

## Secció III. Altres disposicions i actes administratius

### ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA

### CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AGRICULTURA I PESCA

**6934**

*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 legalització de construccions al pol. 14, par. 480, Terme Municipal de Formentera, promogut per Casa Siesta Formentera y Asociados S.L. (24a/17)*

Vist l'informe tècnic amb proposta de resolució de dia 7 de juny 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 legalització de construccions al pol. 14, par. 480, Terme Municipal de Formentera, promogut per Casa Siesta Formentera y Asociados S.L., 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.

Segons el punt sisè de la circular del conseller de Medi Ambient, Agricultura i Pesca, de 4 de novembre, si un pla, programa o 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. El 30 d'agost de 2016, la directora general d'Espais Naturals i Biodiversitat va emetre resolució en la qual instava al promotor a presentar davant l'òrgan substantiu els documents escaients per iniciar el procediment d'avaluació ambiental del projecte de legalització de construccions al polígon 14, parcel·la 480, del terme municipal de Formentera.

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 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.

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.

#### 2. Descripció i ubicació del projecte

Segons el document ambiental presentat pel promotor, l'objecte del projecte és la legalització d'una sèrie de construccions, realitzades amb posterioritat a l'any 2002, relacionades amb un habitatge unifamiliar aïllat que, segons la fitxa cadastral, data de 1984 i que, segons el promotor, no varen suposar un augment de superfície edificada:

Legalització de porxo (P3) en substitució d'escala exterior: es pretén legalitzar un porxo que ocupa 9,98 m<sup>2</sup>, en substitució d'una escala – armari que ocupava 6,12 m<sup>2</sup>. L'augment de superfície ocupada es pretén compensar amb l'eliminació d'una superfície equivalent de paviment de la zona d'accés (Pv1).

Legalització de tres pèrgoles, una de 22,25 m<sup>2</sup> (PGL-1) aferrada a l'habitatge, una altra a la zona que s'utilitza com aparcament (PGL-2) amb una superfície d'ocupació de 32,13 m<sup>2</sup>, i una pèrgola més (PGL-3) i tarima (Tr-3) de 14,85 m<sup>2</sup> d'ocupació. Superfície total ocupada per



aquestes tres pèrgoles és de 69,23 m<sup>2</sup>.

1. Legalització de dues tarimes i piscina: la tarima solàrium (Tr-2) entorn a la piscina i la passarel·la lateral (Tr-1), de 36,71 m<sup>2</sup> d'ocupació, que discorre, aferrada a la casa, a l'oest de l'habitatge. Segons indica el promotor, el cos de la piscina ocupa una superfície de 56,25 m<sup>2</sup> i la tarima perimetral (Tr-2) 57,75 m<sup>2</sup>. La ocupació del cos de la piscina vol ser compensada per l'eliminació d'una superfície igual o superior de paviment sobre terreny en una altra part de l'edificació, el Pv-1.

2. Adequació de la caseta de bany existent (CST-1), modificada l'any 2012 (4,32 m<sup>2</sup>), per restituir-la al seu estat anterior a 1988 (3,2 m<sup>2</sup>).

3. Desmuntatge i eliminació de la caseta prefabricada 2 (CST-2).

4. Legalització d'una nova escala exterior (E1), per l'accés des de la planta inferior a la porxada 1, cosa que va suposar una nova ocupació, que el promotor pretén compensar eliminant una part de la superfície ocupada per la terrassa Pv-1.

5. Construcció de murs de pedra en sec als voltants dels aïres condicionats AC1, AC2 i AC4 per tal d'evitar el risc potencial d'incendi forestal que suposen i legalització de la seva ubicació.

6. Ubicació de mobles d'exterior de 2x2x2 m, tipus balinès, transportables i desmuntables, recolzats en el terreny sense ancoratges ni fixacions.

Se plantegen sense avaluar àrees pendents d'adaptació a planejament sense clarificar el tràmit ambiental al que han estat sotmeses.

La parcel·la afectada per aquest projecte (480 del polígon 14 del sòl rústic del terme municipal de Formentera), s'ubica en la seva totalitat al LIC i ZEPA ES5310024 La Mola. La zona està qualificada com a Àrea Natural d'Especial Interès (ANEI), àrea de prevenció de riscos (APR) d'incendis i APR de vulnerabilitat d'aqüífers mitjana.

