructuras del Departamento de Movilidad e Infraestructuras del Consell Insular de Mallorca (24/04/2023), informó que la parcela a la que corresponde la modificación puntual núm. 33 de las NS de San Lorenzo de Es Cardassar se encuentra a más de 50 m de la carretera, y por lo que la actuación no debe informarse según el artículo 31.2 de la Ley 5/1990, de Carreteras de la CAIB.

-Servicio de Cambio Climático y Atmósfera de la Dirección General de Energía y Cambio Climático de la Consejería de Transición Energética, Sectores Productivos y Memoria Democrática (25/04/2023) concluyó que debe especificarse y cuantificar la superficie y producción de energía renovable necesaria para dar cumplimiento al artículo 20.2 de la Ley 10/2019, y de no llegar a compensar la huella de carbono generada, proponer y cuantificar las medidas para minimizarla o compensarla.

-Servicio de Salud Ambiental de la Dirección General de Salud Pública y Participación de la Consejería de Salud y Consumo (02/05/2023) informó favorablemente dado que las actuaciones proyectadas suponen una mejora para la salud de la población próxima a las instalaciones de depuración.

-Servicio de Protección de Especies de la Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad de la Consejería de Medio Ambiente y Territorio (17/05/2023) informó favorablemente la modificación puntual núm. 33 de las NS de San Lorenzo de Es Cardassar para la ampliación del sistema de equipamientos de las instalaciones de depuración con una serie de condicionantes.



-Servicio de Ordenación del Territorio de la Dirección Insular de Territorio y Paisaje (01/06/2023) informó favorablemente la modificación puntual núm. 33 de las NS de San Lorenzo de Es Cardassar para la ampliación del sistema de equipamientos de las instalaciones municipales de depuración con una serie de condicionantes.

-Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo de la Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad de la Consejería de Medio Ambiente y Territorio (05/07/2023) informó de no haber ningún inconveniente o consideración específica en relación con el riesgo de incendio forestal, aunque en cualquier caso, durante la realización de las obras será necesario cumplir el Decreto 125/2007, de 5 de octubre, por el que se dictan las 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).

-Servicios Técnicos de Urbanismo de la Dirección Insular de Urbanismo del Departamento de Territorio del Consell Insular de Mallorca (05/07/2023) informó de una serie de consideraciones y deficiencias urbanísticas que se detectaron en la documentación aportada pero ninguna de ellas tenían carácter ambiental.

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

Para determinar si debe someterse a evaluación estratégica ordinaria se han analizado los siguientes criterios:

1) Sobre las características de la modificación puntual núm. 33 de las NS de San Lorenzo de Es Cardassar:

a) La modificación puntual núm. 33 supondrá un marco para la autorización del proyecto de la ampliación de la EDAR de Sa Coma, que tendrá una dimensión reducida sobre suelo rústico en régimen general forestal pero sin comprometer masa forestal, flora o algún HIC. El objetivo de esta ampliación de la EDAR es incorporar varios filtros biológicos con sus correspondientes canalizaciones para reducir la contaminación atmosférica por olores y evitar molestias a la población.

b) La modificación puntual núm. 33 no afecta al Plan Territorial de Mallorca (PTIM) ni a otros planes sectoriales.

c) Respeto a la pertinencia de la modificación puntual núm. 33 para la integración de consideraciones ambientales, con el objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible permitirá el saneamiento de las aguas residuales de la EDAR de Sa Coma sin comprometer la calidad del aire cercano a la zona urbana gracias a la instalación de los filtros biológicos y sus canalizaciones para reducir los olores y, a la vez, se prevé que a medio o largo plazo se incorpore un tratamiento avanzado de lodos que permita reducir residuos y aprovecharlos en compostaje que mejorará el economía circular de los recursos.

d) En cuanto a los problemas ambientales significativos que puede generar la modificación puntual, se prevé que esta modificación puntual núm. 33 no genere efectos significativos negativos importantes sobre el medio ambiente.

Los impactos negativos compatibles en la fase de planificación que se prevén son: una alteración del paisaje de reducida dimensión con una proyección de instalaciones similares a las ya implantadas, con unas barreras visuales de vegetación y otras construcciones que permitirán una visibilidad muy reducida sobre un espacio altamente modificado con baja valoración paisajística; así como, un mayor consumo de energía de la EDAR de Sa Coma por la infraestructura que se pretende implantar y por el futuro sistema de tratamiento de fangos de depura.

