



## Secció III. Altres disposicions i actes administratius

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

**10872**

*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/Velázquez 15, parcel·la 372, Es Pas de Vallgornera, Terme Municipal de Lluçmajor, promogut per HAGEDO INVESTMENT S.L. (97a/2020)*

Vist l'informe tècnic amb proposta de resolució de dia 23 d'octubre 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/Velázquez 15, parcel·la 372, Es Pas de Vallgornera, Terme Municipal de Lluçmajor, promogut per HAGEDO INVESTMENT S.L., en els termes següents:

#### 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 07 de juny 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 Velázquez 15, solar 372, Es pas de Vallgornera, T.M. de Lluçmajor. L'habitatge se situa en una parcel·la amb una superfície de 1200,3 m<sup>2</sup>. Amb dues plantes (planta baixa i pis superior) i piscina, ocupació total de 300,02 m<sup>2</sup> i la superfície de la piscina 65,85 m<sup>2</sup>. Disposa de tots els serveis excepte clavegueram. L'abastiment d'aigua es farà a partir de la xarxa municipal i es comptarà amb dos aljub soterrats, un per a la reserva d'aigua potable i l'altre per la recollida d'aigües pluvials per a reg. Segons el document ambiental, l'evacuació d'aigües residuals es farà cap a una dipòsit estanc d'acumulació de 12 m<sup>3</sup> que serà buidat periòdicament per un gestor autoritzat per ser tractat a depuradora externa, aquest dipòsit compte amb un sistema que permet controlar el nivell a simple vista, dotat d'una alarma de nivell i s'ubica damunt d'una base impermeabilitzada. Al document ambiental figura el compromís del promotor de guardar els justificants de consum d'aigua i de retirada d'aigües residuals, el de no abocar 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. Pel que fa a la piscina, el document ambiental proposa un sistema de cloració automàtic per electròlisi de sal i explica que, en cas d'haver-se de buidar, l'aigua es recollirà en un dipòsit per la seva reutilització o lliurament a un gestor extern.

#### 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, contaminació lumínica, consum energètic, d'aigua, i combustibles fòssils.

Risc de col·lapse i de ruptura d'espeleotemes per les vibracions que provocaran l'explanació del terreny, les excavacions, els moviments de terres i l'augment del trànsit pesant per damunt de la cavitat.

S'hauria d'avaluar el risc de col·lapse, per l'efecte acumulatiu, dels habitatges ja construïts sobre la cova sumat als projectats a la resta de sòl vacant; 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.

És possible que el projecte i la resta de construccions projectades al sòl vacant de les urbanitzacions ubicades al ZEC es converteixin en un focus constant de contaminació en cas de filtracions (vessaments de canonades, fuites d'aigua de les piscines o vessaments dels productes químics de tractament de l'aigua de la mateixa), treballs de jardineria i manteniment, filtració d'hidrocarburs, lixivis provinents de residus sòlids urbans i altres residus abandonats a l'àrea... provocant afeccions a la fauna del ZEC ES5310049 i a l'hàbitat 8310.

També pot tenir efectes sobre l'activitat morfofisiològica càrstica a la cova degut als canvis de l'escorrentia superficial.

Es poden donar afeccions als LIC i els ZEPA que envolten la urbanització: contaminació acústica i lumínica, l'emissió de pols i vibracions, l'evacuació de les aigües residuals i pluvials cap a la mar, l'acumulació de residus sòlids urbans, el manteniment de zones perifèriques (reg, fertilitzants, biocides), l'abandonament de residus al medi natural, la pèrdua de la naturalitat, l'augment de la freqüentació humana i la influència d'animals domèstics (assilvestrament de moixos com a depredadors d'espècies silvestres, atracció de rates, abandonament d'excrements de cans al medi natural).

#### 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) i Servei d'Aigües Superficials de la Direcció General de Recursos Hídrics (DGRH) de la CMAT amb registre de sortida núm. 262 del SAA i al Servei de Planificació del Medi Natural (SPMN) de la Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat (DGNEB) amb registre de sortida núm. 263 del SAA. En data 18 d'agost de 2020 se sol·licita consulta a la Direcció Insular d'Urbanisme del Departament de Territori del Consell amb registre de sortida núm. 30S6186/2020, a la Direcció Insular de Territori i Paisatge del Departament de Territori del Consell amb registre de sortida núm. 30S6187/2020.

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

i. Dia 14 d'octubre de 2020 tenen entrada (RE SAA núm.1166) ofici i informe per part del SPMN de la DGNEB en relació a consulta efectuada, que informa DESFAVORABLEMENT sobre el projecte perquè pot causar afeccions negatives significatives sobre els hàbitats naturals i les espècies d'interès comunitari pels quals es van declarar els espais de la Xarxa Natura 2000 immediats a la zona afectada pel projecte: LIC ES5310128 i ZEPA ES0000081 Cap Enderrocac-Cap Blanc, LIC i ZEPA ES0000083 Arxipèlag de Cabrera, i molt especialment al ZEC ES5310049 Cova des Pas de Vallgornera i l'hàbitat d'interès comunitari 8310 Coves no explotades pel turisme, sense perjudici que el projecte d'aquest informe, pugui ser en un futur informat favorablement, respecte de les possibles repercussions a la Xarxa Natura 2000, en el moment en què s'executi el projecte de clavegueram, amb suficients garanties per assegurar la protecció de la cova que, l'any 2011, l'ajuntament de Lluçmajor es va comprometre executar, en resposta a la Petició 1096/2009 de la Comissió (Europea) al Regne d'Espanya (EU pilot 2203/11/ENVI).

