



Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA

CONSEJERÍA DE VIVIENDA, TERRITORIO Y MOVILIDAD

11964

Resolución de la directora general de Armonización Urbanística y Evaluación Ambiental por la que se formula el informe de impacto ambiental sobre el proyecto de construcción de vivienda unifamiliar y piscina en la Calle Renoir 11, Vallgornera Nou, T.M. de Llucmajor (Exp. 52a/2024)

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 12 de septiembre de 2024, y de acuerdo con el apartado 1 del artículo único del Decreto 5/2024, de 29 de mayo, por el que se establecen las competencias y la estructura orgánica básica de las consejerías de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares.

RESUELVO FORMULAR

El informe de impacto ambiental sobre el proyecto de construcción de vivienda unifamiliar y piscina en la Calle Renoir 11, Vallgornera Nou, T.M. de Llucmajor, en los siguientes términos:

1. Determinación de sujeción a evaluación ambiental y tramitación

Tramitación

Este proyecto se tramita según la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental de acuerdo con el artículo 7, *Ámbito de aplicación de la evaluación de impacto ambiental, apartado 2.b., serán objeto de una evaluación de impacto ambiental simplificada los proyectos no incluidos ni en el anexo I ni en el anexo II que puedan afectar de forma apreciable, directa o indirectamente, a espacios de relevancia ambiental de la Red Natura 2000.* En el mismo sentido, lo establece el artículo 13.2 c) del Texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Illes Balears.

Por resolución del director general de Espacios Naturales y Biodiversidad, en fecha 21 de octubre de 2019, se declaró la afección del proyecto a la Red Natura 2000.

De acuerdo con lo anterior, el proyecto será objeto de una Evaluación de Impacto Ambiental Simplificada y deberá seguirse la tramitación ambiental establecida en el título II, capítulo II, sección 2ª de la ley mencionada, así como cumplir con las prescripciones de los artículos 21, 22, 30 y 31 del Texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Illes Balears, aprobado por Decreto legislativo 1/2020, de 28 de agosto, que le sean de aplicación.

2. Descripción y ubicación del proyecto

Según el documento ambiental presentado por el promotor, el objeto del proyecto básico es realizar la obra nueva de una vivienda unifamiliar aislada con piscina, situada en la calle Renoir 11, de la urbanización de Es Pas de Vallgornera Nou, T.M. de Llucmajor. Se indica que se trata de suelo urbano, con calificación residencial extensiva y que la urbanización no dispone de alcantarillado.

La vivienda se sitúa en una parcela de 2.279 m² y se proyectan dos plantas, de 420,67 m² de superficie construida y 294,03 m² de ocupación de parcela, con unos 100 m² de porches, pérgolas y terrazas y una piscina rectangular de 39 m² de lámina de agua. La vivienda contará con tres dormitorios, tres baños y dos aseos.

En el proyecto básico, la promotora se compromete a instalar un depósito estanco con marcado CE con control visual de nivel y alarma para acumular las aguas residuales. El depósito se ubicará dentro de un receptáculo impermeable y tendrá una capacidad de acumulación de 10.000 litros, las aguas residuales serán retiradas por empresa autorizada aproximadamente cada 15 días. El proyecto contará con una preinstalación de saneamiento para poder conectarse a la red de alcantarillado cuando sea posible. También prevé el establecimiento de una red de recogida separativa (pluviales/residuales) y propone la reutilización de las aguas grises con tratamiento previo para llenar la cisterna de los cuatro inodoros de la vivienda como medida de ahorro de agua y reducción de aguas residuales.

El proyecto también contempla la instalación de un depósito de pluviales de 500 litros y acometida de abastecimiento de agua apta para el consumo humano. También dispone de suministro eléctrico con potencia suficiente por la previsión de carga total del edificio proyectado.

El presupuesto de ejecución material previsto es de 652.305,71€.



