



## Secció III. Altres disposicions i actes administratius

### ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA

### CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AGRICULTURA I PESCA

**9476**

*Resolució del president de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears, per la qual es formula l'informe d'impacte ambiental de la modificació d'un projecte d'execució d'un habitatge unifamiliar aïllat a la Finca de sa Creu, Terme Municipal de Sant Josep de sa Talaia, promogut per Enrique Rey de Viñas Téllez. (193A/16)*

Vist l'informe tècnic amb proposta de resolució de dia 5 de juliol 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 de la modificació d'un projecte d'execució d'un habitatge unifamiliar aïllat a la Finca de sa Creu, Terme Municipal de Sant Josep de sa Talaia, promogut per Enrique Rey de Viñas Téllez amb els termes següents:

#### 1. Antecedents

El Ple de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears de 26 de juliol de 2013 informà favorablement el projecte de construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat annex i piscina en la finca del Puig de sa Creu en Cala Vedella, al Terme Municipal de Sant Josep de sa Talaia, amb expedient al Servei de Planificació XN096/13.

En data 10 de setembre de 2015, va tenir entrada a la Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat amb registre d'entrada 555, el projecte de modificació del projecte de construcció d'un habitatge unifamiliar a la finca Sa Creu, amb el qual s'adjunta informe tècnic de l'Ajuntament així com sol·licitud del promotor enviada a l'Ajuntament per a la modificació de la llicència 272/13.

En data 14 de juliol de 2016, en base a informe tècnic, la directora general d'Espais Naturals i Biodiversitat emeté resolució sobre el projecte esmentat al títol on es subjectà el projecte al tràmit d'avaluació d'impacte ambiental.

#### 2. 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'article 7 Àmbit d'aplicació de l'avaluació d'impacte ambiental apartat 2.b Seran objecte d'una avaluació d'impacte ambiental simplificada els projectes no inclosos ni a l'annex I ni a l'annex II que puguin afectar de forma apreciable, directa o indirectament, a espais de rellevància ambiental de 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.

A més d'acord al que preveu l'article 47.5 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, per tal de determinar si un projecte s'ha de subjectar a Avaluació d'Impacte Ambiental Ordinària s'han de tenir en compte els criteris descrits a l'Annex III, característiques i ubicació del projecte, així com les característiques del potencial impacte.

Segons el punt c) de l'apartat sisè de la Circular del conseller de Medi Ambient, Agricultura i Pesca de 4 de novembre de 2015, sobre tramitació de les avaluacions ambientals (BOIB núm. 172 de 21/11/2015), si un projecte es preveu que pugui afectar apreciablement als espais de la xarxa Natura 2000, la Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat ho declararà en una resolució en la qual instarà al promotor a presentar davant l'òrgan substantiu els documents escaients d'acord amb la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, per tal d'iniciar el procediment d'avaluació d'impacte ambiental simplificada que inclourà l'estudi d'avaluació de les repercussions al que fa referència l'article 39.2 de la LECO. En data 14 de juliol de 2016, en base a informe tècnic la directora general d'Espais Naturals i Biodiversitat emeté resolució sobre el projecte esmentat al títol on es subjectà el projecte al tràmit d'avaluació d'impacte ambiental simplificada.



### 3.Descripció i ubicació del projecte

- a. Es pretén la modificació del projecte inacabat d'un habitatge unifamiliar aïllat amb piscina en la parcel·la núm. 60 del polígon 25 del T.M. de Sant Josep de sa Talaia (Finca Sa Creu, de 86.000 m<sup>2</sup> de superfície). El projecte planteja la reducció de la superfície autoritzada, i en major part ja construïda, de 700.42m<sup>2</sup> a 633.1m<sup>2</sup> en planta baixa i planta soterrània, cobertes i piscina.
- b. L'habitatge es pretén proveir d'aigua mitjançant un pou autoritzat situat a la finca confrontant anomenada Alla Dins, Païssa de Can Bernat. El subministrament es realitzaria mitjançant una canonada superficial.
- c. El projecte presenta autorització per part de la Conselleria d'Economia i Competitivitat (2015/5650) i d'ENDESA, per a dotar de subministrament a la parcel·la mitjançant la instal·lació d'un comptador elèctric al costat de la Païssa den Bernat i connectar des d'allà mitjançant una derivació individual soterrada a través de la parcel·la.
- d. El projecte planteja el tractament d'aigües residuals amb una depuradora d'oxidació prolongada, amb capacitat de 10000l per a reutilització d'aigües depurades per a reg.

