

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA

CONSELLERIA D'HABITATGE, TERRITORI I MOBILITAT

8896

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 bàsic d'habitatge unifamiliar aïllat amb garatge i piscina (TM de Vilafranca de Bonany)(Exp. 1a/2023)

Vist l'informe tècnic amb proposta de resolució de dia 26 de juny de 2023, i d'acord amb l'article 8.1.a) del Decret 3/2022, de 28 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. 31 d'1 de març de 2022),

RESOLC FORMULAR:

L'informe d'impacte ambiental sobre el projecte bàsic d'habitatge unifamiliar aïllat amb garatge i piscina (TM de Vilafranca de Bonany), en els termes següents:

1. Determinació de subjecció a avaluació ambiental i tramitació

D'acord amb l'art. 13, apartat 2, lletra c, del Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears, seran objecte d'avaluació d'impacte ambiental simplificada «Els projectes no inclosos en els apartats anteriors, però que poden afectar espais de Xarxa Natura 2000 en els termes prevists en la legislació sobre patrimoni natural i biodiversitat», atès que el projecte es localitza dins la ZEPA ES0000542 «Pla de Vilafranca» i que, a més, d'acord amb la DG d'Espais Naturals i Biodiversitat no té relació directa amb la gestió d'aquest espai, però sí que pot afectar apreciablement els hàbitats naturals i les espècies d'interès comunitari pels quals es va declarar espai natural protegit.

Per tant, el projecte s'ha de tramitar com a una Avaluació d'Impacte Ambiental Simplificada i seguir el procediment establert a la secció 2a del Capítol II d'avaluació d'impacte ambiental de projectes del Títol II d'avaluació ambiental de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental. S'han de complir també les prescripcions de l'article 21 del Decret legislatiu 1/2020, que li siguin d'aplicació.

2. Descripció i ubicació del projecte

El projecte pretén la realització d'una obra nova, consistent en un habitatge unifamiliar en planta baixa, garatge subterrani dins el mateix volum edificatori, porxo i piscina, al polígon 5, parcel·la 103 (TM de Vilafranca de Bonany). Actualment, en el terreny objecte d'estudi existeix una edificació agrària, anterior a 1956, que s'incorpora al projecte, de manera que la superfície total construïda serà de 141,96 m² (ocupació inferior a l'1% de la superfície de la parcel·la).

L'habitatge, amb una altura màxima sobre el terreny de 4,72 m, disposarà de quatre habitacions dobles, dos banys complets, sala-menjador i cuina oberta, amb cobertes inclinades de teula àrab i acabat en compliment de la norma 22 d'integració paisatgística del PTM i de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears. D'altra banda, s'utilitzarà paviment natural drenant pel camí existent a l'habitatge, des de l'entrada a la parcel·la. No es preveu l'obertura d'altres camins. La piscina tindrà una làmina d'aigua de 35 m², amb un sistema d'electròlisi per al tractament de l'aigua, a més d'una terrassa pavimentada amb pèrgola de 28,40 m².

El projecte preveu dos aljubs soterrats, un per a recollida d'aigües pluvials i un altre per a emmagatzematge d'aigua potable, part de la qual serà subministrada per camions cisterna, la instal·lació d'un sistema autònom de depuració d'aigües residuals mitjançant fossa sèptica homologada d'oxidació total amb evacuació a zona verda, plaques solars fotovoltaïques en la teulada amb bateries per a garantir l'autoconsum, placa solar ACS amb acumulador incorporat, per a aigua sanitària i protecció contra incendis. No es preveu la realització d'esteses o altres escomeses elèctriques.

El tancament de la finca es realitzarà amb malla cinegètica de 15 cm, aixecat respecte al terra. La superfície de parcel·la no ocupada es mantindrà en estat natural o amb explotació agrícola i/o ramadera.

La finca es localitza a aproximadament 1,5 km del nucli urbà de Vilafranca de Bonany, amb accés pel Camí de Son Bou, que surt de la carretera Ma-5101 (Vilafranca-Porreres). Es tracta d'un camí veïnal sense asfaltar, utilitzat per a l'accés a les finques.

El pressupost previst de les obres del projecte és de 249.989,77 euros. Es preveu, principalment, la generació dels residus següents: formigó,



restes de maons, teules, ceràmics, metall, fusta, vidre, plàstic i paper-cartó.

