

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA

CONSEJERÍA DE VIVIENDA, TERRITORIO Y MOVILIDAD

1610

Resolución de la directora general de Armonización Urbanística y Evaluación Ambiental por la que se formula el informe de impacto ambiental del proyecto de urbanización UE 86-04 Sant Jordi, TM Palma (exp. 37a/2025)

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 19 de agosto de 2025, y de acuerdo con el artículo 9.1 del Texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Illes Balears aprobado por Decreto legislativo 1/2020, de 28 de agosto, y el punto 8. d) del artículo 2 del Decreto 10/2025, de 14 de julio, por el que se establecen las competencias y la estructura orgánica básica de las Consejerías de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, y el Decreto 13/2025, de 31 de julio, por el que se corrigen los errores detectados en el Decreto 10/2025,

RESUELVO FORMULAR

Informe de impacto ambiental del proyecto de urbanización UE 86-04 Sant Jordi, TM Palma

1. Determinación de sujeción a evaluación ambiental y tramitación

De acuerdo con el artículo 13.2 del Texto Refundido de la Ley de Evaluación Ambiental de las Illes Balears, aprobado por Decreto legislativo 1/2020, de 28 de agosto, deben ser objeto de evaluación de impacto ambiental simplificada los proyectos incluidos en el anexo II de esta ley. Entre los proyectos incluidos en el anexo 2 del Texto refundido, el «proyecto de urbanización UE 86-04 Sant Jordi, TM Palma», se incluye en el punto 1 del grupo 4:

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

Por tanto, el proyecto debe tramitarse como una Evaluación de Impacto Ambiental Simplificada y seguir el procedimiento establecido en la sección 2ª del Capítulo II de evaluación de impacto ambiental de proyectos del Título II de evaluación ambiental de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. Se deben cumplir también las prescripciones de los artículos 21 y 22 del Texto refundido que le sean de aplicación.

2. Descripción y ubicación del proyecto

El proyecto consiste en la descripción, definición y valoración de las obras necesarias para la dotación de los servicios urbanísticos de la Unidad de Ejecución UE 86-04, ubicada en el sector nororiental del núcleo urbano de Sant Jordi, dentro del término municipal de Palma. El objetivo principal es posibilitar el desarrollo del suelo urbano conforme a las determinaciones del Plan General vigente y el Plan General aprobado inicialmente el 28/10/2021, con la finalidad de completar la trama urbana existente y generar un ámbito plenamente urbanizado con uso predominante residencial plurifamiliar, con una previsión máxima de 118 viviendas, así como la creación de un espacio libre público y la mejora de las infraestructuras básicas.

Según la ficha de la UE 86-04, el ámbito tiene una superficie total de 15.642 m², distribuida de la siguiente forma:

- Suelo lucrativo: 8.751 m² (44,05 %), calificado como residencial plurifamiliar B2a.
- Suelo no lucrativo: 6.891 m² (55,95 %), de los que 4.608 m² corresponden al sistema viario y 2.283 m² a espacio libre público (EL1b).

Las actuaciones previstas incluyen:

- Movimientos de tierras y adecuación de viales, con demolición de muros existentes, desbroce y limpieza del terreno.
- Ejecución de la red de alcantarillado, con conducciones de PVC de Ø 315 mm y timbraje a 6 atm, arquetas de registro y conexiones a los puntos de servicio.
- Red de drenaje de aguas pluviales, con sumideros, pozos de desbaste y separadores de grasas, conducciones hasta pozos de infiltración y zanjais drenantes en la zona verde.
- Red de agua potable, con tuberías de polietileno de alta densidad (PE100) de Ø 125 mm, hidrantes y bocas de riego según normativa EMAYA.



