

## Secció III. Altres disposicions i actes administratius

### ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AGRICULTURA I PESCA

**787**

*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 d'habitatge unifamiliar a la Venda Ses Clotades, pol. 13, parc. 4 (T. M. Formentera) (218a/16)*

Vist l'informe tècnic amb proposta de resolució de dia 19 de gener de 2018, 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 d'habitatge unifamiliar a la Venda Ses Clotades, pol. 13, parc. 4 (T. M. Formentera), en els termes següents:

#### 1. Determinació de subjecció a avaluació ambiental i tramitació

El projecte es tramita com una avaluació d'impacte ambiental simplificada ja que l'article 14 de la llei 12/2016, de 17 d'agost d'avaluació ambiental a les Illes Balears, indica al seu punt 2.b que

Han de ser objecte d'avaluació d'impacte ambiental simplificada els projectes, públics o privats no inclosos ni en l'annex I ni en l'annex II però que poden afectar de manera apreciable, directament o indirectament, espais protegits de la Xarxa Natura 2000.

#### 2. Descripció i ubicació del projecte

El projecte consisteix en la construcció d'una vivenda unifamiliar amb piscina i adequació del camí d'accés. L'habitatge presenta planta baixa i soterrani, amb quatre dormitoris, quatre banys, una cuina i un menjador. La superfície total ocupada és de 596.94 m<sup>2</sup>. La vivenda està dimensionada per a vuit persones. Al soterrani es preveu la construcció d'un dipòsit regulador d'aigua potable i una fossa sèptica.

La parcel·la 4 polígon 13 de Formentera correspon a la venda de Ses Clotades, situada al sud-est de l'illa, prop de la platja des Copinyar i del complex turístic Mar i Land. Té una superfície de 53350 m<sup>2</sup> i forma allargada, essent la disposició de nord-est a sud-oest. La ubicació proposada per a la vivenda seria a la zona sud, més enllà del Domini Públic Marítim Terrestre (DPMT), a una zona amb pendent moderada, amb una qualitat paisatgística de nivell 2 i on no s'hi trobaria l'hàbitat prioritari 2250 (Dunes litorals amb Juniperus spp.) de la Directiva Hàbitats (segons la cartografia disponible al visor de la IDEIB). La parcel·la actualment presenta vegetació natural en tota la seva superfície, corresponent a garriga, savinar i pinar. No hi ha altres elements antròpics. A la part est de la ubicació prevista de l'habitatge (a uns 90 m) hi ha una altra vivenda unifamiliar ja construïda.

Tota la parcel·la es troba dins ANEI i del LIC i ZEPA ES5310024 La Mola. Igualment, la superfície total està afectada per APR d'incendis, amb risc extremadament alt segons el mapa de risc d'incendis forestals vigent a Formentera.

#### 3. Avaluació dels efectes previsibles

La construcció de la vivenda implicarà l'eliminació total i permanent de la vegetació on s'ha d'ubicar que, segons la fotografia aèria consultada, presenta una gran continuïtat pel que fa a la massa forestal/arbustiva. D'altra banda, l'adequació del camí d'accés a la vivenda implicarà, així mateix, la supressió de la vegetació. El manteniment de les faixes contra incendis i els tractaments silvícoles per reduir la combustibilitat implicaran una actuació sostinguda sobre els hàbitats presents. El trànsit de vehicles s'incrementarà (camions cisterna per proveir d'aigua potable i buidar la fossa sèptica) en una zona on no és habitual que hi circulin vehicles de gran tonatge. Aquest fet obliga a dimensionar els camins per facilitar-hi l'accés i comportarà un increment de la contaminació atmosfèrica (emissió de gasos d'efecte hivernacle), acústica i aixecament de pols, que pot anar en detriment de la fauna actualment present. D'altra banda es produirà una inevitable fragmentació de l'hàbitat, i una part de la superfície que era aprofitada per al campeig, alimentació i reproducció de les aus quedarà definitivament fora del seu abast.

#### 4. Consultes a les administracions públiques afectades i persones interessades



S'ha consultat el Servei de Planificació i el Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl, de la Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat; el Servei de Costes i Litoral, de la Direcció General d'Ordenació del Territori; i el Consell Insular de Formentera. S'ha rebut contesta dels tres primers.

El Servei de Costes i Litoral informà que la ubicació del projecte es troba més enllà del DPMT i que, per tant, no afecta les seves competències.

El Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl informa que tot l'àmbit d'estudi es troba dins APR d'incendis amb risc extremadament alt d'incendis, i que les mesures protectores proposades al Document ambiental són insuficients. En proposa de suplementàries, indicant que cal realitzar tractament silvícoles a la totalitat de la parcel·la per reduir la combustibilitat de la vegetació i realitzar una faixa contra incendis als costats del camí d'accés.

El Servei de Planificació informa desfavorablement el projecte, argumentant que indefectiblement es produirà un impacte sobre l'hàbitat prioritari de la Directiva Hàbitats 2250 (Dunes litorals amb *Juniperus* spp.). D'altra banda, segons l'informe existeixen altres hàbitats (5210 i 6220) a la zona, el segon d'ells prioritari. També esmenta que si bé el projecte inicià la tramitació en un moment en el qual els habitatges unifamiliars dins espai protegits eren autoritzables, pocs mesos després el Decret llei 1/2007 va suspendre l'atorgament d'aquestes llicències, i les NNSS de Formentera aprovades el 2010 varen prohibir totalment la construcció d'aquest tipus d'habitatge dins sòl rústic XN2000. Per tant, el punt de vista administratiu des de fa anys és preservar de manera íntegra el terreny protegit. Fa referència també a una sentència del TSJB DE 24/07/2012 (REC. 202/2009 [EDJ 2012171045]) sobre un projecte de característiques molt semblants (habitatge unifamiliar a La Mola dins XN2000) que conclou que "encara que un projecte tenguí escassa incidència en l'entorn mediambiental i escassa afectació a la integritat del mateix, no per això pot ser autoritzat, perquè el punt de partida segons la normativa comunitària és l'obligació de conservació i protecció d'aquest entorn en l'estat en què es trobi". El projecte implicarà una sèrie d'impactes ineludibles, com l'eliminació total de la vegetació a la superfície ocupada per la vivenda i la piscina, l'adequació del camí d'accés, la realització de les faixes contra incendis i l'increment del trànsit de camions cisternes per proveir d'aigua potable i buidar la fossa sèptica. Totes aquestes actuacions implicaran efectes negatius sobre la flora i fauna (especialment aus) presents. Segons l'informe del Servei de Planificació, és evident que el projecte causarà impactes negatius, i això estaria en contra de l'objectiu general de designació dels espais de la XN2000 (art. 3.1 de la Directiva Hàbitats), que és "el manteniment o el restabliment, en un estat de conservació favorable, dels hàbitats naturals i les espècies en la seva àrea de distribució natural". Per tant, el fet que ja hi hagi presència de construccions a zones relativament properes no pot ser usat com a justificació per introduir al medi un nou element pertorbador.

#### 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 d'AA i es preveu que el projecte pot tenir efectes significatius sobre el medi ambient, en concret:

1. Característiques del projecte: El projecte consisteix en la construcció d'un habitatge unifamiliar amb piscina per a vuit persones, amb planta baixa i soterrani. S'ocupa una superfície de 895 m<sup>2</sup>, incloent-hi la part corresponent al condicionament del camí d'accés. També es preveu la realització d'una faixa contra incendis al voltant de la casa que ocuparà una superfície de 1640 m<sup>2</sup>. L'informe del Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl determina la necessitat de fer un tractament silvícola a la totalitat de la parcel·la per disminuir la combustibilitat de la massa forestal.

2. Ubicació del projecte: Ses Clotades es troba a la parcel·la 4 polígon 13 de Formentera, prop de la platja des Copinyar, al sud de Formentera. Ocupa una superfície de 53350 m<sup>2</sup> i té forma allargada, en sentit nord-est sud-oest. La totalitat de la parcel·la és ANEI i està integrada dins el LIC i ZEPA ES5310024 La Mola. Es troba dins APR d'incendis, amb risc extremadament alt d'incendis. A 200 metres a l'oest es troba el complex turístic Mar i Land, i a uns 90 m a l'est hi ha una altra vivenda unifamiliar. La vivenda projectada s'ubicaria a la part sud de la parcel·la, més enllà de DPMT. Segons la cartografia d'hàbitats disponible al visor de la IDEIB, el projecte no afectaria l'hàbitat 2250 (Dunes litorals amb *Juniperus* spp.).