3. Avaluació dels efectes previsibles

D'acord amb el document ambiental, els impactes ambientals durant les diferents fases del projecte es consideren compatibles. No obstant això, en relació amb la ubicació del projecte dins xarxa natura 2000, segons informe del Servei de Planificació al Medi Natural, de data 13 de juny de 2023, «(...) Per a valorar les repercussions del projecte es presenten una sèrie d'asseveracions, algunes de les quals es consideren subjectives i es basen només en l'ocupació de la construcció, sense identificar ni valorar els impactes per l'antropització ni el risc per l'efecte acumulatiu amb la resta d'habitats actuals i futurs. Es presenten mesures preventives i correctores generals majoritàriament durant les obres, però són insuficients per contrarestar l'efecte sobre l'hàbitat i les espècies afectades.». Entre els impactes directes i potencials del projecte, tant en la fase de construcció com en la fase de funcionament, trobam els associats al trànsit i flux de persones i vehicles, com la generació de renou i emissions que generen contaminació atmosfèrica, lumínica i acústica, generació de residus i d'aigües residuals, l'efecte barrera, la compactació i impermeabilització del sòl, els enjardinaments o tancaments, etc. Segons l'informe referit, cal tenir en compte que «Aquestes pertorbacions poden afectar negativament la fauna sensible al soroll i a la il·luminació artificial nocturna, afectant els patrons d'activitat dels animals nocturns, el calendari migratori i altres comportaments estacionals, cosa que pot tenir conseqüències per a la reproducció, el comportament i la supervivència de les espècies.»

4. Consultes a les administracions públiques afectades i persones interessades

L'òrgan ambiental ha efectuat les següents consultes:

- Servei de Planificació al Medi Natural, de la DG d'Espais Naturals i Biodiversitat.
- Servei d'Estudis i Planificació, de la DG de Recursos Hídrics.
- Servei de Gestió del DPH, de la DG de Recursos Hídrics.
- Servei d'Aigües Subterrànies, de la DG de Recursos Hídrics.
- Servei d'Agricultura (DG d'Agricultura, Ramaderia i Desenvolupament Rural), de la Conselleria d'Agricultura, Pesca i Alimentació.
- Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera (DG d'Energia i Canvi Climàtic), de la Conselleria de Transició Energètica, Sectors Productius i Memòria Democràtica.
- Direcció Insular de Territori i Paisatge, del Departament de Territori del Consell de Mallorca.
- Direcció Insular d'Urbanisme, del Departament de Territori del Consell de Mallorca.

En el moment de redactar el present informe, s'han rebut els següents informes de les administracions consultades:

- El Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera (DG d'Energia i Canvi Climàtic), de la Conselleria de Transició Energètica, Sectors Productius i Memòria Democràtica, amb data 7 de febrer de 2023, va informar el següent:

Es considera que:

3.3. Consideracions sobre adaptació al canvi climàtic

El principal risc a considerar són les sequeres futures. L'habitatge inclou un sistema de recollida d'aigües pluvials. Per optimitzar el consum d'aigua es recomana que el disseny inclogui la pregestió d'aigües grises i instal·lació d'aparells que minimitzin el consum...

3.4. Consideracions sobre contaminació atmosfèrica

En la fase d'obres s'hauran de tenir en compte bones pràctiques per tal de minimitzar la contaminació atmosfèrica:

http://www.caib.es/sites/atmosfera/ca/d/guia_pel_control_de_les_emissions_de_pols_de_la_construccio_i_demolicio-30632/

Es conclou que:

El projecte es considera correcte pel que fa als vectors de canvi climàtic i contaminació atmosfèrica.

-El Servei d'Aigües Subterrànies, de la DG de Recursos Hídrics, amb data 11 d'abril de 2023, va informar el següent:

A la parcel·la on s'ubica el projecte es disposa d'un aprofitament autoritzat amb la referència IRA_1962 per un volum total de 400 m³ per ús

de reguiu, el titular del qual és distint del promotor del projecte. Si es vol utilitzar l'aprofitament per ús domèstic de l'habitatge, s'haurà de sol·licitar el canvi d'ús i el canvi de titular.

