

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT I TERRITORI

10207

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 modificació i ampliació d'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina C/Miró 20, solar 381, Urb. Pas de Vallgornera, Terme Municipal de Llucmajor, (72a/2021)

Vist l'informe tècnic amb proposta de resolució de dia 14 de setembre de 2022, 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 modificació i ampliació d'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina C/Miró 20, solar 381, Urb. Pas de Vallgornera, Terme Municipal de Llucmajor, 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, data 05 de maig de 2020, 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 21 del Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears, aprovat per Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, que li siguin d'aplicació.

2. Descripció i ubicació del projecte

Segons el document ambiental presentat pel promotor, l'objecte del projecte bàsic és l'ampliació de l'habitatge (ja construït) unifamiliar aïllat amb piscina i fossa sèptica al solar núm. 381 situat al carrer Miró 20 de la Urbanització Es Pas de Vallgornera del TM de Llucmajor.

L'ampliació del projecte (ja executat) consisteix en l'execució de la planta pis que no es contemplava en el projecte original de l'any 2014, a més d'unes modificacions en la distribució de les superfícies interiors en planta baixa i en la ubicació de l'entrada al solar. L'habitatge compta amb sala-menjador-cuina, dos distribuïdors, 4 dormitoris, 4 banys, traster, bugaderia i escala interior. L'ocupació màxima prevista és de 8 persones.

Disposa de piscina de 52,79 m2 de superfície, i profunditat màxima d'1,45 m. Disposa d'un sistema ACS (Aigua Calenta Sanitària) a la coberta plana (panells solar) amb un dipòsit acumulador de 300 l.

Compta amb una fosa semi soterrada d'emmagatzematge d'aigües residuals, originalment amb funció d'oxidació total), que ara s'empra com fosa-dipòsit estanc per al buidatge posterior per empresa especialitzada. El consum estimat de litres a ser depurats serà de 1.600L/hab./dia. A màxima ocupació equivalent: 8 persones, i a màxim consum (200 L/hab./dia), se suposa l'ompliment/buidatge del dipòsit 1 vegada per setmana aproximadament, tot i que l'ús de l'habitatge és estacional-vacacional.

Les terrasses i cobertes planes compleixen amb les inclinacions urbanístiques requerides per a permetre l'escorrentia i concentrar-la en un lateral per posteriorment abocar sobre el terreny natural o baixant cap al terreny natural a través d'unes juntes dissenyades a tal efecte.

Hi ha 100 m2 de zona enjardinada a regar.

El document ambiental descriu: el sistema de control sobre el nivell de la fosa sèptica transformada en càmera estanca, així com un sistema d'alarma auxiliar de control d'humitat; justifica la no interferència de l'edificació amb el règim hídric de l'indret, en relació amb la possible impermeabilització la parcel·la, tot i els canvis en la infiltració de l'aigua; descriu el mateix dispositiu de control de pèrdues per a la piscina, així com el detall de la qualitat de l'aigua de la piscina, amb un sistema de tractament fonamentat en l'aigua salada; i inclou el detall de les mesures d'estalvi d'aigua.

El promotor acredita documentalment: precontracte amb empresa de gestió d'aigües residuals, declaració expressa de no abocaments, declaració expressa de manteniment de la piscina i declaració expressa de Compromís de connexió a la futura xarxa de sanejament.

No valoren cap alternativa, atès que la tipologia de la planta pis no augmenta ni disminueix de forma rellevant cap dels impactes.

En el procés d'AIA es va donar un termini de 10 dies per esmenar:

- Per una banda, les incoherències detectades al document ambiental.
- Per altra banda, presentar les al·legacions i documentació necessària per tal d'aclarir que no es tracta d'un projecte que es trobi inclòs en el supòsit de l'article 9.1 de la llei 21/2013.

