



Document d'abast del projecte d'urbanització i dotació de serveis del parc logístic de la UA-21 del PGOU d'Inca

Documentació

1. En data 17 d'agost de 2022 té entrada a la CMAIB ofici de l'Ajuntament d'Inca de sol·licitud de document d'abast de l'estudi d'impacte ambiental (EIA) del «Projecte d'urbanització i dotació de serveis del parc logístic de la UA-21 del PGOU d'Inca» - promotor ANTONIO PERELLÓ SL -, d'acord amb l'establert a l'art 34 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental (RE SAA 650).

La tramesa, en format digital, inclou:

- Document d'inici, signat pel Sr. Joan Llop Garau, geògraf, i pel Sr. Benjamín Reviriego Riudavets, biòleg, de la consultora Centre Balear de Biologia Aplicada SL (CBBA SL), amb data maig de 2022.
 - Projecte i plànols, documentació signada pel Sr. Andreu Catany Ginard i pel Sr. Antonio Cenamor Montero, enginyers industrials, de la consultora mcatecnics, amb data juny de 2022, i visat pel Col·legi Oficial d'Enginyers Industrials de Balears, amb núm. 145849/0002 i data 28 de juliol de 2022.
2. En data 18 d'agost de 2022, la CMAIB remet a l'òrgan substantiu requeriment d'esmena de documentació (model de sol·licitud i justificant del pagament de la taxa).

C/ del Gremi de
Corredors, 10
(Polígon de Son Rossinyol)
07009 Palma
Tel. 971 17 60 88
cmaib.caib.es

<https://vd.caib.es/1706872653321-789472396-6026833324562300659>





G
O
I
B
/

3. En data 20 d'octubre de 2023 té entrada a la CMAIB ofici de l'òrgan substantiu de trasllat de la documentació requerida (RE SAA 724).
4. En data 25 d'octubre de 2023, l'òrgan ambiental sol·licita informe de les següents administracions, previsiblement afectades pel projecte, i entitats interessades, per a l'elaboració del document d'abast:
 - Servei de Canvi Climàtic (DG d'Economia Circular, Transició Energètica i Canvi Climàtic), de la Conselleria d'Empresa, Ocupació i Energia.
 - Servei de Salut Ambiental (DG de Salut Pública), de la Conselleria de Salut.
 - Servei d'Estudis i Planificació (DG de Recursos Hídrics), de la Conselleria de la Mar i del Cicle de l'Aigua.
 - Servei de Gestió del DPH (DG de Recursos Hídrics), de la Conselleria de la Mar i del Cicle de l'Aigua.
 - Servei d'Aigües Subterrànies (DG de Recursos Hídrics), de la Conselleria de la Mar i del Cicle de l'Aigua.
 - Servei de Protecció d'Espècies (DG d'Espais Naturals i Biodiversitat), de la Conselleria d'Agricultura, Pesca i Medi Natural.
 - Servei d'Ordenació del Territori i Urbanisme (DG de Territori i Paisatge), de la Conselleria d'Habitatge, Territori i Mobilitat.
 - Direcció Insular de Territori i Paisatge, del Departament de Territori, Mobilitat i Infraestructures del Consell de Mallorca.
 - Direcció Insular d'Infraestructures i Mobilitat, del Departament de Territori, Mobilitat i Infraestructures del Consell de Mallorca.
 - Direcció Insular d'Urbanisme i Planejament Municipal, del Departament de Territori, Mobilitat i Infraestructures del Consell de Mallorca.
 - GOB.
 - Amics de la Terra.
5. En data 14 de novembre de 2023 té entrada a la CMAIB informe de la DG de Territori i Paisatge, de la Conselleria d'Habitatge, Territori i Mobilitat (RE VALIB 244.778).
6. En data 7 de desembre de 2023 té entrada a la CMAIB ofici i informe de la Direcció Insular d'Urbanisme i Planejament Municipal, del Departament de Territori, Mobilitat i Infraestructures del Consell de Mallorca (RE SAA 833).
7. En data 13 de desembre de 2023 té entrada a la CMAIB ofici i informe del Servei de Salut Ambiental (DG de Salut Pública), de la Conselleria de Salut (RE VALIB 252.950).

C/ del Gremi de
Corredors, 10
(Polígon de Son Rossinyol)
07009 Palma
Tel. 971 17 60 88
cmaib.caib.es

<https://vd.caib.es/1706872653321-789472396-6026833324562300659>

2



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=1706872653321-789472396-6026833324562300659>

CSV: 1706872653321-789472396-6026833324562300659



G
O
I
B
/

MOTIU DE LA SOL·LICITUD I TRAMITACIÓ

Amb data 29 d'agost de 2020, es publica al BOIB (núm. 150) *Resolució del president de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears per la qual es formula l'informe d'impacte ambiental sobre el projecte d'urbanització de la Unitat d'Actuació núm. 21 (UA-21) del PGOU d'Inca (102a/2019), de subjecció a avaluació d'impacte ambiental (AIA) ordinària del «Projecte d'urbanització i dotació de serveis del parc logístic de la UA-21 del PGOU d'Inca».*

Amb data 17 d'agost de 2022, l'Ajuntament d'Inca remet a la CMAIB sol·licitud de document d'abast de l'estudi d'impacte ambiental (EIA) del projecte - promotor ANTONIO PERELLÓ SL -, d'acord amb l'establert a l'art 34 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.

