



## Secció III. Altres disposicions i actes administratius

### ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT I TERRITORI

**8682**

*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, annex i piscina a la finca Ca na Bagota, pol. 32, parc. 109, Sant Josep de Sa Talaia (189a/2017)*

Vist l'informe tècnic amb proposta de resolució de dia 11 de juliol de 2019, 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, annex i piscina a la finca Ca na Bagota, pol. 32, parc. 109, Sant Josep de Sa Talaia, en els termes següents:

a) Determinació de subjecció a avaluació ambiental i tramitació

El projecte del present informe es tramita segons la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental a les Illes Balears segons l'article 14.2 apartat b, que diu que han de ser objecte d'AIA simplificada els projectes públics o privats no inclosos ni en l'annex I ni en l'annex II que poden afectar de manera apreciable, directament o indirectament, espais protegits de Xarxa Natura 2000.

En data 29 de setembre de 2017 la Direcció General d'espais Naturals i Biodiversitat va resoldre instar a l'inici del procediment d'avaluació d'impacte ambiental del projecte de construcció d'un habitatge unifamiliar, annex i piscina a la finca Ca na Bagota, pol. 32, parc. 109, Sant Josep de Sa Talaia per afecció als espais Xarxa Natura 2000.

b) Descripció i ubicació del projecte

Es presenta un projecte que consisteix bàsicament en la construcció d'una vivenda unifamiliar aïllada, un annex, una piscina i el camí d'accés a l'habitatge. L'informe rebut del Consell d'Eivissa posa de manifest la inviabilitat jurídica del projecte.

El projecte s'ubicarà a la finca Ca na Bagota que es troba a la parcel·la 109 del polígon 32 al terme municipal de Sant Josep de sa Talaia. Segons la documentació presentada l'habitatge unifamiliar aïllat tindrà una ocupació total de 588,75 m<sup>2</sup> de superfície incloent habitatge, annex, terrasses i piscina. La parcel·la té 27.066 m<sup>2</sup>.

La construcció, d'una sola planta, s'integra al territori quedant dissimulada entre el bosc de savines i pins que rodegen l'habitatge. Està projectada amb criteris de bioconstrucció i eficiència energètica. La vivenda compta amb patis bioclimàtics alternats amb les estances i terrasses cultivables i disposarà de plaques solars tèrmiques i fotovoltaïques.

A més, per a accedir al lloc on es projecta l'habitatge s'obrirà un camí d'accés d'uns 50 metres de longitud i 3 d'amplada, amb una superfície circular de 25 metres de diàmetre al final perquè els vehicles puguin donar la volta.

La part de la parcel·la no ocupada per les edificacions es mantindrà en estat natural sense enjardinament. El jardí de la vivenda estarà format per plantes autòctones coherents amb l'hàbitat present, de baix requeriment hídic.

Les infraestructures de serveis seran soterrades. Es preveu la creació d'una xarxa de BT per a donar servei a la vivenda des del nord de la parcel·la. L'abastiment d'aigua potable es durà a terme mitjançant camió cisterna i s'aprofitarà l'aigua de pluja per al rec de la vegetació de patis, horts i zones verdes, en general. Les aigües residuals es conduiran a una fossa sèptica estanca de 3 compartiments que complirà la normativa sectorial vigent.

L'àmbit del projecte es troba dins el LIC E55310031 – Porroig, es troben a una ZAR (zona d'alt risc d'incendis) i afectades per APR d'incendis. Les construccions s'ubicarien damunt els hàbitats d'interès comunitari 5330 -Garrigues termomediterrànies i pre-estèpiques, en concret els hàbitats savinar amb pins i timonedes.





c)Avaluació dels efectes previsibles

S'identifiquen impactes ambientals significatius associats a la construcció d'una vivenda unifamiliar aïllada, amb 1 annex i una piscina a la finca de Ca Na Bagota al T. M. de Sant Josep de sa Talaia que produeixen l'empitjorament de l'estat dels hàbitats d'interès comunitari al LIC ES5310031 – Porroig. Aquest empitjorament es produeix per destrucció directa d'hàbitat 5330 per la construcció de la vivenda, annex, piscina i camí d'accés, per l'augment del risc d'incendi associat a la freqüentació i de la contaminació lumínica i sonora. Es pot produir una alteració temporal de la qualitat de l'aire durant els moviments de terra, excavacions i transport de materials i existeix un risc de vessaments accidentals. S'ha presentat mesures preventives, correctores i compensatòries que poden contribuir a reduir aquests impactes, però que són insuficients en la mesura que no poden evitar la destrucció directa de l'hàbitat que suposa la construcció de l'habitatge.

d)Consultes a les administracions públiques afectades i persones interessades

S'han efectuat consultes a:

- 1.Servei de Planificació al Medi Natural
- 2.Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl
- 3.Servei de Protecció d'Espècies
- 4.Servei d'Aigües Superficials
- 5.Departament de Medi Ambient i Medi Rural del Consell Insular d'Eivissa
- 6.Departament de Territori i Mobilitat del Consell Insular d'Eivissa
- 7.Direcció General de Salut Pública i Participació

El 27 de febrer de 2018 el servei de Salut Ambiental INFORMA FAVORABLEMENT referent al subministrament d'aigua potable amb camions cisterna condicionat al compliment del Reial decret 140/2003, de 7 de febrer, pel qual s'estableixen els criteris sanitaris de la qualitat de l'aigua de consum humà i el Decret 53/2012, de 6 de juliol, sobre vigilància sanitària de les aigües de consum de les Illes Balears.