### 3. Avaluació dels efectes previsibles

L'annex 3 de la llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental determina els criteris per a sotmetre un projecte de l'annex II a avaluació d'impacte ambiental ordinària, on en aquests cas existeix afecció als punts 2, 3 i 5 de l'apartat 2.c en elevat grau si valorem segons els apartats c, d, i e del punt 3 que fa considerar la irreversibilitat de les accions edificatòries i de les complexes interaccions i relacions amb les poblacions de *Puffinus mauretanicus* per part dels emplaçaments antròpics propers a les seves principals àrees de nidificació. El projecte és conseqüència directa i/o entrelligada a la realització d'altres construccions fora d'ordenació i que repetits informes tècnics han manifestat la necessitat de restitució del medi, però malgrat tot la proposta que el promotor planteja és la perdurabilitat de les accions relativitzant: l'alt perill d'incendi efectiu actual amb elements elèctrics al forest, les afeccions a la cobertura i massa forestal, als HIC, als EIC i a les espècies en estat crític d'extinció. Per a justificar l'ocupació i afecció ja existents, algunes tal vegada no plenament descrites, el projecte presentat considera l'afecció com a mínima i viable i la vol intercanviar per la restitució d'altres zones que tal vegada també haurien de ser restituïdes sense intercanvis. L'acumulació d'activitats antròpiques derivades de noves construccions extra es poden determinar com un factor totalment dissonant amb el paisatge intrínsec de l'entorn on se situen, provocant la rururbanització d'espais d'alta rellevància ambiental.

### 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:

Servei de Planificació del Departament de Medi Natural de la Direcció General de Espais Naturals i Biodiversitat (DGENB); al Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl de la DGENB; i al Servei d'Aigües Superficials de la Direcció General de Recursos Hídrics (DGRH). A dia d'avui dins l'expedient consten els informes següents:

a. Dia 17 de novembre de 2017 tenen entrada amb núm. de registre 231 de la CMAIB ofici i informe per part del Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl de la DGENB en relació a consulta efectuada que no planteja inconvenient a efectes de risc d'incendis forestals per legalització de les obres proposades, sempre que siguin adoptades les mesures de franja de prevenció d'incendis forestals, accessos i punts d'aigua i manteniment de les mesures de prevenció establertes.

b. Dia 1 de setembre de 2017 tenen entrada amb núm. de registre 882 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.

c. Dia 17 de novembre de 2017 tenen entrada amb núm. de registre 1182 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 desfavorablement el projecte de legalització de construccions annexes a l'habitatge a Es Ram (Sa Talaiassa) al LIC i ZEPA ES5310024 LA MOLA, perquè es preveu que pot



tenir afectacions significatives sobre els hàbitats i les espècies d'interès comunitari exceptuant el porxo P-3, la passarel·la Tr-1, l'adequació de la caseta CST-1 i l'eliminació de la caseta CS-2.

#### 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 és la legalització d'una sèrie de construccions, realitzades amb posterioritat a l'any 2002, relacionades amb un habitatge unifamiliar aïllat que, segons la fitxa cadastral, data de 1984: Legalització de porxo (P3) en substitució d'escala exterior: es pretén legalitzar un porxo que ocupa 9,98 m<sup>2</sup>, en substitució d'una escala – armari que ocupava 6,12 m<sup>2</sup>. L'augment de superfície ocupada es pretén compensar amb l'eliminació d'una superfície equivalent de paviment de la zona d'accés (Pv1); legalització de tres pèrgoles, una de 22,25 m<sup>2</sup> (PGL-1) aferrada a l'habitatge, una altra a la zona que s'utilitza com aparcament (PGL-2) amb una superfície d'ocupació de 32,13 m<sup>2</sup>, i una pèrgola més (PGL-3) i tarima (Tr-3) de 14,85 m<sup>2</sup> d'ocupació. Superfície total ocupada per aquestes tres pèrgoles és de 69,23 m<sup>2</sup>; legalització de dues tarimes i piscina: la tarima solàrium (Tr-2) entorn a la piscina i la passarel·la lateral (Tr-1), de 36,71 m<sup>2</sup> d'ocupació, que discorre, aferrada a la casa, a l'oest de l'habitatge. Segons indica el promotor, el cos de la piscina ocupa una superfície de 56,25 m<sup>2</sup> i la tarima perimetral (Tr-2) 57,75 m<sup>2</sup>. La ocupació del cos de la piscina vol ser compensada per l'eliminació d'una superfície igual o superior de paviment sobre terreny en una altra part de l'edificació, el Pv-1; adequació de la caseta de bany existent (CST-1), modificada l'any 2012 (4,32 m<sup>2</sup>), per restituir-la al seu estat anterior a 1988 (3,2 m<sup>2</sup>); desmuntatge i eliminació de la caseta prefabricada 2 (CST-2); legalització d'una nova escala exterior (E1), per l'accés des de la planta inferior a la porxada 1, cosa que va suposar una nova ocupació, que el promotor pretén compensar eliminant una part de la superfície ocupada per la terrassa Pv-1; construcció de murs de pedra en sec als voltants dels aïres condicionats AC1, AC2 i AC4 per tal d'evitar el risc potencial d'incendi forestal que suposen i legalització de la seva ubicació; ubicació de mobles d'exterior de 2x2x2 m, tipus balinès, transportables i desmuntables, recolzats en el terreny sense ancoratges ni fixacions; i se plantegen sense avaluar àrees pendents d'adaptació a planejament sense clarificar el tràmit ambiental al que han estat sotmeses.