### 4.Consultes a les administracions públiques afectes 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. Departament de Territori i Mobilitat del Consell Insular d'Eivissa; Servei de Planificació al Medi Natural del Departament de Medi Natural de la Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat; i Servei d'aigües superficials de la Direcció General de Recursos Hídrics.
- b. El dia 2 de març de 2017, té entrada a la CMAIB document i informe en relació a la consulta efectuada al Departament de Territori i Mobilitat del Consell Insular d'Eivissa, mitjançant un Acord del Consell executiu de 17 de febrer de 2017 que recull l'Acord de la CIOTUPHA, de 19 de juliol de 2013, que informa favorablement el projecte bàsic amb una sèrie de condicionants.
- c. El dia 4 d'abril de 2017, té entrada a la CMAIB document i informe en relació a la consulta efectuada al Servei de Planificació al Medi Natural del Departament de Medi Natural de la Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat, que l'informa favorablement al reduir-se l'espai d'ocupació al LIC.
- d. El dia 9 de juny de 2017, té entrada a la CMAIB document i informe en relació a la consulta efectuada al Servei d'Aigües Superficials de la Direcció General de Recursos Hídrics, on s'informa que el projecte no es veu afectat ni per domini públic hidràulic de les aigües superficials, ni per zones de servitud, policia, inundables o potencialment inundables.

### 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 12/2016 de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de Illes Balears i no es preveu que el projecte pugui tenir efectes significatius sobre el medi ambient:

- a. Característiques del projecte: Es pretén la modificació del projecte inacabat d'un habitatge unifamiliar aïllat amb piscina en la parcel·la núm. 60 del polígon 25 del T.M. de Sant Josep de sa Talaia (Finca Sa Creu, de 86.000 m<sup>2</sup> de superfície). Segons el projecte la superfície construïda del projecte inicial seria de 700.42m<sup>2</sup> i la nova proposta és de 633.1m<sup>2</sup> en planta baixa i planta soterrània, cobertes i piscina. Se vol proveir d'aigua mitjançant un pou autoritzat situat a la finca confrontant mitjançant una canonada superficial. Se vol dotar de proveïment elèctric a la parcel·la mitjançant la instal·lació d'un comptador elèctric al costat de la Païssa den Bernat i connectar des d'allà mitjançant una derivació individual soterrada a través de la parcel·la. Se tractaran les aigües residuals amb una depuradora d'oxidació prolongada, amb capacitat de 10000l per a reutilització d'aigües depurades per a reg.
- b. Ubicació del projecte: Se projecta en la parcel·la núm. 60 del polígon 25 del T.M. de Sant Josep de sa Talaia (Finca Sa Creu, de 86.000 m<sup>2</sup> de superfície) L'àrea objecte del projecte es veu afectada per diverses figures de protecció entre les que trobem LIC ES5310032 Cap Llentrisca – sa Talaia de la xarxa Natura 2000; i Àrea Natural d'especial interès.
- c. Característiques del potencial impacte: Les consideracions d'aquesta resolució i l'anàlisi del projecte es realitzen únicament respecte de les modificacions a l'habitatge i els plantejaments de la resolució de la Directora General d'Espais Naturals i Biodiversitat on es conclou que les modificacions a l'habitatge podrien afectar apreciablement l'espai de la xarxa Natura 2000. Aquestes consideracions són al voltant de l'aclariment de la construcció d'un nou habitatge o la seva modificació i l'efecte acumulatiu al LIC (on queda clar per la informació aportada des de l'Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia que és una modificació respecte de l'habitatge), la disminució de terrenys per a Hàbitats i Espècies d'Interès Comunitari, l'existència de espècies de flora i fauna protegits, el subministrament d'aigua i electricitat, el tractament d'aigües residuals, els impactes sobre la fase de construcció i ús, el perímetre de protecció per a incendis, i si escau, l'afecció a sistemes hipogeus. En cap cas s'avaluarà la resta de l'habitatge autoritzat pel Ple de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears de 26 de juliol de 2013. Aquestes modificacions a l'habitatge, d'àmbit molt reduït, plantejen un lleuger decreixement constructiu, i encara que l'àrea ja autoritzada el 2013 continuarà antropitzada, no es preveu que la modificació impliqui impactes ambientals significatius amb les mesures ambientals i condicionaments proposats.