Per a aquest projecte durant la fase de consultes a les administracions i persones interessades afectades que preveu l'article 34.3 de la Llei 21/2013, per a l'elaboració dl document d'abast, s'han consultat els organismes i entitats següents:

- Servei de Canvi Climàtic (DG d'Economia Circular, Transició Energètica i Canvi Climàtic), de la Conselleria d'Empresa, Ocupació i Energia.
- Servei de Salut Ambiental (DG de Salut Pública), de la Conselleria de Salut.
- Servei d'Estudis i Planificació (DG de Recursos Hídrics), de la Conselleria de la Mar i del Cicle de l'Aigua.
- Servei de Gestió del DPH (DG de Recursos Hídrics), de la Conselleria de la Mar i del Cicle de l'Aigua.
- Servei d'Aigües Subterrànies (DG de Recursos Hídrics), de la Conselleria de la Mar i del Cicle de l'Aigua.
- Servei de Protecció d'Espècies (DG d'Espais Naturals i Biodiversitat), de la Conselleria d'Agricultura, Pesca i Medi Natural.
- Servei d'Ordenació del Territori i Urbanisme (DG de Territori i Paisatge), de la Conselleria d'Habitatge, Territori i Mobilitat.
- Direcció Insular de Territori i Paisatge, del Departament de Territori, Mobilitat i Infraestructures del Consell de Mallorca.
- Direcció Insular d'Infraestructures i Mobilitat, del Departament de Territori, Mobilitat i Infraestructures del Consell de Mallorca.
- Direcció Insular d'Urbanisme i Planejament Municipal, del Departament de Territori, Mobilitat i Infraestructures del Consell de Mallorca.
- GOB.
- Amics de la Terra.

C/ del Gremi de
Corredors, 10
(Polígon de Son Rossinyol)
07009 Palma
Tel. 971 17 60 88
cmaib.caib.es

3



<https://vd.caib.es/1706872653321-789472396-6026833324562300659>



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=1706872653321-789472396-6026833324562300659>

CSV: 1706872653321-789472396-6026833324562300659



G
O
I
B
/

Amb data d'avui, dels organismes i entitats consultats s'han rebut els següents informes o oficis de resposta:

- Informe de la DG de Territori i Paisatge, de la Conselleria d'Habitatge, Territori i Mobilitat:

S'informa que:

Examinat el contingut de la documentació presentada, aquest no afecta cap aspecte de l'ordenació urbanística o territorial sobre la qual, en funció de les competències que ostenta, hagi de pronunciar-se aquesta Direcció General, per la qual cosa no és procedent assenyalar cap observació sobre el mateix.

- Informe de la Direcció Insular d'Urbanisme i Planejament Municipal, del Departament de Territori, Mobilitat i Infraestructures del Consell de Mallorca:

Es considera que:

Els projectes d'urbanització i els projectes de dotació de serveis són instruments d'execució del planejament urbanístic. La seva tramitació i aprovació, segons estableix l'article 71 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre de 2017, és competència dels ajuntaments.

El projecte d'urbanització, segons el mateix article 71:

- a) No poden contenir determinacions sobre ordenació ni règim del sòl i de l'edificació.*
- b) Han de detallar i programar les obres que corresponguin amb la precisió necessària perquè puguin ser executades per personal tècnic competent diferent de la persona autora del projecte.*
- c) No poden modificar les previsions de l'instrument de planejament que desenvolupen, sens perjudici que puguin efectuar les adaptacions exigides per l'execució material de les obres.*
- d) Han de respectar les condicions d'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques regulades en la legislació sectorial.*

Es conclou que:

Es tracta, per tant, d'un instrument d'execució del planejament municipal que haurà de complir amb les determinacions previstes en el PGOU d'Inca aprovat definitivament per la CIOTU el 26/10/2012, i amb el que prevegi la normativa sectorial en matèria d'accessibilitat.

C/ del Gremi de
Corredors, 10
(Polígon de Son Rossinyol)
07009 Palma
Tel. 971 17 60 88
cmaib.caib.es

<https://vd.caib.es/1706872653321-789472396-6026833324562300659>





G
O
I
B
/

- Informe del Servei de Salut Ambiental (DG de Salut Pública), de la Conselleria de Salut:

S'informa favorablement condicionat al compliment de la normativa sanitària vigent:

1. *Reial decret 3/2023, de 10 de gener, pel qual s'estableixen els criteris tècnic-sanitaris de la qualitat de l'aigua de consum, el seu control i subministrament.*
2. *Decret 53/2012, de 6 de juliol, sobre vigilància sanitària de les aigües de consum humà de les Illes Balears.*
3. *Reial decret 1620/2007, de 7 de desembre, pel qual s'estableix el règim jurídic de la reutilització de les aigües depurades.*
4. *Reglament (UE) 2020/741 del Parlament Europeu i del Consell del 25 de maig de 2020 relatiu als requisits mínims per a la reutilització de l'aigua.*