L'acord del Consell Executiu del Consell Insular d'Eivissa de 2 de març de 2018 dona resposta a la consulta en els termes següents:

1.Segons la Norma Territorial Cautelar (NTC) acordada pel Ple del Consell Insular d'Eivissa de data 26-04-2017 i publicada en el BOIB núm. 51, de data 29-04-2017 no es podran ubicar nous habitatges unifamiliars aïllats als terrenys inclosos en la Xarxa Natura 2000 i als qualificats pel vigent Pla Territorial Insular o pels instruments de planejament adaptats al mateix com a Sòl Rústic Comú Forestal (SRC-F).

Respecte dels habitatges existents en aquests terrenys a l'entrada en vigor de la present norma territorial, no es permet la seva ampliació ni canvi d'ús a activitats turístiques.

2.En la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Históricoartístic (CIOTUPHA) celebrada el dia 13 de setembre de 2017, es va acordar informar DESFAVORABLEMENT el projecte bàsic, i les còpies modificades i/o complementàries, situat damunt la finca registral núm. 8.398, en aplicació de la NTC i perquè el camí d'accés a l'edifici contravé la Norma 21 del PTI. Contra aquest acord el promotor va interposar un Recurs d'Alçada que es troba pendent de resolució.

3.Existeixen discrepàncies entre el projecte bàsic informat desfavorablement per la CIOTUPHA i alguns plànols inclosos a l'estudi ambiental presentat, de desembre de 2015.

4.Consideren que el projecte compleix algunes de les condicions recollides per la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental que aconsellen una tramitació ordinària del projecte i que es tinguin en compte a l'AIA alguns aspectes relacionats amb la vegetació, hidrologia, patrimoni i mesures contra incendis:

- Incloure una formació de savinar que es troba entre prats de Hypochoerido achyrophorae-Brachypodietum ramosi.
- Avaluar les afeccions o riscos associats al torrent Canal de Cala Pi
- Representar adequadament l'àrea afectada per les diferents zones de protecció contra incendis (camí, maniobra i construcció), i avaluar amb més detall la seva afecció damunt la vegetació i fauna.
- Avaluar si les restes de les construccions a la zona tenen interès patrimonial.

El 6 de març de 2018 el Servei de Protecció d'Espècies, INFORMA FAVORABLEMENT el projecte ja que no suposa amenaça, risc ni afeccions de consideració per les espècies catalogades o amenaçades ni és previsible que tingui efectes sobre el seu estat de conservació.

El 12 de desembre de 2018 la direcció general d'Espais Naturals i Biodiversitat INFORMA DESFAVORABLEMENT sobre el projecte de construcció d'un habitatge unifamiliar a la finca ca na Bagota, polígon 32, parcel·la 109, al Terme Municipal de Sant Josep de sa Talaia, promogut per Sarra Hamida Ep Badel, a l'àmbit del LIC E55310031 - Porroig; ja que pot tenir afectacions significatives sobre els hàbitats naturals i les espècies d'interès comunitari pels quals es va declarar l'espai protegit LIC 855310031 - Porroig.



e) 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'avaluació ambiental, i no es preveu que el projecte pugui tenir efectes significatius sobre el medi ambient, en concret:

1. Característiques del projecte: Es presenta un projecte que consisteix, bàsicament, en la construcció d'una vivenda unifamiliar aïllada, amb un annex i una piscina amb una ocupació total de 588,75 m<sup>2</sup> a una finca de 27.066m<sup>2</sup> al T.M. de Sant Josep de sa Talaia. S'obrirà un camí d'accés d'uns 50 metres de longitud i 3 d'amplada, amb una superfície circular de 25 metres de diàmetre al final. La part de la parcel·la no ocupada per les edificacions es mantindrà en estat natural sense enjardinament.

La construcció s'integra al terreny, adaptant-se al territori quedant dissimulada entre el bosc de pins que rodegen l'habitatge. Està projectada amb criteris de bioconstrucció i eficiència energètica. La vivenda disposarà de plaques solars tèrmiques i fotovoltaiques.

Es preveu la creació d'una xarxa de BT per a donar servei a la vivenda des del nord de la parcel·la. L'abastiment d'aigua potable es durà a terme mitjançant camió cisterna i s'aprofitarà l'aigua de pluja per al rec. Les aigües residuals es conduiran a una fossa sèptica estanca de 3 compartiments que complirà la normativa sectorial vigent.