- Red de telecomunicaciones, con canalizaciones para futuros operadores según proyecto complementario.
- Redes eléctricas: baja tensión (radial, esquema TT) y media tensión (15 kV) con construcción de un centro de transformación doble y canalizaciones enterradas.
- Alumbrado público con tecnología LED, con distribución en viales y zona verde, cableado subterráneo y columnas según indicaciones municipales.
- Pavimentación de viales y aceras, con mezclas bituminosas en zonas peatonales, así como bordillos de hormigón.
- Señalización vial horizontal y vertical, e instalación de mobiliario urbano (banco, papeleras, contenedores de residuos según fracciones).
- Urbanización del espacio libre público (EL1b), con zona de juegos infantiles, pavimento de caucho, plantación de especies vegetales autóctonas de bajo consumo hídrico (*Pistacia lentiscus*, *Rosmarinus officinalis*, *Hibiscus syriacus*, etc.) , instalación de arbolado, red de riego con conexión al depósito de agua de lluvia y zonas de estancia con bancos y sombra.

El presupuesto de ejecución material del proyecto es de 759.586,29€, con un plazo estimado de ejecución de 12 meses.

3. Resumen del documento ambiental

El proyecto de urbanización de la unidad de ejecución UE 86-04 en el término municipal de Palma presenta varios impactos ambientales, que han sido analizados en el documento ambiental.

Por lo que respecta a la atmósfera, durante la fase de construcción se generarán emisiones de polvo y partículas en suspensión derivadas de los movimientos de tierras, del tráfico de maquinaria y de las labores de excavación. Este impacto será localizado y temporal, y según el documento se considera compatible después de la aplicación de medidas correctoras como el riego periódico de viales y zonas de obra, la limpieza de ruedas de la maquinaria, la limitación de velocidad en la obra y el uso de maquinaria con sistemas de control acústico y de emisiones.

En relación a la vegetación, las obras implicarán la retirada de la capa vegetal y la ocupación del suelo estrictamente necesario. Se preservará parte de la vegetación natural de interés, especialmente en la zona verde (EL1b) situada en el extremo norte, donde se mantendrán ejemplares de acebuche y mata. Las medidas incluyen la recuperación y reutilización de la capa fértil para revegetación, la delimitación de las zonas de afectación y la plantación de especies autóctonas y de bajo consumo hídrico.

En cuanto a la fauna, la actuación puede provocar molestias puntuales en la fauna local por ruido, presencia humana y movimiento de maquinaria. Se prevé minimizar estos efectos con medidas como la limitación de velocidad dentro de la obra, la señalización de pasos, la protección de pozos y canales, y la planificación de tareas para evitar períodos sensibles para las especies.

En el ámbito de la hidrología y el suelo, el proyecto puede alterar temporalmente la escorrentía superficial y comportar riesgo de contaminación por derrames accidentales. Las medidas correctoras incluyen la instalación de sistemas de drenaje con pozos de infiltración y zanjas drenantes, la recogida y separación de grasas, la gestión adecuada de residuos líquidos y sólidos y la retirada inmediata de tierras contaminadas en caso de escorrentía.

Por lo que respecta al paisaje, el proyecto supondrá un cambio visual durante las obras y un impacto permanente vinculado a las nuevas infraestructuras urbanas. Para reducirlo, se contempla la integración paisajística de la zona verde con arbolado y vegetación adaptada, el uso de pavimentos y mobiliario urbano de acuerdo con el entorno y la plantación de pantallas vegetales en puntos estratégicos. El impacto se estima compatible, a condición de ejecutar las medidas previstas.

En relación con el riesgo de incendio, éste deriva principalmente de la actividad de la maquinaria y del almacenamiento de materiales inflamables. Las medidas incluyen la elaboración y aplicación de un plan de autoprotección, la dotación de equipos de extinción, la formación del personal y el control de las zonas de acopio.

Por último, en el ámbito socioeconómico, el proyecto generará un impacto positivo por la creación de empleo directo e indirecto, la mejora de la imagen urbana y la dotación de infraestructuras básicas para el crecimiento residencial.

Según el documento ambiental, se han analizado las siguientes alternativas:

- Alternativa cero: descartada, puesto que es necesario desarrollar la urbanización para cumplir el planeamiento.
- Red viaria: el trazado está definido por el PG; sólo se pueden optimizar materiales y secciones según la normativa de accesibilidad.
- Red de agua potable: única opción viable es la conexión con la red urbana existente; alternativas supondrían impactos mayores.
- Red de saneamiento: conexión directa con los colectores municipales existentes, aprovechando la pendiente natural; descartada cualquier otra opción por ser más costosa e impactante.



4. Consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas

El órgano ambiental ha realizado consulta a las siguientes administraciones previsiblemente afectadas:

- Servicio de Protección de Especies, de la DG de Espacios Naturales y Biodiversidad.
- Servicio de Cambio Climático y Atmósfera (DG de Energía y Cambio Climático), de la Consejería de Transición Energética y Sectores Productivos.
- DG de Emergencias e Interior de la Consejería Presidencia y Administraciones Públicas
- AESA
- Departamento de Territorio, Movilidad e Infraestructuras DI de Movilidad y de Actividades.
- Departamento de Territorio, Movilidad e Infraestructuras DI de Territorio y Paisaje.
- Departamento de Territorio, Movilidad e Infraestructuras DI de Urbanismo y Planeamiento Municipal.
- DI de Patrimonio del Consell Insular de Mallorca.
- GOB.
- Amics de la Terra

En el momento de redactar el presente informe, se han recibido los siguientes informes de las administraciones consultadas:

Informe de los Servicios Técnicos de Urbanismo, del Consell de Mallorca, de fecha 14/05/2025, que concluye:

«(...) 1.- El instrumento de ejecución del proyecto de referencia se regula en el artículo 71 de la LUIB y en los artículos 115 a 117 del RLUIBM. De acuerdo con el punto 3º. del citado artículo 115, los proyectos de urbanización deben resolver las conexiones de los servicios que se implantan con los generales preexistentes y justificar que éstos tienen la dotación o capacidad suficiente.

No se han podido realizar las comprobaciones pertinentes al alcance del instrumento al no disponer del expediente completo, si bien a la vista del estado de ejecución de la calle Embat y de la travesía vecinal del camino de Sant Jordi no queda claro que los puntos de conexión se correspondan con los puntos definidos en los planos. Por otra parte, tampoco se justifica la suficiencia de capacidad de las redes preexistentes (...).

3.-En cuanto a la valoración paisajística, aunque dos de los viales previstos configuran el límite del casco urbano, el estudio ambiental no propone medidas paisajísticas de integración correctoras o compensatorias que minimicen el impacto visual producido por las nuevas edificaciones, al evaluar el entorno circundante con un alto grado de artificialización antrópica y una calidad paisajística muy baja.

Los límites definidos por el planeamiento, sin embargo, no dejan margen para la introducción de una segunda línea de arbolado, proponiéndose el traslado de un molino de viento aguador, incluido en el ámbito, al espacio libre verde. Esta actuación deberá contar el visto bueno del Departamento de Patrimonio del Consell Insular (...).

6.- En cuanto a las especies vegetales y en lo referente al cumplimiento del artículo 48 del PHIB, de optimización en el riego de parques, jardines y zonas verdes, de entre las unidades a plantar destaca la *Jacaranda mimosifolia*. Se observa que ésta es de origen subtropical y no está considerada una especie de bajo requerimiento hídrico.

7.- El ámbito del proyecto se encuentra dentro de una zona lumínica de clasificación E4. Deberá justificarse el cumplimiento del Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbramiento exterior y sus instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07 (BOE núm. 279, de 19.11.2008).

8.- Referente a las servidumbres aeronáuticas, será necesario el informe previo favorable por parte de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea.

Se trata de un proyecto previsto en el planeamiento municipal que deberá cumplir con las determinaciones previstas en la ficha del mismo y con las determinaciones del PG vigente de Palma. El instrumento de ejecución del proyecto de referencia se regula en el artículo 71 de la LUIB y en los artículos 115 a 117 del RLUIB.

Del documento ambiental se desprende que el proyecto de urbanización ha sido presentado por el promotor ante el órgano sustantivo y que éste se realiza con vistas a regularizar las alineaciones y completar la red viaria según se define en el planeamiento de orden superior, dotando al área de actuación de los servicios urbanísticos básicos a efectos de permitir un posterior desarrollo residencial. Habrá que justificar que las infraestructuras con las que se prevé la conexión dispongan de los recursos suficientes, con la capacidad necesaria, asignada y reservada, para el proyecto de urbanización a ejecutar y para el tejido urbano que se edifique producto del mismo.»