b. Ubicació del projecte: La parcel·la afectada per aquest projecte (480 del polígon 14 del sòl rústic del terme municipal de Formentera), s'ubica en la seva totalitat al LIC i ZEPA ES5310024 La Mola. La zona està qualificada com a Àrea Natural d'Especial Interès (ANEI), àrea de prevenció de riscos (APR) d'incendis i APR de vulnerabilitat d'aqüífers mitjana.

c. Característiques del potencial impacte: El projecte pot causar un clar perjudici a la integritat del lloc de la xarxa Natura 2000 per causa del continuat consum de territori, rururbanització, destrucció de parts de l'àrea forestal per causa de les construccions que es volen legalitzar. Han suposat una disminució de la cobertura vegetal i forestal, causa pèrdues permanents de Hàbitats d'interès Comunitari prioritari 6220, provoca el desplaçament d'Espècies d'Interès Comunitari i un augment de la presència humana que pot arribar a posar en perill les colònies d'aus marines que tenen aquí un dels llocs preferents de nidificació respecte el total de l'Estat espanyol. 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.

#### Conclusions de l'informe d'impacte ambiental

Primer. Subjectar a avaluació d'Impacte Ambiental ordinària el legalització de construccions pol 14. par. 480., Terme Municipal de Formentera, promogut per Casa Siesta Formentera y Asociados S.L., 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.

Segon. El promotor elaborarà un estudi d'Impacte Ambiental que contindrà 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 ambientals viables al projecte incloent-hi l'alternativa 0 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. Per la correcta avaluació d'impacte ambiental s'hauran d'incloure totes les actuacions de l'àmbit del projecte a les distintes alternatives (incorporació a planejament parcial o total de les construccions, esbucaments parcial o total de les edificacions fora d'ordenació, restauració del medi, etc.), evitant el fraccionament administratiu de les actuacions segons estableix l'article 16 de la Llei 12/2016 de 17 d'agost, que indica que s'ha de considerar el projecte en la seva totalitat per a determinar la magnitud real. En aquest cas s'haurà d'incidir en l'avaluació d'impacte ambiental de les parts de l'edificació declarades com a "incorporació a planejament" per assegurar l'absència de fraccionament. Al mateix temps s'evitarà justificar les afeccions per l'existència del resultat d'accions prèvies contra el medi natural il·legals o fora d'ordenació.

c. S'haurà d'avaluar també la rururbanització i els efectes sumatoris i sinèrgics de la incorporació al planejament i legalització per part del promotor d'altres quatre habitatges (4717, 4718, 4719 i 4720) confrontants al mateix emplaçament (Es Ram, parcel·la 516



del polígon 14 del sòl rústic de Formentera).

d.S'han de reanalitzar totes les actuacions previstes en les fases de realització i funcionament, així com tots els factors ambientals afectats amb un estudi actualitzat.

e.L'estudi sobre l'element paisatgístic haurà de considerar el caràcter dissonant i disruptiu derivat de l'acumulació d'activitats antròpiques i noves construccions, a més d'allò previst a l'article 17.5 la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears.