El promotor presenta esmena de la documentació ambiental i les al·legacions següents:

- L'habitatge comptava amb llicència d'obres (n'aporta còpia), la qual va ser atorgada un cop obtingut l'acord d'exclusió d'afeccions del subcomitè de Xarxa Natura 2000 de la Comissió Balear de Medi Ambient, amb data 2 de març de 2015 (exp. 454/2014 XN).
- Les obres finalitzaren el 22 d'agost de 2016, adjunten certificat final d'obra.
- Aconseguiren la cèdula d'habitabilitat el 25 d'octubre de 2016.
- Autorització a zona de servitud de protecció de costes del Departament de Territori i Infraestructures del Consell de Mallorca referent a la modificació de la piscina i la terrassa (setembre 2018).
- El febrer de 2018 s'inicia el tràmit de sol·licitud d'autorització a l'ajuntament.
- En data de 04 juny de 2018, l'ajuntament requereix documentació ambiental sense indicar la necessitat d'AIA, la qual es va presentar el 6 de juny de 2018.
- El 23 de gener de 2019 l'ajuntament sol·licita informe sobre el projecte al Servei de Planificació.
- El 07 d'agost de 2019 el Servei de Planificació emet resolució indicant que les obres podrien afectar la integritat de la zona i sol·licita informació addicional.
- En data 05 de maig de 2020 la Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat emet resolució sol·licitant per primera vegada l'inici d'AIA. En el moment que se sol·licita l'inici d'AIA feia 4 anys que les obres havien finalitzat.

Tenint en compte, per una banda, que d'acord amb l'informe jurídic de data 25 de juliol de 2022:

- a) La modificació introduïda per la Llei 9/2018, de 5 de desembre, al primer apartat de l'article 9 de la llei 21/2013, estableix que no s'ha de fer l'avaluació d'impacte ambiental dels projectes que, estant sotmesos a avaluació ambiental, estiguin parcialment o totalment executats sense que s'hagin sotmès prèviament al procediment d'avaluació d'impacte ambiental. En congruència, l'article 14.7 del Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, estableix que d'acord amb la legislació estatal bàsica d'avaluació ambiental, no seran sotmesos a avaluació d'impacte ambiental els projectes que es trobin parcialment o totalment executats sense haver-se sotmès prèviament al procediment d'avaluació d'impacte ambiental, sense perjudici del que estableixen la legislació bàsica respecte dels casos d'execució de sentències fermes, el títol V del propi Text refós respecte de les actuacions que s'hagin executat a l'empara d'un títol administratiu, així com dels criteris establerts a l'apartat novè de la Instrucció del conseller de Medi Ambient i Territori de 25 d'abril de 2022 (BOIB núm. 56 de 28 d'abril de 2022).
- b) El punt novè de la instrucció del conseller de Medi Ambient i Territori de 25 d'abril de 2022 es refereix als criteris per a l'aplicació dels supòsits de l'article 9.1 de la Llei 21 /2013 i de l'article 14.7 del Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les illes Balears, indicant:

"1. D'acord amb els preceptes esmentats no es durà a terme l'avaluació d'impacte ambiental dels projectes que es trobin parcialment o totalment executats, sense haver-se sotmès prèviament al procediment d'avaluació d'impacte ambiental, o en la part que no s'hi hagin sotmès, sense perjudici del que preveu la legislació bàsica respecte dels casos d'execució de sentències fermes.

2. No obstant, s'admetran a tràmit les sol·licituds d'avaluació d'un projecte d'una instal·lació o activitat existent, si es paralitza l'activitat durant tot el procediment, i el projecte inclou, si s'escau, la prèvia restitució de la realitat física alterada així com l'estudi d'alternatives per a una nova instal·lació o activitat amb Justificació de la solució adoptada tenint en compte els efectes sobre el medi ambient.

3. D'acord amb el règim transitori previst a la disposició transitòria primera de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, no serà d'aplicació el tercer paràgraf de l'article 9. 1 d'aquesta llei als projectes que hagin començat el



procediment d'avaluació d'impacte ambiental davant l'òrgan substantiu amb anterioritat a l'entrada en vigor de la Llei 9/2018, per la qual es modifica la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental. En aquests efectes, quan es resolgui que un projecte que es tramita pel procediment d'avaluació d'impacte ambiental simplificada, s'ha de sotmetre a avaluació ordinària, s'entendrà que el procediment s'inicià amb la tramitació del procediment simplificat o amb la tramitació del document d'abast, si n'hi ha, en el cas d'avaluacions ordinàries".

c) El promotor presenta les al·legacions i documentació (certificat final d'obra, cèdula d'habitabilitat, autorització a zona de servitud de costes i s'indica l'inici de sol·licitud de la llicència a l'ajuntament), que és anterior a l'entrada en vigor de la Llei 9/2018, de 5 de desembre, que modifica el primer apartat de l'article 9 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.

d) El segon apartat de l'article 35 del Títol V del Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears estableix que «quan les actuacions s'hagin executat a l'empara d'un títol administratiu i d'acord amb les condicions que s'hi estableixen, l'òrgan substantiu concedirà un termini de dos mesos per iniciar la tramitació ambiental per a la seva regularització ... ».