-El Servei de Planificació al Medi Natural, de la DG d'Espais Naturals i Biodiversitat, amb data 13 de juny de 2023, va informar el següent:

Es conclou que:

Inform que el Projecte bàsic d'habitatge unifamiliar aïllat, garatge i piscina al Polígon 5, Parcel·la 103, TM de Vilafranca, en l'àmbit de la ZEPA ES0000542 Pla de Vilafranca, no té relació directa amb la gestió de l'espai, però sí que tindrà afecció apreciable a l'hàbitat i les espècies per les quals es va designar l'espai protegit de la Xarxa Natura 2000.

Amb tot, s'afectarà la integritat del lloc, raó per la qual s'informa DESFAVORABLEMENT el projecte.

Si el projecte hagués de tramitar-se per avaluació d'impacte ordinària, es recorda que s'haurà de consultar al Servei de Protecció d'Espècies de la Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat.

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 9 de desembre, d'avaluació ambiental, i es preveu que el projecte pugui tenir efectes significatius sobre el medi ambient, en concret:

1. Característiques del projecte: Es pretén la realització d'una obra nova, consistent en un habitatge unifamiliar en planta baixa, garatge subterrani dins el mateix volum edificatori, porxo i piscina (làmina d'aigua de 35 m² i terrassa pavimentada amb pèrgola), així com la incorporació d'una edificació agrària, anterior a 1956 i existent en l'actualitat al terreny objecte d'estudi, amb una superfície total construïda de 141,96 m² (ocupació inferior a l'1% de la superfície de la parcel·la). El projecte preveu la recollida d'aigües pluvials i l'emmagatzematge d'aigua potable, el subministrament de la qual procedirà en part de camions cisterna, el tractament d'aigües residuals amb sistema autònom, i la instal·lació de plaques solars fotovoltaïques i tèrmiques a la teulada, per a garantir l'abastiment d'energia elèctrica i per a l'aigua calenta sanitària. El tancament de la finca es realitzarà amb malla cinegètica de 15 cm, aixecat respecte el terra. La superfície de parcel·la no ocupada es mantindrà en estat natural o amb explotació agrícola i/o ramadera. L'accés a la finca es realitza pel Camí de Son Bou, camí veïnal sense asfaltar, que surt de la carretera Ma-5101 (Vilafranca-Porreres).

2. Ubicació del projecte: l'àmbit d'actuació es localitza al polígon 5, parcel·la 103, a aproximadament 1,5 km del nucli urbà de Vilafranca de Bonany. D'acord amb el PTM, els terrenys objecte d'estudi estan qualificats com a sòl rústic general (SRG) i segons les NS de Vilafranca de Bonany com a sòl no urbanitzable, Àrea agrícola-ramadera zona B. S'ubiquen íntegrament dins la ZEPA ES0000542 «Pla de Vilafranca», sense afecció a àrees de prevenció de riscos (APR). Segons el IV Pla Forestal de les Illes Balears (2015-2024), es correspon amb una zona amb baix risc d'incendi forestal. La zona d'estudi es troba dins la Unitat Paisatgística 9 (UP-9) «Pla». D'acord amb el document ambiental, la superfície de la finca es troba ocupada per vegetació herbàcia i matollar, amb algunes taques d'ullastrar, alzinar i pinar.

La parcel·la de referència se situa fora de zona potencialment inundable, a uns 461 m i a uns 750 m de distància dels torrents de Son Martí i de Boscana, respectivament. S'ubica sobre la massa d'aigua subterrània 1815M4 «Petra», aquífer poc profund en mal estat qualitatiu i quantitatiu, i moderada vulnerabilitat a la contaminació. D'altra banda, els pous d'abastiment urbà més pròxims es localitzen a distàncies superiors a 1.000 m de la parcel·la de referència.

D'acord amb el Servei de Planificació al Medi Natural, a l'àmbit d'actuació hi ha constància de la presència de les següents espècies protegides:

-Espècies catalogades com a vulnerables (RD 139/2011): arpella cendrosa (*Circus pygargus*).

-Espècies silvestres en règim de protecció especial (RD 139/2011): tortuga mediterrània (*Testudo hermanni*), terrola (*Calandrella brachydactyla*), sebellí (*Burhinus oedipus*), picaplatges petit (*Charadrius dubius*), butxaqueta (*Cisticola juncidis*), cucuí (*Cuculus canorus*), xàtxero groc (*Motacilla flava*), formiguer (*Jynx torquilla*), passaforadí (*Troglodytes troglodytes*).