Antecedents

D'acord amb el document d'inici, en l'actualitat, la UA-21 es troba parcialment urbanitzada, amb els elements següents:

- Dues edificacions en estat d'abandonament a la parcel·la 439, corresponents a l'antiga fàbrica de Yanko (nau industrial i oficines), amb una superfície total construïda de 5.300,60 m² i distribuïda en dues plantes, i una segona nau industrial, amb una superfície construïda de 1.909,64 m² en una única planta.
- Esplanada asfaltada a l'entrada que serveix d'aparcament de l'antiga fàbrica, envoltada de zones asfaltades en mal estat que donaven accés antigament a les dues edificacions en estat d'abandonament i que també servien com a aparcament. Actualment, en desús.

La dotació actual de serveis de l'àmbit d'actuació, executats antigament per abastir les necessitats de la fàbrica de Yanko, és la següent:

- Aljub soterrat per a l'emmagatzematge d'aigua potable, amb una capacitat aproximada de 230 m³, que rep l'aigua d'un pou de bombeig, amb un volum anual d'extracció autoritzat de 35.040 m³, per a reguiu i usos domèstics de la fàbrica.
- Xarxa de sanejament, que aboca a un pou negre situat a la part de darrere de la fàbrica.
- Xarxa elèctrica, amb subministrament en baixa tensió des de l'ET de Can Piquero, a la zona nord de la UA-21.
- Xarxa de telecomunicacions, amb subministrament a l'entrada del polígon, únicament per a telefonia.

C/ del Gremi de
Corredors, 10
(Polígon de Son Rossinyol)
07009 Palma
Tel. 971 17 60 88
cmaib.caib.es

5



<https://vd.caib.es/1706872653321-789472396-6026833324562300659>



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=1706872653321-789472396-6026833324562300659>

CSV: 1706872653321-789472396-6026833324562300659

Descripció del projecte

El projecte té per objecte la definició de les obres d'urbanització i de la dotació de serveis necessària per a implantació del nou Parc Logístic (activitats industrials de tipus logístic com magatzems o distribucions), al PK 26.150 de la ctra. Ma-13A Palma - Inca, parcel·les 439 a 441 del polígon 10, d'acord amb el Pla de Reparcel·lació aprovat a l'Ajuntament d'Inca. D'acord amb aquest Pla de Reparcel·lació, la zona d'actuació es divideix en sis parcel·les, cinc d'elles d'ús industrial i una d'ús d'equipaments, a més de dues zones verdes a l'entrada de la UA-21, confrontant amb la carretera Ma-13A.

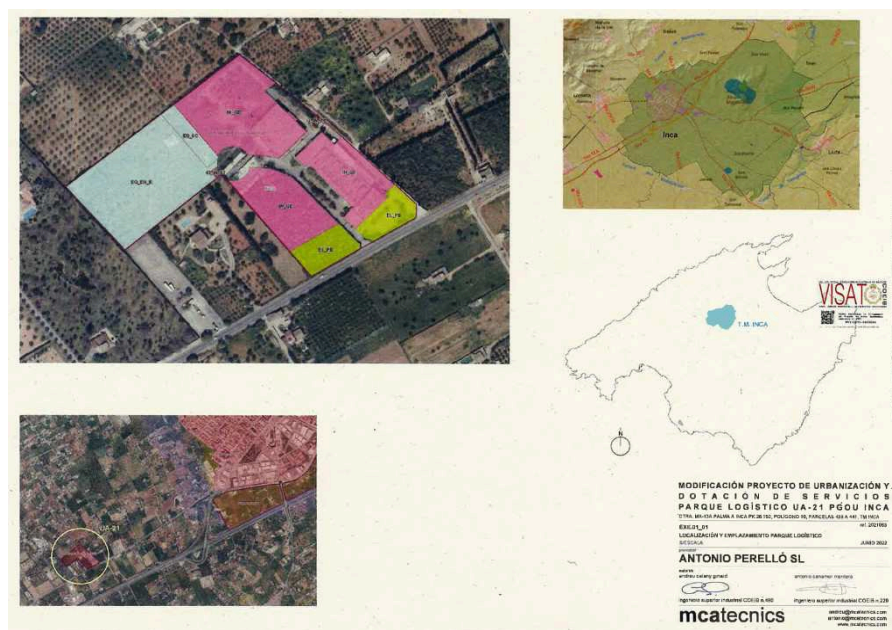


Fig. 1.- Localització de la UA-21. Font: projecte.

C/ del Gremi de
Corredors, 10
(Polígon de Son Rossinyol)
07009 Palma
Tel. 971 17 60 88
cmaib.caib.es

<https://vd.caib.es/1706872653321-789472396-6026833324562300659>





Fig. 2.- Planimetria de la reparcel·lació i edificabilitat de la UA-21. Font: document d'inici.

