



Secció III. Altres disposicions i actes administratius

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

301

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 amb piscina al c. Zurbarán, 13, Es Pas de Vallgornera, Terme Municipal de Lluçmajor, promogut per Ronny Matthias Brast. (118a/2017)

Vist l'informe tècnic amb proposta de resolució de dia 14 de desembre 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 amb piscina al c. Zurbarán, 13, Es Pas de Vallgornera, Terme Municipal de Lluçmajor, promogut per Ronny Matthias Brast, en els termes següents:

1. Determinació de subjecció a avaluació ambiental i tramitació

Aquest projecte es tramita segons la Llei 21/2013, de 9 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, directament 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 realitzar l'obra nova d'un habitatge unifamiliar aïllat, situada al carrer Zurbarán, 13, T.M de Lluçmajor.
- L'habitatge se situaria en una parcel·la amb una superfície de 905m². Amb dues plantes (planta baixa i pis superior), ocupant una superfície de 210.22 m² (sense pèrgoles), garatge interior, piscina exterior amb una superfície de 50.48 m² (zona adults) i 21.28 m² (zona infantil). El jardí estarà format per gespa artificial o bé es mantindrà la vegetació natural existent.
- Al projecte es pretén construir un dipòsit soterrat estanc de formigó de 6.65 m³, dintre de la qual es posarà una bossa flexible d'aigües fecals de 3.60 m³ amb capacitat per a 7 habitants (amb una sonda d'alarma interior), que es buidarà periòdicament per una empresa autoritzada.
- Presenten una carta de compromís de contractació d'una empresa especialitzada pel manteniment de la fosa sèptica.

3. Avaluació dels efectes previsibles

L'execució del projecte generarà els següents impactes: emissions de pols i altres materials, emissions de gasos, sorolls i vibracions, generació de residus, risc de contaminació de sòls i aigües, consum energètic, d'aigua, i combustibles fòssils.

S'hauria d'avaluar el risc de col·lapse quan s'excavi la piscina, a més de la mobilitat de les carreteres per l'augment de trànsit de vehicles de gran tonatge, tant a la fase de construcció com a la d'exploració. La possibilitat que el projecte es converteixi en un focus constant de contaminació en cas de filtracions (vessaments de tuberries, fuites d'aigua de la piscina o vessaments dels productes químics de tractament de l'aigua de la mateixa), treballs de jardineria i manteniment... . Estudiar els possibles efectes sobre l'activitat morfofogenètica càrstica a la cova degut als canvis de l'escorrentia superficial.

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 Medi Natural (SPMN) de la Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat (DGENB) amb registre de sortida núm. 400 de la CMAIB; i al servei d'Estudis i Planificació (SEP) de la Direcció General de Recursos Hídrics (DGRH) de la CMAAP amb registre de sortida núm. 399 de la CMAIB.

A dia d'avui dins l'expedient consten el informes següents:

i. Dia 13 de Novembre de 2018 tenen entrada amb núm. de registre 1356 del SAA ofici i informe per part del Servei d'Estudis i Planificació de la DGRH en relació a consulta efectuada, informa favorablement sobre el projecte sempre que es compleixin una sèrie de condicionants:

1) El sistema de depuració de l'habitatge s'atendrà el següent:

- Si es mantén el sistema de depuració projectat (dipòsit estanc de seguretat de formigó amb una bossa estanca, flexible, prefabricada i homologada, per a l'emmagatzematge de les aigües fecals), tant el projecte com l'EIA, garantiran que:

- a. El dipòsit/bossa ha de ser superficial i no pot estar soterrat parcialment o totalment com s'ha previst a l'EIA i al projecte.
- b. El llit del dipòsit haurà d'estar impermeabilitzat.
- c. La bossa s'haurà de buidar periòdicament, havent de presentar un contracte amb una empresa gestora d'aigües residuals.
- d. Es conservaran els justificants del buidatge de les aigües residuals, les factures de consum d'aigua potable i es prohibeix fer cap tipus d'abocament o reg.
- e. La bossa ha de disposar de un control del nivell visual de l'aigua residual, o de un sistema de control equivalent (al projecte aquest sistema s'ha substituït per una sonda amb alarma interior que controla el nivell automàticament).
- f. El sistema de depuració s'ha de projectar de manera que, en el moment de que es doti de servei de clavegueram a la urbanització, es pugui fer l'escomesa directament des de l'habitatge.

