



Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA

CONSEJERÍA DE VIVIENDA, TERRITORIO Y MOVILIDAD

3027

Resolución de la Directora General de Armonización Urbanística y Evaluación Ambiental por la cual se formula el informe de impacto ambiental sobre el proyecto de urbanización en la parcela resultante de las unidades de actuación UE/19-05, UE/19-06 (terrenos anexos al hotel Victoria, TM Palma) (Exp. 148a/2024)

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 7 de febrero de 2025, y de acuerdo con el apartado 1 del artículo único del Decreto 5/2024, de 29 de mayo, por el cual se establecen las competencias y la estructura orgánica básica de las consejerías de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares.

RESUELVO FORMULAR

El informe de impacto ambiental sobre el proyecto de urbanización en la parcela resultante de las unidades de actuación UE/19-05, UE/19-06 (terrenos anexos al hotel Victoria)

1. Determinación de sujeción a evaluación ambiental y tramitación

Tramitación

El proyecto de urbanización de la UE/19-05 y UE/19-06 no pasó la tramitación de evaluación de impacto ambiental por ser anterior a la normativa que lo establece. Según el Ayuntamiento de Palma, las actuaciones pendientes de ejecución en relación con la urbanización de la UE/19-05 y UE/19-06 son equivalentes a las de un proyecto de urbanización y se encuentran sometidas a evaluación de impacto ambiental simplificada al encontrarse en los supuestos del anexo II TRLAAIB (grupo 4).

De acuerdo con lo anterior, el proyecto será objeto de una Evaluación de Impacto Ambiental Simplificada y se tendrá que seguir la tramitación ambiental establecida en el título II, capítulo II, sección 2ª de la Ley 21/2013, así como cumplir con las prescripciones de los artículos 21 y 22 del Texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Islas Baleares, aprobado por Decreto Legislativo 1/2020, de 28 de agosto, que le sean de aplicación.

2. Descripción y ubicación del proyecto

El Plan Especial de Reforma Interior (PERI) del Terreno del 2006 contiene las dos unidades de ejecución (UE 19-05 y UE 19-06) del proyecto. En estas unidades se prevé la apertura de un vial peatonal con una zona verde y la construcción de viviendas plurifamiliares, 36 y 46 respectivamente. El Plan General aprobado inicialmente el octubre de 2021 las recoge como AUR-T/19-06 y ARU-T/19-05. No obstante, según el documento ambiental, existe en el Ayuntamiento de Palma un expediente (PH2021/24) de agrupación de parcelas con la parcela del hotel de manera que no se prevé la construcción de las viviendas.

La superficie del ámbito de actuación es de 4.444 m². En el proyecto se contemplan 3 zonas:

- Cesión municipal 1. Ejecutada parcialmente. Ya dispone de red de alcantarillado, de aguas pluviales y de abastecimiento de agua potable.
- Cesión municipal 2. Pendiente de ejecutar. Se ampliará la escala hacia el Paseo Marítimo y la dotación de una zona verde pública. Los pavimentos utilizados en los accesos y viales serán duros. Se prevé eliminar la red de alcantarillado y pluviales de la calle Banys y remodelar la red que discurre desde el final del tramo hasta el Paseo Marítimo. El suministro de agua procederá del hotel Melià Victòria, se prevé eliminar la red de agua potable existente, no obstante, se está a la espera del informe de EMAYA.
- Zona 3. Paso peatonal y zona verde pública. En la zona verde se prevén baldosas adoquín. Los pavimentos empleados serán duros. Se ejecutará una red de recogida de pluviales. Se solicitará una nueva acometida de agua potable para conectar a la calle Banys. Se plantarán especies autóctonas.

En cuanto a los sistemas urbanos de drenaje sostenible, la zona verde infiltrará directamente sobre el terreno en las zonas de arbolado. Si bien en el proyecto inicial la pavimentación era filtrante tipo sauló, a petición del Ayuntamiento se ha sustituido por pavimento convencional.