#### 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 09 de desembre, 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, situat al carrer Velázquez 15, solar 372, Es pas de Vallgornera, T.M. de Lluçmajor. L'habitatge se situa en una parcel·la amb una superfície de 1200,3 m<sup>2</sup>. Amb dues plantes (planta baixa i pis superior) i piscina, ocupació total de 300,02 m<sup>2</sup> i la superfície de la piscina 65,85 m<sup>2</sup>. Disposa de tots els serveis excepte clavegueram. L'abastiment d'aigua es farà a partir de la xarxa municipal i es comptarà amb dos aljub soterrats, un per a la reserva d'aigua potable i l'altre per la recollida d'aigües pluvials per a reg. Segons el document ambiental, l'evacuació d'aigües residuals es farà cap a una dipòsit estanc d'acumulació de 12 m<sup>3</sup> que serà buidat periòdicament per un gestor autoritzat per ser tractat a depuradora externa, aquest dipòsit compte amb un sistema que permet controlar el nivell a simple vista, dotat d'una alarma de nivell i s'ubica damunt d'una base impermeabilitzada. Al document ambiental figura el compromís del promotor de guardar els justificants de consum d'aigua i de retirada d'aigües residuals, el de no abocar 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. Pel que fa a la piscina, el document ambiental proposa un sistema de cloració automàtic per electròlisi de sal i explica que, en cas d'haver-se de buidar, l'aigua es recollirà en un dipòsit per la seva reutilització o lliurament a un gestor extern.

b) Ubicació del projecte: Es tracta d'una parcel·la catalogada com a sòl urbà, al carrer Velázquez 15, solar 372, Es pas de Vallgornera, T.M. de Lluçmajor, s'ubica en la seva totalitat sobre el ZEC ES5310049 Cova des Pas de Vallgornera dintre del àrea de



protecció integral establerta per l'IGME. La urbanització limita al nord i a l'est, 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”), dins el perímetre de protecció que estableix el Decret 14 /2015 de 27 de març i sobre la vertical d'un ramal de la cova, per la qual cosa prima el principi de precaució. La construcció d'un nou habitatge damunt l'entremat de galeries de la cova 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, els moviments de terres, i l'augment del tràfic pesant; 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; del risc d'incrementar les filtracions d'hidrocarburs i lixiviat amb cada nou projecte que s'executi a l'àrea; i del risc de canvis sobre l'activitat morfogènica càrstica a la cova pel canvi de l'escorrentia superficial i el règim hídric. 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/Velázquez 15, parcel·la 372, Es Pas de Vallgornera, Terme Municipal de Llucmajor, promogut per HAGEDO INVESTMENT S.L., d'acord amb els criteris de l'annex III de la Llei 21/2013, de 09 de desembre, d'avaluació ambiental.

L'estudi d'Impacte Ambiental 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 21 del Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears, així com les consideracions següents:

a.S'hauran de presentar alternatives segons es recull a l'article 2.1.b del Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears i a l'article 35 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre.

b.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.

c.Preveure els problemes d'estanquitat de la piscina i el riscs 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'aqüífer 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 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 als projectats, a més de la presència de piscines i jardí, i el seu impacte pel bon estat dels organismes que i per la conservació dels paràmetres fisicoquímics de les seves aigües.

f.Presentar un estudi geofísic i geotècnic que correspongui amb la parcel·la d'actuació.

g.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 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.

h.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.

i.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 morfofènica càrstica a la cova pel canvi de l'escorrentia superficial.

j. 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.

k. S'hauran de tenir en compte les possibles afeccions als LIC i ZEPA que envolten la urbanització, valorant, els efectes de la contaminació acústica, l'emissió de pols i vibracions, l'evacuació de les aigües residuals i pluvials cap a la mar, l'acumulació de residus sòlids urbans, el manteniment de zones perifèriques (reg, fertilitzants, biocides), l'abandonament de residus al medi natural, la pèrdua de la naturalitat, l'augment de la freqüentació humana i la influència d'animals domèstic i s'hauran de proposar mesures correctores per evitar-les.

l. S'haurà de preveure un pla de vigilància ambiental que defineixi uns indicadors clars i específics per fer el seguiment objectiu i documentat de l'efectivitat de les mesures correctores i preventives a cada una de les fases del projecte. A més, d'incloure les actuacions que es duran a terme en el cas que les mesures no obtinguin el resultat desitjat.

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.
- Institut Geològic i Miner d'Espanya.
- Gob, Terraferida i Amics de la Terra.

Segon.- El present informe d'Impacte Ambiental que actua com a document d'abast, es publicarà 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 47.5 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, 27 d'octubre de 2020

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