Los impactos negativos compatibles en la fase de ejecución que se prevén son: sobre la calidad del aire (ruido, polvo, humos y olores) como consecuencia de los motores de combustión de las máquinas en la fase de obra conllevan un incremento en el nivel y los contaminantes atmosféricos, cuando éstos están en funcionamiento, originando emisiones de partículas sólidas, metales pesados y gases; sobre el suelo por las reducidas dimensiones de la obra propuesta; sobre el agua, como consecuencia de la acumulación de residuos directamente sobre el suelo o la de una mala impermeabilización del espacio por lixiviados, que afecten a las aguas superficiales cercanas y en casos muy extremos al acuífero; sobre la vegetación como consecuencia de desbrozar la vegetación existente en los 1.158,60 m², la cual está compuesta por matorrales de máquia que no tienen ninguna figura de protección; sobre la fauna con respecto a los movimientos de vehículos y maquinaria que pueden producir atropellos de anfibios, reptiles y avifauna. Sin embargo, se adoptarán medidas preventivas para la protección de la fauna susceptible; sobre el paisaje dado que supone una alteración del paisaje de reducida dimensión con una proyección de instalaciones similares a las ya implantadas, con unas barreras visuales de vegetación y otras construcciones que permitirán una visibilidad muy reducida sobre un espacio altamente modificado con baja valoración paisajística y sobre las vías de comunicación puesto que las tareas de ejecución que se derivarán de la modificación de la planificación municipal no generarán ni cierres intermitentes ni otras potenciales afecciones a las actividades económicas y de los vecindarios de la zona.

e) Por lo que respecta a la pertinencia de la modificación puntual núm. 33 a la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente, se considera que el proyecto que se ejecute una vez aprobada la modificación puntual permitirá el cumplimiento de los niveles límites de olores establecidos tanto en la normativa comunitaria, estatal como local.

2) Características de los efectos y del área probablemente afectada, considerando en particular:

a) La probabilidad, duración, frecuencia y reversibilidad de los efectos: en la fase de planificación y en la fase de ejecución los efectos negativos compatibles detectados serán probables, reducidos con una duración temporal, una frecuencia puntual y reversibles.

b) Los efectos que pueda generar la modificación puntual núm. 33 carecen de carácter acumulativo.

c) Los efectos que pueda generar la modificación puntual núm. 33 no tienen carácter transfronterizo.

d) La modificación puntual no supondrá ningún riesgo para la salud dado que el objetivo de ésta es poder ejecutar unas instalaciones que permitirán la reducción de los olores en la zona urbana más cercana. Respecto a los riesgos sobre el medio ambiente, el impacto paisajístico se prevé como compatibles en la fase de planificación mientras que en la fase de ejecución de las obras, el riesgo de contaminación atmosférica, edáfica o hidrológica es muy bajo, si se aplican las medidas ambientales preventivas, los condicionantes técnicos que se proponen y el Programa de Vigilancia Ambiental.

e) La magnitud y el alcance espacial de los efectos de la modificación puntual serán muy reducidos dado que el proyecto es de obra de pequeña envergadura con una extensión muy reducida localizada en la ubicación en un entorno ya antropizado por la presencia de la propia EDAR de Sa Coma.

f) En cuanto al valor y vulnerabilidad del área, la ubicación de la modificación puntual no se encuentra afectada por ningún espacio de relevancia ambiental ni por ninguna área de prevención de riesgos (APR). Asimismo, esta modificación puntual no supondrá afección alguna al patrimonio cultural, superación de valores umbrales o de objetivos de calidad ambiental, una explotación intensiva del suelo ni efectos en áreas o paisajes con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional, comunitario o internacional.

Una vez analizados los criterios del Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, no se prevé que la modificación puntual núm. 33 de las NS de San Lorenzo de Es Cardassar suponga efectos negativos significativos ambientales.