f.S'ha d'avaluar l'augment del conjunt de les activitats antròpiques i la freqüentació sobre el conjunt territorial que provoquen les construccions, els efectes negatius a nivell biòtic sobre la fauna i la flora a més dels efectes derivats de la fragmentació territorial que determinen les ocupacions constructives sobre els espais de rellevància ambiental, els HIC, les EIC, les espècies catalogades, en règim de protecció especial o amenaçades. L'avaluació hauria de lligar tots els valors naturals entre si però també hauria de fer l'avaluació de manera deslligada per a HIC, EIC i espais xarxa Natura 2000. S'haurà d'avaluar l'afecció concreta sobre les diverses espècies i les seves diverses dates de nidificació sense plantejaments genèrics de calendari. S'haurà d'avaluar finalment l'acompliment favorable de l'article 46.3 de la llei 42/2007, de 13 de desembre, de Patrimoni Natural i Biodiversitat, i amb l'article 6.2 de Directiva 92/43/CEE del Consell Europeu, de 24 de maig de 1992, referent a la conservació dels hàbitats naturals i de la fauna i flora silvestres inclosos a la fitxa estandaritzada de dades de l'espai LIC i ZEPA ES5310024 La Mola i més en concret per: l'Hàbitat d'Interès Comunitari prioritari 6220 Prats i erms mediterranis amb gramínies i anuals, basòfils del Thero-Brachypodietea, i l'Hàbitat d'Interès Comunitari 5330 Matollars termomediterranis i pre-estèpics; per les espècies nidificants en entorns propers: el gavot (Alca torda), el virot (Calonectris diomedea), el fraret (Fratrula arctica), la gavina corsa (Larus audouinii), el corb marí (Phalacrocorax aristotelis), la baldritja de les Balears (Puffinus mauretanicus), i la llambritja bec llarg (Sterna sandvicensis); de les aus de masses forestals: la titina (Anthus campestris), la terrola (Calandrella brachydactyla), l'enganapastors (Caprimulgus europaeus), la cogullada fosca (Galerida theklae) i el busqueret coal·larga (Sylvia sarda); i per les Espècies d'Interès Comunitari: Testudo graeca, Rhinolophus hipposideros, Barbastella barbastellus i Petalophyllum ralfsii.

g.S'hauran de considerar les mesures en el cas del tractament de RCD incidint en la tria dels punts de tractament.

h.S'haurà d'avaluar l'aplicació de les mesures de franja de prevenció d'incendis forestals, accessos i punts d'aigua i manteniment de les mesures de prevenció per les diverses alternatives plantejades.

i.S'haurà de considerar l'efecte del projecte sobre el canvi climàtic segons estableix l'article 45.d de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, on se menciona expressament analitzar-ho a qualsevol projecte sotmès a avaluació ambiental.

j.En qualsevol cas s'haurà de plantejar la viabilitat del projecte des d'un punt de vista ambiental, considerant l'acumulació d'afeccions ambientals així com l'increment de consum de territori i ocupació del sòl, tot derivat de la intenció de justificar un consum i afeccions prèvies fora d'ordenació i tenint en compte el plantejament facultatiu per part d'administracions que reclamen la restitució original del medi. El promotor haurà de justificar acuradament per què el plantejament davant una sol·licitud d'avaluació d'impacte ambiental ordinària no hauria de ser el cas descrit per l'article 39.4.a de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.

k.Avaluar amb concreció com afecten el projecte les mesures del Pla de Gestió de l'espai LIC i ZEPA ES5310024 La Mola si ja se trobés vigent, com les tindrà en compte i com evitarà el projecte ser protagonista de les amenaces i pressions que a aquest Pla s'exposin i que puguin estar relacionades o se puguin incrementar per causa de la construcció.

l.S'hauran de certificar per part de l'òrgan substantiu les condicions establertes a l'informe del Servei de Planificació al Medi Natural de data 7 de novembre de 2017 en relació a la possible inviabilitat ambiental plantejada.

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.

Tercer. Aquesta Resolució actua com a document d'abast de l'estudi d'impacte ambiental. L'Avaluació d'impacte ambiental es durà a terme de conformitat amb el procediment que contempla la normativa bàsica d'avaluació ambiental i amb les particularitats de la Llei 12/2016 de 17 d'agost, d'Avaluació ambiental de les Illes Balears.

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 de la DG de Espais Naturals i Biodiversitat.
- b.Servei de Gestió forestal i Protecció del Sòl de la DG d'Espais Naturals i Biodiversitat.
- c.Si escau, Servei d'Aigües Superficials de la DG de Recursos Hídrics.





En el termini màxim de trenta dies hàbils des de la finalització dels tràmits d'informació pública i les consultes a les administracions afectades i a les persones interessades, l'òrgan substantiu trametrà al promotor els informes i al·legacions rebudes. El resultat de les consultes i de la informació pública s'hauran de prendre en consideració pel promotor en el seu projecte i en la redacció de l'estudi d'impacte ambiental (art.38 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental).

Quart. 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'avaluacions ambientals.

Cinquè. 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.

Sisè. 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'aprovació.

Palma, a 8 de juny de 2018

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

