



## Secció III. Altres disposicions i actes administratius

### ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AGRICULTURA I PESCA

**9078**

*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 de construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat i piscina al c. Miró, 2, Terme Municipal de Lluçmajor*

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 de construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat i piscina al c. Miró, 2, Terme Municipal de Lluçmajor, promogut per Anja Neuhaus (9a/2017)

Vist l'informe tècnic amb proposta de resolució de dia 5 de julio de 2018, i d'acord amb l'article 10.1.a) del Decret 4/2018, de 23 de febrer, pel qual s'aproven l'organització, les funcions i el règim jurídic de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears (CMAIB) (BOIB núm. 26 de 27 de febrer de 2018),

RESOLC FORMULAR:

L'informe d'impacte ambiental, sobre el projecte de construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat al c. Miró, 2, Terme Municipal de Lluçmajor, promogut per Anja Neuhaus, en els termes següents:

#### 1. Determinació de subjecció a avaluació ambiental i tramitació

Aquest projecte es tramita segons la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental d'acord amb l'article 7 Àmbit d'aplicació de l'avaluació d'impacte ambiental apartat 2.b. Seran objecte d'una avaluació d'impacte ambiental simplificada els projectes no inclosos ni a l'annex I ni a l'annex II que puguin afectar de forma apreciable, directa o indirectament, a espais de rellevància ambiental de la xarxa Natura 2000.

D'acord amb l'anterior el projecte és objecte d'una Avaluació d'Impacte Ambiental Simplificada i s'haurà de seguir la tramitació ambiental establerta al títol II, capítol II, secció 2ª de la llei esmentada i a les prescripcions de l'article 17 de la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les illes Balears que li siguin d'aplicació. A més d'acord al que preveu l'article 47.5 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, per tal de determinar si un projecte s'ha de subjectar a Avaluació d'Impacte Ambiental Ordinària s'han de tenir en compte els criteris descrits a l'Annex III, característiques i ubicació del projecte, així com les característiques del potencial impacte.

#### 2. Descripció i ubicació del projecte

a. Segons el document ambiental presentat pel promotor, l'objecte del projecte bàsic és la de realitzar l'obra nova d'un habitatge unifamiliar aïllat amb piscina, situada al solar 389BIS corresponent nº2 del carrer Miró.

b. El solar on es preveu la construcció de l'habitatge es troba actualment sense edificar i consta de 1.125,50 m<sup>2</sup> de superfície. Limita al Nord amb el carrer Miró, al Sud amb la costa (Domini Públic Marítim-Terrestre), a l'Est amb una parcel·la confrontant amb un altre habitatge unifamiliar i l'Oest amb zona verda. L'habitatge constaria de tres plantes, amb terrassa i piscina, amb una superfície total construïda de 278,69 m<sup>2</sup>.

c. En la col·locació de l'habitatge en l'emplaçament, es tria la mínima excavació possible. La única excavació que es realitzaria és per a fer la cimentació i una petita sala de màquines.

d. L'estructura de l'edifici consisteix en un sistema estructural portant a base de pilars de formigó i parets de càrrega; els forjats serien amb biguetes pretensades. La compartimentació interior es duria a terme mitjançant envans de maons ceràmics. L'envoltant de l'habitatge es construiria mitjançant maons ceràmics i es revestiria amb morter.

e. Pel que fa als acabats, els paraments exteriors es revestirien amb algun acabat impermeable. A la terrassa, porxo i garatge, les rajoles de gres serien d'una tonalitat que no creï impacte en el paisatge.

f. La fusteria s'ha previst d'alumini. Tant les vidrieres corredisses, portes d'accés, portes vidrieres i portes d'armari abatibles serien de pi.





g. D'acord amb el projecte bàsic, la xarxa de sanejament horitzontal es compondria de la xarxa de recollida de banys, de cuina, amb un tub de PVC Ø 110; però en el bany i la neteja disposarà d'un pot sifònic al qual anirien lavabos, bidet i banyera, amb un tub de PVC Ø40 i aquest aniria a una arqueta. El canaló de pluvials seria de PVC Ø50 i les pluvials anirien al jardí.

h. La instal·lació de l'energia solar per a aigua calenta constaria de diferents parts: captador de calor, intercanviador de calor, circuits hidràulics i un sistema de control. Els captadors solars anirien situats en una estructura metàl·lica. El termo actua també com a acumulador. Hi hauria una bomba de pressió per fer arribar una bona pressió en qualsevol costat de la casa.

i. L'escomesa d'electricitat seria subterrània des de la caixa de comptador fins al quadre instal·lat.

j. Les aigües brutes se recollirien a una fossa sèptica estanca i el seu buidatge i neteja a càrrec d'una empresa.

k. El solar afectat (solar 389BIS corresponent nº2 del carrer Miró del terme municipal de Lluçmajor), s'ubica en la seva totalitat sobre el ZEC ES5310049 Cova des Pas de Vallgornera. La urbanització limita al nord, amb l'ANEI núm. 25 (Marina de Lluçmajor) i el LIC ES5310128 i ZEPA ES0000081 Cap Enderrocat – Cap Blanc, al sud amb el LIC i ZEPA ES0000083 Arxipèlag de Cabrera.