-Espècies no protegides però sí amenaçades: guàtlora (*Coturnix coturnix*), tòrtora (*Streptopelia turtur*).

No hi ha constància de la presència de nius de rapinyaires a menys de 500 m de distància de la parcel·la de referència.

Segons el document ambiental, als terrenys objecte d'estudi no figuren elements d'interès patrimonial catalogats. Els més pròxims són el jaciment arqueològic de Son Bou, a 600 m de distància, i l'arquitectura civil de Sant Martí d'Alanzell, a 1.000 m de distància.

3. Característiques del potencial impacte: Atesa la naturalesa i la ubicació del projecte a desenvolupar es preveu que els efectes sobre el medi ambient siguin rellevants, destacant la repercussió de forma directa sobre l'hàbitat i les espècies (pèrdua neta de superfície d'hàbitat útil i de qualitat de l'hàbitat, fragmentació, pèrdua de connectivitat i de biodiversitat per disminució de disponibilitat d'aliment, pèrdua de llocs de

nidificació, increment de les molèsties per renou i atropellaments a les aus, increment de la pressió sobre els recursos i depredació de les aus i dels seus ous per animals assilvestrats, entre d'altres).

En tot cas, segons l'informe del Servei de Planificació al Medi Natural, de 3 de juny de 2023, «Amb tot, la construcció d'habitatges i edificacions dins l'àmbit de la ZEPA suposa la pèrdua neta de superfície d'habitat útil, una pèrdua de qualitat de l'habitat, fragmentació i pèrdua de connectivitat i pèrdua de biodiversitat per disminució de disponibilitat d'aliment, pèrdua de llocs de nidificació, increment de les molèsties per renou i atropellaments a les aus, increment de la pressió sobre els recursos i depredació de les aus i dels seus ous per animals assilvestrats, com gats i rates, atrets per l'existència de residus, menjar, etc.»

Així mateix, «Amb tot es considera que el projecte, el seu efecte acumulatiu amb altres habitatges existents, sumats als quals es poguessin autoritzar, suposarà un efecte significatiu sobre les espècies presents a la zona i que varen condicionar la declaració de la ZEPA ES0000542 Pla de Vilafranca, i que s'ha d'actuar preveient aquesta pèrdua d'integritat.»

Conclusions de l'informe d'impacte ambiental

Primer: Subjectar a avaluació d'impacte ambiental ordinària el «Projecte bàsic d'habitatge unifamiliar aïllat amb garatge i piscina (TM de Vilafranca de Bonany)» - promotors Sr. Clement Duchesne i Sra. Justine Dorothy Ledoux -, d'acord amb els criteris de l'annex III de la Llei estatal 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.

L'estudi d'impacte ambiental (EIA) contindrà com a mínim el que estableix l'article 35 de la Llei 21/2013, en els termes desenvolupats a l'annex VI, ambdós modificats per la Llei estatal 9/2018, així com pel que s'estableix a l'apartat 2 de l'article 21 del Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears. S'hauran d'incloure els aspectes mencionats al present informe, que servirà com a document d'abast de l'EIA, i els indicats als informes rebuts de les administracions afectades.

L'EIA ha d'incloure, segons l'art. 21.2 del Decret legislatiu 1/2020, 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, així com un annex consistent en un estudi sobre l'impacte directe i induït sobre el consum energètic, punta de demanda i les emissions de gasos d'efecte hivernacle, i també la vulnerabilitat davant el canvi climàtic. També, segons l'article 27 d'aquest Decret legislatiu, l'EIA ha d'incloure una avaluació de riscos. Tota la documentació haurà d'anar signada per la persona redactora i col·laboradors.

Tal com preveu l'annex VI. Estudi d'impacte ambiental i criteris tècnics de la Llei 21/2013, es realitzarà un examen multicriteri de les diferents alternatives que resultin ambientalment més adequades, inclosa l'alternativa zero o de no actuació, i que siguin tècnicament viables. Es justificarà la solució proposada en funció de diversos criteris: econòmic, funcional, entre els quals hi ha l'ambiental.