Informe del Servicio de Cambio Climático y Atmósfera de la DG de Energía y Cambio Climático, de fecha 15/05/2025, que concluye:

«Por todo ello, y en relación con la perspectiva climática en la tramitación ambiental, no se prevé que el proyecto pueda tener efectos significativos, por lo que se emite informe favorable, siempre que se cumpla los siguientes condicionantes:



1. Para reducir emisiones, es necesario aumentar el uso de energías renovables.

2. Para el fomento de la movilidad sostenible, se propone incluir movilidad con bicicleta y añadir la anchura para un carril bicicleta o parada de bus urbano.»

Informe del Servicio de Planificación de la DG de Emergencias e Interior, de fecha 30/06/2025, que concluye:

«Una vez examinada la documentación sobre el Proyecto de urbanización de la UE 86/04, Sant Jordi, Palma, dado que el objeto del documento no representa incremento del riesgo para la población, se concluye que el expediente se puede informar favorablemente.»

Informe de EMAYA de fecha 29/10/2024, que concluye:

«Respeto a la suficiencia de recursos hídricos:

- El crecimiento previsto según la ficha del PGOU para la UE 86/04 de Sant Jordi es de 118 viviendas y un máximo de 354 habitantes.
- La dotación establecida por la normativa municipal según los caudales de cálculo para zonas urbanas es de 300 litros por habitante y día, si bien el consumo medio diario es significativamente menor por habitante.
- En todo caso a efectos de cálculo el caudal diario establecido por consumo sería de 106,20 m³.

Por tanto, en términos relativos esta ampliación urbanística de 354 habitantes no se considera significativa respecto al número total de habitantes de nuestra ciudad que actualmente está en el entorno de 420.000 habitantes.

La infraestructura y la capacidad de suministro de EMAYA están diseñadas para adaptarse a cambios demográficos y de crecimiento urbano. A fecha de hoy, no anticipamos que esta ampliación pueda tener un impacto significativo en la calidad o disponibilidad del servicio de agua para el conjunto de la ciudad.

Respeto a la capacidad de depuración:

- La red de alcantarillado del núcleo urbano de Sant Jordi está vertiendo en la EDAR Palma I.
- Actualmente la EDAR Palma I depura directamente las aguas residuales que proceden de los núcleos urbanos de la zona levante de la playa de Palma y además sirve de apoyo a la EDAR Palma II cuando supera su límite de capacidad.

Por tanto, el incremento relativo de la UE previsto en el PGOU de 354 habitantes, no modifica sustancialmente la situación actual ya que el sistema está diseñado para aproximadamente 1.000.000 habitantes equivalentes.»

5. Elementos significativos del entorno del proyecto

1. El ámbito a desarrollar se localiza en el extremo noreste del casco urbano de Sant Jordi, en el término municipal de Palma, en un entorno periurbano con contacto directo con suelo urbano consolidado. Limita al norte con el camino de Binissalem, al este con la calle des Metge Claverol, al sur con la calle Sant Jordi y al oeste con la calle des Pla.

2. El área directamente afectada por el proyecto no invade ni se encuentra en las proximidades de espacios naturales protegidos definidos en la Ley 5/2005, de 26 de mayo, de Conservación de los Espacios de Relevancia Ambiental (LECO), ni en Áreas Naturales de Especial Interés recogidas en la Ley 1/1991, de Espacios Naturales y régimen urbanístico.

3. El Plan Territorial Insular de Mallorca (PTI-Mallorca) no incluye el ámbito dentro de Áreas de Prevención de Riesgos (APR). Tampoco se encuentra sobre encinares catalogados según Decreto 130/2001.

4. Según la consulta en el visor IDEIB de Hábitats de Interés Comunitario, no existen hábitats protegidos catalogados dentro del ámbito ni en su entorno inmediato.

5. De acuerdo con la calificación urbanística del PGOU de Palma, el suelo lucrativo está destinado a uso residencial plurifamiliar (categoría B2a) y el suelo no lucrativo a sistemas viarios y espacio libre público (EL1b).