Atès que les obres referides compten amb llicència municipal de novembre de 2015 i les modificacions en el transcurs de les obres compten amb autorització a zona de servitud de protecció de costes, hi seria d'aplicació l'esmentat article 35.2 per actuacions emparades en un títol administratiu. Per tant, s'hauria de considerar que estam davant el procés de regularització previst a l'esmentat article.

e) En relació amb l'aplicació de l'esmentat article 35, s'ha de dir que actualment està en tràmit parlamentari el projecte de Llei que regula el règim jurídic i el procediment de les activitats subjectes a autorització ambiental integrada, en el qual a la disposició derogatòria es deroga el primer paràgraf de l'article 35.2 del text refós, en aplicació del punt d) de l'Acord de la Comissió Bilateral de Cooperació Administració General de l'Estat Comunitat Autònoma de les Illes Balears en relació al Decret Legislatiu 1/2020 (BOIB núm.83 de 24 de juny de 2021). En aquest sentit, s'ha de dir que malgrat aquest article previsiblement en pocs mesos pot estar derogat, actualment està en vigor i és per tant d'aplicació.

Per tant, les obres objecte d'avaluació ambiental, que s'han duit a terme abans de l'entrada en vigor de la Llei 9/2018 que modifica l'article 9 de la Llei 21/2013, estan emparades per títol administratiu, i per tant hi serà d'aplicació l'article 35.2 del Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears.

I, per l'altra, que el promotor va presentar en data 25 de juliol de 2022 un document d'esmenes del document ambiental per tal de continuar la tramitació de l'avaluació ambiental simplificada del projecte en qüestió.

Consegüentment, l'avaluació, per analogia, s'haurà de dur a terme d'acord amb els criteris prevists a la disposició addicional setzena de la Llei 21/2013 per casos d'avaluació de projectes parcialment o totalment realitzats.

3. Avaluació dels efectes previsibles

Respecte a l'avaluació dels efectes de la part executada del projecte, tenint en compte que es tracta de la modificació d'un projecte informat prèviament, que consisteix en l'edificació d'una planta pis i una redistribució interior, no es preveu que es produïssin efectes significatius diferents dels avaluats al projecte original durant la fase de construcció.

Referent els efectes a la fase funcionament, tenint en compte les millores de la gestió de les aigües residuals i els compromisos mediambientals adquirits pel promotor, no s'esperen impactes ambientals significatius addicionals als ja existents en aquesta parcel·la, derivats del projecte original. A més, el present informe inclourà en l'apartat de conclusions una sèrie de condicionants que permetran mitigar les possibles afeccions del projecte sobre el medi, i suposarà una millora notable sobre les garanties de control ambiental respecte de la situació actual de l'habitatge amb piscina.

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: al Servei de Planificació del Medi Natural (SPMN) de la Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat (DGENB) amb VALIB núm.15333 i al Servei d'Estudis i Planificació (SEP) de la Direcció General de Recursos Hídrics (DGRH) de la CMAT amb Valib núm.15331, a la Direcció Insular de Territori i Paisatge del Departament de Territori del Consell amb registre de sortida (GOIBS99556/2021) i a la Direcció Insular d'Urbanisme del Departament de Territori del Consell amb registre de sortida (GOIBS99771/2021).

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

i. Dia 08 de setembre de 2021 tenen entrada (RE SAA núm. 862) ofici i informe del Servei d'Ordenació del Territori en relació a consulta efectuada, que informa FAVORABLEMENT en referència a l'objecte de la consulta ja que és tracta del projecte d'un habitatge unifamiliar aïllat i piscina emplaçat en una parcel·la > 800m2 (845,82 m2), per tant es compleix la proposta d'actuació corresponent a Es Pas de Vallgornera Nou de l'Annex 11 del PTIM, sense perjudici del compliment dels requisits legal i reglamentàriament aplicables per a l'edificació en sòl urbà.