Segons el document d'inici, es pretén adequar el desenvolupament urbanístic de la UA-21, tant a un ús racional i sostenible dels recursos disponibles, com als condicionants que estableix el Pla Hidrològic a les activitats a desenvolupar en la unitat d'execució, a causa de la ubicació del pou de captació d'aigües subterrànies en l'àrea d'actuació i la necessitat de la seva protecció, adequant-se a més la configuració actual de la UA-21, descrita als antecedents, al projecte de reparcel·lació. Per a això, es limita l'Edificabilitat Màxima Total de la UA-21, la qual s'estableix en 25.000 m², desglossada de la manera següent: parcel·la 1 (3.500 m²), parcel·la 2 (5.300 m²), parcel·la 3 (1.500 m²), parcel·la 4 (5.400 m²), parcel·la 5 (1.900 m²), equipament (7.400 m²), a partir de la qual es dimensionen les dotacions dels serveis a aquesta UA.

Descripción	Propiedad	Calificación	Superficie (m ²)
PARCELA 1	REVIVA S.L	IN_GE	3.814,61
PARCELA 2	ANTONIO PERELLO S.L	IN_GE	5.205,00
PARCELA 3	ANTONIO PERELLO S.L	IN_GE	1.708,48
PARCELA 4	ANTONIO PERELLO S.L	IN_GE	6.985,74
PARCELA 5	CESIÓN AYTO. INCA	IN_GE	2.178,46
EQUIPAMIENTO	CESIÓN AYTO. INCA	E 5	14.059,24
VIALES	CESIÓN AYTO. INCA	-	6.473,31
ET 1	CESIÓN AYTO. INCA	CI_IN_ET	29,06
ET 2	CESIÓN AYTO. INCA	CI_IN_ET	70,00
ZONA VERDE 1	CESIÓN AYTO. INCA	EL_PB	2.454,22
ZONA VERDE 2	CESIÓN AYTO. INCA	EL_PB	2.125,78
TOTAL UA-21			45.103,90

3.- Quadre de superfícies resultants de la UA-21.

Fig.

C/ del Gremi de
Corredors, 10
(Polígon de Son Rossinyol)
07009 Palma
Tel. 971 17 60 88
cmaib.caib.es



Font: document d'inici.

D'aquesta manera, el projecte de reparcel·lació inclourà les actuacions següents:

- Urbanització de la zona de vials, que compren les obres de moviment de terres, pas de canalitzacions de serveis i pavimentacions. Es preveuen 4 vials principals per donar accés a totes les parcel·les i la dotació de 43 places d'aparcament per a cotxes (4 d'elles adaptades) més 18 places d'aparcament per a bicicletes. Es preveu que el paviment de les zones d'aparcament i de trànsit lleuger sigui porós i drenant. Per altra banda, atès que la distribució actual de vials no coincideix amb la prevista al projecte de reparcel·lació, s'haurà de demolar prèviament el paviment existent.

- Xarxes elèctriques: baixa tensió (BT) i mitja tensió (MT), i enllumenat públic. Tot i que, actualment, existeix una xarxa de subministrament d'energia elèctrica en BT des de l'Estació transformadora (ET) de Can Piquero, situada a la parcel·la 2 de la UA-21 (antiga fàbrica de Yanko), es projecta com a alternativa, per a garantir el subministrament elèctric del Parc Logístic, la creació d'un parc fotovoltaic d'autoconsum amb una potència de 400 kWp i una superfície d'ocupació de 4.300 m². Així mateix, es preveu realitzar una canalització subterrània per a connectar l'ET existent de Can Piquero amb el Centre de Maniobra i Mesura (CMM) del parc fotovoltaic, per a l'alimentació en BT mitjançant canalització subterrània de les diferents parcel·les i serveis del Parc Logístic, i un centre de transformació (CT) prefabricat.

Es projecta també la instal·lació d'enllumenat públic energèticament eficient per a dotar d'il·luminació els vials.

- Xarxa soterrada de telecomunicacions, per abastir les necessitats de telecomunicacions (telefonía i fibra òptica) del Parc Logístic.

- Xarxes de subministrament d'aigua potable, per al reg i contraincendis. Es preveu el subministrament d'aigua del Parc Logístic, de manera independent a l'abastiment per les xarxes municipals. Segons el document d'inici, es preveu limitar al màxim l'extracció d'aigua potable del pou existent (CAT-700), el qual haurà de ser reubicat per a donar compliment al PHIB en relació amb les activitats permeses en el seu perímetre de protecció. Es durà a terme un pre-tractament per al subministrament de les diferents parcel·les, així com per al subministrament puntual de l'aljub de 120 m³ contra incendis, connectat amb hidrants. L'aljub contra incendis també es podrà omplir amb el transport extern d'aigua.