3. Evaluación de los efectos previsibles

La ejecución del proyecto generará los siguientes impactos: emisiones de polvo y otros materiales, emisiones de gases, ruidos y vibraciones, generación de residuos, riesgo de contaminación de suelos y aguas, contaminación lumínica, consumo energético, de agua, y combustibles fósiles. Además, se eliminarán buena parte de los hábitats presentes en la parcela en la que se proyecta la vivienda.

Riesgo de colapso y de ruptura de espeleotemas por las vibraciones que provocarán la explanación del terreno, las excavaciones, los movimientos de tierras y el aumento del tráfico pesado por encima de la cavidad.

Se debería evaluar el riesgo de colapso, por el efecto acumulativo, de las viviendas ya construidas sobre la cueva sumado a las proyectadas en el resto de suelo vacante; además de la movilidad de las carreteras por el aumento de tráfico de vehículos de gran tonelaje, tanto en la fase de construcción como en la de explotación.

Es posible que el proyecto se convierta en un foco constante de contaminación en caso de filtraciones por vertidos accidentales (vertidos de tuberías, escapes de agua de las piscinas o derrame de los productos químicos de tratamiento del agua de la misma), por la gestión de las aguas residuales, trabajos de jardinería y mantenimiento.

También puede tener efectos sobre la actividad morfogenética kárstica en la cueva debido a los cambios de la escorrentía superficial.

Se pueden dar afecciones a los LIC y ZEPA que rodean la urbanización, contaminación acústica y lumínica, la emisión de polvo y vibraciones, la evacuación de las aguas residuales y pluviales hacia el mar, la acumulación de residuos sólidos urbanos, el mantenimiento de zonas periféricas (riego, fertilizantes, biocidas), el abandono de residuos en el medio natural, la pérdida de la naturalidad, el aumento de la frecuentación humana y la influencia de animales domésticos (asilvestramiento de gatos como depredadores de especies silvestres, atracción de ratas, abandono de heces de perros en el medio natural).

4. Consultas en las administraciones públicas afectadas y personas interesadas

De acuerdo con el artículo 46 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se han realizado consultas a las siguientes administraciones previsiblemente afectadas por la realización del proyecto:

- Servicio de Planificación al Medio Natural y Servicio de Protección de Especies de la DG de Medio Natural y Gestión Forestal de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Natural (VALIB281059).
- Servicio de Cambio Climático de la Dirección General de Economía Circular, Transición Energética y Cambio Climático de la Consejería de Empresa, Empleo y Energía. (VALIB281067).
- Servicio de Estudios y Planificación de la DG de Recursos Hídricos de la Consejería del Mar y del Ciclo del Agua (VALIB280985).
- Dirección Insular de Territorio y Paisaje/ Dirección Insular de Urbanismo y Planeamiento Municipal del Departamento de Territorio, Movilidad e Infraestructuras del Consell de Mallorca (GOIBS145032/2024 y GOIBS145097/2024).
- Amics de la Terra (GOBIS145377/2024).
- GOB (GOIBS144841/2024).

A día de hoy dentro del expediente constan los siguientes informes:

i. Día 25 de abril de 2024 tiene entrada (VALIB286804) informe por parte del Servicio de Cambio Climático y Atmósfera donde se concluye que:

Por todo ello, y en relación con la perspectiva climática en la tramitación ambiental, no se prevé que pueda tener efectos significativos, emito informe favorable con los siguientes condicionantes:

- 1. Aplicar las medidas para conseguir un edificio de consumo casi nulo.*
- 2. Implantar la generación de energía renovable en la misma parcela con la instalación de energías renovables por autoconsumo.*
- 3. Aplicar buenas prácticas durante la fase de construcción para minimizar la contaminación atmosférica, documento que se puede consultar en el siguiente enlace:*

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

- 4. Realizar una gestión eficiente de la piscina que minimice el consumo de agua.*

Por otra parte, se recomienda:

- *Uso de materiales de construcción y rehabilitación atendiendo al análisis de su ciclo de vida y su huella de carbono. A tal*

efecto se puede consultar el Catálogo de materiales sostenibles de las Islas Baleares que se puede consultar en el siguiente enlace:

https://dspace.uib.es/xmlui/bitstream/handle/11201/151761/Memoria_EPSU1002.pdf?sequence=1