## 6. Conclusions de l'Informe d'impacte ambiental

**Primer.** No subjectar a avaluació d'Impacte Ambiental ordinària el projecte de modificació d'un habitatge unifamiliar aïllat a la Finca de sa Creu, Terme Municipal de Sant Josep de sa Talaia, promogut per Enrique Rey de Viñas Téllez, 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 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació Ambiental de les Illes Balears, sempre i quan s'apliquin les mesures preventives, correctores i compensatòries contingudes en el document ambiental d'octubre de 2016 i els condicionants següents:

1. Els que figuren per al projecte de l'habitatge inicial a l'Acord del Ple de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears de 26 de juliol de 2013:

a. S'han de restituir els elements arboris i arbustius que es puguin veure afectats per a l'execució d'aquest projecte, mitjançant la replantació en zones annexes d'individus provinents de vivers de planta autòctona, com a mínim en la proporció de 3 nous peus per cada individu eliminat.

b. La ubicació de les zones d'aplec de materials es farà preferentment en àrees desproveïdes de vegetació.

c. Les mesures que s'hagin de dur a terme en aplicació del Decret 125/2007, de 5 d'octubre, pel qual es dicten normes de l'ús del foc i es regula l'exercici de determinades activitats susceptibles d'incrementar el risc d'incendi forestal, i en especial l'habilitació d'una franja de 25 m al voltant de la zona edificada, han de suposar la menor pèrdua possible de massa vegetal, tant arbòria com arbustiva.

d. En cas que es prevegi la creació de zones enjardinades, i amb motiu d'evitar la introducció d'espècies invasores, s'empraran preferentment espècies autòctones.

2. S'haurà de modificar el tipus de proveïment d'aigua. No se podrà emprar proveïment d'aigua de la parcel·la o finca confrontant. S'haurà de sol·licitar autorització per a sondeig en la parcel·la al Servei d'Aigües Subterrànies de la Direcció General de Recursos Hídrics, que haurà de venir acompanyada d'una certificació de no afecció a l'espai de la xarxa Natura 2000 segons determina l'article 39 de la Llei 5/2005, de 26 de maig, LECO, o justificar un altre tipus de proveïment d'aigua d'acord amb les condicions del PHIB. En el cas de la sol·licitud del sondeig a la Direcció General de Recursos Hídrics el promotor hauria de valorar si existeix afecció a sistemes hipogeus.

3. L'aigua d'un pou només es podrà utilitzar per a consum humà quan sigui autoritzada per la DG de Salut Pública i Participació, tal com preveu el RD 314/2016, de 29 de juliol, pel qual es modifiquen el Reial decret 140/2003, de 7 de febrer, pel qual s'estableixen els criteris sanitaris de la qualitat de l'aigua de consum humà, el Reial decret 1798/2010, de 30 de desembre, pel qual es regula l'explotació i comercialització d'aigües minerals naturals i aigües de brollador envasades per al consum humà, i el Reial decret 1799/2010, de 30 de desembre, pel qual es regula el procés d'elaboració i comercialització d'aigües preparades envasades per al consum humà.

4. Si el subministrament elèctric és mitjançant una derivació individual soterrada, aquesta s'hauria de soterrar única i exclusivament per camí existent i no pel mig de la parcel·la en referència a la condició inicial per a instal·lacions de mitja i baixa tensió de l'article 21, Proveïments elèctrics en sòl rústic, del Decret 96/2005, de 23 de setembre, d'aprovació definitiva de la revisió del Pla Director Sectorial Energètic de les Illes Balears, amb l'objectiu de reduir impacte de consum de territori i pèrdua de vegetació.

