

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA

CONSEJERÍA DE VIVIENDA, TERRITORIO Y MOVILIDAD

53

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 de la unidad de ejecución 4.07 Pla de Na Tesa Marratxí. (Exp. 124a/2024)

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 27 de junio de 2025, y de acuerdo con el artículo 9.1 del Texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Illes Balears y el punto 6. d) del artículo 2 del Decreto 6/2025, de 2 de junio, 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,

RESUELVO FORMULAR

Informe de impacto ambiental del proyecto de urbanización de la unidad de ejecución 4.07 Pla de Na Tesa Marratxí

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 Decreto legislativo, el «proyecto de urbanización de la unidad de ejecución 4.07 Pla de Na Tesa Marratxí», 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

1. El Proyecto de Urbanización UE-4.07 “Pla de Na Tesa” tiene por objeto la descripción, definición y valoración de las obras necesarias de urbanización para la transformación del suelo y cumplir su desarrollo urbanístico. Pretende la apertura de los viales públicos y la obtención del espacio libre de uso público 4.006/P del PGOU de Marratxí.

2. El proyecto se sitúa en el núcleo urbano del Pla de Na Tesa del término municipal de Marratxí, entre las calles Sant Llatzet y Son Bonet. Constituye una extensión de terreno de forma rectangular, anexo a la calle Camí de Sant Llatzet, nº67.

3. La superficie de la Unidad de Ejecución definida por la ficha de planeamiento se detalla en el siguiente cuadro. Sin embargo, la superficie real que abarca la Unidad se define a partir de levantamiento topográfico del que resulta una superficie de 14.081,60 m², ligeramente superior a la prevista en el planeamiento.

4. La urbanización proyecta la apertura de tres viales conforme al planeamiento vigente. Los viales se adaptan a la orografía del terreno, con desnivel continuo y uniforme poco pronunciado, adaptándose a los viales existentes. Las características del entorno, formado por una zona urbana parcialmente consolidada con viales existentes sin finalizar, hace que la explanada requiera un mínimo de intervención, pudiéndose utilizar parte del material de derribo triturado existente en el mismo ámbito de la Unidad, para crear una buena subbase para el firme de las nuevas calles.

5. Se proyecta la dotación de la red de agua potable en toda la unidad, constituyendo una ampliación de la existente con 3 puntos de conexión a la misma. El funcionamiento de la red se completa mediante la disposición de 3 llaves de paso, 1 boca de incendio, 4 bocas de riego y una previsión inicial de 14 acometidas a definir en las edificaciones correspondientes.

6. La red de saneamiento del sector se proyecta enterrada y construida con tubería de PVC de 315 mm de diámetro. Se construyen los pozos de registro y bloqueo correspondientes, garantizando la futura conexión de cada parcela del sector.

7. La red de gas canalizado se logra en todo el sector y se proyecta de acuerdo con la normativa vigente y con los servicios técnicos de la

empresa ENDESA. La conexión a la red en servicio se realiza en la c/ Ca Seguí.

8. En coordinación con las empresas proveedoras del servicio (Telefónica y Ono) se proyecta la red de telecomunicaciones. Se ha proyectado una canalización perimetral de 2cm 63 mm para cada operadora, dejando una previsión de arquetas para la futura conexión de la canalización perimetral indicada con los edificios y arquetas ICT que en su día se construyan.

9. Se ha previsto la instalación de alumbrado público en toda la red viaria y en las zonas verdes, tanto en los viales peatonales como en las zonas de juego.

En los nuevos viales se han previsto columnas de 8 m de altura con luminarias equipadas con luces con iluminación tipo LED. En las zonas verdes, tanto en los viales peatonales como en las zonas de juegos se han previsto columnas de 4 m equipadas también con luces tipo LED.

10. Entre las diferentes infraestructuras de servicios con las que debe dotarse el O4.07 está el suministro de energía eléctrica. Se seguirá el esquema existente en la calle Ca Sitjar mediante una red enterrada que alimenta los distintos armarios de BT de cada parcela. La red de media tensión prevista contempla la reubicación de la estación transformadora nº12296 para adaptarla a las alineaciones viarias definitivas y su reubicación en la calle Ca Ballester.