- Movilidad sostenible: uso de vehículos libres de emisiones e instalación de punto de carga en la vivienda (Art. 60 de la Ley 10/2019).
- Reutilización de las aguas grises por las cisternas de los sanitarios.
- Uso de especies autóctonas de bajo requerimiento hídrico.
- Como medidas para reducir los efectos del cambio climático se recomienda incluir las medidas sugeridas para la reducción de emisiones del anexo 5 del Decreto 48/2021, de 13 de diciembre, regulador del Registro balear de huella de carbono.

ii. Día 16 de mayo de 2024 tienen entrada (GOIBE312673/2024) oficio e informe del Servicio de Ordenación del Territorio del Consell de Mallorca donde se concluye que:

A la vista de las consideraciones técnicas expresadas en el apartado III del informe, se concluye que desde el punto de vista de la ordenación territorial no se observa ninguna circunstancia del proyecto que resulte de especial incidencia en el entorno, siempre que se dé cumplimiento a la normativa de aplicación.

Sin embargo, para mitigar los efectos del cambio climático y mejorar la integración paisajística, en la medida de lo posible, se sugiere mantener las especies vegetales autóctonas existentes en la parcela y en el caso de plantación de árboles y arbustos en la zona ajardinada exterior, escoger una vegetación coherente con el entorno natural existente, por eso, conviene que se incorpore al proyecto la planimetría donde se indique la vegetación existente, arbórea y arbustiva, en el emplazamiento.

En cualquier caso, este informe se ciñe estrictamente al título de intervención que deriva de su objeto y que, en consecuencia, no implica en ningún caso predeterminación del cuento de los actos de intervención de los órganos de la Administración que puedan corresponder a otros ámbitos competenciales.

iii. Día 19 de julio de 2024 tienen entrada (VALIB12112) oficio e informe del Servicio de Planificación al Medio Natural de la DG de Medio Natural y Gestión Forestal donde se concluye que:

Dado que el proyecto pretende la construcción de una nueva vivienda unifamiliar en la calle Renoir, 11 de la urbanización de Es Pas de Vallgornera Nou.

Dado que el ámbito de actuación limita al norte con el ANEI núm. 25 (Marina de Llucmajor) y el LIC ES5310128 y ZEPa ES0000081 Cap Enderrocat - Cap Blanc, al sur con la ZEC y ZEPa ES0000083 Archipiélago de Cabrera y en el subsuelo con la ZEC ES5310049 Cova des Pas de Vallgornera.

Dado que la parcela objeto de este proyecto queda íntegramente incluida dentro del ámbito de gestión de la ZEC ES5310049 Cova des Pas de Vallgornera y dentro del área de protección integral establecida por el Instituto Geológico y Minero de España (IGME) .

Dado que el informe del IGME para la delimitación del perímetro de protección del LIC Cova des Pas de Vallgornera, advierte que en el área de protección integral, donde se incluyen las tres urbanizaciones (Cala Pi, es Pas de Vallgornera y es Pas de Vallgornera Nou), cualquier actuación repercute de manera directa sobre la cavidad y el sistema microambiental de la misma, especialmente las actividades relacionadas con usos urbanos, domésticos, turísticos y constructivos.

Dado que el complejo y extenso sistema kárstico de la Cueva de Pas de Vallgornera, sobre el que se quiere construir la vivienda, fue declarado como ZEC ES5310049 por la presencia del hábitat natural de interés comunitario 8310 (cuevas no explotadas por el turismo), que incluye las cavidades no abiertas al público, lagunas y fuentes subterráneas de su interior.

Dado que el hábitat 8310 tiene una gran importancia biológica para actuar como refugio para especies de invertebrados troglóbios (exclusivos de los ambientes subterráneos) acuáticos endémicos y microareales, que sobreviven en este ambiente gracias a la estabilidad de sus factores ecológicos.

