



Secció III. Altres disposicions i actes administratius

ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA

CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AGRICULTURA I PESCA

13105

Resolució del president de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears, per a la qual es formula l'informe d'impacte ambiental del projecte bàsic d'habitatge unifamiliar al carrer Velázquez, núm. 25 de la urbanització es Pas de Vallgornera, terme municipal de Llucmajor, promogut per Hagedo Investment SLU (145a/2016)

Vist l'informe tècnic amb proposta de resolució de dia 26 d'octubre de 2017, i d'acord amb l'article 6 del Decret 29/2009, de 8 de maig d'organització, funcions i règim jurídic de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears (endavant CMAIB) i l'Acord del Ple de la CMAIB sobre la delegació de competències del Ple en el seu President (BOIB núm. 168 de 14/11/2015),

RESOLC FORMULAR:

L'informe d'impacte ambiental, del projecte bàsic d'habitatge unifamiliar al carrer Velázquez, núm. 25 de la urbanització es Pas de Vallgornera, terme municipal de Llucmajor, promogut per Hagedo Investment SLU. en els termes següents:

1.Determinació de subjecció a avaluació ambiental i tramitació.

L'article 7 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental al punt 2 apartat b) estableix que els projectes no inclosos ni a l'annex I ni a l'annex II que puguin afectar de manera apreciable, directament o indirectament, espais protegits Xarxa Natura 2000, seran objecte d'una avaluació d'impacte ambiental simplificada.

En aquest sentit es va emetre Resolució de la Directora General d'Espais Naturals i Biodiversitat de 17 de juny de 2016 on s'indicava que el projecte podia afectar de forma apreciable els hàbitats naturals i les espècies d'interès comunitari pels quals es va declara El LIC (ara ja ZEC) ES 5310049 Cova des Pas de Vallgornera.

Per tant com a projecte subjecte a avaluació ambiental simplificada li són aplicables els articles 45 a 48 del capítol II, secció 2ª de la Llei 21/2013.

2.Descripció i ubicació del projecte

El projecte consisteix en la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat al número 25 del carrer Velázquez, urbanització es Pas de Vallgornera, terme municipal de Llucmajor. L'habitatge constarà de planta baixa, planta pis, garatge i piscina. El solar de referència té una superfície gràfica de 842 m² i s'ubica dins sòl urbà, a zona residencial extensiva unifamiliar.

3.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 consultat les següents administracions previsiblement afectades pel projecte:

- DG de Recursos Hídrics. Servei d'Estudis i Planificació.
- Departament de Medi Natural. Servei de Planificació.

En data 15 d'agost de 2017, la DG d'Espais Naturals i Biodiversitat emet informe en sentit favorable sempre que s'adoptin les mesures preventives i correctores contemplades en el projecte ambiental, document ambiental i compromisos ambientals subscrits pel promotor en relació a les activitats a realitzar a la parcel·la.

En data 23 d'octubre de 2017, el Servei d'Estudis i Planificació emet informe en sentit favorable amb un condicionant sobre el tractament de les aigües residuals (fossa sèptica i/o depòsit estanc).

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

S'han analitzat el criteris de l'annex III de la Llei 21/2013 d'avaluacions ambientals i no es preveu que l'execució del projecte pugui tenir efectes significatius sobre el medi ambient, en concret:

-Característiques del projecte: Es tracta d'un projecte que no presenta dimensions gaire considerables, ni tampoc té acumulacions amb altres projectes, els residus generats seran gestionats per gestor autoritzat i les terres procedents d'excavacions es destinaran a la restauració de pedreres. Les emissions de pols i renou tindran una reduïda magnitud atesa la durada de l'obra, i pel que fa a les aigües (superficials i subterrànies) no es preveu cap afecció atès que el dipòsit estanc previst s'ubicarà damunt terreny prèviament impermeabilitzat i amb base de ciment.

-Ubicació del projecte: La parcel·la objecte del projecte bàsic d'habitatge unifamiliar amb piscina afecta a sòl urbà zona residencial extensiva Vallgornera, no obstant, la parcel·la limita al sud-est amb un àrea natural d'especial interès (ANEI) amb la categoria d'alt nivell de protecció (AANP) que es correspon amb el LIC ES5310128 i ZEPa ES0000081 Cap Enderrocat – Cap Blanc. Per altra banda el subsòl de la zona en estudi s'inclou dins el sistema càrstic de la Cova des Pas de Vallgornera declarat com a ZEC ES5310049 per acord de consell de govern de 27 de març de 2015 (BOIB núm. 44 de data 28 de març de 2015). Pel que fa a l'existència d'espècies protegides un cop consultat el Bioatles (1x1) es constata la presència de *Phalacrocorax aristotelis desmarestii* – (corb marí) sense que es trobi afectat per l'execució del projecte.

-Característiques del potencial impacte: Ateses les característiques del projecte es considera que no té efectes transfronterers ni es preveu que impliqui impactes ambientals significatius.