- Si es vol, es pot substituir el punt anterior, per un únic dipòsit estanc de capacitat suficient on s'emmagatzemin les aigües residuals sense tractar. També es garantirà que:

- a. El dipòsit ha de ser superficial i no pot estar soterrat parcialment o totalment,
- b. El llit del dipòsit haurà d'estar impermeabilitzat.
- c. El dipòsit s'haurà de buidar periòdicament, havent de presentar un contracte amb una empresa gestora d'aigües residuals.
- d. Es conservaran els justificants del buidatge de les aigües residuals, les factures de consum d'aigua potable i es prohibeix fer cap tipus d'abocament o reg.
- e. El dipòsit ha de disposar de un control del nivell visual de l'aigua residual, de un sistema de control equivalent.
- f. El sistema de depuració s'ha de projectar de manera que, en el moment de que es doti de servei de clavegueram a la urbanització, es pugui fer l'escomesa directament des de l'habitatge.

- També hi ha l'opció, en lloc del punt a) anterior, de depurar les aigües residuals amb una fossa sèptica homologada i amb marcat CE (es recomana la depuració més senzilla amb filtre percolador) connectada a un dipòsit per emmagatzemar l'efluent. La fossa sèptica i el dipòsit tindran la capacitat suficient, seran estancs, i també es garantiran els apartats a.b.c.d.e.f. del punt anterior.

2) S'haurà de presentar el compromís de connexió a la futura xarxa de clavegueram municipal.

3) En lo referent a la construcció de la piscina, tant el projecte com l'EIA, han d'atendre el disposat al punt 4.9.i de la resolució dictada pel director general d'Espais Naturals i Biodiversitat de 24 de maig de 2017 (composició de l'aigua, risc de fuites i buidatge de la piscina).

4) Es remarca que el titular ha de presentar davant l'Administració hidràulica una declaració responsable de la instal·lació del sistema de depuració, a la qual s'ha d'adjuntar un document que n'acrediti l'adquisició, les característiques tècniques, el rendiment i el manteniment.

5) Durant el temps que duri l'obra s'han d'adoptar les màximes precaucions per evitar l'abocament de substàncies contaminants (olis, hidrocarburs, etc.) tant de manera accidental com per dur a terme les tasques de manteniment de la maquinària emprada per executar l'obra.

ii. Dia 02 d'Octubre de 2018 tenen entrada amb núm. de registre 1176 del SAA ofici i informe per part del Servei de Planificació al Medi



Natural de la DGENB en relació a consulta efectuada, que informa DESFAVORABLEMENT sobre l'exclusió d'afectació a la Xarxa Natura 2000 i de l'informe preceptiu de repercussions ambientals per al projecte.

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

- a) Característiques del projecte: L'objecte del projecte bàsic és realitzar l'obra nova d'un habitatge unifamiliar aïllat amb piscina, situada al carrer Zurbarán, 13, en una parcel·la amb una superfície de 905m². Dividida en dues plantes (planta baixa i pis superior), ocupant una superfície de 210.22 m² (sense pèrgoles) amb garatge interior, piscina exterior ocupant una superfície de 50.48 m² (zona adults) i 21.28 m² (zona infantil). El jardí estarà format per gespa artificial o bé es mantindrà la vegetació natural existent. Es pretén construir un dipòsit soterrat estanc de formigó de 6.65 m³, dintre de la qual es posarà una bossa flexible d'aigües fecals de 3.60 m³ amb capacitat per a 7 habitants (amb una sonda d'alarma interior), que es buidarà periòdicament per una empresa autoritzada.
- b) Ubicació del projecte: Es tracta d'una parcel·la catalogada com a sòl urbà, al carrer Zurbarán,13, referència cadastral 9174309DD8597S, s'ubica en la seva totalitat sobre el ZEC ES5310049 Cova des Pas de Vallgornera. La urbanització limita al nord, amb un àrea natural d'especial interès (ANEI) amb la categoria d'alt nivell de protecció (AANP) que es correspon amb el LIC ES5310128 i ZEPA ES0000081 Cap Enderrocac – Cap Blanc. A la part marina situada 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 integral establerta per l'IGME ("Informe para la delimitación del perímetro de protección de lugar de interés comunitario (LIC) Cova des Pas de Vallgornera, septiembre 2014"), i dins el perímetre de protecció que estableix el Decret 14/2015 de 27 de març, per la qual cosa prima el principi de precaució. 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 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'aquífer 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 que cap dels sistemes convencionals d'emmagatzematge de fecals per si mateixos; i dels risc de canvis sobre l'activitat morfogenètica 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.