ii. Dia 22 de setembre de 2021 tenen entrada VALIB núm.39589 ofici i informe del Servei d'Estudis i Planificació en relació a consulta efectuada, que informa favorablement amb els següents condicionants:

1. En relació al sistema de depuració i a la reutilització de les aigües depurades: El sistema projectat haurà de complir amb les condicions de depuració i amb l'establert a l'article 80 i l'Annex 3 del PHIB 2019. (Veure les prescripcions del punt 2 de les consideracions tècniques anteriorment esmentades).
2. Atès que la zona presenta un nivell de la vulnerabilitat a la contaminació d'aqüífers moderat i segons l'art. 2 punt 1 c) del Decret llei 1 /2016, de 12 de gener, de mesures urgents en matèria urbanística: «Durant l'execució de les obres, s'han d'adoptar les màximes precaucions per evitar l'abocament de substàncies contaminants, incloses les derivades del manteniment de les maquinàries».

iii. Dia 18 de maig de 2022 tenen entrada VALIB núm.101871 ofici i informe per part del SPMN de la DGENB en relació a consulta efectuada, que informa FAVORABLEMENT «el projecte de modificació del projecte bàsic (en el transcurs de les obres) i ampliació d'habitatge aïllat al carrer Miró núm. 20, segons les determinacions i prescripcions establertes a l'estudi d'impacte ambiental, al carrer Miró núm. 20 a la urbanització Es Pas de Vallgornera, al T.M. de Llucmajor, damunt la ZEC ES5310049 Cova des Pas de Vallgornera, perquè no sembla que hagi de causar afeccions negatives 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 modificat del projecte: ZEC i ZEPA ES0000083 Arxipèlag de Cabrera i ZEC ES5310049 Cova des Pas de Vallgornera, sempre que s'acompleixin i mantinguin, si s'escau, les condicions que s'indiquen a continuació:

1. S'executin i mantinguin totes les prescripcions i compromisos detallats en l'estudi de repercussions ambientals de juliol de 2018, els de la Proposta de Resolució i Resolució de la DGENB de 24 de maig de 2017, la documentació de compromisos aportada pel promotor i els de l'informe d'impacte ambiental relatiu al procediment de modificació del projecte durant el transcurs de les obres, entre d'altres:

- a) El dipòsit estanc per a l'aigua residual mantindrà el sistema que permeti detectar qualsevol pèrdua i detectar el seu nivell en cas d'inspecció i s'ha de buidar periòdicament a través d'empresa autoritzada en gestió d'aigües residuals.
- b) L'acreditació de l'existència d'un contracte amb una empresa gestora d'aigües residuals.
- c) Conservació de la composició i manteniment de les pautes de reg amb aigua pluvial de les zones enjardinades, que estaran dissenyades amb espècies de plantes autòctones, característiques de l'hàbitat natural de l'entorn de la parcel·la, de baix consum d'aigua. No s'aplicaran agroquímics.
- d) Manteniment del compromís de què no s'extraurà aigua subterrània ni s'abocarà cap residu sòlid ni cap tipus d'aigua al terreny, a rasa filtrant o a pou d'infiltració, ni l'aigua residual domèstica, ni l'aigua procedent del buidatge de la piscina. Només es podrà utilitzar aigua pluvial per al reg dels jardins.
- e) Manteniment del sistema de depuració de la piscina, així com les mesures preventives per evitar i detectar de forma immediata fugues d'aigua. En cap cas, el seu contingut s'abocarà al terreny o en el dipòsit estanc d'aigua residual.
- g) Manteniment de les mesures d'estalvi d'aigua.
- h) Conservació i posada a disposició de l'Ajuntament de Llucmajor i de la conselleria competent en medi ambient, quan així ho requereixin, els justificants de buidatge i les factures de consum d'aigua potable.
- i) Manteniment del compromís de connexió a la futura xarxa de clavegueram que ha d'executar l'Ajuntament de Llucmajor.

2. Per tal de no afectar la fauna dels llocs de la Xarxa Natura 2000 que envolten la urbanització, considerats àrees de silenci per la Llei 1 /2007, de 16 de març, contra la contaminació acústica de les Illes Balears, les excavacions i altres operacions sorolloses s'han de realitzar fora de l'època de reproducció més habitual, que va de març a juny.