Així mateix, es preveu la recollida de pluvials a una xarxa separativa de sanejament, tractament i acumulació per al seu ús posterior per al reg i neteja de vials. Per altra banda, es projecta la recollida d'aigües residuals a una xarxa separativa per al seu tractament a l'estació regeneradora d'aigües residuals (ERAR) i posterior reutilització per al reg, la neteja de vials o el seu transport i ús en reguius externs o per a altres basses d'aigües regenerades,

C/ del Gremi de
Corredors, 10
(Polígon de Son Rossinyol)
07009 Palma
Tel. 971 17 60 88
cmaib.caib.es

<https://vd.caib.es/1706872653321-789472396-6026833324562300659>





G
O
I
B
/

previ emmagatzematge a la bassa d'aigua regenerada localitzada a la zona verda 1 de la UA.

D'acord amb el document d'inici, s'estima el cabal necessari per a alimentar les demandes previstes d'aigua potable per a ús domèstic, per a una població de 210 habitants i un consum previst de 80 l / persona i dia, la qual cosa dona un resultat de 16,80 m³ / dia, i, tenint en compte 260 dies laborables anuals, resulta una demanda prevista anual de 4.368 m³ (per a un volum màxim anual d'extracció autoritzat de 35.040 m³ per a reguiu i usos domèstics de l'antiga fàbrica). Per altra banda, per al reg, es preveuen les dotacions anuals següents: 5.217,49 m³ per a les zones enjardinades, amb una superfície total de 6.473,31 m², 1.403,81 m³ per a la zona verda 1, amb una superfície de 2.454,22 m², i 1.215,95 m³ per a la zona verda 2, amb una superfície de 2.125,78 m², a partir d'aigües regenerades o pluvials.

- Xarxes soterrades independents de sanejament d'aigües pluvials i aigües residuals, seguint el traçat dels vials. La xarxa de pluvials s'ha projectat per a la recollida d'aigua de zones no permeables de la urbanització (zones asfaltades i voreres), les quals seran conduïdes per gravetat cap a l'entrada del polígon, a la zona verda 2, on passaran per un separador d'hidrocarburs, prèviament al seu tractament per a l'emmagatzematge i posterior reutilització per al reg i neteja de vials. Així mateix, les pluvials de les cobertes dels edificis i parcel·les privades es recolliran per a la reutilització dins aquestes instal·lacions.

Per altra banda, la xarxa de sanejament d'aigües residuals recollirà les aigües residuals domèstiques, les quals seran dirigides per gravetat a l'ERAR, per a la seva regeneració, emmagatzematge a la bassa de la zona verda 1 de la UA i posterior reutilització.

- ERAR i bassa d'aigua regenerada. La bassa d'aigua regenerada serà oberta i tindrà una superfície de 1.350 m², amb 2.915 m³ de capacitat i 3,50 m de fondària. Disposarà d'equips d'oxigenació i agitació per a impedir la generació d'olors indesitjades.

- Enjardinaments, amb espècies preferentment autòctones i de baix requeriment hídric, incloent-hi a més de les dues zones verdes, altres espais com la illeta central de la nova rodona, amb planta aromàtica i arbres de port alt com oliveres, la mitjana central del vial principal, amb arbusts de tipus romaní i bruc, i escocells de les voreres, amb arbres de port alt. Les zones verdes 1 i 2, a l'entrada del polígon i que limiten amb la ctra. Ma-13 Inca-Binissalem seran enjardinades amb centres d'arbusts, garballó, plantes aromàtiques i alguns exemplars d'arbres de port alt, com oliveres, pins, ametllers i garrovers.

C/ del Gremi de
Corredors, 10
(Polígon de Son Rossinyol)
07009 Palma
Tel. 971 17 60 88
cmaib.caib.es

<https://vd.caib.es/1706872653321-789472396-6026833324562300659>

9



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=1706872653321-789472396-6026833324562300659>

CSV: 1706872653321-789472396-6026833324562300659

Pàgina 9/16

S'estima un pressupost d'execució material del projecte d'1.882.175,62 euros.

Es preveuen les alternatives següents:

- Alternativa 0, suposaria la no execució del Pla de Reparcel·lació de l'Ajuntament d'Inca per a l'àmbit d'actuació.
- Alternativa 1 (seleccionada): execució del projecte de reparcel·lació de la UA-21, d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic municipal i el Pla Territorial de Mallorca (PTM) per a l'àmbit d'actuació, amb ús industrial.

Així mateix, es plantegen diverses alternatives a l'execució del projecte:

Respecte de la dotació d'aigua potable de la UA-21,

- Alternativa 1.1.1. Aprofitament dels recursos hídrics de la mateixa unitat, representats per un pou executat i legalitzat (seleccionada). Malgrat que suposa una limitació per a l'establiment d'activitats industrials d'alt consum hídric, presenta uns impactes potencials molt menors. Aquesta alternativa inclouria la reubicació del pou dins el polígon per complir amb el PHIB.
- Alternativa 1.1.2. Construcció d'una conducció d'aigua potable des de l'ETAP més accessible. Suposaria la construcció d'una xarxa en alta des de l'ETAP més pròxima o tècnicament més apropiada, el que suposaria un sobrecost inassumible i afegiria impactes ambientals, com l'increment d'emissions de gasos contaminants, pols i partícules en suspensió per l'obertura de rases, o l'increment del consum d'energia. Per altra banda, caldria estudiar si l'ETAP seleccionada (previsiblement, la situada al costat del Polígon de Lloseta hauria d'ampliar la seva capacitat per afrontar l'augment del consum).