Dado que el objetivo de conservación de la ZEC ES5310049 Cova des Pas de Vallgornera, es mantener el estado de conservación favorable del hábitat 8310 y más concretamente, mantener sus condiciones ambientales estables.

Dado que la construcción de una nueva vivienda tan cerca del entramado de galerías de Cova des Pas de Vallgornera, pone en riesgo la estabilidad de los factores ecológicos de la cueva como consecuencia del aumento de la actividad humana, el tráfico de camiones y maquinaria pesada, las excavaciones previstas (que pueden abrir canales de conexión con el exterior que ahora permanecen cerrados) y los posibles derrames accidentales de aguas residuales o de riego, que pueden modificar la composición y calidad de las aguas subterráneas, provocar disoluciones no deseadas e incluso modificar el régimen hídrico.



Dado que el informe del IGME, advierte que ni el sistema de alcantarillado convencional previsto inicialmente por estas urbanizaciones, ni los transitorios sistemas convencionales de almacenamiento de las fecales que se han ido autorizando en los últimos años, garantizan que no haya fugas o filtraciones en el acuífero subyacente.

Dado que los sistemas individuales de depuración o de acumulación de aguas residuales como el propuesto en el proyecto, se han mostrado ineficaces, por la estacionalidad de la ocupación de las viviendas, por la mala gestión que se ha hecho de ellas y por la creación de una red de difusa muy difícil de controlar y gestionar correctamente, que ya ha sido motivo de dos denuncias por contaminación (expedientes XN 259/2011 y XN 267/2012).

Dado que hasta el momento actual, todavía no se ha desarrollado el proyecto de alcantarillado con suficientes garantías como para asegurar la protección de la cueva, a pesar de que el ayuntamiento de Llucmajor se comprometió a ejecutarlo, en 2011, en respuesta a la Petición 1096/2009 de la Comisión (Europea) en el Reino de España (EU Piloto 2203/11/ENVI).

Dado que la litología de la zona, característica de la zona de infiltración, consiste en rocas calizas originadas por antiguos arrecifes coralinos del Mioceno, caracterizadas por presentar fenómenos de carstificación, de formación de cavidades y diáclasis producidas por la disolución del carbonato, incapaces de detener cualquier escorrentía accidental o intencionada de aguas residuales depuradas o sin depurar de la fosa séptica, que pueda infiltrar hacia la cueva o las aguas marinas.

Dado que cada nueva vivienda y cada nuevo sistema individual de depuración, no supone ninguna mejora ni ninguna ventaja para el medio ambiente, respecto de la situación actual (solar vacío sin edificaciones), que permita asegurar el mantenimiento del estado de conservación favorable de la ZEC ES5310049 Cova des Pas de Vallgornera, sino más bien supone un mayor riesgo de afectación en la Red Natura 2000, que participa del efecto acumulativo y que no puede obviarse ni considerarse como inapreciable.

Dado que las medidas protectoras y correctoras propuestas por el EIA no pueden asegurar por sí mismas el mantenimiento del estado de conservación favorable de la ZEC ES5310049 Cova des Pas de Vallgornera

Dado que si bien el proyecto se pretende ejecutar en suelo urbano, la urbanización no tiene servicio de alcantarillado, ni parece que lo tendrá en los próximos años, puesto que el ayuntamiento de Llucmajor solicitó ser exonerado de esta obligación, que sin embargo fue informada desfavorablemente.

Dado que en los últimos años se han ido construyendo viviendas en las urbanizaciones de Vallgornera Nou, es Pas de Vallgornera y cala Pi, sin disponer de red de saneamiento, que suponen un efecto acumulativo de contaminación difusa por aguas fecales que ya ha afectado a varias salas de la cueva, lo que supone la consecución de la capacidad de carga del ecosistema subterráneo.

