

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT I TERRITORI

11541

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'una piscina al C/PICASSO 9, solar 212, Urb. Vallgornera Nou, Terme Municipal de Lluçmajor, promogut per Lisa Holste (66a/2021)

Vist l'informe tècnic amb proposta de resolució de dia 27 d'octubre de 2021, 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'una piscina al C/PICASSO 9, solar 212, Urb. Vallgornera Nou, Terme Municipal de Lluçmajor, promogut per Lisa Holste, en els termes següents:

1. Determinació de subjecció a avaluació ambiental i tramitació

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 22 de març de 2019, 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 21 del Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears, aprovat per Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, que li siguin d'aplicació.

2. Descripció i ubicació del projecte

L'objecte del projecte bàsic és realitzar l'obra nova d'una piscina, situada al carrer Picasso 9, solar 212, Vallgornera Nou, T.M. de Lluçmajor. Les característiques de la piscina són: superfície mirall 34,32 m², volum 48,04 m³, fondària d'excavació 2 metres i depuració per cloració salina.

Es situarà a una parcel·la de 948,81 m² ocupada per un habitatge construït l'any 1989-90 de 136,22 m², amb un sistema de gestió d'aigües residuals que no garanteix que no hi hagi filtracions.

D'acord amb el document ambiental el promotor assumeix el compliment de les següents prescripcions i mesures que evitin el risc de contaminació fins que s'executi el clavegueram d'aquesta zona urbana:

- No realitzar cap vessament incontrolat d'aigües residuals que suposi un focus de contaminació, i en el cas que n'hi hagués qualcun al solar d'estudi seria clausurat omplint-lo amb materials naturals. (clausura de pous negres)
- No realitzar cap mena d'extracció o alteració de l'aigua subterrània.

El projecte constructiu recull i defineix les darreres prescripcions i mesures, que evitin el risc de contaminació fins que s'executi la xarxa de clavegueram d'aquesta zona, establertes a la resolució del director general d'Espais Naturals i Biodiversitat de 24 de maig de 2017, sobre els projectes de construcció d'habitatge unifamiliar aïllat en l'àmbit d'afecció a la cova des Pas de Vallgornera (ZEC ES 5310049) del terme municipal de Lluçmajor. Entre aquestes mesures, s'estableix que l'habitatge compti amb una fossa sèptica estanca i superficial connectada a dipòsit superficial i estanc, la qual cosa, suposa una millora notable respecte de la situació actual de l'habitatge, amb un sistema de gestió d'aigües residuals que no garanteix que no hi hagi filtracions d'aigües residuals al sistema càrstic de la cova.

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, contaminació lumínica, consum energètic, d'aigua, i combustibles fòssils. Incorporant les mesures correctores i preventives definides al document ambiental i als condicionants del present informe no es contempla que puguin ser significatives.

Risc de col·lapse i de ruptura d'espeleotemes per les vibracions que provocaran l'explanació del terreny, les excavacions, els moviments de terres i l'augment del trànsit pesant per damunt de la cavitat. Si es segueixen les prescripcions de l'estudi geofísic i geotècnic no s'hauria d'afectar a la cova.

És possible que el projecte es converteixi en un focus constant de contaminació en cas de filtracions (vessaments de canonades, fuites d'aigua de les piscines o vessaments dels productes químics de tractament de l'aigua de la mateixa), treballs de jardineria i manteniment... I produeixi afeccions a la fauna del ZEC i a l'hàbitat 8310. El document ambiental incorpora una sèrie de mesures per evitar filtracions de la piscina, a més es proposa la clausura del pou negre i la instal·lació d'una fosa sèptica estanca i superficial connectada a dipòsit superficial i estanc que compliran amb tots els requisits establerts a la resolució del director general d'Espais Naturals i Biodiversitat de 24 de maig de 2017. Per a la resta d'efectes s'afegiran condicionants a l'informe ambiental.

També pot tenir efectes sobre l'activitat morfogènica càrstica a la cova degut als canvis de l'escorrentia superficial. Tenint en compte que l'habitatge ja es troba construït i les mides de la piscina, no s'esperen efectes significatius.