3. Resumen del documento ambiental

Según el documento ambiental, se prevén los siguientes impactos ambientales:

- Efectos sobre el clima:

Parte de los gases emitidos por los vehículos y la maquinaria que trabajan con motores de

combustión son gases de efecto invernadero (GEI), principalmente el CO₂, pero también en menor proporción los óxidos de nitrógeno (NOx) y los hidrocarburos como el metano (CH₄). Su emisión contribuye en parte al calentamiento global.

Sin embargo, la contribución que estas emisiones puedan producir en la fase de obra es relativamente pequeña, debido al carácter puntual de la ejecución ya su pequeña magnitud, por lo que no se considera un efecto significativo.

Efectos sobre el suelo:

- El suelo se verá afectado por eliminación de la capa superficial y reorganización de la estructura; en calzadas, aceras y aparcamientos. Se añade al efecto la cubrimiento por áridos, compactación y sellado por pavimentación.

Podemos distinguir dos tipos de efectos que podrían producirse sobre el suelo, derivados de la fase de obras del proyecto:

- Movimientos de tierra
- Consumo de recursos naturales
- Riesgo de contaminación

El proyecto contempla la ampliación de viales existentes y la ejecución de un nuevo vial en área urbana con topografía suave de bajas pendientes en la que la cota resultante es similar a la existente, por lo que no es necesario realizar grandes desmontes de tierra y no se prevén problemas relacionados con la estabilidad de terrenos adyacentes.

Debido a la situación descrita, no se contemplan efectos significativos sobre la morfología del suelo derivados de los movimientos de tierras.

El proyecto contempla utilizar parte del material de derribo triturado existente en la parcela para crear una buena subbase para el firme de las nuevas calles, dado que la geotecnia de la zona, con viales existentes sin finalizar y siendo una zona urbana consolidada hace que la explanada sea adecuada con un mínimo de intervención. Añadiendo que la magnitud de la obra es pequeña, se considera que el consumo de recursos es poco significativo.

La presencia de los vehículos y maquinaria, así como las diferentes operaciones de la obra, especialmente la gestión de los residuos RCD, comportan un cierto riesgo de contaminación del suelo por vertido accidental de agentes contaminantes (aceites, combustibles, disolventes, etc.).

Para evitar la contaminación accidental, se propondrán medidas de prevención y vigilancia.

Efectos sobre el agua:

- La creación de viviendas va a provocar un aumento de las captaciones para consumo humano. Paralelamente, es esperable que en un futuro



se incrementa la generación de aguas residuales que tendrán que ser tratadas.

Para la determinación del caudal total demandado de agua potable para el abastecimiento de la urbanización, se han distinguido los distintos consumos que deben ser servidos por esta red. En primer lugar, debe considerarse que el uso permitido en el sector es el RESIDENCIAL, con una edificabilidad de 9.516 m², además de la reserva por ESPACIO LIBRE PÚBLICO que le corresponden 870 m². Con estos usos, y tomando como referencia las densidades previstas en las NNSS del TM de Marratxí, se obtienen las siguientes necesidades hídricas de abastecimiento:

USO RESIDENCIAL

Consumo: 178* l/pers/día. 534 l/hab/día (considerando 3 pers/vivienda)

Número máx. de viviendas en el sector: 85

Consumo total urbanización: 45.390 l/día

(*) Cálculo estimado a partir del Resumen anual de datos de abastecimiento urbano, años 2000-2022, Suministro y consumo anual por término municipal. Dirección General de Recursos Hídricos.

Se han utilizado los datos (100% reales) de los años:

2019 2,499 hm³/año

2021 2,488 hm³/año

2022 2,491 hm³/año

Media 2,493 hm³/año

2,493 hm³/año / 365 días/año / 38357 hab** = 178 l/hab/día

(**) padrón municipal año 2022

USO ZONA VERDE y RIEGO

Consumo por riego de zonas verdes: 5 l/m²/día

Superficie ELP: 870 m²

Consumo total urbanización: 4.350* l/día

(*) este consumo no es uniforme durante todo el año, sólo en las épocas de más calor (verano).

En cuanto al aumento en la producción de aguas residuales del nuevo crecimiento de viviendas asociado al desarrollo urbanístico, y según indica el Proyecto de urbanización, la red de saneamiento prevista cumple con las necesidades del servicio, y los caudales generados se suponen completamente asumibles por la red de alcantarillado existente.