### 3. Consultes a les administracions públiques afectes i persones interessades

D'acord amb l'article 46 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, s'han realitzat consultes a les següents administracions previsiblement afectades per la realització del projecte:

a. Servei de Planificació del Departament de Medi Natural de la Direcció General de Espais Naturals i Biodiversitat (DGENB); i al Servei d'Estudis i Planificació de la Direcció General de Recursos Hídrics (DGRH). A dia d'avui dins l'expedient consten el informes següents:

i. Dia 18 d'abril de 2018 tenen entrada amb núm. de registre 436 de la CMAIB ofici i informe per part del SPMN de la DGENB en relació a consulta efectuada, que informa desfavorablement el projecte de construcció atès 24 raons diferents per les que es preveu que pot tenir afectacions significatives sobre els hàbitats naturals i les espècies d'interès comunitari pels quals es varen declarar els espais de la xarxa Natura 2000 ZEC ES5310049 Cova des Pas de Vallgornera, LIC ES5310128 i ZEPA ES0000081 Cap Enderrocat – Cap Blanc, i el LIC i ZEPA ES0000083 Arxipèlag de Cabrera.

### 4. Anàlisi dels criteris de l'annex III de la Llei 21/2013

S'han analitzat els criteris de l'annex III de la Llei 12/2016 de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de Illes Balears i es contempla que el projecte pot tenir efectes significatius sobre el medi ambient:

a. Característiques del projecte: L'objecte del projecte bàsic és la de realitzar l'obra nova d'un habitatge unifamiliar aïllat amb piscina, situada al solar 389BIS corresponent nº2 del carrer Miró. El solar es troba sense edificar i consta de 1.125,50 m<sup>2</sup> de superfície. Limita al Nord amb el carrer Miró, al Sud amb la costa (Domini Públic Marítim-Terrestre), a l'Est amb una parcel·la confrontant amb un altre habitatge unifamiliar i l'Oest amb zona verda. L'habitatge constaria de tres plantes, amb terrassa i piscina, amb una superfície total construïda de 278,69 m<sup>2</sup>. S'excavaria per a fer la cimentació i una petita sala de màquines. Les aigües brutes se recollirien a una fossa sèptica estanca i el seu buidatge i neteja a càrrec d'una empresa.

b. Ubicació del projecte: El solar afectat (solar 389BIS corresponent nº2 del carrer Miró del terme municipal de Lluçmajor), s'ubica en la seva totalitat sobre el ZEC ES5310049 Cova des Pas de Vallgornera. La urbanització limita al nord, amb l'ANEI núm. 25 (Marina de Lluçmajor) i el LIC ES5310128 i ZEPA ES0000081 Cap Enderrocat – Cap Blanc, al sud amb el LIC i ZEPA ES0000083 Arxipèlag de Cabrera.

c. Característiques del potencial impacte: El projecte pot causar un clar perjudici a la integritat del lloc de la xarxa Natura 2000 per causa del risc de col·lapse a múltiples punts de l'escull que alterarien les condicions fisicoquímiques de la cova des Pas de Vallgornera i de les seves aigües; del risc continu de ruptura d'espeleotemes per les vibracions i els moviments de terres; del risc de superar la capacitat de càrrega d'aquest ecosistema subterrani; del risc que implica el fet de tenir fosses sèptiques individuals i el trànsit sinèrgic de camions de més de 6 tones de pes per recollir les aigües residuals; del risc que cap dels sistemes convencionals d'emmagatzematge de fecals per si mateixos, no garanteixen que no hi hagi fuites o filtracions a l'aquífer subjacent; del risc que la adequada gestió d'una fossa sèptica no està garantida si s'apel·la al criteri de cautela en un espai xarxa Natura 2000 ja contaminat; i dels risc de canvis sobre l'activitat morfogènica càrstica a la cova pel canvi de l'escorrentia superficial. L'espai pot sofrir indefinidament en el temps la pèrdua i alteració dels valors naturals i/o alterar les funcions de les relacions dels sistemes ecològics o ambientals presents en el lloc i que motivaren la seva designació i són objecte de conservació. Per tant, les afectacions s'han de considerar apreciables i significatives.

### Conclusions de l'Informe d'impacte ambiental

Primer. Subjectar a avaluació d'Impacte Ambiental ordinària la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat i piscina al c. Miró, 2, Es Pas de Vallgornera, Terme Municipal de Lluçmajor, promogut per Anja Neuhaus, d'acord amb els criteris de l'annex III de la Llei 12/2016, de 17



d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears.