Es poden donar afeccions als LIC i els ZEPA que envolten la urbanització, contaminació acústica i lumínica, l'emissió de pols i vibracions, l'evacuació de les aigües residuals i pluvials cap a la mar, l'acumulació de residus sòlids urbans, el manteniment de zones perifèriques (reg, fertilitzants, biocides), l'abandonament de residus al medi natural, la pèrdua de la naturalitat, l'augment de la freqüentació humana i la influència d'animals domèstics (assilvestrament de moixos com a depredadors d'espècies silvestres, atracció de rates, abandonament d'excrements de cans al medi natural). S'inclouran condicionants per minimitzar aquests efectes.

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: al Servei de Costes i Litoral de la Direcció General de Territori i Paisatge de la Conselleria de Medi Ambient i Territori amb VALIB núm.12808, al Servei de Planificació del Medi Natural (SPMN) de la Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat (DGENB) amb VALIB núm.12814 i al Servei d'Estudis i Planificació (SEP) de la Direcció General de Recursos Hídrics (DGRH) de la CMAT amb Valib núm.12812. En data 19 d'agost de 2021 se sol·licita consulta al Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera de la Direcció General d'Energia i Canvi Climàtic amb VALIB núm.13199, a la Direcció Insular de Territori i Paisatge del Departament de Territori del Consell amb registre de sortida CMAT núm. 87602 i a la Direcció Insular d'Urbanisme del Departament de Territori del Consell amb registre de sortida CMAT núm. 87602.

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

i. Dia 26 de juliol de 2021 tenen entrada amb VALIB núm.29033 ofici i informe per part del Servei de Planificació al Medi Natural de la DGENB amb relació a consulta efectuada, que informa FAVORABLEMENT sobre el projecte de construcció d'una piscina i actualització del sistema de gestió de les aigües residuals de l'habitatge existent, segons les determinacions i prescripcions establertes a l'estudi d'impacte ambiental i als informes geotècnic i geofísic, promogut per Lisa Holste, al número 9 del carrer Picasso (solar 212) de la urbanització des Pas de Vallgornera Nou, al T.M. de Llucmajor, damunt el ZEC ES 5310049 Cova des Pas de Vallgornera, perquè no sembla que hagi de causar afeccions negatives significatives sobre els hàbitats naturals i les espècies d'interès comunitari pels quals es van declarar els espais de la Xarxa Natura 2000 immediats a la zona afectada pel projecte: LIC ES5310128 i ZEPA ES0000081 Cap Enderrocat - Cap Blanc, ZEC i ZEPA ES0000083 Arxipèlag de Cabrera i ZEC ES5310049 Cova des Pas de Vallgornera, sempre que s'acompleixin totes les condicions (la verificació de l'acompliment de les quals és responsabilitat de l'òrgan substantiu, en aquest cas l'ajuntament de Llucmajor) que s'indiquen a continuació:

1. Tal com preveu la lletra f de la resolució del director general d'Espais Naturals i Biodiversitat de 24 de maig de 2017, el sistema de recollida d'aigües residuals s'ha de fer de manera que, en el moment que es doti de servei de clavegueram a la urbanització, es pugui fer l'escomesa directament des de l'habitatge.
2. Pel que fa a les aigües residuals, l'habitatge haurà de comptar amb la fossa sèptica prefabricada i estanca detallada al projecte bàsic (oxidació total, amb difusor d'aire i decantador de fangs), amb capacitat suficient per donar servei al nombre màxim d'habitants capaç d'acollir l'habitatge i connectada a un dipòsit estanc per a l'emmagatzematge de l'efluent.
3. Tal com preveu la lletra b de la resolució del director general d'Espais Naturals i Biodiversitat de 24 de maig de 2017, aquests dos dipòsits hauran d'estar ubicats en superfície (a nivell del terreny natural i instal·lats sense d'excavació) sobre una cubeta de seguretat de formigó, impermeabilitzada, que permeti recollir els possibles vessaments accidentals i hauran d'estar dotats d'un sistema que permeti controlar el seu nivell a simple vista en cas d'inspecció.



