



## **Secció III. Altres disposicions i actes administratius**

### **ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA**

### **CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AGRICULTURA I PESCA**

**6361**

*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 de dos habitatges aparellats i dues piscines al c. Penyes, 97, Cala Pi, Terme Municipal de Lluçmajor, promogut per Andreas Christian Arbenz i Marijaan Brcarevic (88a/2018)*

Vist l'informe tècnic amb proposta de resolució de dia 28 de febrer de 2019, 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 de dos habitatges aparellats i dues piscines al c. Penyes 97, Cala Pi, Terme Municipal de Lluçmajor, promogut per Andreas Christian Arbenz i Marijaan Brcarevic, 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, directament o indirectament, a espais de rellevància ambiental de la xarxa Natura 2000.

Per resolució del director general d'Espais Naturals i Biodiversitat, Miquel Mir Gual, en data 18 de setembre de 2017, es va declarar l'afecció del projecte a la Xarxa Natura 2000.

D'acord amb l'anterior, el projecte serà 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, així com complir amb 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**

Segons el document ambiental presentat pel promotor, l'objecte del projecte bàsic és realitzar l'obra nova de dos habitatges aparellats amb dues piscines, situats al carrer Penyes, 97, T.M. de Lluçmajor.

Els habitatges se situarien en una parcel·la amb una superfície de 737m<sup>2</sup>. Amb dues plantes (planta baixa i pis superior) i piscina, ocupant una superfície de 178.35 m<sup>2</sup>, la superfície de la zona verda és de 434 m<sup>2</sup>, i cada piscina té 18 m<sup>2</sup>. Pel tractament de les aigües residuals es proposa la instal·lació de dues fosses sèptiques d'oxidació total marca REYDE, un rendiment de DBO(%)=90, DQO(%)=80, SS(%)=90 i amb extracció anual dels ¾ dels llots acumulats. El sistema de tractament és (OX)+(CL)+(V); Oxidació Total + Cloració + Infiltració per Zona Verda. Les piscines projectades, per evitar les fuites d'aigua, tenen una llosa de fonamentació i un drenatge perimetral i baix fons dels gots d'excavació. El sistema de tractament de l'aigua serà d'electròlisi salina. Presenten un pla de manteniment per les fosses sèptiques amb una empresa especialitzada, una modificació del plànol d'emplaçament de les fosses sèptiques, en la qual, en forma de nota, modifiquen el tractament de les aigües residuals que s'havia projectat inicialment: preveuen un dipòsit estanc superficial sobre superfície impermeabilitzada, aquest dipòsit compta amb un sistema que permet controlar el nivell a simple vista, el qual serà buidat periòdicament, que no abocaran l'efluent a rasa filtrant o a pou d'infiltració; preveuen mesures d'estalvi d'aigua; i que el sistema de recollida d'aigües residuals està preparat per poder connectar a la futura xarxa de clavegueram municipal.



### 3. Avaluació dels efectes previsibles

L'execució del projecte generarà els següents impactes: emissions de pols i altres materials, emissions de gasos, sorolls i vibracions, generació de residus, risc de contaminació de sòls i aigües, consum energètic, d'aigua, i combustibles fòssils.

S'hauria d'avaluar el risc de col·lapse quan s'excavïn les piscines, a més de la mobilitat de les carreteres per l'augment de trànsit de vehicles de gran tonatge, tant a la fase de construcció com a la d'explotació. La possibilitat que el projecte es converteixi en un focus constant de contaminació en cas de filtracions (vessaments de tuberies, fuites d'aigua de les piscines o vessaments dels productes químics de tractament de l'aigua de la mateixa), treballs de jardineria i manteniment... Estudiar els possibles efectes sobre l'activitat morfo-genètica càrstica a la cova degut als canvis de l'escorrentia superficial.

### 4. Consultes a les administracions públiques afectades 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: Servei d'Aigües Subterrànies de la Direcció General de Recursos Hídrics (DGRH) de la CMAAP amb registre de sortida núm. 295 del SAA; Servei d'Estudis i Planificació (SEP) de la Direcció General de Recursos Hídrics (DGRH) de la CMAAP amb registre de sortida núm. 296 del SAA; i al Servei de Planificació del Medi Natural (SPMN) de la Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat (DGENB) amb registre de sortida núm. 297 del SAA; al Departament de Territori i Infraestructures del Consell de Mallorca amb registre de sortida núm. 10121 de la CMAAP.