El ámbito se encuentra sobre la masa de agua subterránea 1814M3 Pont d'Inca. La masa está en mal estado cuantitativo y en mal estado



químico por cloruros y nitratos en el PHIB de tercer ciclo. Es una zona vulnerable a la contaminación por nitratos.

3. Evaluación de los efectos previsibles

Los efectos previsibles del proyecto se analizan tanto en la fase de ejecución como en la fase de funcionamiento, considerando los impactos ambientales y sociales asociados a las actuaciones previstas. Durante la fase de ejecución, los impactos serán principalmente temporales y vinculados a las actividades de obra. Así, se prevé la generación de polvo y partículas por movimientos de tierras y manipulación de materiales, así como emisiones de gases contaminantes procedentes de la maquinaria y vehículos de obra. También se producirá un incremento temporal del ruido y las vibraciones derivadas del uso de maquinaria pesada y del transporte de materiales, que podrían afectar los edificios próximos, a pesar de que dentro de límites controlables. Además, hay que tener en cuenta la generación de residuos de obra, como escombros y tierras sobrantes, para los cuales se prevé un aprovechamiento del 90% en otros usos. En cuanto al tráfico, se producirá un aumento puntual del número de vehículos pesados, mientras que los impactos sobre la flora y fauna serán mínimos, puesto que el proyecto se desarrolla en un entorno urbano consolidado.

En la fase de funcionamiento, los efectos se prevén principalmente positivos. Las mejoras en la red de alcantarillado reducirán posibles escapes y mejorarán la gestión de las aguas pluviales y residuales, mientras que la instalación de alumbrado con tecnología eficiente, como los sistemas LED, permitirá un ahorro energético y aumentará la seguridad de la zona. La creación de una zona verde con especies autóctonas generará un impacto favorable en la biodiversidad local, a la vez que mejorará la estética del entorno y fomentará el uso de los espacios públicos. El paisaje urbano se verá integrado con las nuevas infraestructuras, potenciando el uso social de la parcela y contribuyendo a una mejora global de la calidad de vida del vecindario. En términos de movilidad, las mejoras en los viales y accesos aumentarán la seguridad y la fluidez del tráfico, beneficiando tanto peatones como a conductores.

Aun así, indirectamente este proyecto de urbanización puede suponer una nueva demanda hídrica. El documento ambiental indica que durante la fase de funcionamiento existirá un potencial aumento del consumo de agua, con motivo de la potencial edificación en la parcela resultante, pero no calcula cuál puede ser esta nueva demanda hídrica.

Por una parte el documento ambiental nos dice que el planeamiento prevé a las unidades de actuación un total de 82 viviendas, por lo tanto el suministro de agua para estas viviendas y la zona verde supondrá una nueva demanda.

Por otra parte, nos dice que se está haciendo una agrupación de parcelas con las del hotel y que no se construirán las viviendas, pero no sabemos qué uso final tendrán estas parcelas para saber si habrá una nueva demanda hídrica o no.

No queda claro si habrá nuevas plazas turísticas u otros usos de la parcela hotelera. No obstante, mientras no se realice una modificación puntual del Plan General las parcelas siguen teniendo la posibilidad de destinarse al uso de vivienda.

Sin embargo, de acuerdo con el punto sexto de la «Instrucción del Consejero de Medio Ambiente y Territorio para establecer criterios de actuación y tramitación en relación con los procedimientos de evaluación ambiental de planes, programas y proyectos» (BOIB n.º 56 de 28 de abril de 2022), se determina que no es exigible el informe de suficiencia hídrica dado que el Plan General de Palma fue informado favorablemente por el Servicio de Estudios y Planificación hace menos de ocho años.

4. Consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas

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

El Servicio de Cambio Climático y Atmósfera en relación con la consulta efectuada concluye (16/09/2024):

«Por todo esto, y en relación con la perspectiva climática, no considero que el proyecto pueda causar efectos ambientales significativos, siempre que se cumplan los siguientes condicionantes, que se tienen que incluir en el proyecto de ejecución:

1. Aplicar buenas prácticas durante la fase de construcción para minimizar la contaminación atmosférica, documento que se puede consultar en el siguiente enlace:

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

2. Instalación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible, para facilitar la infiltración del agua al suelo. Se recomienda consultar y seguir la guía estatal de SUDS:

https://adaptecca.es/sites/default/files/documentos/guia-adaptacion-riesgoinundacion-sistemas-urbano-drenaje-sostenible_tcm30-503726.pdf

3. Uso de vegetación de tipo mediterráneo de bajo requerimiento hídrico. (3 guías a las consideraciones técnicas)

Por otro lado, se recomienda:

- Uso de materiales de construcción y rehabilitación atendiendo el análisis de su ciclo de vida y su huella de carbono. A tal efecto se puede consultar el Catálogo de materiales sostenibles de las Islas Baleares que se puede consultar en el siguiente enlace:

https://dspace.uib.es/xmlui/bitstream/handle/11201/151761/memoria_epsu1002.pdf?sequence=1

- Recogida y reutilización de aguas pluviales por riego de vegetación integrada en el proyecto.
- Utilizar pavimentos fríos en las vías urbanas (Proyecto Life Heatland) para disminuir el efecto isla de calor.
- Calcular la huella de carbono de la fase de construcción y fase de funcionamiento.»

El Servicio de Planificación en relación con la consulta efectuada concluye (29/11/2024):

«Por todo lo anterior, y en cuanto a suficiencia y disponibilidad hídrica y capacidad de saneamiento y depuración del proyecto de urbanización de las unidades de ejecución UE 19- 05 y 19-06 de Palma, el documento ambiental no contiene toda la información necesaria para poder emitir informe. No se ha aportado el certificado del gestor encargado del abastecimiento de agua potable ni de capacidad de saneamiento y depuración de Emaya.

No obstante, se puede avanzar que en cuanto a suficiencia hídrica y capacidad de saneamiento y depuración, a este proyecto de urbanización le son de aplicación las mismas conclusiones del informe del Plan General de Palma de 15 de noviembre de 2022 elaborado por el Servicio de Estudios y Planificación, de acuerdo con la «Instrucción del Consejero de Medio Ambiente y Territorio para establecer criterios de actuación y tramitación en relación con los procedimientos de evaluación ambiental de planes, programas y proyectos» publicada en el BOIB n.º 56 de 28 de abril de 2022. Además:

1. En cumplimiento del artículo 48 del PHIB al espacio libre se tiene que hacer un ajardinamiento de riego cero o se debe plantear la instalación de una red de aguas regeneradas o de aprovechamientos de las aguas pluviales para su riego.

2. En cumplimiento del artículo 51.5 del PHIB de tercer ciclo «Los nuevos desarrollos urbanísticos adoptarán técnicas o sistemas urbanos de drenaje sostenible. 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 el rebaje de bordillos en aquellas situaciones en que se pueda redirigir la escorrentía superficial hacia zonas donde se facilite su infiltración (alcorques, zonas verdes...). Todo esto sin perjuicio del uso otras posibles soluciones que se engloben dentro de este conjunto de técnicas de drenaje sostenible».

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 se contempla que el proyecto no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente:

a) Características y ubicación del proyecto:

El proyecto se desarrolla en una parcela ubicada en el municipio de Palma, anexa al Hotel Victoria, incluyendo las unidades de actuación UE/19-05 y UE/19-06, con una superficie total de 3.710 m². El terreno es mayoritariamente plano y pavimentado, con algunas infraestructuras menores como contenedores y una apisonadora histórica, y se encuentra en desuso, mostrando signos de degradación. La parcela limita con la calle Hierba Sana, que dispone de aceras, alcantarillado separativo, alumbrado público y suministro de agua potable, aspectos que facilitan su integración en el entorno urbano existente.