6. Patrimonio: dentro del ámbito existe un elemento etnológico —un molino de viento tradicional con estanque y torre de planta cuadrada de piedra de marés— situado en la parcela 1389112DD8718G0000IO.

7. Según el Real Decreto 840/2015, sobre riesgos de accidentes graves con sustancias peligrosas, la instalación industrial afectada más cercana se encuentra a varios kilómetros, sin influencia directa sobre el ámbito.

8. Según la Ley 3/2005, de protección del medio nocturno de las Illes Balears, y la zonificación de la Norma 44.2 del PTIM, el ámbito del proyecto se encuentra en una zona E4, con criterios específicos para el control de la contaminación lumínica.

9. El ámbito se encuentra dentro de una zona declarada vulnerable a la contaminación por nitratos de origen agrario según el Decreto 18/2023, por el que se designan las zonas vulnerables y se aprueba el correspondiente programa de actuación.

10. Según la cartografía de vulnerabilidad de acuíferos del Plan Hidrológico de las Islas Baleares (PHIB 2023), el subsuelo del ámbito presenta vulnerabilidad alta en la contaminación.

11. Según la Ley 1/2007, contra la contaminación acústica, y los mapas estratégicos de ruido del Consell de Mallorca, el ámbito se encuentra dentro de una zona afectada por la proximidad a la actividad aeroportuaria de Son Sant Joan, con niveles de ruido que requieren medidas de atenuación según normativa.

12. Por último, debe indicarse que, de acuerdo con la normativa aeronáutica, las actuaciones se encuentran dentro de los límites de servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Palma, por lo que será necesario el informe favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) antes de la aprobación definitiva.

6. Consideraciones técnicas

1. Naturaleza y objetivo del proyecto.

El proyecto de urbanización de la unidad de ejecución UE 86-04 de Sant Jordi constituye un instrumento de ejecución del planeamiento urbanístico vigente, sin modificarlo. Su alcance se limita a la definición y ejecución de las obras necesarias para dotar al ámbito de los servicios urbanísticos básicos: vialidad, alcantarillado, suministro de agua potable, red eléctrica, telecomunicaciones, drenaje de aguas pluviales, alumbrado público y urbanización de espacios libres. El ámbito se ubica sobre suelo clasificado como urbano y se encuentra adyacente a zonas residenciales consolidadas.

2. Antecedente de evaluación ambiental.

El proyecto de urbanización ya fue objeto de una evaluación ambiental simplificada en el año 2010, en base a un documento redactado en septiembre de 2009 por el mismo equipo técnico, e informado por la Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears en fecha 30 de julio de 2010. En esta resolución se acordó la no sujeción del proyecto a evaluación de impacto ambiental, dada su naturaleza y las medidas preventivas y correctoras propuestas. Esta información se recoge en los anexos del documento ambiental 2024.

3. Tramitación ambiental actual y análisis de impactos.

El proyecto de urbanización se enmarca dentro del Plan General de Ordenación Urbana de Palma, por lo que son de aplicación las determinaciones establecidas en la Declaración de Impacto Ambiental (DIA) del PG de Palma; La tramitación actual corresponde a una actualización y adaptación del proyecto a los nuevos criterios técnicos y ambientales. El documento ambiental identifica impactos leves o moderados, especialmente durante la fase de obra (polvo, ruido, movimiento de tierras, afectación temporal a la vegetación ruderal y al paisaje). Se incluyen medidas correctoras: riego de superficies para reducir polvo, limitación horaria de trabajos ruidosos, protección de la vegetación de interés y gestión de residuos según normativa.

4. Patrimonio histórico y etnológico.

Dentro del ámbito existe un elemento etnológico —un molino de viento tradicional con estanque y torre de planta cuadrada de piedra arenisca— sin maquinaria original, ubicado en la parcela 1389112DD8718G0000IO. Cualquier actuación sobre este elemento requiere informe favorable del Departamento de Patrimonio del Consell de Mallorca, garantizando su protección y posible puesta en valor.