Dado que algunas de las actuaciones relacionadas con el proyecto (tráfico de vehículos pesados y ligeros, vertidos accidentales de aguas residuales, artificialización del medio, excavaciones, etc.), suponen poner en práctica las principales amenazas para la conservación identificadas por el Plan de gestión de la ZEC ES5310049 Cova des Pas de Vallgornera: a) la alteración directa del microclima de la cavidad por la potencial apertura de nuevas entradas o agujeros, b) la localización en un área de desarrollo urbanístico, que supone un aumento del riesgo por contaminación y colapso de los terrenos, y c) la contaminación del agua por usos agrícolas, ganaderos y residenciales.

Dado que la Cova des Pas de Vallgornera no cuenta todavía con una cartografía definitiva, por lo que es necesario aplicar el Principio de precaución sobre las actuaciones que pueden afectar a su integridad.

Dado que el estudio de repercusiones ambientales no ha tenido en cuenta los impactos ambientales sobre el LIC ES5310128 y ZEPa ES0000081 Cap Enderrocat – Cap Blanc ni la ZEC y ZEPa ES0000083 Archipiélago de Cabrera y propone unas medidas correctoras insuficientes como para poder asegurar la ausencia de impactos ambientales sobre estos espacios protegidos.

Por todo ello, por los efectos significativos sobre el medio ambiente que puede tener su ejecución, se **INFORMA DESFAVORABLEMENTE** el proyecto de construcción de una vivienda unifamiliar con piscina, promovido por Dorothea Anita Chudak, en la calle Renoir nº 11 de la urbanización de Es Pas de Vallgornera Nou, en el T.M. de Llucmajor, sobre la ZEC ES5310049 Cova des Pas de Vallgornera, porque puede causar afecciones negativas significativas sobre los hábitats naturales y las especies de interés comunitario por los que se declararon los espacios de la Red Natura 2000 inmediatos en la zona afectada por el proyecto: LIC ES5310128 y ZEPa ES0000081 Cap Enderrocat – Cap Blanc, ZEC y ZEPa ES0000083 Archipiélago de Cabrera, y muy especialmente sobre la ZEC ES5310049 Cova des Pas de Vallgornera y sobre el hábitat de interés comunitario 8310 Cuevas no explota.

Todo ello, sin perjuicio de que el proyecto objeto de este informe, pueda ser en un futuro informado favorablemente, respecto de las posibles repercusiones en la Red Natura 2000, en el momento en que **se ejecute el proyecto municipal de alcantarillado**, con suficientes garantías como para asegurar la protección de la cueva que, en 2011, el ayuntamiento de Llucmajor se comprometió a ejecutar, en respuesta a la Petición 1096/2009 de la Comisión (Europea) al Reino de España (EU Pilot 2203/ 11/ENVI).

5. Análisis de los criterios del anexo III de la Ley 21/2013

Se han analizado los criterios del anexo III de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y se contempla que el proyecto puede tener efectos significativos sobre el medio ambiente:

a) Características del proyecto: Se trata de una parcela catalogada como suelo urbano, en la calle Renoir 11, Vallgornera Nou, se ubica en el área de protección integral establecida por el IGME en su informe de 2014 “Informe para la delimitación del perímetro de protección de puesto de interés comunitario (LIC) Cova des Pas de Vallgornera, Llucmajor, Mallorca, Islas Baleares”.

La importancia ecológica del lugar hizo que fuera declarado como Zona de Especial Protección ZEC ES5310049 Cova des Pas de Vallgornera. La urbanización limita al norte, con un área natural de especial interés (ANEI) con la categoría de alto nivel de protección (AANP) que se corresponde con el LIC ES5310128 y ZEPA ES0000081 Cap Enderrocat – Cap Blanc. En la parte marina situada al sur con ZEC y ZEPA ES0000083 Archipiélago de Cabrera.

La zona no está afectada por ningún APR de erosión, deslizamiento, incendios o inundación, según fuente del IDEIB. El torrente des Pas discurre a unos 228 metros al Oeste de la vivienda prevista. Se considera una zona de vulnerabilidad de acuíferos moderada, se encuentra en la masa de agua subterránea (MAS) 1821M1 Marina de Llucmajor, fuera de la zona vulnerable a la contaminación por nitratos y fuera de los perímetros de restricciones de los pozos de abastecimiento humano. No existen elementos del patrimonio cultural que se vean afectados.