Quant a la gestió de les aigües residuals de la UA,

- Alternativa 1.2.1. Regeneració de les aigües residuals *in situ* i la seva reutilització (seleccionada).
- Alternativa 1.2.2. Evacuació de les aigües residuals fins a l'EDAR més accessible. Implicaria la construcció d'una conducció de residuals fins a l'EDAR més pròxima o tècnicament més apropiada (presumiblement, Inca). Com en el cas de la construcció d'infraestructures per al subministrament d'aigua potable (alternativa 1.1.2) afegiria impactes ambientals als existents.

Pel que fa a la gestió de les aigües pluvials de la UA,

- Alternativa 1.3.1. Recollida de les aigües pluvials en una xarxa separativa de sanejament per a la seva posterior reutilització (seleccionada).

C/ del Gremi de
Corredors, 10
(Polígon de Son Rossinyol)
07009 Palma
Tel. 971 17 60 88
cmaib.caib.es



- Alternativa 1.3.2. Recollida de les aigües pluvials en un col·lector unitari juntament amb les residuals, i tractar-les conjuntament. Implicaria un increment del consum energètic de l'ERAR, per haver de tractar conjuntament les dues tipologies d'aigua. Per altra banda, impedeix la reutilització de les aigües pluvials.

Finalment, respecte de l'obtenció de l'energia per al subministrament del Parc Logístic,

- Alternativa 1.4.1. Connexió i consum de la xarxa pública.
- Alternativa 1.4.2. Creació d'una comunitat energètica amb la instal·lació d'un parc fotovoltaic al mateix polígon (seleccionada). Tot i que els impactes seran majors durant la seva construcció, durant la fase d'explotació produirà uns beneficis molt superiors, per la reducció de l'empremta de carboni. Per altra banda, es produiran excedents d'energia que es podran abocar a la xarxa.

Informe tècnic

El present document d'abast té per objecte determinar l'amplitud i el nivell de detall de l'estudi d'impacte ambiental d'acord amb l'article 34 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.

El present projecte s'ha de sotmetre al procediment d'avaluació d'impacte ambiental (AIA) ordinària i el seu estudi d'impacte ambiental ha d'incloure com a mínim, la informació següent, recollida a l'article 35 en els termes desenvolupats a l'annex VI de la Llei 21/2013:

- Descripció general del projecte i previsions en el temps sobre la utilització del sòl i d'altres recursos naturals. Estimació dels tipus i les quantitats dels residus abocats i emissions de matèria o energia resultants.*
- Exposició de les principals alternatives estudiades, inclosa l'alternativa zero, o de no realització del projecte, i una justificació de les principals raons de la solució adoptada, tenint en compte els efectes ambientals.*
- Avaluació i, si és procedent, quantificació dels efectes previsibles directes o indirectes, acumulatius i sinèrgics del projecte sobre la població, la salut humana, la flora, la fauna, la biodiversitat, la geodiversitat, el sòl, el subsòl, l'aire, l'aigua, els factors climàtics, el canvi climàtic, el paisatge, els béns materials, inclòs el patrimoni cultural, i la interacció entre tots els factors esmentats, durant les fases d'execució, explotació i, si s'escau, durant la demolició o l'abandonament del projecte. Quan el projecte pugui afectar directament o indirectament els espais Xarxa Natura 2000, s'hi ha d'incloure un apar-*

C/ del Gremi de
Corredors, 10
(Polígon de Son Rossinyol)
07009 Palma
Tel. 971 17 60 88
cmaib.caib.es



tat específic per a l'avaluació de les seves repercussions en el lloc, tenint en compte els objectius de conservació de l'espai.

- d) Mesures que permetin prevenir, corregir i, si s'escau, compensar els efectes adversos sobre el medi ambient.*
- e) Programa de vigilància ambiental.*
- f) Resum de l'estudi i conclusions en termes fàcilment comprensibles.*

També, d'acord amb l'article 21, apartat 2, del Decret legislatiu 1/2020, els EIA han d'incloure a més del contingut mínim establert a la llei bàsica estatal, un annex d'incidència paisatgística que identifiqui el paisatge afectat pel projecte, els efectes del seu desenvolupament, i, si escau, mesures protectores, correctores i compensatòries, i un annex consistent en un estudi sobre l'impacte directe i induït sobre el consum energètic, la punta de demanda i les emissions de gasos amb efecte d'hivernacle, i també la vulnerabilitat davant del canvi climàtic.

