



## Secció III. Altres disposicions i actes administratius

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

**10041**

*Resolució del president de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears per la qual es formula l'informe d'impacte ambiental sobre el projecte de construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat al c. Verdi, 13, Terme Municipal de Llucmajor*

Vist l'informe tècnic amb proposta de resolució de dia 5 de julio de 2018, i d'acord amb l'article 10.1.a) del Decret 4/2018, de 23 de febrer, pel qual s'aproven l'organització, les funcions i el règim jurídic de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears (CMAIB) (BOIB núm. 26 de 27 de febrer de 2018),

#### RESOLC FORMULAR:

L'informe d'impacte ambiental, sobre el projecte de construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat al c. Verdi, 13, Terme Municipal de Llucmajor, promogut per Nathalie Norma Maria Wahl, 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'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 és 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 i a les prescripcions de l'article 17 de la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les illes Balears que li siguin d'aplicació. 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.

#### 2.Descripció i ubicació del projecte

- Segons el document ambiental presentat pel promotor, l'objecte del projecte bàsic és la de realitzar l'obra nova d'un habitatge unifamiliar aïllat amb piscina, situada al solar 100 corresponent nº13 del carrer Verdi.
- L'habitatge se situaria en una parcel·la rectangular amb una superfície de 1.127m2. Amb dues plantes sobre rasant i un soterrani. Al soterrani també es troba l'aljub.
- Piscina amb tècnica de gunitat. Per evitar el risc d'eventuals abocaments de clor al subsòl, es proposa substituir el sistema de cloració tradicional pel de cloració salina.
- Dipòsit per emmagatzematge d'aigües residuals. Cuba estanca subterrània, de 12 m3 de capacitat, que ocupa una superfície de 2 x 5 m, per a això cal una excavació de 2,65 m de profunditat. Situat a l'entrada a la parcel·la, per facilitar el buidament per gestor autoritzat des del carrer. Càmera amb terra i parets de formigó HA-25 amb una làmina impermeable que impedeixi la sortida al subsòl de qualsevol abocament. Permet el trànsit d'una persona al seu voltant per a les operacions de manteniment i gestió. Amb un sistema de detecció de nivell connectat a una alarma que avisi de la necessitat de buidatge.

#### 3.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:

- Servei de Planificació del Departament de Medi Natural de la Direcció General de Espais Naturals i Biodiversitat (DGENB); al Departament de Territori i Infraestructures del Consell de Mallorca; a la Demarcació de Costes en Illes Balears del MAPAMA; i al Servei d'aigües Superficials i al Servei d'Estudis i Planificació de la Direcció General de Recursos Hídrics (DGRH). A dia d'avui dins l'expedient consten el informes següents:

- Dia 30 de gener de 2018 tenen entrada amb núm. de registre 098 de la CMAIB ofici i informe per part del Servei d'Aigües Superficials de la DGRH en relació a consulta efectuada, que informa favorablement pel que fa a afeccions al domini públic



hidràulic de les aigües superficials, a les seves zones de protecció (servitud, policia) i a zones inundables o potencialment inundables, i recorda que les obres a legalitzar en zona de policia precisaran d'autorització administrativa de la DGRH.

ii. Dia 26 de març de 2018 tenen entrada amb núm. de registre 361 de la CMAIB ofici i informe per part del Servei de Planificació al Medi Natural de la DGENB en relació a consulta efectuada, que informa que no afectarà de manera apreciable sobre els hàbitats i les espècies d'interès comunitari de la Cova des Pas de Vallgornera declarada ZEC ES5310049, sempre que s'adoptin les 14 mesures i correccions redactades a les seves conclusions.

#### 4. 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 es contempla que el projecte pot tenir efectes significatius sobre el medi ambient:

a. Característiques del projecte: L'objecte del projecte bàsic és la de realitzar l'obra nova d'un habitatge unifamiliar aïllat amb piscina, situada al solar 100 corresponent nº13 del carrer Verdi en una parcel·la rectangular de 1.127m<sup>2</sup>. Amb dues plantes sobre rasant i un soterrani, on es troba l'aljub. Piscina amb gunitat per evitar el risc d'eventuals abocaments de clor al subsòl. Té un dipòsit per emmagatzematge d'aigües residuals amb cuba estanca subterrània, de 12 m<sup>3</sup> de capacitat, que ocupa una superfície de 2 x 5 m, per a això cal una excavació de 2,65 m de profunditat. Situat a l'entrada a la parcel·la, per facilitar el buidament per gestor autoritzat des del carrer. Càmera amb terra i parets de formigó HA-25 amb una làmina impermeable que impedeixi la sortida al subsòl de qualsevol abocament. Permet el trànsit d'una persona al seu voltant per a les operacions de manteniment i gestió. Amb un sistema de detecció de nivell connectat a una alarma que avisi de la necessitat de buidatge.

b. Ubicació del projecte: El solar afectat (solar 100 corresponent nº13 del carrer Verdi del terme municipal de Llucmajor), s'ubica en la seva totalitat sobre el ZEC ES5310049 Cova des Pas de Vallgornera. La urbanització limita al nord, amb l'ANEI núm. 25 (Marina de Llucmajor) i el LIC ES5310128 i ZEPA ES0000081 Cap Enderrocat – Cap Blanc, al sud amb el LIC i ZEPA ES0000083 Arxipèlag de Cabrera.