Referente al paisaje, el proyecto se encuentra en un ambiente antropizado, es un solar que se localiza dentro de una urbanización con viviendas aisladas repartidas entre solares sin construir y solares construidos.

De acuerdo con la capa de hábitats Islas Baleares 2005 del visor IDEIB a uns 300 metros hacia el Norte encontramos los siguientes hábitats “*Cneoro tricocci-Ceratonietum siliquae*” “*Hypochoerido-Brachypodietum retusi*” y a unos 200 metros hacia el sur “*Limonietum Parapholido incurvae-Catapodietum marini*”.

Además, consultada la capa de Hábitats de Interés Comunitario 2022 de las Islas Baleares dentro de la misma parcela se encuentran presentes los hábitats: 5330 *Matorrales termomediterráneos y predesérticos y el hábitat prioritario 6220 Prados y eriales mediterráneos con gramíneas y anuales, basófilos (Thero-Brachypodietea) con una cobertura de un 8% y también el Hábitat 9540 Pinares mediterráneos de pinos mesogeanos endémicos con una cobertura de un 37%.*

c) Características del potencial impacto: La cueva de Es Pas de Vallgornera no está completamente explorada y la zona de actuación se encuentra en un área de protección integral establecida por el IGME (“Informe para la delimitación del perímetro de protección de lugar de interés comunitario (LIC) Cova des Pas de Vallgornera, septiembre 2014”), dentro del perímetro de protección que establece el Decreto 14/2015 de 27 de marzo, y a una distancia de unos 100 metros de ramales de la cueva, por lo que prima el principio de precaución.

El proyecto provocará la pérdida de los hábitats presentes en el interior de la parcela. La construcción de una nueva vivienda sobre el entramado de galerías de la cueva puede causar un claro perjuicio a la integridad del lugar de la Red Natura 2000 debido al riesgo de colapso que alterarían las condiciones físico-químicas de la cueva des Pas de Vallgornera y de sus aguas; del riesgo continuo de ruptura de espeleotemas por las vibraciones, los movimientos de tierras, y el aumento del tráfico pesado; del riesgo de superar la capacidad de carga de este ecosistema subterráneo; del riesgo que implica tener fosas sépticas individuales que no garantizan que no haya fugas o filtraciones en el acuífero subyacente; del riesgo de que la adecuada gestión de una fosa séptica no está garantizada si se apela al criterio de cautela en un espacio Red Natura 2000 ya contaminado; del riesgo de que ninguno de los sistemas convencionales de almacenamiento de fecales por sí mismos aseguren que no se hagan filtraciones; del riesgo de incrementar las filtraciones de hidrocarburos y lixiviados con cada nuevo proyecto que se ejecute en el área; y del riesgo de cambios sobre la actividad morfogenética kárstica en la cueva por el cambio de la escorrentía superficial y el régimen hídrico.

El espacio puede sufrir indefinidamente en el tiempo la pérdida y alteración de los valores naturales y/o alterar las funciones de las relaciones de los sistemas ecológicos o ambientales presentes en el sitio y que motivaron su designación y son objeto de conservación. Por tanto, las afecciones deben considerarse apreciables y significativas.

6. Conclusiones del Informe de impacto ambiental

Primero. Sujetar a evaluación de Impacto Ambiental ordinaria el **Proyecto de construcción de vivienda unifamiliar y piscina en la calle Renoir 11, Vallgornera Nou, T.M. de Llucmajor**, promovido por Dorothea Anita Chudak. y redactado por el Arquitecto D. Francesc Fullana Barceló del Gabinete Fundamentos Arquitectura, SLP, en fecha de mayo de 2019. De acuerdo con los criterios del anexo III de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

El estudio de Impacto Ambiental contendrá como mínimo lo que establecen, el artículo 35 de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, en los términos desarrollados en el Anexo VI, y los artículos 21, 22 y 31 del Texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Illes Balears, aprobado por Decreto legislativo 1/2020, de 28 de agosto, así como las siguientes consideraciones:



- a. Deberán presentarse alternativas según se recoge en el artículo 2.1.b del Texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Illes Balears, aprobado por Decreto legislativo 1/2020, de 28 de agosto y en el artículo 35 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.
- b. Habrá que evaluar la pérdida de los hábitats presentes en el interior de la parcela y proponer medidas compensatorias.
- c. Habrá que evitar el riego con aguas grises y realizar la impermeabilización del jardín.
- d. Dado que la exploración y topografía de la cueva todavía no está finalizada, evaluar cómo afectan al proyecto los nuevos descubrimientos de cavidades. Es necesario aplicar el principio de precaución sobre todas las actuaciones que pueden afectar a su integridad.
- e. Prever los problemas de estanqueidad de la piscina, definir el sistema de tratamiento, el destino de las aguas de limpieza de los filtros y del vaciado en caso necesario, además se deben prever los riesgos por contaminación de los productos químicos que se utilicen para el mantenimiento de la misma.
- f. Evaluar los sistemas de almacenamiento y conducciones de las fecales por sí mismos, en relación con las garantías de que no haya fugas o filtraciones en acuífero subyacente (en caso de que las conducciones de la casa y la piscina en la fosa séptica sean enterradas). Evaluar también la gestión de éstos por parte del promotor y los posibles problemas, tanto por parte del promotor como ajenos a él puedan surgir y provocar la contaminación de la cueva de Es Pas de Vallgornera.
- g. Valorar el efecto acumulativo de las viviendas ya construidas sobre la cueva, sumado a los proyectados, además de la presencia de piscinas y jardín, y su impacto en el buen estado de los organismos presentes y por la conservación de los parámetros físico-químicos de sus aguas.
- h. Estimar el riesgo de colapso, que alteraría las condiciones físico-químicas de la cueva y de sus aguas, además del riesgo continuo de ruptura de espeleotemas por las vibraciones y los movimientos de tierras y el de superar la capacidad de carga de este ecosistema subterráneo. Se debe contemplar el paso de maquinaria pesada y camiones durante la fase de construcción del proyecto, la acumulación de los residuos de obra en la parcela hasta su retirada o reutilización. Además del riesgo de colapso de la parcela debe analizarse la movilidad de las carreteras de la zona, la construcción de nuevas viviendas aumentará de manera significativa el tráfico de vehículos de gran tonelaje en la zona, primero a la hora de construir y después para cumplir el mantenimiento de las fosas sépticas y piscinas de la zona.
- i. Se tendrá que valorar cómo las acciones en superficie cambian la escorrentía superficial y pueden cambiar la trayectoria del agua hacia la cueva, y por tanto también las dinámicas de depósito kárstico y creación de espeleotemas.
- j. Se debe evaluar ambientalmente cómo repercutiría la construcción sobre la cueva, su geología, los yacimientos paleontológicos, los HIC 8310, 8330, 1120, 1240 y sus especies asociadas. Es necesario que se valoren los impactos que sobre la geología, la paleontología, la flora, funga y fauna asociada podrán producir el proceso constructivo y sus riesgos, de colapso, de foco constante de contaminación, etc. así como el efecto causado sobre la actividad morfogenética kárstica de la cueva por el cambio de la escorrentía superficial.
- k. Se tendrán que tener en cuenta las posibles afecciones a los LIC y ZEPA que rodean la urbanización, valorando, los efectos de la contaminación acústica, contaminación lumínica, la emisión de polvo y vibraciones, la evacuación de las aguas residuales y pluviales hacia el mar, la acumulación de residuos sólidos urbanos, el mantenimiento de zonas periféricas (riego, fertilizantes, biocidas), el abandono de residuos en el medio natural, la pérdida de la naturalidad, el aumento de la frecuentación humana y la influencia de animales domésticos y se tendrán que proponer medidas correctoras para evitarlas.
- l. El EIA deberá incluir un anexo indicando el consumo energético y las emisiones de gases de efecto invernadero (proceso constructivo y vida útil). Hay que tener en cuenta el artículo 32 de la Ley 10/2019, de 22 de febrero, en lo referente a la eficiencia energética de las nuevas edificaciones. Además habrá que incorporar medidas de adaptación al cambio climático.
- m. Es necesario que el proyecto incorpore medidas de integración paisajísticas.
- n. Para mantener la integridad de este ZEC en el futuro, debe tenerse en cuenta cómo se controlaría el compromiso medioambiental de esta nueva vivienda a medida que pase el tiempo, independientemente del poblador.
- o. Se tendrán que tener en cuenta los efectos de la contaminación acústica y proponer medidas correctoras para evitarla.
- p. Se tendrán que tener en cuenta los efectos de la contaminación lumínica y proponer medidas correctoras para evitarla.
- q. Se deberá presentar toda la documentación que falte por cumplir con los requisitos y condicionantes de la Resolución emitida por