El proyecto tiene como objetivo la dotación de servicios para la parcela. Esta intervención busca mejorar las infraestructuras urbanísticas e integrar paisajísticamente el entorno, mediante la renovación y ampliación de las infraestructuras de alumbrado público, el soterramiento y mejora de las instalaciones de alcantarillado y suministro de agua, la creación de una zona verde con especies autóctonas para uso público y la mejora de la accesibilidad con viales y zonas peatonales adecuadas. También se prevé la modernización de los pavimentos, con el objetivo de mejorar la funcionalidad y asegurar una mejor integración paisajística. El proyecto apuesta por la sostenibilidad ambiental y la eficiencia energética, implementando sistemas de alumbrado modernos y tecnologías de bajo consumo para reducir el impacto ambiental.

b) Características del potencial impacto:

Este proyecto de urbanización puede suponer indirectamente un incremento en la demanda hídrica. El documento ambiental indica que, durante la fase de funcionamiento, hay la posibilidad de un aumento del consumo de agua derivado de la potencial edificación en la parcela resultante. Sin embargo, no se ha calculado de manera precisa qué podría ser esta nueva demanda.

Por un lado, el planeamiento urbanístico prevé un total de 82 viviendas en las unidades de actuación, lo cual implicaría una nueva



demanda de agua tanto para el consumo residencial como para el mantenimiento de las zonas verdes. Por otro lado, el documento ambiental señala que se está tramitando una agrupación de parcelas con el hotel existente, hecho que podría descartar la construcción de las viviendas previstas. Aun así, no se ha definido el uso final de estas parcelas, por lo cual no se puede determinar con certeza si habrá un incremento de la demanda hídrica o si se destinarán a otros usos, como por ejemplo nuevos alojamientos turísticos.

Además, mientras no se lleve a cabo una modificación puntual del Plan General, estas parcelas mantienen la posibilidad de ser destinadas al uso residencial, lo cual podría suponer un incremento en la demanda de agua a futuro.

Según el punto sexto de la «Instrucción del Conseller 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 n.º 56, de 28 de abril de 2022), el informe de suficiencia hídrica solo será exigible en la evaluación de impacto ambiental de los proyectos de urbanización si no se hubiera informado favorablemente la suficiencia de agua en el momento de aprobación del planeamiento de cobertura, o si hubieran transcurrido más de ocho años desde su aprobación definitiva. Asimismo, en caso de que se hayan impuesto condiciones específicas sobre la suficiencia hídrica en el planeamiento, será necesario acreditar el cumplimiento.

Dado que el Plan General de Palma fue informado favorablemente por el Servicio de Estudios y Planificación hace menos de ocho años, no es exigible un nuevo informe de suficiencia hídrica en la actual tramitación del proyecto. Sin embargo, si se produce un aumento significativo de la demanda hídrica derivado de futuros desarrollos o modificaciones de uso de las parcelas, será necesario elaborar un informe actualizado de suficiencia de Recursos Hídricos para garantizar la disponibilidad y adecuación de los recursos.

6. Conclusiones del Informe de impacto ambiental

Primero. No sujetar a evaluación de Impacto Ambiental ordinaria el proyecto de urbanización a la parcela resultante de las unidades de actuación UE/19-05, UE/19-06 (terrenos anexos al hotel Victoria), firmado en fecha 01/02/2023, dado que no se prevé que pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente de acuerdo con los criterios del anexo III de la Ley 21/2013, siempre que se cumplan las medidas correctoras / protectoras propuestas en el documento ambiental, firmado por Bartolomé Campaner Perelló, ingeniero industrial, y Joaquín Canet Jaume, ingeniero industrial, en fecha 30 de junio de 2023, y los condicionantes siguientes:

1. Aunque el documento ambiental indica que no se harán las viviendas previstas, en caso de llegar a construirse, de acuerdo con la Resolución de la Directora General de Armonización Urbanística y Evaluación Ambiental sobre la modificación de la declaración ambiental estratégica del Plan General de Palma 2023 (BOIB n.º 78 de 11 de junio de 2024), se tiene que cumplir:

- La conexión a la estación depuradora de la potencial edificación en la parcela resultante, así como la ocupación efectiva de cualquier edificio en el ámbito de la UE/19-05, UE/19-06, queda supeditada en la entrada en funcionamiento de la ampliación de la EDAR de Palma II.
- Corresponde al Ayuntamiento valorar si aplaza la aprobación del proyecto hasta disponer de plenas garantías de que, en 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/19-05, UE/19-06. Asimismo, en caso de aprobar el proyecto antes de la puesta en servicio de la nueva depuradora, precisará el régimen de responsabilidades ante los eventuales retrasos en la finalización de las obras de la EDAR.

