

## Secció III. Altres disposicions i actes administratius

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

**4187** *Resolució del president de la CMAIB de correcció d'errors de la resolució del president de la CMAIB, de 23 de gener de 2020, per la qual es formula l'informe d'impacte ambiental sobre el projecte de construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat amb piscina al C/Albéniz 143, solar 422, Es Pas de Vallgornera, TM Lluçmajor, promogut per Juan Veny Oliver (83a/2019)*

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/Albéniz 143, solar 422, Es Pas de Vallgornera, Terme Municipal de Lluçmajor, promogut per Juan Veny Oliver (83a/2019), amb la correcció d'errors efectuada mitjançant resolució de 27 de febrer de 2020.

Vist l'informe tècnic amb proposta de resolució de dia 22 de gener de 2020, 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/Albéniz 143, solar 422, Es Pas de Vallgornera, Terme Municipal de Lluçmajor, promogut per Juan Veny Oliver, en els termes següents:

Determinació de subjecció a avaluació ambiental i tramitació

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

##### 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, directament o indirectament, a espais de rellevància ambiental de la xarxa Natura 2000.

Per resolució del director general d'Espais Naturals i Biodiversitat, Miquel Mir Gual, en data 21 de febrer de 2019, se va declarar l'afecció del projecte a la Xarxa Natura 2000.

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, així com complir amb 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.

#### 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 amb piscina, situat al carrer Albéniz, 143, T.M. de Lluçmajor.

L'habitatge se situa en una parcel·la amb una superfície de 1122m<sup>2</sup>. Amb dues plantes (planta baixa i pis superior) i piscina, superfície total de construcció 288,36 m<sup>2</sup> i la superfície de la piscina 35,34 m<sup>2</sup>. Disposa de tots els serveis excepte clavegueram. El subministrament elèctric i d'aigua transcorren soterrats, les aigües pluvials recollides a les cobertes es conduiran a un aljub. Es preveuen mesures d'estalvi d'aigua i es disposarà de plaques solars per a l'aigua calenta sanitària. Pel tractament de les aigües residuals es proposa la instal·lació d'un dipòsit estanc d'acumulació en superfície de 14000 Litres, sobre sòl impermeabilitzat de formigó, aquest dipòsit compte amb un sistema que permet controlar el nivell a simple vista, el qual serà buidat periòdicament (compromís de guardar els justificants de consum d'aigua i de retirada d'aigües residuals per part del promotor), que no abocaran l'efluent a rasa filtrant o a pou d'infiltració; i que el sistema de recollida d'aigües residuals està preparat per poder connectar a la futura xarxa de clavegueram municipal.



### 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'explotació. La possibilitat que el projecte es converteixi en un focus de contaminació en cas de filtracions (vessaments de tuberies, fuites d'aigua de les piscines 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 morfogènica càrstica a la cova degut als canvis de l'escorrentia superficial.

### 4. Consultes a les administracions públiques afectades 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 d'Estudis i Planificació (SEP) de la Direcció General de Recursos Hídrics (DGRH) de la CMAAP amb registre de sortida núm. 383 del SAA; i al Servei de Planificació del Medi Natural (SPMN) de la Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat (DGENB) amb registre de sortida núm. 384 del SAA

A dia d'avui dins l'expedient consta l'informe següent:

i. Dia 12 de desembre de 2019 tenen entrada amb núm. de registre 1696 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 el projecte perquè preveu que pot tenir afeccions significatives sobre l'espai de Xarxa Natura 2000 Cova de Vallgornera ZEC ES5310049, tant individualment com en combinació amb altres projectes.

### 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, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, 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, situat al carrer Albéniz, 143, T.M. de Lluçmajor. L'habitatge se situa en una parcel·la amb una superfície de 1122m<sup>2</sup>. Amb dues plantes (planta baixa i pis superior) i piscina, superfície total de construcció 288,36 m<sup>2</sup> i la superfície de la piscina 35,34 m<sup>2</sup>. Disposa de tots els serveis excepte clavegueram. El subministrament elèctric i d'aigua transcorren soterrats, les aigües pluvials recollides a les cobertes es conduiran a un aljub. Es preveuen mesures d'estalvi d'aigua i es disposarà de plaques solars per l'aigua calenta sanitària. Pel tractament de les aigües residuals es proposa la instal·lació d'un dipòsit estanc d'acumulació en superfície sobre sòl impermeabilitzat de formigó. Es comprometen a guardar els justificants de consum d'aigua i de retirada d'aigües residuals, que no abocaran l'efluent a rasa filtrant o a pou d'infiltració i que el sistema de recollida d'aigües residuals està preparat per poder connectar a la futura xarxa de clavegueram municipal.

b) Ubicació del projecte: Es tracta d'una parcel·la catalogada com a sòl urbà, al carrer Albéniz, 143, solar 422, urbanització es Pas de Vallgornera del T.M. de Lluçmajor, referència cadastral 9479110DD8597N0001YO, 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 Enderrocat – 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. 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 alteraria 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 que cap dels sistemes convencionals d'emmagatzematge de fecals per si mateixos assegurin que no es facin filtracions; 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 afeccions 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 amb piscina al C/Albéniz 143, solar 422, Es Pas de Vallgornera, Terme Municipal de Lluçmajor, promogut per Juan Veny Oliver, d'acord amb els criteris de l'annex III de la llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.

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 17.4 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:

1. 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.

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

3. Preveure els problemes d'estanquitat de la piscina i el riscs per contaminació dels productes químics que s'utilitzin pel manteniment de la mateixa.

4. 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 fossa 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, que puguin sorgir i provocar la contaminació de la cova des Pas de Vallgornera.

5. Valorar l'efecte acumulatiu dels habitatges ja construïts sobre la cova, sumat als projectats, a més de la presència de piscines i jardí, i el seu impacte per al bon estat dels organismes i per a la conservació dels paràmetres fisicoquímics de les seves aigües.

6. 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 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 i com, 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.

7. 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.

8. 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 de contaminació, etc, així com l'efecte causat sobre l'activitat morfogenètica càrstica a la cova pel canvi de l'escorrentia superficial.

9. 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, si n'hi hagués.

Federació Balear d'Espeleologia.

Institut Geològic i Miner d'Espanya.

Gob, Terraferida i Amics de la Terra.

**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, 23 de gener de 2020

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