Conclusiones del informe ambiental estratégico

Primero. No sujeta a evaluación ambiental estratégica ordinaria “la Modificación Puntual núm. 33 para la ampliación del sistema de equipamientos de las instalaciones de depuración de una parte de la parcela 640 del polígono 2 del TM de San Lorenzo de Es Cardassar (Mallorca)” dado que no se prevé que pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente de acuerdo con los criterios del anexo V de la Ley 21/2013, siempre y cuando se cumplan las medidas y el programa de vigilancia ambiental propuestos que figuran en el documento ambiental estratégico, redactado por la geógrafa, Irene Moyà Pais en fecha septiembre de 2022 y los siguientes condicionantes técnicos:

1. Respecto al Plan de Vigilancia Ambiental (PVA):

a) Deberán incorporarse unos indicadores claros y específicos y unos umbrales numéricos, en la medida de lo posible, por cada medida propuesta para determinar si es necesario la aplicación de nuevas medidas para evitar incumplimientos y para el seguimiento objetivo de la efectividad de las medidas

b) Deberán incluirse las actuaciones que se llevarán a cabo en caso de que las medidas no obtengan el resultado deseado.

c) Se deberá indicar la frecuencia de los controles de las medidas que deben llevarse a cabo tanto en la fase de planificación como la fase de ejecución del proyecto de la ampliación de la EDAR.

d) Se tendrá que enviar a la Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears (CMAIB) el PVA una vez subsanado con las indicaciones de los apartados anteriores.

e) Al final de la obra, deberá redactarse un informe final con una recopilación de toda la información generada en el PVA, incluyendo los resultados periódicos, incidencias así como la valoración global final del impacto de la obra respecto a su previsión inicial.

Asimismo, se recuerda que:

1. Según el informe de los Servicios de Urbanismo de la Dirección Insular de Urbanismo del Consell de Mallorca, se indican las deficiencias urbanísticas en la documentación urbanística aportada que deben ser objeto de enmienda para la redacción del documento definitivo:

a) Se ha observado que los límites y orientación que indica el planeamiento no coinciden con los límites reales que marca el cerramiento de la parcela de la instalación existente y que se pretende ampliar con esta modificación puntual, por tanto, tendrá que adaptar el planeamiento a la realidad física.

b) Se indica que paralelamente a la modificación núm. 33 se está tramitando la modificación núm. 26 para adaptar cartográficamente los Sistemas Generales del municipio. La documentación gráfica aportada corresponde a los planos de la modificación núm. 26 aunque no



aprobada definitivamente. La modificación núm. 33 deberá contener los planos del planeamiento y no la de un instrumento que está en tramitación.

c) No se aporta ficha del sistema general con su regulación urbanística. En la modificación núm. 26 que se está paralelamente, se aporta la ficha (F4.01) de la EDAR existente pero no consta su ampliación. La ficha del sistema general deberá incorporar la regulación prevista en el documento de memoria que deberá cumplir el proyecto.

d) Las previsiones del punto 1.4.1. de la memoria de la modificación puntual son incorrectas puesto que se trata de una modificación que afecta a un sistema general del municipio que pertenece a la estructura general y orgánica. Según el artículo 37.f) de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (LUIB) esta forma parte de las determinaciones que debe contener el Plan General, y por tanto, la aprobación definitiva de la modificación puntual corresponderá al Consejo Insular de Mallorca como determina el artículo 54 de la misma ley.

e) La ampliación propuesta se trata de una actuación aislada, y por tanto, habrá que definir en los planos de ordenación el ámbito de gestión y aportar la ficha de gestión que corresponda como prevé el artículo 87 del Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo para la isla de Mallorca (RLOUSM) (modificación puntual 16 marzo de 2023).

f) El punto 4 de la memoria se titula "estudio de tráfico", cuyo contenido hace referencia al estudio de movilidad generada de la infraestructura será necesario adaptar la terminología a "estudio de movilidad generada".

g) En cuanto a los estudios económicos de planeamiento, será necesario adecuar la terminología utilizada a las previsiones del artículo 47 de la LUIB. El punto 1 debe ser estudios económicos de planeamiento; el punto 1.1 informe de sostenibilidad económica y memoria de viabilidad económica, en lugar de informe de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica; el punto 2 informe de sostenibilidad económica en lugar de memoria de sostenibilidad económica.

h) En los estudios económicos se hace referencia a la memoria de viabilidad económica, este documento no es necesario en la modificación puntual puesto que no está en los supuestos previstos en el punto 3 del artículo 47.

i) En la determinación del cálculo del valor del suelo se hace referencia a los importes de 9,15 €/m² y 7 €/m² como importes que establece el Consejo Insular de Mallorca en las expropiaciones en suelo rústico, ya un valor de 6,5 €/m² determinado por una tasadora.