5. Riesgo de inundación y gestión hidrológica.

Según el visor IdeIB y el Plan Hidrológico de las Islas Baleares (PHIB 2023), el ámbito no se encuentra en zonas potencialmente inundables. El proyecto incluye pozos de infiltración y zanjas drenantes para gestionar las aguas pluviales y favorecer la recarga de acuífero.

6. Zonas vulnerables a nitratos y vulnerabilidad alta de acuíferos.

El ámbito se encuentra en una zona declarada vulnerable a la contaminación por nitratos de origen agrario según el Decreto 18/2023, que establece medidas de gestión específicas para prevenir la contaminación difusa. Según la cartografía del PHIB 2023, el subsuelo presenta vulnerabilidad alta a la contaminación de acuíferos, lo que obliga a adoptar medidas técnicas estrictas en el diseño del drenaje, la impermeabilización de zonas potencialmente contaminantes y la gestión inmediata de cualquier derrame accidental.

7. Servidumbres y afecciones acústicas aeroportuarias.

El ámbito se encuentra en la zona de servidumbre acústica del aeropuerto de Palma, con niveles que superan los umbrales de la Ley 37/2003 del ruido. Las nuevas edificaciones tendrán que cumplir con el Código Técnico de la Edificación (CTE-DB-HR) para garantizar el



aislamiento acústico interior. Esta condición se hará constar como servidumbre informativa en el Registro de la Propiedad.

8. Compatibilidad con las servidumbres aeronáuticas.

El proyecto está afectado por las servidumbres del aeropuerto de Palma reguladas por el Real decreto 2591/1998 y modificaciones posteriores. Antes de la aprobación definitiva será necesario obtener autorización expresa de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).

9. Coordinación interadministrativa e informes sectoriales.

Han emitido informes favorables -algunos con condiciones- los servicios municipales de EMAYA, Movilidad, Accesibilidad, Bomberos, Parques y Jardines y Alumbrado Público, así como ENDESA y los operadores de telecomunicaciones. Las principales prescripciones se refieren al trazado de los servicios, la sección de los viales y la definición de la red de riego y de drenaje.

10. Ejecución de las obras y gestión ambiental

Antes del inicio de las obras será obligatorio presentar el Plan de Seguridad y Salud, el Plan de Gestión de Residuos, el Plan de Ensayos y el nombramiento de la dirección facultativa y empresa constructora. Las obras seguirán el Manual de ejecución de obras del Ajuntament de Palma, con inspecciones periódicas del Servicio de Control de Urbanizaciones e Infraestructuras.

11. Criterios de sostenibilidad e integración paisajística.

El proyecto contempla la plantación de arbolado autóctono de bajo consumo hídrico, la concentración de servicios en trazados soterrados y pavimentos permeables en la zona verde para favorecer la infiltración de agua. Se busca la integración paisajística con el entorno y la mejora de la calidad ambiental urbana. Entre las unidades a plantar destaca la *Jacaranda mimosifolia* y la *Hibiscus syriacus*. Se observa que éstas son de origen subtropical y no están consideradas especies de bajo requerimiento hídrico.

12. Por todo lo anterior, una vez analizados los criterios del Anexo III de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y dada la naturaleza del proyecto y la ubicación propuesta, no se prevén efectos adversos significativos sobre el medio ambiente con la ejecución del proyecto, siempre que se apliquen las medidas preventivas y correctoras del documento ambiental y las propuestas en este informe.

Conclusiones del informe de impacto ambiental

Primero: No sujetar a evaluación de impacto ambiental ordinaria el proyecto de urbanización UE 86-04 Sant Jordi, TM Palma, dado que no tiene efectos adversos significativos sobre el medio ambiente, siempre que se cumplan las medidas propuestas en el documento ambiental firmado en fecha 14/10/2024 por el biólogo Francisco Mullor Ruiz y el ingeniero Albert Carulla i Riera, y los siguientes condicionantes:

1. Antes de iniciar las obras se deberá obtener informe favorable del Departamento de Patrimonio del Consell Insular de Mallorca de cualquier actuación en relación con el molino de viento de extracción de agua presente en la parcela con referencia catastral 1389112DD8718G000010.