El caudal de aguas residuales en l/s viene en función de la superficie de estudio y del uso del suelo, según la siguiente expresión: $Q_r = K_r \cdot A \cdot f$

Siendo: A: superficie de la cuenca en hectáreas

Kr: caudal de aguas residuales medio, depende del uso (por uso residencial = 0,6 l/s/ha)

f: factor punta (para superficies menores a 1 ha = 3,648)

Por tanto: $Q_r = 0,6 \cdot 0,9815 \cdot 3,648 = 2,14$ l/s

De acuerdo con el documento ambiental, se plantean las siguientes alternativas:

- Alternativa 0: La alternativa cero consiste en la no adopción del proyecto y mantener el estado actual del suelo. El estado actual de los terrenos incluidos en la actuación propuesta afecta a una bolsa de suelo no urbanizada enclavada en un entorno urbano, constituyendo un área de dimensiones reducidas cuyo desarrollo permitiría consolidar el ámbito urbano y la edificación. Actualmente, la mayor parte de la superficie de la Unidad de Actuación representa una superficie que desvirtúa el paisaje urbano y la calidad de vida de los ciudadanos.



- Alternativa propuesta: El proyecto de urbanización se redacta en desarrollo de las determinaciones señaladas por el planeamiento general del municipio de Marratxí, por tanto, no existe posibilidad de plantear alternativas de emplazamientos, delimitaciones y desarrollos de ordenaciones urbanísticas diferentes a las normas de carácter general establecidas en el ordenamiento urbanístico del municipio.

4. Consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas

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

- Servicio de Estudios y Planificación, de la DG de Recursos Hídricos.
- 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.
- Ayuntamiento de Marratxí
- AENA
- 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 Consejo Insular de Mallorca.
- GOB.
- Amigos de la Tierra

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

- Informe del Servicio de Protección de Especies, de la DG de Espacios Naturales y Biodiversidad, de fecha 02/08/2024, que concluye:

«Por todo ello, informe favorablemente sobre el proyecto de Urbanización de la UE 4.07, TM Marratxí.»

- Informe del Servicio de Cambio Climático y Atmósfera de la DG de Energía y Cambio Climático, de fecha 05/08/2024, que concluye:

«Por todo ello, y en relación con la perspectiva climática en la tramitación ambiental, y dado que no se prevé que pueda tener efectos significativos, se informa favorablemente la evaluación ambiental simplificada siempre que se cumpla las siguientes medidas condicionados:

1. Reservar, en el municipio, un área de suelo destinada a la generación de energía renovable con superficie suficiente para producir la energía que determinen dos horas de uso diario de la potencia mínima de diseño prevista, según lo establecido en el Reglamento electrotécnico para baja tensión, aprobado por Real Decreto 842/2002.
2. Reutilización de aguas grises.
3. Prever depósito de captación de agua de lluvia, tratamiento y uso.
4. Incorporar un carril para bicicletas con sombreado de vegetación arbórea de bajo requerimiento hídrico de origen mediterráneo, en los viales que se proyectan realizar.

Por otra parte, se recomienda:

- Uso de materiales de construcción y rehabilitación atendiendo al 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

- Uso de especies mediterráneas de bajo requerimiento hídrico (3 guías disponibles en las Consideraciones técnicas).
- Como medidas para reducir los efectos del cambio climático se recomienda incluir las medidas sugeridas para reducción de emisiones del anexo 5 del Decreto 48/2021, de 13 de diciembre, regulador del Registro balear de huella de carbono.
- Informe de AENA, de fecha 14/08/2024, que concluye:

«Se ha recibido en esta Dirección de Planificación Aeroportuaria y Control Regulatorio de Aena copia del Estudio de Impacto Ambiental del "Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución 4.07 Pla De Na Tesa de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Marratxí (Mallorca)». En relación a dicho proyecto, se informa lo siguiente:

El ámbito del proyecto se encuentra dentro de la proyección en planta de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Son Bonet, aprobadas por el Real Decreto 1425/2018, de 3 de diciembre, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Son Bonet y de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Palma de Mallorca, aprobadas por el Real Decreto 416/2011, de 18 de marzo, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Palma de Mallorca - Base Aérea de Son San Juan, por lo que conforme al Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, de Servidumbres Aeronáuticas sobre Navegación Aérea, se deberá contar, previamente a

la ejecución del proyecto, con el acuerdo favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), debiéndose cursar las propuestas de proyectos a desarrollar directamente a dicho Organismo dependiente del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.»