Cabe indicar que la valoración debe responder a la aplicación de lo que prevé el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del suelo y rehabilitación urbana, el Real Decreto 1492 /2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo. Se trata de un suelo en situación básica rural y su valoración es mediante el método de capitalización de rentas anual o potencial definido en los artículos del capítulo III del Real Decreto. En el documento se sigue este método, y por tanto, los demás valores no se pueden tener en cuenta.

j) Los valores aportados para obtener el tipo de capitalización no se corresponden con los datos anuales publicados por el Banco de España de la Rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a tres años anteriores a la fecha de valoración.

k) No se resulta de aplicación el coeficiente u3 puesto que el emplazamiento no es un suelo protegido por la legislación aplicable ni está incluido en la Red Natura 2000.

l) Habrá que aportar informe de la persona del ayuntamiento que sea responsable de las funciones interventoras y específicas en materia de control financiero, como prevé la legislación estatal reguladora de las haciendas locales, analizando el impacto de la actuación en las haciendas públicas.

2. De acuerdo con el informe del Servicio de Ordenación del Territorio indica que en el correspondiente proyecto de ampliación de la EDAR será necesario la incorporación de medidas paisajísticas para mejorar su integración en el entorno cercano, atendiendo en las indicaciones de la Norma 22 «Condiciones de integración paisajística y ambiental» del PTIM (con la modificación núm. 3), así como también deberá cumplirse con la Norma 42 «Medidas bioclimáticas en la ordenación y en la edificación» y con la Norma de 44 «Contaminación lumínica» también del PTIM modificado.

3. De acuerdo con el informe del Servicio de Protección de Especies, en el proyecto de ampliación de la EDAR de Sa Coma, para implementar medidas preventivas para la protección de la tortuga mediterránea y otra fauna, se tendrán que cumplir los siguientes condicionantes:

a) La prospección previa del terreno antes de la entrada de la maquinaria que se propone como medida preventiva para proteger la fauna presente, se debe tener en cuenta en los meses de frío la tortuga mediterránea suele estar escondida en su madriguera y no se podrá detectarse fácilmente.



b) Una vez modificada las NNSS de Sant Llorenç des Cardassar, el proyecto de ejecución de ampliación de la EDAR de Sa Coma deberá tener en cuenta la necesidad de prospectar el área afectada por las obras con el objeto de obtener una información real sobre las especies presentes en el terreno, así como posibles nidos de especies relevantes, y no basarse exclusivamente en la información recogida en el visor del Bioatlas y otros documentos de referencia.

4. En cuanto al proyecto de ampliación de la EDAR, deberá implantarse de una barrera vegetal en los límites exteriores de la nueva superficie anexionada con árboles autóctonos similares a los del entorno, de bajo requerimiento hídrico por reducir el impacto visual de las instalaciones de la EDAR desde el recorrido del safari más cercano a ella.

5. Respecto a la alta vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos de la zona objeto de la modificación puntual, se atenderá a lo dispuesto en el anexo 1 de la ley 6/1999, de 3 de abril, de directrices de ordenación territorial, durante todas las fases del proyecto de la ampliación de la EDAR. Deberán adoptarse las máximas precauciones para evitar el vertido de sustancias contaminantes (aceites, hidrocarburos, etc.).

Segundo. Se publicará el presente informe ambiental en el Boletín Oficial de las Islas Baleares, de acuerdo con lo que dispone el artículo 31.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental. Además, se dará cuenta en el Pleno de la CMAIB y en el comité técnico de Evaluación de Impacto Ambiental (AIA).

Tercero. 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 aprobación del plan o programa en el plazo máximo de cuatro años desde de la publicación, de acuerdo con lo que dispone el artículo 31.4 de la Ley 21/2013.

Cuarto. 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 de aprobación del plan o programa, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 31.5 de la Ley 21/2013.

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

(Firmado electrónicamente: 25 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)