2. 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 núm. 78, de 11 de junio de 2024), debe cumplirse:

- La conexión de los proyectos de urbanización a la estación depuradora así como la ocupación efectiva de cualquier edificio en el ámbito de la urbanización, quedan supeditadas a la entrada en funcionamiento de la fase 1 de ampliación de la EDAR II.
- Corresponde al Ayuntamiento valorar si aplaza la aprobación del proyecto hasta disponer de plenas garantías de que, a su finalización, la ampliación de la depuradora estará operativa, o si aprueba el proyecto asumiendo el compromiso de adoptar las medidas de publicidad oportunas para advertir de esta condición a todos los posibles afectados y, en todo caso, en la concesión de cualquier derecho edificatorio en el ámbito de la UE/86-05. Asimismo, en caso de aprobar el proyecto antes de la puesta en servicio de la nueva depuradora, precisará el régimen de responsabilidades frente a los eventuales retrasos en la finalización de las obras de la EDAR.

3. De acuerdo con el Acuerdo del Pleno de la Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears sobre la Revisión del Plan General de Palma (BOIB nº51 de 22 de abril de 2023):

- La aprobación del planeamiento derivado o de los proyectos de urbanización sólo podrá llevarse a cabo cuando quede garantizada la disponibilidad efectiva de agua potable, así como su calidad para dar cumplimiento con los requisitos establecidos por la normativa y ser apta para consumo humano.

4. Si durante la fase de desarrollo del proyecto se produjera un aumento significativo de la demanda hídrica, deberá 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 a 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 núm. 56 de 28 de abril de 2022).

5. Se deberá obtener la autorización previa de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) e integrar en el proyecto todas las disposiciones y condicionantes que se deriven, de acuerdo con la normativa vigente sobre servidumbres aeronáuticas.

6. Para reducir emisiones, es necesario aumentar el uso de energías renovables. El alumbrado público deberá ser tal que se minimice el consumo eléctrico.

7. En cumplimiento del artículo 48 del PHIB en el espacio libre se realizará un ajardinamiento de riego cero o se planteará la instalación de una red de aguas regeneradas o de aprovechamientos de las aguas pluviales para su riego. Además es obligatorio utilizar especies vegetales autóctonas y de bajo requerimiento hídrico. Por este motivo, especies como la *Jacaranda mimosifolia* y el *Hibiscus syriacus*, planteadas inicialmente en el proyecto, no resultan adecuadas, ya que son de origen subtropical, no autóctonas y presentan necesidades hídricas medias o altas.

8. 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 las que se pueda redirigir la escorrentía superficial hacia zonas donde se facilite su infiltración (alcorques, zonas verdes...). Todo ello sin perjuicio del uso de otras posibles soluciones que se engloben dentro de este conjunto de técnicas de drenaje sostenible.»

Por otra parte, se recuerda que:

- Se deberá solicitar el permiso de acceso y conexión a la empresa distribuidora, que presentará las correspondientes condiciones técnicas y económicas.
- Las instalaciones de nueva extensión de red que deban ser utilizadas por más de un consumidor y sean realizadas directamente por el solicitante se cederán al distribuidor de la zona, que se responsabiliza desde ese momento de su operación y mantenimiento, seguridad y calidad de suministro.
- La potencia máxima admisible de cada transformador será de 400kVA. Los transformadores de 630KVA están reservados a la compañía distribuidora.

Se recomienda:

- Para el fomento de la movilidad sostenible, se propone incluir movilidad en bicicleta y añadir la anchura para un carril bicicleta o parada de bus urbano.

Segundo. Se publicará el presente informe de impacto ambiental en el 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 su publicación, de acuerdo con lo que dispone el artículo 21 bis del Texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Illes Balears.

Cuarto. El informe de impacto ambiental no será objeto de recurso alguno, sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en la vía administrativa o judicial ante el acto, en su caso, de autorización del proyecto, de acuerdo con lo dispuesto en 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 su aprobación.

(Firmado electrónicamente: 13 de febrero de 2026)

La directora general de Armonización Urbanística y Evaluación Ambiental

Maria Paz Andrade Barberá