3. Qualsevol enllumenat permanent que s'hagi d'instal·lar a la parcel·la, haurà de reunir unes característiques suficients com per no provocar contaminació lumínica als llocs de la Xarxa Natura que envolten la urbanització i com a mínim les establertes a l'article 6.5 de la Llei 3/2005.

4. En cas de lloguer de la propietat, el titular ha de prendre totes les mesures escaients per a garantir el compliment de tots els condicionants ambientals detallats en la documentació ambiental del projecte i en aquest informe.

5. Els condicionats i obligacions relacionades en els punts anteriors s'han d'inscriure sobre la finca, a través de les gestions adients al Registre de la Propietat, amb l'objectiu de d'assegurar que, en cas de venda o transmissió en herència de l'habitatge, qualsevol nou titular assumeixi els mateixos compromisos ambientals que el promotor actual. L'acreditació d'aquesta inscripció detallada s'haurà de traslladar a la Conselleria de Medi Ambient i Territori.»

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 les Illes Balears i es contempla que



el projecte no pugui tenir efectes significatius sobre el medi ambient, en concret:

a) Característiques del projecte: l'objecte del projecte és la modificació d'un projecte informat prèviament (exp. 454/2014 XN), que consisteix en l'execució de la planta pis que no es contemplava en el projecte original de l'any 2014, a més d'unes modificacions en la distribució de les superfícies interiors en planta baixa i en la ubicació de l'entrada al solar.

El promotor assumeix una sèrie de mesures per evitar filtracions de la piscina i mantenir la qualitat de l'aigua, pel tractament de les aigües residuals mitjançant fosa-dipòsit estanc amb un sistema que permet el control de nivell del dipòsit estanc i amb posterior buidament per camió cisterna per empresa autoritzada, mesures d'estalvi d'aigua. També, justifica la no interferència de l'edificació amb el règim hídric de l'indret i acredita documentalment: precontracte amb empresa de gestió d'aigües residuals, declaració expressa de no abocaments, declaració expressa de manteniment de la piscina i declaració expressa de compromís de connexió a la futura xarxa de sanejament. A més, del compromís de conservar i posar a disposició de l'Ajuntament de Llucmajor i de la conselleria competent en medi ambient, quan així ho requereixin, els justificants de buidatge i les factures de consum d'aigua potable.

Les mesures introduïdes suposen una millora notable respecte de la situació actual de l'habitatge.

b) Ubicació del projecte: Es tracta d'una parcel·la catalogada com a sòl urbà, al carrer Miró 20, solar 381, Urb. Pas de Vallgornera, T.M. de Llucmajor, s'ubica en la seva totalitat sobre el ZEC ES5310049 Cova des Pas de Vallgornera dintre de l'àrea de protecció integral establerta per l'IGME. La urbanització limita al nord, amb una 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. El solar es troba a una distància horitzontal de 620 metres de ramals i galeries cartografiades de la Cova.

c) Característiques del potencial impacte: La cova des Pas de Vallgornera no està completament explorada i la zona d'actuació es troba a una 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 a una distància de més de 620 metres de ramals de la cova, per la qual cosa prima el principi de precaució. La construcció d'una planta pis i les modificacions en la distribució de les superfícies interiors en planta baixa i en la ubicació de l'entrada al solar damunt l'entremat de galeries de la cova podria haver causat 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. D'acord amb l'estudi geofísic i geotècnic baix el solar no es troba cavitat que per mida, fondària o agrupació pugui relacionar-se amb el sistema càrstic Cova de Vallgornera i el risc geològic de col·lapse és baix a molt baix.

Per altra banda, referent al risc de filtracions, tal com ja s'ha indicat, l'avaluació favorable del projecte i la incorporació de les millores en la gestió de les aigües residuals i els compromisos mediambientals adquirits pel promotor suposen una millora notable sobre les garanties de control ambiental respecte de la situació actual.

Referent a la resta d'afeccions: 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). Si s'apliquen adientment les mesures correctores i preventives del document ambiental i els condicionants que es detallen a les conclusions del present informe, no s'esperen impactes significatius.

