

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA CONSELLERIA D'HABITATGE, TERRITORI I MOBILITAT

8287

Resolució de la directora general d'Harmonització Urbanística i Avaluació Ambiental per la qual es formula l'informe ambiental estratègic sobre el projecte de construcció d'habitatge unifamiliar i piscina al c/Albéniz 54A, urbanització de es Pas de Vallgornera, T.M. de Lluçmajor (Exp. 45a/2024)

Vist l'informe tècnic amb proposta de resolució de dia 29 de juliol de 2024, i d'acord amb l'apartat 1 de l'article únic del Decret 5/2024, de 29 de maig, pel qual s'estableixen les competències i l'estructura orgànica bàsica de les conselleries de l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, i la disposició transitòria primera del Decret llei 3/2024, de 24 de maig,

RESOLC FORMULAR:

L'informe d'impacte ambiental sobre el projecte de construcció d'habitatge unifamiliar i piscina al c/Albéniz 54A, urbanització de es Pas de Vallgornera, T.M. de Lluçmajor, 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'apartat 2.b de l'article 7 «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». En el mateix sentit, ho estableix l'article 13.2 c) del Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears.

Per resolució del director general d'Espais Naturals i Biodiversitat, en data 19 d'agost de 2019, es va certificar una afecció apreciable possible del projecte als espais de 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 dels articles 21, 22, 30 i 31 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 present informe és la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat i piscina al solar ubicat al c/ Albéniz 54A al TM de Lluçmajor.

D'acord amb el document ambiental, la parcel·la on es projecta l'habitatge i piscina té una superfície de 641,95 m².

L'habitatge comptarà amb dues plantes, amb una superfície construïda tancada de 177,75 m² (102,79 m² en planta baixa i 74,96 m² en la planta pis), 35,80 m² de porxos i una piscina rectangular de 32 m². Es preveu un ús residencial de l'habitatge amb capacitat d'ocupació per 6 persones. Comptarà amb tres dormitoris dobles, tres banys, un lavabo, cuina, sala d'estar-menjador i bugaderia. El pressupost d'execució material es de 250.459,58 €.

La fonamentació de la futura edificació s'estableix sobre el terreny sense necessitat de grans excavacions (a excepció de cubeta de la piscina semienterrada de 1,20 metres de profunditat).

D'acord amb el projecte el solar disposa de connexió a la xarxa elèctrica i preveu la connexió a la xarxa existent d'aigua potable.

Segons el document ambiental, el sistema pel tractament de les aigües residuals que finalment s'adopta és un dipòsit estanc d'aigües residuals sense tractament d'una capacitat de 30.000 litres (2,45 m de diàmetre, 6,8 m de longitud i 2,65 m d'altura) fet a base de polièster reforçat amb fibra de vidre que, considerant una ocupació de 6 habitants, seran retirades per empresa autoritzada aproximadament cada 25 dies. Aquest dipòsit s'allotjarà en l'interior d'una cubeta d'obra impermeabilitzada i amb capacitat suficient per albergar tot el contingut del dipòsit d'aigües residuals en cas de fuites i vessaments accidentals.

També es preveu l'establiment d'un dipòsit estanc per a la recollida de les aigües pluvials, un dipòsit de reserva d'aigua potable i un dipòsit pel tractament de les aigües grises.

D'altra banda el projecte preveu la connexió a una futura xarxa de clavegueram, l'establiment d'una xarxa de recollida separativa (pluvials/residuals) i proposa la reutilització de les aigües grises per omplir la cisterna dels quatre inodors de l'habitatge i les pluvials per a reg per degoteig dels jardins de la parcel·la, com a mesura d'estalvi d'aigua i reducció d'aigües residuals. No es dona cap detall sobre els sistemes de depuració i evacuació de l'aigua de la piscina.