Així mateix, l'EIA haurà de tenir en compte les consideracions següents:

1. Anàlisi multicriteri de les alternatives proposades (dotació d'aigua potable, gestió de les aigües residuals...), per a la justificació de les diferents solucions adoptades, tenint en compte els efectes del projecte sobre el medi ambient.
2. Atesa la configuració actual de la UA-21, parcialment urbanitzada, amb dues edificacions en estat d'abandonament i zones asfaltades en mal estat amb ús d'aparcament, caldrà identificar i valorar els impactes derivats de l'adaptació d'aquests elements al projecte proposat de reparcel·lació (generació de residus de construcció i demolició, impacte paisatgístic, renous...). Si escau, proposta de mesures correctores.
3. Incloure la perspectiva climàtica i tenir en compte l'efecte de la mobilitat induïda i del consum energètic sobre l'atmosfera i el canvi climàtic. S'ha d'avaluar la petjada de carboni considerant les diferents alternatives plantejades (subministrament d'aigua, tractament d'aigua residual, etc.).
4. Definició de les característiques bàsiques del parc fotovoltaic projectat d'autoconsum (nombre i eficiència unitària dels mòduls fotovoltaics, potència total instal·lada, energia generada, percentatge de la demanda energètica coberta del Parc Logístic...), així com identificar i valorar els impactes de la seva implantació (efectes sobre el paisatge...). Si escau, proposta de mesures correctores.

C/ del Gremi de
Corredors, 10
(Polígon de Son Rossinyol)
07009 Palma
Tel. 971 17 60 88
cmaib.caib.es

<https://vd.caib.es/1706872653321-789472396-6026833324562300659>





G
O
I
B
/

5. Atès que es preveu la possibilitat que l'aigua regenerada de la UA-21 sigui utilitzada per abastir reguius externs, identificació i valoració d'impactes, i mesures correctores, si escau. De la mateixa manera, avaluació dels impactes, en cas que l'aljub contra incendis de l'àmbit d'actuació s'umpli amb el transport extern d'aigua.
6. Identificació i valoració dels impactes ambientals de l'execució de l'ERAR, així com de la bassa d'aigua regenerada, localitzada a la zona verda 1 de la UA.
7. Estudi i valoració de l'alternativa corresponent a l'execució de les conduccions necessàries per a la connexió a les xarxes de proveïment d'aigua i de sanejament existents pròximes a la zona d'estudi, d'acord amb les conclusions de l'informe del Servei d'Estudis i Planificació, emès durant el tràmit d'AIA simplificat (exp. 102a/2019).
8. Programa de vigilància ambiental (PVA) pressupostat, amb establiment d'indicadors i llindars, i previsió d'actuacions en cas d'incompliment d'aquests. El pressupost del PVA haurà d'incloure el cost de les mesures, del seu seguiment ambiental i de la contractació de l'auditoria ambiental, atès que el pressupost del projecte supera el milió d'euros, tal com s'estableix a l'art. 33 del Decret legislatiu 1/2020.

Per altra banda, es recorda que:

- La reubicació del pou existent a la zona d'estudi i el seu ús per a activitats industrials i per a equipaments, haurà de disposar de l'autorització de les administracions competents.
- Segons l'article 71 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre de 2017, d'urbanisme de les Illes Balears, els projectes d'urbanització:
 - a) No poden contenir determinacions sobre ordenació ni règim del sòl i de l'edificació.
 - b) Han de detallar i programar les obres que corresponguin amb la precisió necessària perquè puguin ser executades per personal tècnic competent diferent de la persona autora del projecte.
 - c) No poden modificar les previsions de l'instrument de planejament que desenvolupen, sens perjudici que puguin efectuar les adaptacions exigides per l'execució material de les obres.
 - d) Han de respectar les condicions d'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques regulades en la legislació sectorial.

C/ del Gremi de
Corredors, 10
(Polígon de Son Rossinyol)
07009 Palma
Tel. 971 17 60 88
cmaib.caib.es

<https://vd.caib.es/1706872653321-789472396-6026833324562300659>





GOIB
/

- Cal tenir en compte la normativa sanitària vigent en matèria d'aigües:

- a) Reial decret 3/2023, de 10 de gener, pel qual s'estableixen els criteris tècnic-sanitaris de la qualitat de l'aigua de consum, el seu control i subministrament.
- b) Decret 53/2012, de 6 de juliol, sobre vigilància sanitària de les aigües de consum humà de les Illes Balears.
- c) Reial decret 1620/2007, de 7 de desembre, pel qual s'estableix el règim jurídic de la reutilització de les aigües depurades.
- d) Reglament (UE) 2020/741 del Parlament Europeu i del Consell del 25 de maig de 2020 relatiu als requisits mínims per a la reutilització de l'aigua.

- S'ha de donar compliment a les prescripcions dels art. 65 (reserva d'aparcament) i 66 (punts de recàrrega per a vehicles elèctrics en aparcaments) de la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica, que li siguin d'aplicació.

D'acord amb l'article 39.1 de la Llei 21/2013, dintre del procediment substantiu d'autorització del projecte, el promotor presentarà davant l'òrgan substantiu, juntament amb la documentació exigida per la legislació sectorial, una sol·licitud d'inici de l'avaluació d'impacte ambiental ordinària, juntament amb la documentació següent:

- El document tècnic del projecte, en format paper i en format digital.
- L'Estudi d'Impacte Ambiental, en format paper i en format digital.
- Les al·legacions i informes rebuts en el tràmit d'exposició pública i de consultes a les Administracions afectades i a les persones interessades.
- Si escau, les observacions que l'òrgan substantiu consideri.