6. Conclusions de l'Informe d'impacte ambiental

Primer: No subjectar a avaluació d'impacte ambiental ordinària el projecte de modificació i ampliació d'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina C/Miró 20, solar 381, Urb. Pas de Vallgornera, Terme Municipal de Llucmajor, atès que no 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, i sempre que es compleixin les mesures correctores/protectores contingudes en el document ambiental signat a desembre de 2020 pel geòleg Ruiz, i els condicionants següents:

a. S'ha de complir amb els condicionants del Servei de Planificació al Medi Natural següents:

- El dipòsit estanc per a l'aigua residual mantindrà el sistema que permeti detectar qualsevol pèrdua i detectar el seu nivell en cas d'inspecció i s'ha de buidar periòdicament a través d'empresa autoritzada en gestió d'aigües residuals.
- L'acreditació de l'existència d'un contracte amb una empresa gestora d'aigües residuals.
- Conservació de la composició i manteniment de les pautes de reg amb aigua pluvial de les zones enjardinades, que estaran dissenyades amb espècies de plantes autòctones, característiques de l'habitat natural de l'entorn de la parcel·la, de baix consum d'aigua. No s'aplicaran agroquímics.
- Manteniment del compromís de què no s'extraurà aigua subterrània ni s'abocarà cap residu sòlid ni cap tipus d'aigua al terreny, a rasa filtrant o a pou d'infiltració, ni l'aigua residual domèstica, ni l'aigua procedent del buidatge de la piscina. Només es podrà utilitzar aigua pluvial per al reg dels jardins.
- Manteniment del sistema de depuració de la piscina, així com les mesures preventives per evitar i detectar de forma immediata fugues d'aigua. En cap cas, el seu contingut s'abocarà al terreny o en el dipòsit estanc d'aigua residual.

- Manteniment de les mesures d'estalvi d'aigua.
- Conservació i posada a disposició de l'Ajuntament de Llucmajor i de la conselleria competent en medi ambient, quan així ho requereixin, els justificants de buidatge i les factures de consum d'aigua potable.
- Manteniment del compromís de connexió a la futura xarxa de clavegueram que ha d'executar l'Ajuntament de Llucmajor.
- Qualsevol enllumenat permanent que s'hagi d'instal·lar a la parcel·la, haurà de reunir unes característiques suficients com per no provocar contaminació lumínica als llocs de la Xarxa Natura que envolten la urbanització i com a mínim les establertes a l'article 6.5 de la Llei 3/2005.
- En cas de lloguer de la propietat, el titular ha de prendre totes les mesures escaients per a garantir el compliment de tots els condicionants ambientals detallats en la documentació ambiental del projecte i en aquest informe.
- Els condicionats i obligacions relacionades en els punts anteriors s'han d'inscriure sobre la finca, a través de les gestions adients al Registre de la Propietat, amb l'objectiu d'assegurar que, en cas de venda o transmissió en herència de l'habitatge, qualsevol nou titular assumeixi els mateixos compromisos ambientals que el promotor actual. L'acreditació d'aquesta inscripció detallada s'haurà de traslladar a la Conselleria de Medi Ambient i Territori.

b.S'ha de comprovar periòdicament la inexistència de fugues i l'adequat estat de funcionament de les conduccions i del dipòsit d'aigua residual i piscina.

c.Les aigües de rebuig procedents de la neteja del filtre d'arena no podran abocar-se sobre el terreny, a rasa filtrant o a pou d'infiltració, igual que les aigües rebutjades procedents de les neteges per aspiració. S'ha de fer un manteniment adequat de l'aigua de la piscina durant l'hivern per evitar el buidament de la piscina i només en el cas que sigui indispensable realitzar el buidament, s'ha d'acreditar documentalment la gestió realitzada, consistent en la seva evacuació total en camió cisterna homologat, pel seu posterior abocament fora de l'àrea d'influència de la cova, tal com indica el document ambiental.

d.No es poden emprar agroquímics en el jardí. Per l'adobatge del terreny només es permet el compost.

e.Els productes químics que s'utilitzin per al manteniment de la piscina, reductor de pH, floculant, algicides... S'hauran d'emmagatzemar sobre superfícies impermeabilitzades o cubetes i a l'hora d'utilitzar-los evitar qualsevol vessament sobre el terreny, a més de seguir les instruccions d'ús del fabricant.

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 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.

Quart.- L'informe d'Impacte Ambiental no serà objecte de cap recurs, sense perjudici del que 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.

Cinquè.- Aquesta proposta de 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.

(Signat electrònicament: 24 de novembre de 2022)

El president de la CMAIB

Antoni Alorda Vilarrubias