Les obres previstes inclouen:

1. Obres de fonamentació consistents en sabates aïllades de formigó armat, arriostrades segons criteris d'excentricitat sota els pilars i sabates corregudes baix els murs de càrrega, tot això sobre una única cota de fonamentació superficial amb objectiu final d'impedir el moviment relatiu de l'estructura.
2. Aixecament de l'estructura tant horitzontal, mitjançant forjats plans unidireccionals de formigó, com vertical mitjançant pilars de formigó armat, mur de bloc de formigó homologat per a càrrega i mur de formigó armat.
3. Construcció de façanes, particions interiors i coberta plana. La edificació es projecta compacta de forma quadrada i s'adapta a l'arquitectura tradicional de la zona on es troba, fent ús de materials propis del lloc com els folres de pedra natural que defineixen els diferents elements de l'edificació.
4. Dotació d'instal·lacions i serveis (llum elèctrica, aigua potable, telecomunicacions, etc.).
5. Construcció de la xarxa de sanejament autònoma del solar i previsió de connexió a la futura xarxa de sanejament municipal.
6. Establiment d'espais enjardinats i pasteres als espais lliures del solar.
7. Construcció del tancament perimetral del solar mitjançant mur d'obra amb bloc de formigó i reixa metàl·lica tipus

3. Avaluació dels efectes previsibles

Els principals impactes ambientals a considerar durant la fase d'execució i d'ús de l'habitatge i piscina projectats són: 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. A més, s'eliminaran els hàbitats presents a la parcel·la on es projecta l'habitatge.

D'altra banda s'ha de considerar també el risc de col·lapse i de ruptura d'espeleotemes per les vibracions que provocarà l'explanació del terreny, les excavacions, els moviments de terres i l'augment del trànsit pesant per damunt de la cavitat. A més s'hauria d'avaluar el risc de col·lapse, per l'efecte acumulatiu, dels habitatges ja construïts sobre la cova sumat als projectats a la resta de sòl vacant i de la mobilitat generada als carrers per l'augment de trànsit de vehicles de gran tonatge, tant a la fase de construcció com a la d'explotació.

No s'han identificat i valorat els impactes ambientals derivats d'una eventual fase de desmantellament.

És possible que el projecte es converteixi en un focus de contaminació difusa que pot provocar afeccions a la fauna del ZEC des Pas de Vallbornera i a l'hàbitat 8310 en cas de filtracions per vessaments accidentals (ja sigui per vessaments de canonades, fuites d'aigua i/o buidatge de les piscines o vessaments de productes químics pel tractament de l'aigua de la piscina, etc.), per la gestió de les aigües residuals o per treballs de jardineria i manteniment entre altres.

També pot tenir efectes sobre l'activitat morfogenètica càrstica a la cova a causa dels canvis de l'escorrentia superficial.

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

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:

- a) Servei de Protecció d'Espècies (DG de Medi Natural i Gestió Forestal), de la Conselleria d'Agricultura, Pesca i Medi Natural (VALIB 278728 de 27/03/2024).
- b) Servei de Planificació al Medi Natural (DG de Medi Natural i Gestió Forestal), de la Conselleria d'Agricultura, Pesca i Medi Natural (VALIB 278728 de 27/03/2024).

- c) Servei d'Estudis i Planificació (DG de Recursos Hídrics), de la Conselleria de la Mar i del Cicle de l'Aigua (VALIB 278708 de 26/03/2024).
- d) Direcció Insular de Territori i Paisatge del Departament de Territori, Mobilitat i Infraestructures del Consell de Mallorca (GOIBS 123928/2024 de 25/03/2024).
- f) Direcció Insular d'Urbanisme i Planejament Municipal del Departament de Territori, Mobilitat i Infraestructures del Consell de Mallorca (GOIBS 123949/2024 de 25/03/2024).
- g) GOB (GOIBS 124038/2024 de 25/03/2024).
- h) Amics de la Terra (GOIBS 124095/2024 de 25/03/2024).

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

- a) Informe del Servei d'Ordenació del Territori del Consell de Mallorca (Exp. 1026841T de 13/05/2024), en el qual es conclou que:

*«Des del punt de vista de l'ordenació territorial no s'observa cap circumstància del projecte que resulti d'especial incidència a l'entorn, sempre que es doni compliment a la normativa d'aplicació.
No obstant, per tal de mitigar els efectes del canvi climàtic i millorar la integració paisatgística, en la mesura del que sigui possible, es proposa mantenir les espècies vegetals autòctones existents a la parcel·la i en el cas de plantació d'arbres i arbusts a la zona enjardinada exterior, escollir una vegetació coherent amb l'entorn natural existent.»*

- b) Informe del Servei d'autoritzacions Territorials del Consell de Mallorca (Exp. 1028795H de 10/04/2024), en el qual es conclou que:

«Les obres no estan incloses en la zona de servitud de protecció per la qual cosa no requeriran d'autorització del Consell Insular de Mallorca que es tramita en el Servei d'Autoritzacions Territorials»