D'acord amb l'article 16.2 del Decret 3/2022, de 28 de febrer, pel qual es desenvolupa el procediment d'avaluació ambiental, el document d'abast dins el procediment d'avaluació d'impacte ambiental servirà de guia per a la redacció de l'estudi ambiental definitiu.

D'acord amb l'article 36 de la Llei 21/2013, l'òrgan substantiu sotmetrà el projecte i l'estudi d'impacte ambiental a informació pública per un termini no inferior a trenta dies hàbils, mitjançant la publicació en el Butlletí Oficial de les Illes Balears (BOIB) i a la seva seu electrònica.

C/ del Gremi de
Corredors, 10
(Polígon de Son Rossinyol)
07009 Palma
Tel. 971 17 60 88
cmaib.caib.es

14



<https://vd.caib.es/1706872653321-789472396-6026833324562300659>



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=1706872653321-789472396-6026833324562300659>

CSV: 1706872653321-789472396-6026833324562300659



GOIB
/

A més, tal com es preveu a l'article 37 de la Llei 21/2013, simultàniament al tràmit d'informació pública, l'òrgan substantiu consultarà les administracions públiques afectades i a les persones interessades. Es considera necessari consultar a la relació següent d'administracions i entitats, les quals inclouen aquelles ja consultades en fase prèvia en virtut de l'article 34:

- Servei de Canvi Climàtic (DG d'Economia Circular, Transició Energètica i Canvi Climàtic), de la Conselleria d'Empresa, Ocupació i Energia.
- Servei de Salut Ambiental (DG de Salut Pública), de la Conselleria de Salut.
- Servei d'Estudis i Planificació (DG de Recursos Hídrics), de la Conselleria de la Mar i del Cicle de l'Aigua.
- Servei de Gestió del DPH (DG de Recursos Hídrics), de la Conselleria de la Mar i del Cicle de l'Aigua.
- Servei d'Aigües Subterrànies (DG de Recursos Hídrics), de la Conselleria de la Mar i del Cicle de l'Aigua.
- Servei de Protecció d'Espècies (DG d'Espais Naturals i Biodiversitat), de la Conselleria d'Agricultura, Pesca i Medi Natural.
- Direcció Insular de Territori i Paisatge, del Departament de Territori, Mobilitat i Infraestructures del Consell de Mallorca.
- Direcció Insular d'Infraestructures i Mobilitat, del Departament de Territori, Mobilitat i Infraestructures del Consell de Mallorca.
- Direcció Insular d'Urbanisme i Planejament Municipal, del Departament de Territori, Mobilitat i Infraestructures del Consell de Mallorca.
- GOB.
- Amics de la Terra

Per acabar, cal fer menció a l'article 38, de la mateixa Llei el qual exposa que l'òrgan substantiu remetrà al promotor els informes i les al·legacions rebudes durant la fase d'informació pública per la seva consideració, si escau redacció de la nova versió del projecte i de l'estudi d'impacte ambiental.

El tècnic de la CMAIB	Vist i plau
Francisco Javier Medina Pons	La cap de Servei d'Assessorament Ambiental
	Margalida Femenia Riutort

C/ del Gremi de
Corredors, 10
(Polígon de Son Rossinyol)
07009 Palma
Tel. 971 17 60 88
cmaib.caib.es

15



<https://vd.caib.es/1706872653321-789472396-6026833324562300659>



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=1706872653321-789472396-6026833324562300659>

CSV: 1706872653321-789472396-6026833324562300659



GOVERN
ILLES
BALEARS

DOCUMENT ELECTRÒNIC

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ

1706872653321-789472396-6026833324562300659

ADREÇA DE VALIDACIÓ DEL DOCUMENT

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=1706872653321-789472396-6026833324562300659>

INFORMACIÓ DELS SIGNANTS

Signant

FRANCISCO JAVIER MEDINA PONS

COMUNITAT AUTONOMA DE LES ILLES BALEARS

Data signatura: 02-Feb-2024 12:19:44 PM GMT+0100

"Data signatura" és la data que tenia l'ordinador del signant en el moment de la signatura

Signant

MARGARITA MARIANA FEMENIA RIUTORT

COMUNITAT AUTONOMA DE LES ILLES BALEARS

Data signatura: 02-Feb-2024 12:22:10 PM GMT+0100

"Data signatura" és la data que tenia l'ordinador del signant en el moment de la signatura

METADADES DEL DOCUMENT

Nom del document: 125A_2023.pdf

Data captura: 02-Feb-2024 12:23:00 PM GMT+0100

Les evidències que garanteixen l'autenticitat, integritat i conservació a llarg termini del document es troben al gestor documental de la CAIB

Pàgines: 16



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=1706872653321-789472396-6026833324562300659>

CSV: 1706872653321-789472396-6026833324562300659