4. Les característiques i el rendiment del sistema de tractament de les aigües residuals, s'han d'ajustar a l'establert a l'article 80 de la part normativa del Pla Hidrològic de les Illes Balears, referent al tractament de les aigües residuals procedents de zones sense accés a la xarxa de clavegueram.
5. S'ha de clausurar el pou negre existent, mitjançant el reblliment amb materials naturals i segellant la tapa.
6. Tal com preveu la lletra e de la resolució del director general d'Espais Naturals i Biodiversitat de 24 de maig de 2017, no es poden abocar mai les aigües residuals ni l'aigua procedent del buidament de la piscina directament al terreny, a rasa filtrant o a pou d'infiltració.
7. Tal com preveu la lletra h de la resolució del director general d'Espais Naturals i Biodiversitat de 24 de maig de 2017, s'ha d'acreditar l'existència d'un contracte per la gestió de la fosa sèptica. Aquest contracte s'ha de formalitzar amb una empresa gestora de residus autoritzada per a llocs de foses sèptiques (codi LER 200304) i ha de comprometre el promotor a lliurar-li un determinat volum d'aigües residuals i de llocs, amb una periodicitat prefixada, detallar l'EDAR on se gestionaran aquests residus, conservar els justificants de cada recollida i adjuntar algun document oficial sobre l'acceptació de les aigües residuals i llocs per part d'una EDAR.
8. Tal com preveu la lletra i de la resolució del director general d'Espais Naturals i Biodiversitat de 24 de maig de 2017, s'han de conservar els justificants de lliurament de les aigües residuals i els fangs al gestor, i les factures del consum d'aigua potable de l'empresa subministradora i es posaran a disposició de la Conselleria de Medi Ambient i Territori, o de l'Ajuntament de Lluçmajor, a efectes d'una possible inspecció, quan així ho requereixin. Tot això, com a mínim, durant 5 anys.
9. Una vegada instal·lat el sistema de depuració de les aigües residuals, s'haurà de comunicar al servei de Planificació al Medi Natural que ja es disposa de la documentació acreditativa de la gestió de les aigües residuals, per tal que es pugui fer una comprovació in situ per part dels agents de medi ambient.
10. S'ha de comprovar periòdicament la inexistència de fugues i l'adequat estat de funcionament de les conduccions i del dipòsit d'aigua residual i piscina.
11. S'ha de fer un manteniment adequat de l'aigua de la piscina durant l'hivern per evitar el buidament de la piscina i només en el cas que sigui indispensable realitzar el buidament, s'ha d'acreditar documentalment la gestió realitzada, consistent en la seva evacuació total en camió cisterna homologat, pel seu posterior abocament fora de l'àrea d'influència de la cova, tal com indica l'EIA.
12. No es poden emprar agroquímics en el jardí. Per l'adobatge del terreny només es permet el compost.
13. Tal com estableixen els informes geofísic i geotècnic presentats, no es pot realitzar cap excavació per voladura (ni suau ni de pretall), la maquinària que s'utilitzi només pot ser lleugera o mitja, de potències inferiors a 250kW i pesos bruts que no superin les 35 tones i només es poden aplicar sobre el terreny càrregues admissibles de treball inferiors a 10 kp/cm². Addicionalment, no es pot utilitzar martell hidràulic ni qualsevol altra maquinària que produeixi vibracions d'alta energia i els rebaixos han de ser sempre menors a 80 cm per davall del nivell del terreny natural.
14. El manteniment de la maquinària s'ha de fer fora de l'àrea de protecció integral de la cova des Pas de Vallgornera establerta per informe de l'IGME ((2014) Institut Geològic i Miner. Ministeri d'Economia i Competitivitat. "Informe para la delimitación del perímetro de protección de lugar de interés comunitario (LIC) "Cova des Pas de Vallgornera") , que comprèn les tres urbanitzacions (Cala Pi, es Pas de Vallgornera i es Pas de Vallgornera Nou) per evitar que les possibles fugues d'oli o de combustible puguin arribar a afectar-la. Tampoc es podran posar en contacte amb el terreny materials contaminants.
15. Per tal de no afectar la fauna dels llocs de la Xarxa Natura 2000 que envolten la urbanització, considerats àrees de silenci per la Llei 1 /2007, de 16 de març, contra la contaminació acústica de les Illes Balears, les excavacions i altres operacions sorolloses s'hauran de realitzar fora de l'època de reproducció més habitual, que va de març a juny.
16. Qualsevol enllumenat permanent que s'hagi d'instal·lar al solar, haurà de reunir unes característiques suficients com per no provocar contaminació lumínica als llocs de la Xarxa Natura que envolten la urbanització i com a mínim les establertes a l'article 6.5 de la Llei 3/2005.
17. Tal com preveu la lletra f de la resolució del director general d'Espais Naturals i Biodiversitat de 24 de maig de 2017, s'hauran de preveure mesures d'estalvi d'aigua, entre elles la reutilització de les aigües grises, la recollida de les pluvials i el manteniment de la composició de la zona enjardinada amb plantes autòctones, característiques de l'hàbitat natural de l'entorn de la parcel·la, de baix consum d'aigua, sense gespa i només es podran utilitzar les aigües pluvials pel reg dels jardins.
18. En cas de lloguer de la propietat, el titular ha de prendre totes les mesures escaients per a garantir el compliment de tots els condicionants ambientals aquí detallats.
19. Els condicionats i obligacions relacionades en els punts anteriors s'han d'inscriure sobre la finca, a través de les gestions adients al Registre de la Propietat, amb l'objectiu de d'assegurar que, en cas de venda o transmissió en herència de l'habitatge, qualsevol nou titular assumeixi els mateixos compromisos ambientals que el promotor actual. L'acreditació d'aquesta inscripció detallada s'haurà de presentar a la Conselleria de Medi Ambient i Territori.