- c) Informe del Servei de Planificació al Medi Natural de la DG de Medi Natural i Gestió Forestal, de la Conselleria d'Agricultura, Pesca i Medi Natural (Exp. SPMN 109/2024 XN de data 10/04/2024), en el que pels efectes significatius sobre el medi ambient que pot tenir la seva execució, s'informa desfavorablement el projecte de construcció d'un habitatge unifamiliar, al c/ Albéniz 54A de la urbanització des Pas de Vallgornera Nou, al TM de Llucmajor, perquè pot causar afeccions negatives significatives sobre els hàbitats naturals i les espècies d'interès comunitari pels quals es varen declarar els espais de la Xarxa Natura 2000 immediats a la zona afectada pel Projecte: LIC ES5310128 i ZEPA ES0000081 Cap Enderrocat i Cap Blanc, LIC i ZEPA ES0000083 Arxipèlag de Cabrera, i molt especialment sobre la ZEC ES5310049 Cova des Pas de Vallgornera i sobre l'hàbitat d'interès comunitari 8310 Coves no explotades pel turisme.

Tot això, sense perjudici que el projecte objecte d'aquest informe pugui ser en un futur informat favorablement, respecte de les possibles repercussions a la Xarxa Natura 2000, en el moment en què s'executi el projecte municipal de clavegueram, amb suficients garanties com per assegurar la protecció de la cova que, l'any 2011, l'ajuntament de Llucmajor es va comprometre executar, en resposta a la Petició 1096/2009 de la Comissió (Europea) al regne d'Espanya (EU pilot2203/11/ENVI).

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

D'acord amb el que preveu l'article 7, apartat 1, lletra b, de la Llei 21/2013, per tal de determinar si un projecte de l'apartat 2 s'ha de subjectar a avaluació d'impacte ambiental ordinària, s'han de tenir en compte els criteris descrits a l'annex III que es detallen i avaluen a continuació:

Característiques del projecte: Segons el document ambiental presentat pel promotor, l'objecte del projecte bàsic és la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat i piscina al solar ubicat al c/ Albéniz 54A al TM de Llucmajor. La parcel·la on es projecta l'habitatge i piscina té una superfície de 641,95 m². L'habitatge comptarà amb dues plantes, amb una superfície construïda tancada de 177,75 m² (102,79 m² en planta baixa i 74,96 m² en la planta pis), 35,80 m² de porxos i una piscina rectangular de 32 m². Es preveu un ús residencial de l'habitatge amb capacitat d'ocupació per 6 persones. Comptarà amb tres dormitoris dobles, tres banys, un lavabo, cuina, sala d'estar-menjador i bugaderia. El pressupost d'execució material es de 250.459,58 €. La fonamentació de la futura edificació s'estableix sobre el terreny sense necessitat de grans excavacions (a excepció de cubeta de la piscina semienterrada de 1,20 metres de profunditat). D'acord amb el projecte el solar disposa de connexió a la xarxa elèctrica i preveu la connexió a la xarxa existent d'aigua potable. Segons el document ambiental, el sistema pel tractament de les aigües residuals que finalment s'adopta és un dipòsit estanc d'aigües residuals sense tractament d'una capacitat de 30.000 litres (2,45 m de diàmetre, 6,8 m de longitud i 2,65 m d'altura) fet a base de polièster reforçat amb fibra de vidre que, considerant una ocupació de 6 habitants, seran retirades per empresa autoritzada aproximadament cada 25 dies. Aquest dipòsit s'allotjarà en l'interior d'una cubeta d'obra impermeabilitzada i amb capacitat suficient per albergar tot el contingut del dipòsit d'aigües residuals en cas de fuites i vessaments accidentals. També es preveu l'establiment d'un dipòsit estanc per a la recollida de les aigües pluvials, un dipòsit de reserva d'aigua potable i un dipòsit pel tractament de les aigües grises. D'altra banda el projecte preveu la connexió a una futura xarxa de clavegueram, l'establiment d'una xarxa de recollida separativa (pluvials/residuals) i proposa la reutilització de les aigües grises per omplir la





cisterna dels quatre inodors de l'habitatge i les pluvials per a reg per degoteig dels jardins de la parcel·la, com a mesura d'estalvi d'aigua i reducció d'aigües residuals. No es dona cap detall sobre els sistemes de depuració i evacuació de l'aigua de la piscina.