Les alternatives han de ser raonables i tècnicament i ambientalment viables. S'ha d'incloure, per a cada alternativa examinada, la identificació, quantificació i valoració dels efectes significatius previsibles de les activitats projectades 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.

Si el pressupost del projecte supera el milió d'euros, es designarà un auditor ambiental. S'hauran d'incloure, al pressupost del projecte i l'EIA, les partides mediambientals de les mesures a aplicar i el seguiment ambiental.

A més, a l'EIA s'hauran de tenir en compte les consideracions següents:

1. D'acord amb l'informe desfavorable del Servei de Planificació al Medi Natural, cal identificar i valorar els impactes del projecte per l'antropització i el risc per l'efecte acumulatiu amb la resta d'habitatges actuals i futurs, la pèrdua neta de superfície d'habitat útil, pèrdua de qualitat de l'habitat, fragmentació i pèrdua de connectivitat i pèrdua de biodiversitat per disminució de disponibilitat d'aliment, pèrdua de llocs de nidificació, increment de les molèsties per renou i atropellaments a les aus, increment de la pressió sobre els recursos i depredació de les aus i dels seus ous, atesa la seva localització dins la ZEPA ES0000542 «Pla de Vilafranca».
2. Justificar de manera detallada, mitjançant anàlisi multicriteri, que l'alternativa seleccionada és la més idònia des del punt de vista ambiental, inclosa l'alternativa 0.
3. Atès que es preveu que part del subministrament d'aigua de l'habitatge procedeixi de camions cisterna, s'han d'identificar i avaluar els impactes relatius al trànsit d'aquests vehicles i, si escau, les mesures correctores a adoptar.
4. Atesa la vulnerabilitat moderada a la contaminació de l'aquífer de la zona d'estudi, cal especificar quines mesures s'adoptaran per minimitzar el risc de contaminació
5. El Pla de Vigilància Ambiental (PVA) ha de detallar els indicadors de seguiment de les mesures ambientals que s'utilitzaran, els llinars



que s'establiran i les mesures que s'adoptaran en cas d'incompliment, durant cada una de les fases del projecte.

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 durant un termini no inferior a trenta dies, mitjançant la publicació al BOIB i si escau a la seva seu electrònica. En l'anunci de l'inici de la informació pública, l'òrgan substantiu, inclourà un resum del procediment d'autorització del projecte amb la informació mínima que assenyalava l'art. 36.2 de la Llei 21/2013.

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 a les administracions públiques afectades i a les persones interessades. Es considera que s'han de realitzar les consultes següents:

- Servei de Planificació al Medi Natural, de la DG d'Espais Naturals i Biodiversitat.
- Servei d'Estudis i Planificació, de la DG de Recursos Hídrics.
- Servei de Gestió del DPH, de la DG de Recursos Hídrics.
- Servei d'Aigües Subterrànies, de la DG de Recursos Hídrics.
- Servei d'Agricultura (DG d'Agricultura, Ramaderia i Desenvolupament Rural), de la Conselleria d'Agricultura, Pesca i Alimentació.
- Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera (DG d'Energia i Canvi Climàtic), de la Conselleria de Transició Energètica, Sectors Productius i Memòria Democràtica.
- Servei de Protecció d'Espècies, de la DG d'Espais Naturals i Biodiversitat.
- Direcció Insular de Territori i Paisatge, del Departament de Territori del Consell de Mallorca.
- Direcció Insular d'Urbanisme, del Departament de Territori del Consell de Mallorca.
- GOB.
- Amics de la Terra.

Segon. El present informe ambiental, que actua com a document d'abast, es publicarà al Butlletí Oficial de les Illes Balears (BOIB) i a la seu electrònica de la CMAIB, 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 comitè tècnic d'Avaluació d'Impacte Ambiental (AIA).

Tercer. L'informe d'impacte ambiental no ha de ser objecte de cap recurs, sense perjudici dels que, si s'escau, siguin procedents en la via administrativa o judicial davant de l'acte, si s'escau, d'autorització del projecte, d'acord amb el que disposa l'article 47.5 de la Llei 21/2013

(Signat electrònicament: 22 de setembre de 2023)

La directora general de Coordinació i Harmonització Urbanística

Maria Paz Andrade Barberá

Per suplència de la presidència de la CMAIB
(BOIB núm. 106 de 29 de juliol 2023)