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 21/2013, de 09 de desembre, d'avaluació ambiental de les Illes Balears i es contempla que el projecte no pugui tenir efectes significatius sobre el medi ambient, en concret:

- a) Característiques del projecte: l'objecte del projecte bàsic és realitzar l'obra nova d'una piscina, situada al carrer Picasso 9, solar 212, Vallgornera Nou, T.M. de Lluçmajor. Les característiques de la piscina són: superfície mirall 34,32 m², volum 48,04 m³,

fondària d'excavació 2 metres i depuració per cloració salina. Es situarà a una parcel·la de 948,81 m² ocupada per un habitatge construït l'any 1989-90, de 136,22 m², amb un sistema de gestió d'aigües residuals que no garanteix que no hi hagi filtracions.

El promotor assumeix que l'habitatge compti amb una fossa sèptica estanca i superficial connectada a dipòsit superficial i estanc, la qual cosa, suposa una millora notable respecte de la situació actual de l'habitatge, amb un sistema de gestió d'aigües residuals que no garanteix que no hi hagi filtracions d'aigües residuals al sistema càrstic de la cova.

b) Ubicació del projecte: Es tracta d'una parcel·la catalogada com a sòl urbà, al carrer Picasso 9, solar 212, Vallgornera Nou, T.M. de Llucmajor, s'ubica en la seva totalitat sobre el ZEC ES5310049 Cova des Pas de Vallgornera dintre de l'àrea de protecció integral establerta per l'IGME. La urbanització limita al nord, amb una 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. El solar es troba a una distància horitzontal de més de 260 metres de ramals i galeries cartografiades de la Cova.

c) Característiques del potencial impacte: La cova des Pas de Vallgornera no està completament explorada i la zona d'actuació es troba a una 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"), dins el perímetre de protecció que estableix el Decret 14/2015 de 27 de març, i a una distància de més de 260 metres de ramals de la cova, per la qual cosa prima el principi de precaució. La construcció d'una piscina damunt l'entremat de galeries de la cova podria 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. D'acord amb l'estudi geofísic i geotècnic si s'executa el projecte en les condicions determinades pels redactors, certifiquen professionalment la no afecció a la cova.

Per altra banda, referent al risc de filtracions, tal com ja s'ha indicat, l'execució del projecte suposa una millora notable respecte de la situació actual de l'habitatge, amb un sistema de gestió d'aigües residuals sense dubte pitjor que el proposat.

Referent a la resta d'afeccions, si s'apliquen adientment les mesures correctores i preventives del document ambiental i els condicionants que es detallen a les conclusions del present informe, no s'esperen impactes significatius.