Conclusions de l'informe d'impacte ambiental

Primer. No subjectar a avaluació d'impacte ambiental ordinària el Projecte d'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina al número 25 del carrer Velázquez, urbanització Pas de Vallgornera, terme municipal de Llucmajor, 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, sempre i quan es compleixen les mesures preventives i correctores que s'inclouen al projecte, document ambiental i a l'addenda presentats, i els condicionants següents:

- 1.) La instal·lació del dipòsit d'acumulació s'haurà de realitzar seguint detalladament les instruccions del fabricant.
- 2.) S'haurà de realitzar un correcte manteniment del dipòsit d'acumulació projectat segons les indicacions del fabricant.
- 3.) Tot i que el dipòsit d'acumulació tingui un caràcter temporal i, malgrat es tingui constància que l'Ajuntament de Llucmajor es planteja a data de 2017 una modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU) pel que fa a la possible exempció de la xarxa de sanejament, s'haurà de tenir en compte que la vida útil del dipòsit d'acumulació prevista pel fabricant és d'uns 20 anys.
- 4.) Els condicionants de l'informe de data 15 d'agost de 2017 de la DG d'Espais Naturals i Biodiversitat:
 - a) Per a prevenir la contaminació de la cova en la fase de construcció: evitar les possibles fuites d'oli hidràulic o de combustible, la prohibició del rebliment de les excavacions amb materials no inerts i la prohibició de l'ús de materials contaminants en contacte amb el terreny.
 - b) En relació a la gestió de les aigües residuals i de la piscina:
 1. Instal·lar un dipòsit estanc prefabricat per a la recollida de les aigües residuals, que disposi d'una franja transparent per observar fàcilment el nivell del contingut, i que s'instal·larà a nivell del terreny natural, sense excavació, a l'interior d'una cubeta de seguretat d'obra per a contenir qualsevol vessament accidental.
 2. No abocar mai les aigües residuals i l'aigua procedent del buidament de la piscina directament al terreny, a rasa filtrant o a pou d'infiltració, i a gestionar periòdicament via gestor autoritzat el contingut del dipòsit de les aigües residuals.
 3. Connectar l'habitatge a la futura xarxa de clavegueram municipal una vegada estigui executat.
 4. Comprovar periòdicament la inexistència de fuites i l'adequat estat de funcionament de les conduccions i del dipòsit d'aigua residual, piscina i aljub.
 5. Fer un manteniment adequat de la piscina durant l'hivern per evitar haver de buidar-la; en el cas que sigui indispensable realitzar el buidament, acreditar documentalment la gestió realitzada. En aquest darrer cas, es proposarà la seva reutilització per part dels serveis de neteja viària municipal.
 6. Contracte amb una empresa gestora autoritzada per als "Llots de fosses sèptiques" (codi LER 200304), a través del qual el promotor es compromet a entregar-li les aigües residuals periòdicament, i l'empresa a gestionar el residu a través de depuradora i a lliurar al promotor els justificants d'entrega corresponents a cada recollida.
 7. Els justificants d'entrega de les aigües residuals al gestor, i les factures del consum d'aigua potable de l'empresa subministradora es conservaran durant 5 anys, i es posaran a disposició de la Conselleria de Medi Ambient, o de l'Ajuntament de Llucmajor, a efectes d'una possible inspecció.
 8. Que en qualsevol moment de la fase de funcionament es permetrà realitzar una inspecció de les instal·lacions per part de la Conselleria de Medi Ambient, o de l'Ajuntament de Llucmajor, per comprovar l'estat de les instal·lacions i el compliment de la resta dels condicionants ambientals als quals s'ha comproment el promotor.
 9. No aplicar agroquímics en el jardí, i que l'adobatge del terreny es farà amb compost.
 10. Implantar les següents mesures d'estalvi d'aigua: la instal·lació d'inodors amb cisterna de doble descàrrega, la sembra de plantes autòctones adaptades a la sequera al jardí, la instal·lació d'un sistema específic de filtratge de l'aigua de la piscina que estalvia aigua (sistema Desjoyaux), i a reutilitzar per al reg l'aigua de la dutxa recollida amb recipients mentre arriba l'aigua calenta.

I sobretot, presentar davant la Conselleria de Medi Ambient, en el registre del final d'obra, l'acreditació de la inscripció d'una nota al





Registre de la propietat que inclogui les obligacions a les que fa referència els punts anteriors, amb l'objectiu d'assegurar que, en cas de venda o transmissió en herència de l'habitatge, el futur adquirent assumeixi els mateixos condicionants ambientals que el promotor actual de l'habitatge.

5.) El condicionant de l'informe de data 23 d'octubre de 2017 del Servei d'Estudis i planificació de la DG de Recursos Hídrics:

a) El titular ha de presentar davant l'Administració hidràulica una declaració responsable de la instal·lació del sistema de depuració (fossa sèptica i/o depòsit estanc), a la qual s'ha d'adjuntar un document acreditatiu de l'adquisició i un informe signat per tècnic competent sobre el sistema instal·lat, el qual ha d'incloure les característiques tècniques, el rendiment, el manteniment i el destí de l'efluent.

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'avaluacions ambientals.

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'autorització 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, si és el cas, escaigui en via administrativa o judicial davant de l'acte, si és el cas, d'autorització de projecte, d'acord amb el que disposa l'article 47.6 de la Llei 21/2013.

Cinquè. Aquesta resolució s'emet sense perjudici de les competències urbanístiques, turístiques, de gestió o territorials de les administracions competents i altres normatives específiques que li siguin d'aplicació.

Sisè. Aquesta Resolució s'emet sense perjudici del que preveu la Disposició transitòria quarta de la Llei 2/2014, de 25 de març d'ordenació i usos del Sòl (LOUS) amb la redacció donada per la Disposició final cinquena de la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears.

Palma, a 13 de novembre de 2017

El president de la CMAIB
Antoni Alorda Vilarrubias