A dia d'avui dins l'expedient consta l'informe següent:

i. Dia 07 de juliol de 2018 tenen entrada amb núm. de registre 845 del SAA ofici i informe per part del Servei d'Aigües Subterrànies en relació a consulta efectuada, que informa FAVORABLEMENT sobre el projecte sempre que no es prevegi sol·licitar ni realitzar cap pou a la parcel·la.

ii. Dia 09 d'octubre de 2018 tenen entrada amb núm. de registre 1206 del SAA ofici i informe per part del Servei d'Estudis i planificació de la DGRH en relació a consulta efectuada, que informa FAVORABLEMENT amb els següents condicionants:

- El sistema de recollida, tractament i evacuació de les aigües residuals proposat a l'EIA presentat, es considera que compleix amb el que disposa l'art. 81 i l'Annex 4 del PHIB 2015, i garanteix la protecció del domini públic hidràulic. El projecte s'atendrà al disposat a l'EIA (sistema de depuració, mesures d'indole geotècnica i hidrològica i hidrogeològica,...).
- Es remarca que el titular ha de presentar davant l'Administració hidràulica una declaració responsable de la instal·lació del sistema de depuració (la fossa sèptica d'oxidació total), a la qual s'ha d'adjuntar un document que n'acrediti l'adquisició, les característiques tècniques, el rendiment i el manteniment.
- El sistema de recollida d'aigües residuals es projectarà de manera que en el moment en que es doti de servei de clavegueram a la urbanització, es pugui fer l'escomesa directament des de l'habitatge.
- Un cop la xarxa estigui operativa, l'habitatge s'haurà de connectar obligatòriament a la xarxa de clavegueram.
- Durant el temps que duri l'obra s'han d'adoptar les màximes precaucions per evitar l'abocament de substàncies contaminants (olis, hidrocarburs, etc.) tant de manera accidental com per dur a terme les tasques de manteniment de la maquinària emprada per executar l'obra.

iii. Dia 04 de febrer de 2019 tenen entrada amb núm. de registre 120 del SAA ofici i informe per part del Servei de Planificació al Medi Natural de la DGENB en relació a consulta efectuada, que informa FAVORABLEMENT sobre el projecte perquè no preveu que pot tenir afeccions significatives sobre l'espai de Xarxa Natura 2000 Cova de Vallgornera ZEC ES5310049, sempre que s'adoptin les mesures preventives i correctores contemplades en el document ambiental i compromisos ambientals subscrits pel promotor en relació a las activitats a realitzar a la parcel·la.

### 5. 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:

- Característiques del projecte: L'objecte del projecte bàsic és realitzar l'obra nova de dos habitatges aparellats amb dues piscines, situats al carrer Penyes, 97, T.M. de Lluçmajor. Els habitatges se situarien en una parcel·la amb una superfície de 737m<sup>2</sup>. Amb dues plantes (planta baixa i pis superior) i piscina, ocupant una superfície de 178.35 m<sup>2</sup>, la superfície de la zona verda és de 434 m<sup>2</sup>, i cada piscina té 18 m<sup>2</sup>. Pel tractament de les aigües residuals es proposa la instal·lació de dues fosses sèptiques d'oxidació total marca REYDE, un rendiment de DBO(%)=90, DQO(%)=80, SS(%)=90 i amb extracció anual dels ¼ dels llots acumulats. El sistema de tractament és (OX)+(CL)+(V); Oxidació Total + Cloració + Infiltració per Zona Verda. Les piscines projectades, per evitar les fuites



d'aigua, tenen una llosa de fonamentació i un drenatge perimetral i baix fons dels gots d'excavació. El sistema de tractament de l'aigua serà d'electròlisi salina. Presenten un pla de manteniment per les fosses sèptiques amb una empresa especialitzada, una modificació del plànol d'emplaçament de les fosses sèptiques, en la qual, en forma de nota, modifiquen el tractament de les aigües residuals que s'havia projectat inicialment: preveuen un dipòsit estanc superficial sobre superfície impermeabilitzada, aquest dipòsit compta amb un sistema que permet controlar el nivell a simple vista, el qual serà buidat periòdicament, que no abocaran l'efluent a rassa filtrant o a pou d'infiltració; preveuen mesures d'estalvi d'aigua; i que el sistema de recollida d'aigües residuals està preparat per poder connectar a la futura xarxa de clavegueram municipal.

b) Ubicació del projecte: Es tracta d'una parcel·la catalogada com a sòl urbà, al carrer Penyes, 97, referència cadastral 7177803DD8577N, s'ubica a l'àrea de protecció integral establerta per L'IGME al seu informe de 2014 "Informe para la delimitación del perímetro de protección de lugar de interés comunitario (LIC) Cova des Pas de Vallgornera, Lluçmajor, Mallorca, Islas Baleares". La importància ecològica del lloc va fer que fos declarat com a Zona d'Especial Protecció "ZEC ES5310049 Cova des Pas de Vallgornera". La urbanització limita al nord, amb un àrea natural d'especial interès (ANEI) amb la categoria d'alt nivell de protecció (AANP) que es correspon amb el LIC ES5310128 i ZEPA ES0000081 Cap Enderrocat – Cap Blanc. A la part marina situada al sud amb el LIC i ZEPA ES0000083 Arxipèlag de Cabrera.

c) Característiques del potencial impacte: La cova des Pas de Vallgornera no està completament explorada i la zona d'actuació es troba a un àrea de protecció integral establerta per l'IGME ("Informe para la delimitación del perímetro de protección de lugar de interés comunitario (LIC) Cova des Pas de Vallgornera, septiembre 2014"), per la qual cosa prima el principi de precaució. El projecte pot causar un clar perjudici a la integritat del lloc de la xarxa Natura 2000 per causa del risc de col·lapse 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 que no garanteixen que no hi hagi fuites o filtracions a l'aqüífer subjacent; del risc que la adequada gestió d'una fossa sèptica no està garantida si s'apela al criteri de cautela en un espai xarxa Natura 2000 ja contaminat; del risc que cap dels sistemes convencionals d'emmagatzematge de fecals per si mateixos assegurin que no es facin filtracions; i dels risc de canvis sobre l'activitat morfogenètica 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 afeccions s'han de considerar apreciables i significatives.