6. Conclusions de l'Informe d'impacte ambiental

Primer: No subjectar a avaluació d'impacte ambiental ordinària el projecte de construcció d'una piscina al C/PICASSO 9, solar 212, Urb. Vallgornera Nou, Terme Municipal de Llucmajor, promogut per Lisa Holste, atès que no es preveu que pugui tenir efectes significatius sobre el medi ambient d'acord amb els criteris de l'annex III de la Llei 21/2013, i sempre que es compleixin les mesures correctores/protectores contingudes en el document ambiental presentat, i els condicionants següents:

a. Pel que fa a les aigües residuals, l'habitatge haurà de comptar amb la fossa sèptica prefabricada i estanca detallada al projecte bàsic (oxidació total, amb difusor d'aire i decantador de fangs), amb capacitat suficient per donar servei al nombre màxim d'habitants capaç d'acollir l'habitatge i connectada a un dipòsit estanc per a l'emmagatzematge de l'efluent.

b. Tal com preveu la resolució del director general d'Espais Naturals i Biodiversitat de 24 de maig de 2017 s'haurà de complir:

-D'acord amb la lletra b de la resolució: els dipòsits hauran d'estar ubicats en superfície (a nivell del terreny natural i instal·lats sense d'excavació) sobre una cubeta de seguretat de formigó, impermeabilitzada, que permeti recollir els possibles vessaments accidentals i hauran d'estar dotats d'un sistema que permeti controlar el seu nivell a simple vista en cas d'inspecció.

-D'acord amb la lletra e de la resolució: no es poden abocar mai les aigües residuals ni l'aigua procedent del buidament de la piscina directament al terreny, a rasa filtrant o a pou d'infiltració.

-D'acord amb la lletra f de la resolució: el sistema de recollida d'aigües residuals s'ha de fer de manera que, en el moment que es doti de servei de clavegueram a la urbanització, es pugui fer l'escomesa directament des de l'habitatge. S'hauran de preveure mesures d'estalvi d'aigua, entre elles la reutilització de les aigües grises, la recollida de les pluvials i el manteniment de la composició de la zona enjardinada amb plantes autòctones, característiques de l'habitat natural de l'entorn de la parcel·la, de baix consum d'aigua, sense gespa i només es podran utilitzar les aigües pluvials pel reg dels jardins.

-D'acord amb la lletra h: s'ha d'acreditar l'existència d'un contracte per la gestió de la fosa sèptica. Aquest contracte s'ha de formalitzar amb una empresa gestora de residus autoritzada per a llots de foses sèptiques (codi LER 200304) i ha de comprometre el promotor a lliurar-li un determinat volum d'aigües residuals i de llots, amb una periodicitat prefixada, detallar l'EDAR on es gestionaran aquests residus, conservar els justificants de cada recollida i adjuntar algun document oficial sobre l'acceptació de les aigües residuals i llots per part d'una EDAR.

-D'acord amb la lletra i: s'han de conservar els justificants de lliurament de les aigües residuals i els fangs al gestor, i les factures del consum d'aigua potable de l'empresa subministradora i es posaran a disposició de la Conselleria de Medi Ambient i Territori, o de l'Ajuntament de Llucmajor, a efectes d'una possible inspecció, quan així ho requereixin. Tot això, com a mínim, durant 5 anys.

c. Les característiques i el rendiment del sistema de tractament de les aigües residuals, s'han d'ajustar a l'establert a l'article 80 de la part normativa del Pla Hidrològic de les Illes Balears, referent al tractament de les aigües residuals procedents de zones sense accés a la xarxa de clavegueram. El titular del sistema autònom de depuració haurà de presentar declaració responsable davant l'Administració hidràulica de la instal·lació d'aquest sistema, que acompanyarà amb un document acreditatiu

d'adquisició i instal·lació, característiques tècniques i, rendiment i pla de manteniment.

d.S'ha de clausurar el pou negre existent, mitjançant el reblliment amb materials naturals i segellant la tapa.

e.Tal com indica l'informe del Servei de Planificació al Medi Natural, «una vegada instal·lat el sistema de depuració de les aigües residuals, s'haurà de comunicar al servei de Planificació al Medi Natural que ja es disposa de la documentació acreditativa de la gestió de les aigües residuals, per tal que es pugui fer una comprovació in situ per part dels agents de medi ambient.»

f.Les canonades de la piscina hauran de ser registrables per poder revisar possibles fuites d'aigua.

g.S'ha de comprovar periòdicament la inexistència de fugues i l'adequat estat de funcionament de les conduccions i del dipòsit d'aigua residual i piscina.