Ubicació del projecte: La parcel·la on es projecta la realització del projecte està catalogada com a sòl urbà, al c/ Albérez 54A, formant part de la Urbanització de es Pas de Vallgornera en el TM de Lluçmajor. D'acord amb el PTM, la zona d'estudi està qualificada com a Àrees de desenvolupament: Sòl Urbà i Urbanitzable. La parcel·la no es troba afectada per àrees de prevenció de riscos (APR) (incendis, esllavissaments, erosió ni inundació) ni per àrees de protecció territorial (APT) de carreteres ni costes. Tota la urbanització és immediata a la línia de costa, on comença el LIC i ZEPA ES0000083 Arxipèlag de Cabrera. Al nord, la urbanització limita amb una àrea natural d'especial interès (ANEI) núm. 25 (Marina de Lluçmajor) i el LIC ES5310128 i ZEPA ES0000081 Cap Enderrocat – Cap Blanc. La parcel·la s'inclou dins l'àrea de protecció integral del LIC «Cova des Pas de Vallgornera» i es troba a una distància horitzontal d'uns 120 metres de ramals i galeries cartografiades de la cova. L'àmbit d'actuació es localitza sobre la massa d'aigua subterrània 1821M2 «Marina de Lluçmajor» amb moderada vulnerabilitat a la contaminació, en el tram entre 200-800 m de costa i amb estat qualitatiu d'aigua salobrosa, amb aplicació d'art 126 i 123: prohibició d'aigua dolça. Sols Geotèrmia tancada. El sistema de drenatge superficial queda limitat a la presència del curs del torrent Fondo que discorre al oest del solar a uns 122 metres de distància del mateix. Segons el document ambiental, la parcel·la de referència queda definida per la presència dels elements característics de la màquia seca dominant a Sa Marina de Lluçmajor essent les espècies vegetals següents les més representatives: *Rosmarinus officinalis*, *Pistacia lentiscus*, *Olea europaea* var. *Sylvestris* i *Cistus albidus* / *Cistus monspeliensis* juntament amb alguns peus de porte arborei apreciable de *Pinus halepensis*. Consultada la capa d'Hàbitats Interès Comunitari 2022 de les Illes Balears, a la parcel·la es troba l'hàbitat d'interès comunitari (HIC): 5330 Matolls termomediterranis i predesèrtics amb una cobertura del 30%, 6220* Prats i erms mediterranis amb gramínies i anuals, basòfils (*Thero-Brachypodietea*) amb una cobertura del 12% i 9540 Pinars mediterranis de pins mesogeans endèmics amb una cobertura del 15%. No hi ha elements del patrimoni cultural que es vegin afectats.

Característiques del potencial impacte: La cova des Pas de Vallgornera no està completament explorada i la zona d'actuació es troba a dins l'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 d'uns 160 metres de ramals de la cova, per la qual cosa prima el principi de precaució. La construcció d'un nou habitatge damunt l'entremat de galeries de la cova 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, els moviments de terres, i l'augment del tràfic pesant; 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 l'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; del risc que cap dels sistemes convencionals d'emmagatzematge d'aigües fecals per si mateixos assegurin que no es facin filtracions; del risc d'incrementar les filtracions d'hidrocarburs i lixiviat amb cada nou projecte que s'executi a l'àrea; i del risc de canvis sobre l'activitat morfogènica càrstica a la cova pel canvi de l'escorrentia superficial i el règim hídic. 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. El projecte provocarà la pèrdua dels hàbitats presents a l'interior de la parcel·la. Per tant, les afeccions s'han de considerar apreciables i significatives.

Conclusions de l'informe d'impacte ambiental. Subjectar a avaluació d'impacte ambiental ordinària el projecte anomenat «Habitatge unifamiliar aïllada i piscina en C/ Albérez 54A de la urbanització des Pas de Vallgornera», al TM de Lluçmajor» segellat pel col·legi oficial d'arquitectes de les Illes Balears en data 01 d'abril de 2019 i signat per l'arquitecte Roberto Rosas López, promogut per Liso-Beteiligungs GMBH, d'acord amb els criteris de l'annex III de la Llei estatal 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.

Primer

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 (EIA)

L'estudi d'Impacte Ambiental contindrà 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 els articles 21, 22 i 31 del Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears, aprovat per Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, així com les consideracions següents:

- a) S'hauran de presentar alternatives segons es recull a l'article 2.1.b del Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears, aprovat per Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost i a l'article 35 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre.
- b) Caldrà avaluar la pèrdua dels hàbitats presents a l'interior de la parcel·la i proposar mesures compensatòries.