Els informes rebuts del Consell d'Eivissa posa de manifest la inviabilitat jurídica de la construcció de la vivenda.

2. Ubicació del projecte: El projecte s'ubicarà a la finca Ca na Bagota, ubicada a la parcel·la 109 del polígon 32 de Sant Josep de sa Talaia. Aquesta finca es troba dins el LIC E55310031 – Porroig i parcialment en sòl rústic de tipus forestal, dins una ZAR (zona d'alt risc d'incendis) i afectada per APR d'incendis. Les construccions s'ubicarien damunt 2 hàbitats d'interès comunitari 5330.

3. Característiques del potencial impacte: Ateses les característiques del projecte es preveu que impliqui impactes ambientals significatius.

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

**Primer:** Subjectar a avaluació d'impacte ambiental ordinària el projecte construcció d'un habitatge unifamiliar, annex i piscina a la finca Ca na Bagota, pol. 32, parc. 109, Sant Josep de Sa Talaia atès que 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.

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 d'avaluació d'impacte ambiental ordinària, juntament amb la documentació següent:

- a) Document tècnic del projecte.
- b) Estudi d'Impacte Ambiental.

L'estudi d'impacte ambiental continuarà com a mínim el que estableix l'article 35 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, en els termes desenvolupats a l'annex VI, així com pel que s'estableix a l'article 17 de la Llei 12/2016, de 17 d'agost d'avaluació ambiental de les Illes Balears. S'hauran d'incloure els aspectes mencionats al present informe i els indicats als informes rebuts de les administracions afectades.

L'EIA ha d'incloure, en base a l'art. 17.4 de la Llei 12/2016 d'avaluació ambiental de les Illes Balears, un annex d'incidència paisatgística que identifiqui el paisatge afectat pel projecte, els efectes del seu desenvolupament i, si escau, les mesures protectores, correctores o compensatòries. A més, haurà d'anar signat per la persona redactora de l'EIA i per tots els redactors dels diferents treballs presentats, d'acord amb l'article 16 de la Llei 21/2013 d'avaluació ambiental, així com les consideracions següents:

- a) Caldrà valorar exhaustivament les afeccions als hàbitats prioritaris 5330 Garrigues termomediterrànies i pre-estèpiques, en concret els hàbitats Cneoro tricocci - pistacietum Lentisci i Teucro piifonti-Corydthymetum capitati incloent els impactes produïts per la construcció de la vivenda amb annex i piscina, una franja de 30m al voltant edificacions, tal i com detalla la norma 9.4 del PTI d'Eivissa i el camí d'accés a l'habitatge i la superfície circular de 12.5m de radi per a que els vehicles puguin voltar.
- b) Detallar com es realitzaran les actuacions de neteja de sotabosc, aclarida selectiva, sembra o trasplantament d'exemplars de plantes realitzades o qualsevol acció que es plantegi com a millora dels hàbitats del LIC, exceptuant les que es facin als jardins i patis interiors de les vivendes, de les quals només caldrà especificar-ne la composició de plantes que només podran ser autòctones i coherents amb l'entorn.
- c) Valorar l'impacte ambiental de la instal·lació de la xarxa de BT des del nord de la finca.
- d) Detallar com es durà a terme la gestió dels residus, classificació, retirada i control documental.

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 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. (Ambdós articles modificats per la Llei estatal 9/18). 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 Direcció General de Espais Naturals i Biodiversitat.
- b. Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl de la Direcció General de Espais Naturals i Biodiversitat.
- c. Servei de Protecció d'Espècies de la Direcció General de Espais Naturals i Biodiversitat.
- d. Servei d'Estudis i Planificació de la Direcció General de Recursos Hídrics.
- e. Departament de Territori i Mobilitat del Consell Insular d'Eivissa
- f. Direcció General de Salut Pública i Participació

D'acord amb l'article 124 de la Llei 11/1998, de 14 de desembre, sobre el règim específic de taxes de la CAIB, el promotor haurà d'aportar el resguard de l'ingrés de la taxa corresponent a l'avaluació d'impacte ambiental ordinària de projectes. Podrà deduir-se l'import satisfet per la taxa d'avaluació simplificada del projecte, sempre que, en el moment de registrar la corresponent sol·licitud, no hagi transcorregut el termini de quatre anys des de l'acord de subjecció a avaluació ordinària.

**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'avaluacions ambientals.

**Tercer.** El present informe actuarà com a document d'abast, d'acord amb el que disposa l'article 34 de la Llei 21/2013.

**Quart.** 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 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.

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

**Sisè.** Aquesta resolució s'emet estrictament en termes de viabilitat ambiental del projecte 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. En aquest sentit cal indicar que s'ha posat de manifest la inviabilitat jurídica d'aquest projecte atès el contingut de l'informe emès pel Consell Insular d'Eivissa en data 2 de març de 2018.

Palma, 5 d'agost de 2019

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