h.Les aigües de rebuig procedents de la neteja del filtre d'arena no podran abocar-se sobre el terreny, a rasa filtrant o a pou d'infiltració, igual que les aigües rebutjades procedents de les neteges per aspiració. S'ha de fer un manteniment adequat de l'aigua de la piscina durant l'hivern per evitar el buidament de la piscina i només en el cas que sigui indispensable realitzar el buidament, s'ha d'acreditar documentalment la gestió realitzada, consistent en la seva evacuació total en camió cisterna homologat, pel seu posterior abocament fora de l'àrea d'influència de la cova, tal com indica el document ambiental.

i.No es poden emprar agroquímics en el jardí. Per l'adobatge del terreny només es permet el compost.

j.Els productes químics que s'utilitzin per al manteniment de la piscina, reductor de pH, floculant, algicides... S'hauran d'emmagatzemar sobre superfícies impermeabilitzades o cubetes i a l'hora d'utilitzar-los evitar qualsevol vessament sobre el terreny, a més de seguir les instruccions d'ús del fabricant.

k.Tal com estableixen els informes geofísic i geotècnic presentats, no es pot realitzar cap excavació per voladura (ni suau ni de pretall), la maquinària que s'utilitzi només pot ser lleugera o mitja, de potències inferiors a 250kW i pesos bruts que no superin les 35 tones i només es poden aplicar sobre el terreny càrregues admissibles de treball inferiors a 10 kp/cm². Addicionalment, no es pot utilitzar martell hidràulic ni qualsevol altra maquinària que produeixi vibracions d'alta energia i els rebaixos han de ser sempre menors a 80 cm per davall del nivell del terreny natural.

l.El manteniment de la maquinària s'ha de fer fora de l'àrea de protecció integral de la cova des Pas de Vallgornera establerta per informe de l'IGME, que comprèn les tres urbanitzacions (Cala Pi, es Pas de Vallgornera i es Pas de Vallgornera Nou) per evitar que les possibles fugues d'oli o de combustible puguin arribar a afectar-la. Tampoc es podran posar en contacte amb el terreny materials contaminants.

m.Per tal de no afectar la fauna dels llocs de la Xarxa Natura 2000 que envolten la urbanització, considerades àrees de silenci per la Llei 1/2007, de 16 de març, contra la contaminació acústica de les Illes Balears, les excavacions i altres operacions sorolloses s'hauran de realitzar fora de l'època de reproducció més habitual, que va de març a juny.

n.Qualsevol enllumenat permanent que s'hagi d'instal·lar al solar, haurà de reunir unes característiques suficients per a no provocar contaminació lumínica als llocs de la Xarxa Natura que envolten la urbanització i com a mínim les establertes a l'article 6.5 de la Llei 3/2005 de 20 d'abril, de protecció del medi nocturn de les Illes Balears (BOIB núm. 65 de 28-04-2005).

o.En cas de lloguer de la propietat, el titular ha de prendre totes les mesures escaients per a garantir el compliment de tots els condicionants ambientals aquí detallats.

p.Els condicionats i obligacions relacionades en els punts anteriors s'han d'inscriure sobre la finca, a través de les gestions adients al Registre de la Propietat, amb l'objectiu d'assegurar que, en cas de venda o transmissió en herència de l'habitatge, qualsevol nou titular assumeixi els mateixos compromisos ambientals que el promotor actual. L'acreditació d'aquesta inscripció detallada s'haurà de presentar a la Conselleria de Medi Ambient i Territori.

q.S'haurà de preveure un pla de vigilància ambiental que defineixi uns indicadors clars i específics per fer el seguiment objectiu i documentat de l'efectivitat de les mesures correctores i preventives a cada una de les fases del projecte. A més, d'incloure les actuacions que es duren a terme en el cas que les mesures no obtinguin el resultat desitjat.

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 perdrà la seva vigència i cessarà en la producció dels efectes que li són propis si, una vegada publicat en el BOIB, no s'hagués procedit a l'aprovació del projecte en el termini màxim de quatre anys des de la publicació, d'acord amb el que disposa l'article 47.4 de la Llei 21/2013.

Quart.- 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 47.5 de la Llei 21/2013.

Cinquè.- 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 d'octubre de 2021

El president de la CMAIB

Antoni Alorda Vilarrubias