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

**Primer.** Subjectar a avaluació d'Impacte Ambiental ordinària la construcció de dos habitatges aparellats i dues piscines al c. Penyes, 97, Cala Pi, Terme Municipal de Lluçmajor, promogut per Andreas Christian Arbenz i Marijaan Brcarevic, 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 contindrà com a mínim el que estableix l'article 35 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, en els termes desenvolupats a l'annex VI, ambdós modificats per la Llei estatal 9/18, així com pel que s'estableix als apartats de l'article 17 de la Llei 12/2016, de 17 d'agost d'avaluació ambiental de les Illes Balears, modificat també per la Llei autonòmica 9/18. S'hauran d'incloure els aspectes mencionats al present informe i els indicats als informes rebuts de les administracions afectades.

L'EIA ha d'incloure, en base a l'art. 17.4 de la Llei 12/2016 d'avaluació ambiental de les Illes Balears, un annex d'incidència paisatgística que identifiqui el paisatge afectat pel projecte, els efectes del seu desenvolupament i, si escau, les mesures protectores, correctores o compensatòries. A més, haurà d'anar signat per la persona redactora del i per tots els redactors del diferents treballs presentats, 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 (modificat per la Llei estatal 9/18).

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

c) Preveure els problemes d'estanquitat de les piscines i els riscos per contaminació dels productes químics que s'utilitzin pel manteniment de la mateixa.

d) Avaluar els sistemes d'emmagatzematge i conduccions de les fecals per si mateixos, en relació a les garanties que no hi hagi fuites o filtracions a l'aqüífer subjacent (en cas que les conduccions de la casa i la piscina a la fossa sèptica siguin soterrades). 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.

e) Valorar l'efecte acumulatiu dels habitatges ja construïts sobre la cova, sumat als projectats, a més de la presència de piscines i jardí, i el seu impacte pel bon estat dels organismes que i per la conservació dels paràmetres fisicoquímics de les seves aigües.

f) Estimar el risc de col·lapse, que alteraria 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. S'ha de contemplar el pas de maquinària pesada i camions durant la fase de construcció del projecte, l'acumulació dels residus d'obra a la parcel·la fins la seva retirada o reutilització; a més s'ha de garantir als estudis geotècnic i geofísic que no existeix





cap risc de col·lapse quan s'excavi per construir la piscina. A més del risc de col·lapse de la parcel·la s'ha d'analitzar la mobilitat de les carreteres de la zona, la construcció de nous habitatges augmentarà de manera significativa el trànsit de vehicles de gran tonatge a la zona, primer a l'hora de construir i després per complir el manteniment de les fosses sèptiques i piscines de la zona.

g)S'haurà de valorar 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.

h)S'ha d'avaluar ambientalment com repercutiria la construcció sobre la cova, la seva geologia, els jaciments paleontològics, els HIC 8310, 8330, 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 morfofenètica càrstica a la cova pel canvi de l'escorrentia superficial.

i)S'haurà de presentar tota la documentació que falti per complir amb els requisits de la Resolució emesa pel director general d'Espais Naturals i Biodiversitat, Miquel Mir Gual, amb data 24 de maig de 2017, sobre els projectes de construccions d'habitatges unifamiliars aïllats en l'àmbit d'afecció a la Cova des Pas de Vallgornera (ZEC ES 5310049) del terme municipal de Lluçmajor.

j)Es tindran en compte els condicionants de l'informe del Servei de Planificació al Medi Natural de dia 04 de febrer de 2019.

D'acord amb l'article 39 de la Llei 21/2013 (modificat per la Llei estatal 9/18) 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 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. (Ambdós articles modificats per la llei estatal 9/18). Es considera que les administracions públiques afectades i les persones interessades a consultar són les següents:

1. Servei de Planificació al Medi Natural del Departament de Medi Natural de la Direcció General de Espais Naturals i Biodiversitat.
2. Servei d'Aigües Superficials de la Direcció General de recursos Hídrics.
3. Servei d'Aigües Subterrànies de la Direcció General de recursos Hídrics.
4. Servei d'Estudis i Planificació de la Direcció General de recursos Hídrics.
5. Departament de Territori i Infraestructures del Consell de Mallorca.
6. Associació de Veïnats, si n'hi hagués.
7. Federació Balear d'Espeleologia.
8. Institut Geològic i Miner d'Espanya.

**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 compte al Ple de la CMAIB i al subcomitè d'AIA.

**Tercer.-** L'informe d'Impacte Ambiental no serà objecte de cap recurs, sense perjudici del que 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, 27 de maig de 2019

**El president en funcions de la CMAIB**  
Antoni Alorda Vilarrubias