5. No existeixi il·luminació ornamental a l'habitatge i/o la parcel·la.

6. La fosa sèptica d'oxidació total s'haurà de mantenir o millorar els paràmetres i les condicions establertes al PHIB 2015, al seu article 81 i a taula 2 de l'annex 4

7. Complir les condicions que s'inclouen a l'Acord de la CIOTUPHA de 19 de juliol de 2013 recollits a l'Acord del Consell Executiu del Consell Insular d'Eivissa de 17 de febrer de 2017.

a. Ajustar l'altura màxima de les feixes en les zones que no queden per darrere de l'habitatge.

b. Respectar al màxim les cotes del terreny i evitar omplir de terra certes zones (zona posterior de l'habitatge, especialment la que està en contacte amb el camí d'accés) que farien que s'haguessin d'executar o incrementar els murs incomplint el màxim admès per les feixes.

c. Complir les reculades a límits de 15m respecte de la carretera que creua la finca de manera que s'haurà de tombar la part de l'annex que quedi dins i ajustar la superfície d'aquest de manera que no superi el 20% de superfície del nucli principal.

d. La part de la parcel·la no ocupada per l'edificació i la resta d'elements constructius haurà de mantenir-se en el seu estat natural i no s'hi podran realitzar moviments de terres, ni abancaments, ni cap altra actuació que transformi el perfil natural del terreny o alteri la seua naturalesa rústica

e. Obligació en zones forestals del manteniment de la massa boscosa en condicions que, mantenint la seua tipologia i estat naturals, minimitzin l'extensió d'incendis forestals i, en zones agrícoles, el manteniment dels cultius tradicionals de les plantacions de fruiteres i s'hi haurà d'evitar que el bosc ocupi les zones d'ús agrícola.

f. Mantenir i reconstruir les feixes, parets o altres elements de pedra en un radi de 100 metres de l'edificació que es pretengui construir.





g.No afectar elements de valor etnogràfic.

h.L'aspecte visual dels materials i acabats de les façanes i elements constructius evitarà les coloracions estridents i s'efectuaran mitjançant fàbrica de pedra tradicional vista o fàbrica esquerdejada tradicional o pintada, i queda prohibida la utilització de revestiments no tradicionals quant als materials i la seva disposició. Els acabats no petris es tractaran amb especial cura pel que fa al color s'utilitzaran bàsicament els colors blancs, ocres i terra, en harmonia amb el conjunt paisatgístic que s'insereixi l'edificació i buscant la concordança i no el contrast.

i.Els elements aliens a la tipologia rural: instal·lacions, antenes, plaques solars, etc. s'hauran d'integrar de forma coherent i harmoniosa en el conjunt de l'edificació.

j.El tancament de la finca s'haurà d'ajustar a allò disposat per la disposició addicional 21 de les Directrius d'Ordenació Territorial (punt 2.1 de la norma 20 del PTI).[...] Tot nou tancament complirà amb allò establert a la Norma 20 de PTI. Cas d'existir a la parcel·la, tancaments contraris als autoritzats pel PTI, hauran de substituir-se per aquests.

Se recomana:

1. Valorar la recollida de les aigües pluvials de les cobertes i l'emmagatzematge per a la seva reutilització en les necessitats de l'habitatge.

2. Incorporar sistemes de subministrament elèctric a partir d'energies renovables integrades a l'edificació (no annexes) per a reduir les dependències de subministrament elèctric extern en una àrea de rellevància ambiental.

Se recorda:

Que segons l'article 143.1 de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl "Quan, una vegada concedida una llicència urbanística o efectuada una comunicació prèvia que legítimi execució d'obres, es vulgui modificar en el seu transcurs, aquestes han de ser oportunament paralitzades quan tinguin per objecte variar el nombre d'habitatges autoritzat o si comporta alteració de les condicions d'ús del sòl, alçària, volum, situació de les edificacions i ocupació màxima autoritzades. La normativa d'aplicació a aquest tipus de modificacions és la vigent en el moment de la sol·licitud de modificació de la llicència o de realització de la modificació de la comunicació prèvia."

**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'AA. A més, es donarà compte al Ple de la CMAIB i al Subcomitè d'AIA.

**Tercer.** L'informe d'impacte ambiental perdrà la seva vigència i cessarà en la producció dels efectes que li són propis si, una vegada publicat en el BOIB, no s'hagués procedit a l'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, de gestió o territorials de les administracions competents i de les autoritzacions o informes necessaris per a l'obtenció de l'autorització.

Palma, 20 de juliol de 2017

**El president de la CMAIB**  
Antoni Alorda Vilarrubias