c. Característiques del potencial impacte: La cova des Pas de Vallgornera no està completament explorada i la zona d'actuació es troba a un àrea de protecció estricta establerta per l'IGME, per la qual cosa prima el principi de precaució malgrat informe favorable de la DG d'Espais Natural i biodiversitat. És per això que el projecte pot causar un clar perjudici a la integritat del lloc de la xarxa Natura 2000 per causa del risc de col·lapse a múltiples punts de l'escull 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 i els moviments de terres; 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 la 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 de les sinèrgies de trànsit pesant per recollir aigües residuals; del risc que cap dels sistemes convencionals d'emmagatzematge de fecals per si mateixos; i dels risc de canvis sobre l'activitat morfogènica càrstica a la cova pel canvi de l'escorrentia superficial. 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. Per tant, les afectacions s'han de considerar apreciables i significatives.

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

Primer. Subjectar a avaluació d'Impacte Ambiental ordinària la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat al c. Verdi, 13, Es Pas de Vallgornera, Terme Municipal de Llucmajor, promogut per Nathalie Norma Maria Wahl., 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.

L'estudi d'Impacte Ambiental continuarà 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 l'article 17.5 de la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears en matèria de paisatge, així com les consideracions següents:

a. S'hauran de presentar alternatives segons es recull a l'article 2.1.b de la llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les illes Balears i a l'article 35 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.

b. Com que l'exploració i topografia de la cova encara no està finalitzada, avaluar com afecten al projecte els nous descobriments de cavitats i les cavitats existents. És necessari aplicar el principi de precaució sobre totes les actuacions que poden afectar la seva integritat.

c. Avaluar els sistemes d'emmagatzematge de les fecals per si mateixos, en relació a les garanties que no hi hagi fuites o filtracions a l'aqüífer subjacent. Avaluar també la gestió d'aquests per part del promotor i els possibles problemes, tant per part del promotor com aliens a ell puguin sorgir i provocar la contaminació de la cova des Pas de Vallgornera.

d. Avaluar l'efecte acumulatiu dels habitatges ja construïts sobre la cova, sumat al projectat, a més de la presència de piscina i jardí, i el seu impacte pel bon estat dels organismes que i per la conservació dels paràmetres fisicoquímics de les seves aigües.

e. Avaluar el risc de col·lapse a múltiples punts de l'escull, que alterarien les condicions fisicoquímiques de la cova i de les seves aigües, a més del risc continu de ruptura d'espeleotemes per les vibracions i els moviments de terres i el de superar la capacitat de





càrrega d'aquest ecosistema subterrani. El fet de tenir les fosses sèptiques individuals augmentaria el trànsit de camions de més de 6 tones de pes per recollir les aigües residuals fins arribar a un trànsit massiu ni calculat ni avaluat molt perillós a punts amb risc. És necessari determinar les càrregues i vibracions que assumeixen i poden assumir les cavitats i el risc de col·lapse a les diferents vies de transport, el pes màxim que poden assumir les diverses àrees, així com un estudi de mobilitat en conseqüència que limiti el pes i el número de passades diàries i protegeixi o tanqui a la circulació si és necessari a alguna àrea. Per determinar-ho s'han de veure ajudats per estudis geofísics i geotècnics a totes les vies i de la manera menys invasiva possible amb la cova.

f.S'ha d'avaluar com les accions en superfície canvien l'escorrentia superficial i poden canviar la trajectòria de l'aigua cap a la cova, i per tant també les dinàmiques de dipòsit càrstic i creació d'espeleotemes.

g.S'ha d'avaluar ambientalment com repercutiria la construcció sobre la cova, la seva geologia, els jaciments paleontològics, els HIC 8310, 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 el seus riscos, de col·lapse, de focus constant de contaminació, etc, així com l'efecte causat sobre l'activitat morfogenètica càrstica a la cova pel canvi de l'escorrentia superficial.

h.S'avaluaran totes les conclusions i condicionants de l'informe del Servei de Planificació al Medi Natural de la DG d'Espais Naturals i Biodiversitat de 21 de març de 2018

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.

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 per un termini no inferior a trenta dies, mitjançant la publicació en el BOIB i si escau a la seva seu electrònica. 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 les administracions públiques afectades i a les persones interessades. Es considera que les administracions públiques afectades i les persones interessades a consultar són les següents:

- a.Servei de Planificació al Medi Natural del Departament de Medi Natural de la Direcció General de Espais Naturals i Biodiversitat.
- b.Servei d'Aigües Superficials de la Direcció General de recursos Hídrics.
- c.Servei d'Estudis i Planificació de la Direcció General de recursos Hídrics.
- d.Departament de Territori i Infraestructures del Consell de Mallorca.
- e.Demarcació de Costes en Illes Balears del MAPAMA.

El resultat de les consultes i de la informació pública s'hauran de prendre en consideració pel promotor en el seu projecte, així com per l'òrgan substantiu en la seva autorització.

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'avaluació ambiental. A més, es donarà comte al Ple de CMAIB i al subcomitè d'AIA.

Tercer.- 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 del projecte, d'acord amb el que disposa l'article 47.6 de la Llei 21/2013.

Quart.- 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, a 6 de juliol de 2018

**El president de la CMAIB**

Antoni Alorda Vilarrubias