3. Característiques del potencial impacte: El projecte implica l'eliminació total i permanent de la vegetació on s'ha d'ubicar la vivenda i el camí d'accés (895 m<sup>2</sup>). Per al subministrament d'aigua potable i per a l'eliminació de les aigües brutes de la fossa sèptica caldrà contractar camions cisterna, que produiran impactes en forma d'emissió de gasos d'efecte hivernacle, aixecament de pols, renous, etc., en un indret on els camins no estan preparats per assumir aquest increment en la mobilitat. A la parcel·la està citat la presència de l'hàbitat prioritari de la Directiva Hàbitats 2250. El Document ambiental indica que, a la ubicació seleccionada per a ubicar-hi l'habitatge, no existeix, en contradicció amb l'informe del Servei de Planificació, que diu que sí que hi és. La creació de les faixes contra incendis, i el manteniment silvícola a la totalitat de la parcel·la que imposa el condicionant de l'informe del Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl (reducció de la coberta arbustiva fins al 30%) suposarà una afectació rellevant sobre els hàbitats presents. Respecte a aquesta qüestió, l'informe del Servei de Planificació indica l'existència d'altres dos hàbitats comunitaris dins la parcel·la que es veurien afectats per l'execució del projecte: el també prioritari 6220 (Zones subestèpiques de gramínies i anuals de *Thero-Brachypodietea*) i el no prioritari 5210 (Brolles arborescents de *Juniperus* spp.). D'altra banda es produirà una inevitable fragmentació de l'hàbitat, i una part de la superfície que probablement era aprofitada per al campeig, alimentació i reproducció de les aus quedarà definitivament sostreta del seu abast. Cal valorar adequadament els efectes que



l'execució del projecte pot produir sobre el paisatge. I també els efectes ambientals que l'aplicació de l'article 11 del Decret 125/2007 tendria sobre el medi ambient.

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

Primer: Subjectar a avaluació d'impacte ambiental ordinària el projecte d'habitatge unifamiliar a la Venda Ses Clotades, pol. 13, parc. 4 (T. M. Formentera) atès que es preveu que pot tenir efectes significatius sobre el medi ambient d'acord amb els criteris de l'annex III de la Llei 21/2013. L'Estudi d'impacte ambiental que s'haurà de redactar durant el nou procediment ambiental haurà de tenir en compte les següents consideracions:

-Cal incloure com annex un Estudi d'incidència paisatgística, amb el contingut de l'article 17.5 de la Llei 12/2016, d'avaluació ambiental a les Illes Balears.

-Cal avaluar adientment l'impacte que l'aplicació de l'article 11.b del Decret 125/2007, pel qual es dicten les normes sobre l'ús del foc i es regula l'exercici de determinades activitats susceptibles d'incrementar el risc d'incendi forestal, tindrà sobre els hàbitats i espècies de l'àmbit.

-Cal incorporar un estudi complet sobre els hàbitats i les espècies vegetals de l'àmbit, elaborat per un botànic de reconegut prestigi, que certifiqui la presència o no de l'hàbitat 2250 (o dels 6220 i 5210), i que en descriuï les característiques. Ha d'indicar amb seguretat si l'associació existent directament a la zona on s'ha d'ubicar el projecte és Rosmarino-Ericion multiflorae o Clematido balearicae-Juniperetum turbinatae.

-Cal avaluar els impactes prevists que la realització i manteniment de faixes contra incendis (als voltants de l'habitatge i al camí d'accés) i els tractaments silvícoles a la totalitat de la parcel·la tendran sobre els hàbitats, en aplicació dels condicionants de l'informe del Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl, i proposar, si escau, mesures protectores, correctores o compensatòries.

-Cal incorporar un dossier fotogràfic més complet, amb indicació dels punts en els que s'han pres les instantànies, per poder tenir una perspectiva real de l'estat actual de la parcel·la, del paisatge existent, les espècies presents, etc.

Indicar que el present informe només es pot resoldre en el sentit de subjectar el projecte a avaluació ordinària però que el fet que el projecte s'ubiqui íntegrament dins el LIC i ZEPA ES5310024 La Mola i que l'informe del Servei de Planificació (administració competent en Xarxa Natura 2000) sigui taxativament desfavorable difícilment implicarà una avaluació ambiental favorable.

Segon. Es publicarà el present informe ambiental 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.

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'aprovació del pla o programa 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 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 47.6 de la Llei 21/2013.

Cinquè. Aquesta proposta de 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'aprovació.

Palma, a 23 de gener de 2018

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