- c) Caldrà evitar el reg amb aigües grises i la impermeabilització del jardí i pasteres.
- d) Com que l'exploració i topografia de la cova encara no està finalitzada, s'haurà d'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.
- e) Definir el sistema de tractament de l'aigua de la piscina, el destí de les aigües de neteja dels filtres i del buidatge en cas que fos necessari, preveure la possibilitat d'aparició de problemes d'estanquitat de la piscina, a més s'ha de preveure els riscos per contaminació dels productes químics que s'utilitzin per al manteniment d'aquesta.
- f) Avaluar els sistemes d'emmagatzematge i conduccions de les aigües fecals per si mateixos, en referència a garantir que no hi hagi fuites o filtracions a l'aqüífer subjacent i que aquestes puguin ser detectades en cas que les conduccions de la casa i la piscina fins la fosa sèptica siguin soterrades.
- g) Valorar l'efecte acumulatiu sobre la cova dels habitatges ja construïts i els habitatges projectats, incloent les piscines i jardins. S'haurà de valorar l'impacte en el bon estat dels organismes presents a la cova i l'impacte que pot suposar per la conservació dels paràmetres fisicoquímics de les seves aigües.
- h) Estimar el risc de col·lapse i el risc de ruptura d'espeleotemes per vibracions, per la circulació de maquinària i vehicles pesants tant en la fase de construcció com després per tasques de manteniment de les fosses sèptiques i piscines de la zona, pels moviments de terres i per l'acumulació de material i de residus d'obra a la parcel·la fins a la seva utilització o retirada.
- i) S'haurà de valorar com les accions en superfície poden afectar l'escorrentia superficial i poden canviar la trajectòria de l'aigua cap a la cova, i per tant també a les dinàmiques de dipòsit càrstic i creació d'espeleotemes.
- j) 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 els seus riscos, de col·lapse, de focus constant de contaminació, etc., així com l'efecte causat sobre l'activitat morfogènica càrstica de la cova pel canvi de l'escorrentia superficial.
- k) S'hauran de tenir en compte les possibles afeccions als LIC i ZEPA que envolten la urbanització, valorant, els efectes de la contaminació acústica, contaminació 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 domèstic i s'hauran de proposar mesures correctores per evitar-les.
- l) L'EsIA haurà d'incloure un annex indicant el consum energètic i les emissions de gasos amb efecte d'hivernacle (procés constructiu i vida útil). Cal tenir en compte l'article 32 de la Llei 10/2019, de 22 de febrer, referent a l'eficiència energètica de les noves edificacions. A més caldrà incorporar mesures d'adaptació al canvi climàtic.
- m) Cal que el projecte incorpori mesures d'integració paisatgístiques.
- n) Per tal de mantenir la integritat d'aquest ZEC en el futur, s'ha de tenir en compte com es controlaria el compromís mediambiental d'aquest nou habitatge a mesura que passi el temps, independentment del poblador.
- o) S'hauran de tenir en compte els efectes de la contaminació acústica i lumínica proposar mesures correctores per evitar-la.
- p) S'haurà de presentar tota la documentació que falti per complir amb els requisits i condicionants de la Resolució emesa pel director general d'Espais Naturals i Biodiversitat, amb data 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.
- 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 duran a terme en el cas que les mesures no obtinguin el resultat desitjat.

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 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:

1. Servei de Planificació del Medi Natural de la Direcció General de Medi Natural i Gestió Forestal de la Conselleria d'Agricultura, Pesca i Medi Natural.
2. Servei de Protecció d'Espècies de la Direcció General de Medi Natural i Gestió Forestal de la Conselleria d'Agricultura, Pesca i Medi Natural.
3. Servei d'Aigües Superficials de la Direcció General de Recursos Hídrics de la Conselleria de la Mar i del Cicle de l'Aigua.
4. Servei d'Estudis i Planificació de la Direcció General de recursos Hídrics de la Conselleria de la Mar i del Cicle de l'Aigua.
5. Departament de Territori i Infraestructures del Consell de Mallorca.
6. Institut Geològic i Miner d'Espanya.
7. Associació de Veïnats, si n'hi hagués.
8. Organitzacions ecologistes (GOB, Amics de la Terra,...)

Segon. Es publicarà el present informe ambiental, que actua com a document d'abast, 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.

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: 31 de juliol de 2024)

La directora general d'Harmonització Urbanística i Avaluació Ambiental
Maria Paz Andrade Barberá