el director general de Espacios Naturales y Biodiversidad, con fecha 24 de mayo de 2017, sobre los proyectos de construcción de vivienda unifamiliar aislada en el ámbito de afección en la Cova des Pas de Vallgornera (ZEC ES 5310049) del término municipal de Llucmajor.

r. Se tendrá que estudiar la posibilidad de implantar la generación de energía renovable en la misma parcela con la instalación de energías renovables por autoconsumo y aplicar las medidas para conseguir un edificio de consumo casi nulo.

s. Se deberá prever un plan de vigilancia ambiental que defina unos indicadores claros y específicos para realizar el seguimiento objetivo y documentado de la efectividad de las medidas correctoras y preventivas en cada una de las fases del proyecto. Además, incluir las actuaciones que se llevarán a cabo en caso de que las medidas no obtengan el resultado deseado.

De acuerdo con el artículo 39 de la Ley 21/2013 dentro del procedimiento sustantivo, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, el promotor presentará una solicitud de inicio de la evaluación de Impacto Ambiental ordinaria, junto con la siguiente documentación:

- A. Documento técnico del proyecto.
- B. Estudio de impacto ambiental.

De acuerdo con el artículo 36 de la Ley 21/2013 el órgano sustantivo someterá el proyecto y el estudio de Impacto Ambiental a información pública por un plazo no inferior a treinta días, mediante la publicación en el BOIB y en su sede electrónica. Además, tal y como se prevé en el artículo 37 de la Ley 21/2013, simultáneamente al trámite de información pública, el órgano sustantivo consultará a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas. Se considera que las administraciones públicas afectadas y las personas interesadas a consultar son las siguientes:

- 1.1 Servicio de Planificación del Medio Natural (SPMN) de la Dirección General de Medio Natural y Gestión Forestal de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Natural.
- 1.2 Servicio de Aguas Superficiales de la Dirección General de Recursos Hídricos de la Consejería del Mar y del Ciclo del Agua.
- 1.3 Servicio de Estudios y Planificación de la Dirección General de Recursos Hídricos de la Consejería del Mar y del Ciclo del Agua.
- 1.4 Departamento de Territorio e Infraestructuras del Consejo de Mallorca.
- 1.5 Asociación de Vecinos, si los hubiere.
- 1.6 Instituto Geológico y Minero de España.
- 1.7 GOB.

Segundo. Se publicará el presente informe ambiental, que actúa como documento de alcance, en el Boletín Oficial de las Illes Balears, de acuerdo con lo que dispone el artículo 47.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Tercero. El informe de impacto ambiental no será objeto de recurso alguno, sin perjuicio de los que, en su caso, sean procedentes en la vía administrativa o judicial ante el acto, en su caso, de autorización del proyecto, de acuerdo con lo que dispone el artículo 47.5 de la Ley 21/2013.

(Firmado electrónicamente: 15 de noviembre de 2024)

La directora general de Armonización Urbanística y Evaluación Ambiental
Maria Paz Andrade Barberá