- Informe de la DI de Patrimonio del Consejo Insular de Mallorca, de fecha 14/08/2024, que concluye:

«Vista la documentación presentada, se informa que dentro del ámbito del proyecto de urbanización de la unidad de ejecución 4.07 Pla de Na Tesa, desde el punto de vista patrimonial únicamente se han localizado las casas de Can Cabellut, protegidas por el catálogo municipal y en deficiente estado de conservación. La unidad de ejecución no plantea afección alguna a este bien patrimonial.»

- Informe del Servicio de Planificación de la DG de Recursos Hídricos, de fecha 13/05/2025, que concluye:

«Por todo lo anterior, y en cuanto al estudio de impacto ambiental simplificado del proyecto de urbanización de la UE 4.07 de Marratxí, informe que:

1. En cuanto a suficiencia y disponibilidad hídrica, no tenemos información de cuáles son las fuentes de suministro que atenderán a la futura demanda. Si el origen del agua es la masa donde se ubica el ámbito, 1814M3 Pont d'Inca, no hay suficiencia hídrica para atender nuevas demandas.
2. En cuanto a capacidad de depuración, no se indica a qué EDAR se dirigirán las aguas residuales. Si está en la EDAR de Palma, ya falta de certificado de Emaya, la capacidad de depuración no estará garantizada hasta que entre en funcionamiento la nueva EDAR Palma 2.
3. En cumplimiento del artículo 48.1 del PHIB de tercer ciclo se sustituirán las especies vegetales previstas (excepto *Quecus ilex*) por especies vegetales autóctonas.»

5. Elementos significativos del entorno del proyecto

1. El estado de la masa de agua afectada de acuerdo con el PHIB: la masa 1814M3 Pont d'Inca (ES1100MSBT1814M3) se encuentra con un estado cuantitativo y cualitativo malo y presenta una vulnerabilidad moderada a nitratos. Respecto a los cursos de agua superficiales, el más cercano es el Torrent Gros, si bien, la zona de actuación no se encuentra dentro del área de riesgo de inundación.

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

3. El Plan Territorial Insular de Mallorca (PTI-Mallorca) no incluye en las Áreas de Prevención de Riesgos (APR) el área afectada por el proyecto objeto de evaluación de impacto ambiental. Asimismo, no se asienta sobre o en las proximidades de encinares catalogados en la delimitación de encinares aprobada en el Decreto 130/2001, ni está declarada zona sensible por el Decreto 49/2003. Tampoco afecta a Lugares de Interés Comunitario (LICs) o Zonas de Especial Protección para los Pájaros (ZEPAs) integrantes de la Red Natura 2000. Hàbitats

4. De acuerdo con los Hàbitats de las Islas Baleares del "Atlas y Manual de los Hàbitats Naturales y Seminaturales de España" (2022), en torno al proyecto no se encuentra catalogado ningún hábitat. Asimismo, el proyecto no afecta a ningún espacio catalogado por la Red Natura 2000.

5. El área de estudio supone una zona urbana en la que la vegetación es escasa, correspondiéndose mayoritariamente por especies herbáceas espontáneas. Se localiza un pequeño número de especies arbóreas que se localizan en el ámbito de la UE 4.07 Pla de Na Tesa. La mayoría se ubica en el interior de la manzana edificable resultante de las obras de urbanización siendo restos de huerta anexa a edificación existente en estado de abandono. Asimismo, se encuentran 4 ejemplares de diferentes especies en el extremo oeste de la manzana resultante.

6. De acuerdo con el Visor del Catálogo de Bienes de Interés Cultural (BIC) y del Catálogo de Bienes Catalogados (BC) del Consell de Mallorca, no existe ningún elemento situado en torno a la actuación, si bien, se encuentra incluida en la actuación un Bien incluido en el Catálogo de Elementos de Interés Artístico, Histórico, Ambiental y Patrimonio Arquitectónico del Término Municipal de Marratxí. Se trata de una edificación residencial, en la actualidad en estado de abandono, denominada Can Cabellut, catalogada con categoría A, de protección integral. La alineación del vial resultante del proyecto de urbanización viene definida por el documento urbanístico municipal, que tiene en cuenta la ubicación del Bien recogido en el Catálogo de elementos protegidos para garantizar la no afección al mismo.