L'estudi d'Impacte Ambiental continuarà com a mínim el que estableixen, l'article 35 de la Llei 21/2013 de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, en els termes desenvolupats a l'Annex VI, i l'article 17.5 de la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears en matèria de paisatge, així com les consideracions següents:

a.S'hauran de presentar alternatives segons es recull a l'article 2.1.b de la llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les illes Balears i a l'article 35 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.

b.Com que l'exploració i topografia de la cova encara no està finalitzada, avaluar com afecten al projecte els nous descobriments de cavitats i les cavitats properes existents. És necessari aplicar el principi de precaució sobre totes les actuacions que poden afectar la seva integritat.

c.Avaluar els sistemes d'emmagatzematge de les fecals per si mateixos, en relació a les garanties que no hi hagi fuites o filtracions a l'aqüífer subjacent. Avaluar també la gestió d'aquests per part del promotor i els possibles problemes, tant per part del promotor com aliens a ell puguin sorgir i provocar la contaminació de la cova des Pas de Vallgornera.

d.Avaluar l'efecte acumulatiu dels habitatges ja construïts sobre la cova, sumat al projectat, a més de la presència de piscina i jardí, i el seu impacte pel bon estat dels organismes que i per la conservació dels paràmetres fisicoquímics de les seves aigües.

e.Avaluar el risc de col·lapse a múltiples punts de l'escull, que alterarien les condicions fisicoquímiques de la cova i de les seves aigües, a més del risc continu de ruptura d'espeleotemes per les vibracions i els moviments de terres i el de superar la capacitat de càrrega d'aquest ecosistema subterrani. El fet de tenir les fosses sèptiques individuals augmentaria el trànsit de camions de més de 6 tones de pes per recollir les aigües residuals fins arribar a un trànsit massiu ni calculat ni avaluat molt perillós a punts amb risc. És necessari determinar les càrregues i vibracions que assumeixen i poden assumir les cavitats i el risc de col·lapse a les diferents vies de transport, el pes màxim que poden assumir les diverses àrees, així com un estudi de mobilitat en conseqüència que limiti el pes i el número de passades diàries i protegeixi o tanqui a la circulació si és necessari a alguna àrea. Per determinar-ho s'han de veure ajudats per estudis geofísics i geotècnics a totes les vies i de la manera menys invasiva possible amb la cova.

f.S'ha d'avaluar com les accions en superfície canvien l'escorrentia superficial i poden canviar la trajectòria de l'aigua cap a la cova, i per tant també les dinàmiques de dipòsit càrstic i creació d'espeleotemes.

g.S'ha d'avaluar ambientalment com repercutiria la construcció sobre la cova, la seva geologia, els jaciments paleontològics, els HIC 8310, 1120, 1240 i les seves espècies associades. Cal que es valorin els impactes que sobre la geologia, la paleontologia, la flora, funga i fauna associada podran esdevenir amb el procés constructiu i el seus riscos, de col·lapse, de focus constant de contaminació, etc, així com l'efecte causat sobre l'activitat morfofènica càrstica a la cova pel canvi de l'escorrentia superficial.

h.S'avaluaran totes les conclusions i condicionants de l'informe del Servei de Planificació al Medi Natural de la DG d'Espais Naturals i Biodiversitat de 13 d'abril de 2018

D'acord amb l'article 39 de la Llei 21/2013 dintre el procediment substantiu, juntament amb la documentació exigida per la legislació sectorial, el promotor presentarà una sol·licitud d'inici de l'avaluació d'Impacte Ambiental ordinària, juntament amb la documentació següent:

a.Document tècnic del projecte.

b.Estudi d'Impacte Ambiental.

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, mitjançant la publicació en el BOIB i si escau a la seva seu electrònica. 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 que les administracions públiques afectades i les persones interessades a consultar són les següents:

a.Servei de Planificació al Medi Natural del Departament de Medi Natural de la Direcció General de Espais Naturals i Biodiversitat.

b.Servei d'Estudis i Planificació de la Direcció General de recursos Hídrics.

c.Departament de Territori i Infraestructures del Consell de Mallorca.

d.Demarcació de Costes en Illes Balears del MAPAMA.

El resultat de les consultes i de la informació pública s'hauran de prendre en consideració pel promotor en el seu projecte, així com per





l'òrgan substantiu en la seva autorització.

Segon.- Es publicarà el present informe d'Impacte Ambiental a la seu electrònica de la CMAIB i al Butlletí Oficial de les Illes Balears, d'acord amb el que disposa l'article 47.3 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental. A més, es donarà comte al Ple de CMAIB i al subcomitè d'AIA.

Tercer.- L'informe d'Impacte Ambiental no serà objecte de cap recurs, sense perjudici del que, si és el cas, escaigui en via administrativa o judicial davant de l'acte, si és el cas d'autorització del projecte, d'acord amb el que disposa l'article 47.6 de la Llei 21/2013.

Quart.- Aquesta resolució s'emet sense perjudici de les competències urbanístiques, de gestió o territorials de les administracions competents i de les autoritzacions o informes necessaris per a l'obtenció de l'autorització.

Palma, 12 de juliol de 2018

**El President de la CMAIB**

Antoni Alorda Vilarrubias