6. Conclusions de l'Informe d'impacte ambiental

Primer. Subjectar a avaluació d'Impacte Ambiental ordinària la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat al carrer Zurbarán 13, Es Pas de Vallgornera, Terme Municipal de Lluçmajor, promogut per Ronny Matthias Brast, 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.Preveure els problemes d'estanquitat de la piscina i el risc per contaminació dels productes químics que s'utilitzin pel manteniment de la mateixa.
- d.Avaluar els sistemes d'emmagatzematge i conduccions de les fecals per si mateixos, en relació a les garanties que no hi hagi fuites o filtracions a l'aquífer subjacent (en cas que les conduccions de la casa i la piscina a la fosa sèptica siguin soterrades). 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.
- e.Valorar 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.
- f.Estimar el risc de col·lapse, que alteraria 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. S'ha de contemplar el pas de maquinària pesada i camions durant la fase de construcció del projecte, l'acumulació dels





residus d'obra a la parcel·la fins la seva retirada o reutilització; a més s'ha de garantir als estudis geotècnic i geofísic que no existeix cap risc de col·lapse quan s'excavi per construir l'habitatge i la piscina. A més del risc de col·lapse de la parcel·la s'ha d'analitzar la mobilitat de les carreteres de la zona, la construcció de nous habitatges augmentarà de manera significativa el trànsit de vehicles de gran tonatge a la zona, primer a l'hora de construir i després per complir el manteniment de les fosses sèptiques i piscines de la zona.

g.S'haurà de valorar 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.

h.S'ha d'avaluar ambientalment com repercutiria la construcció sobre la cova, la seva geologia, els jaciments paleontològics, els HIC 8310, 8330, 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 morfo-genètica càrstica a la cova pel canvi de l'escorrentia superficial.

i.Es tindran en compte els condicionants de l'informe del Servei d'Estudis i Planificació de la DGRH de dia 13 de Novembre de 2018.

j.S'haurà de presentar tota la documentació que falti per complir amb els requisits de la Resolució emesa pel director general d'Espais Naturals i Biodiversitat, Miquel Mir Gual, amb data 24 de maig de 2017, sobre els projectes de construccions d'habitatges unifamiliars aïllats en l'àmbit d'afecció a la Cova des Pas de Vallgornera (ZEC ES 5310049) del terme municipal de Lluçmajor.

k.Per tal de mantenir la integritat d'aquest ZEC en el futur, s'ha de tenir en compte com es controlaria el compromís mediambiental d'aquest nou habitatge a mesura que passi el temps, independentment del poblador.

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 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:

- Servei de Planificació al Medi Natural del Departament de Medi Natural de la Direcció General de Espais Naturals i Biodiversitat.
- Servei d'Aigües Superficials de la Direcció General de recursos Hídrics.
- Servei d'Estudis i Planificació de la Direcció General de recursos Hídrics.
- Departament de Territori i Infraestructures del Consell de Mallorca.
- Associació de Veïnats.
- Federació Balear d'Espeleologia.

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 compte al Ple de la 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 14 de desembre de 2018

El president de la CMAIB
Antoni Alorda Vilarrubias