7. A nivel territorial, de acuerdo con las unidades del paisaje establecidas en el Plan Territorial de Mallorca (PTM, 2004), el ámbito de estudio se encuentra enclavado dentro de la "UP-4: Bahía de Palma y Pla de Sant Jordi". Unidad de paisaje con el menor régimen de protección Compuesta básicamente de áreas muy urbanizadas tanto del litoral como de la periferia de la capital. Según el documento ambiental, la actuación proyectada no modifica el carácter del entorno no realizando grandes acciones transformadoras, sino que se trata de



ampliar los viales existentes y materializar un nuevo vial de acuerdo al carácter urbano del paisaje, refuerza el objetivo de completar el desarrollo urbanístico aprobado, contribuyendo a la imagen de área urbana compacta, mitigando la fragmentación del paisaje y su apreciación visual. Por tanto, la actuación propuesta no genera ningún efecto negativo hacia el paisaje.

6. Consideraciones técnicas

Aunque el nuevo documento ambiental de fecha 7 de marzo de 2025 enmienda la mayoría de las deficiencias que el órgano ambiental envió al órgano sustantivo y promotor en fecha 7 de octubre de 2024, en fecha 14 de mayo de 2025, el órgano ambiental envió al órgano sustantivo y al promotor un segundo informe de enmienda de deficiencias adjuntando el informe del Servicio de Planificación de la Dirección General de Recursos Hídricos. No consta respuesta por parte del promotor y por tanto se echa de menos la siguiente información:

1. En la documentación aportada, no se ha identificado explícitamente ni justificado técnicamente la suficiencia real de la fuente específica de abastecimiento de agua potable para el nuevo desarrollo previsto, más allá de indicar la existencia de redes actuales con suficiente presión. Tampoco se aporta información técnica específica que demuestre la capacidad de abastecimiento para satisfacer el incremento previsto de demanda.
2. A pesar de presentar cálculos sobre el caudal generado, carece de documentación que acredite de forma formal y específica la capacidad real de absorción de las aguas residuales generadas por el nuevo desarrollo en la red existente, o indicación específica de cuál será la EDAR que recibirá estas aguas y su capacidad actual para gestionar el incremento de demanda.
3. El documento ambiental especifica las especies previstas para plantación, indicando claramente que sólo el *Quercus ilex* es autóctono, mientras que otras especies propuestas son adaptadas pero no autóctonas. No se aporta una justificación técnica detallada respecto a la decisión de utilizar estas especies no autóctonas, más allá de considerar su adaptación climática.
4. A pesar de reconocer la existencia del bien catalogado (Can Cabellut), no se presentan medidas específicas técnicas detalladas para proteger esta edificación durante las fases de ejecución de las obras, más allá de la indicación de que el trazado viario tiene en cuenta su alineación.
5. Si bien se presenta un estudio general sobre emisiones y efectos sobre el cambio climático, la documentación no detalla cuantitativa ni técnicamente el potencial concreto de reducción de emisiones derivado de las medidas de ahorro energético, reutilización de agua o el aprovechamiento de las aguas pluviales planteadas, lo que limita el análisis preciso del impacto ambiental efectivo de estas medidas.

De acuerdo con lo mencionado anteriormente, se puede concluir que las carencias enunciadas hacen que la evaluación de los impactos ambientales contemplada sea incompleta. Por eso, se considera que no se han podido evaluar los efectos previsibles del proyecto por no disponer de suficientes elementos de juicio.

Conclusiones

Primero: No es posible dictar resolución fundamentada sobre los posibles efectos adversos del proyecto sobre el medio ambiente, dado que no se dispone de suficientes elementos de juicio, según lo previsto en el art. 47, apartado 2, letra c), de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y por tanto, debe procederse a la finalización del procedimiento con archivo del expediente.

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 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.

Cuarto. 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: 18 de diciembre de 2025)

La directora general de Armonización Urbanística y Evaluación Ambiental

Maria Paz Andrade Barberá