2. Si durante la fase de desarrollo del proyecto se produjera un aumento significativo de la demanda hídrica, se tendrá que contar con un informe actualizado de suficiencia de Recursos Hídricos que acredite la disponibilidad y adecuación de los recursos para hacer frente a este incremento. Asimismo, en caso de que se modifiquen las condiciones de uso de las parcelas o se introduzcan nuevos desarrollos que puedan afectar la disponibilidad de agua, será necesario reevaluar la suficiencia hídrica conforme a los criterios establecidos en la «Instrucción del Consejero de Medio Ambiente y Territorio» (BOIB n.º 56 de 28 de abril de 2022).

3. El alumbrado público tendrá que ser tal que se minimice el consumo eléctrico.

4. En caso de que se construyan nuevas edificaciones en la UE/19-05, UE/19-06 tendrán que ser edificios de consumo energético casi nulo.

5. De acuerdo con el Servicio de Cambio Climático y Atmósfera (16/09/2024):

- Se deberán aplicar buenas prácticas durante la fase de construcción para minimizar la contaminación atmosférica. El documento de buenas prácticas se puede consultar en el siguiente enlace:

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

- La vegetación tendrá que ser de tipo mediterráneo de bajo requerimiento hídrico.





Por otro lado se recuerda que:

- En cumplimiento del artículo 48 del PHIB al espacio libre se tiene que hacer un ajardinamiento de riego cero o se tiene que plantear la instalación de una red de aguas regeneradas o de aprovechamientos de las aguas pluviales por su riego.
- En cumplimiento del artículo 51.5 del PHIB de tercer ciclo «Los nuevos desarrollos urbanísticos adoptarán técnicas o sistemas urbanos de drenaje sostenible. 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 el rebajamiento de bordillos en aquellas situaciones en que se pueda redirigir la escorrentía superficial hacia zonas donde se facilite su infiltración (alcorques, zonas verdes...). Todo esto sin perjuicio del uso otras posibles soluciones que se engloben dentro de este conjunto de técnicas de drenaje sostenible.

Además se recomienda:

- El uso de materiales de construcción y rehabilitación atendiendo el análisis de su ciclo de vida y su huella de carbono. A tal efecto se puede consultar el Catálogo de materiales sostenibles de las Islas Baleares que se puede consultar en el siguiente enlace:

https://dspace.uib.es/xmlui/bitstream/handle/11201/151761/Memoria_EPSU1002.pdf?Sequence=1

- La recogida y reutilización de aguas pluviales por riego de vegetación integrada en el proyecto.
- Utilizar pavimentos fríos en las vías urbanas (Proyecto Life Heatland) para disminuir el efecto isla de calor.
- Calcular la huella de carbono de la fase de construcción y fase de funcionamiento.
- A la hora de elegir el arbolado se tengan en cuenta los estudios hechos por organismos como el Centro de Estudios Ambientales del Mediterráneo y no plantar especies que liberen altas concentraciones de compuestos orgánicos volátiles (COVs), los cuales son precursores del ozono troposférico.

Segundo. Se publicará el presente informe de impacto ambiental, al Boletín Oficial de las Islas Baleares, de acuerdo con lo que dispone el artículo 47.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

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 al inicio de la ejecución del proyecto en el plazo máximo de seis años desde la publicación, de acuerdo con lo que dispone el artículo 21 bis del Texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Islas Baleares.

Cuarto. El informe de impacto ambiental no debe ser objeto de ningún recurso, sin perjuicio de los que, en su caso, sean procedentes en la vía administrativa o judicial ante el acto, si procede, de autorización del proyecto, de acuerdo con lo que dispone el artículo 47.5 de la Ley 21/2013.

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

(Firmado electrónicamente: 19 de marzo de 2025)

La directora general de Armonización Urbanística y Evaluación Ambiental
Maria Paz Andrade Barberá

