

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA CONSELLERIA D'HABITATGE, TERRITORI I MOBILITAT

12013

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 bàsic d'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina, al polígon 5, parcel·les 132 i 176 (TM de Vilafranca de Bonany) (Exp.24a/2023)

Vist l'informe tècnic amb proposta de resolució de dia 07 de juliol de 2023, i d'acord amb l'article 8.1.a) del Decret 3/2022, de 28 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. 31 d'1 de març de 2022),

RESOLC FORMULAR:

L'informe d'impacte ambiental sobre el projecte bàsic d'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina, al polígon 5, parcel·les 132 i 176 (TM de Vilafranca de Bonany), en els termes següents:

1. Determinació de subjecció a avaluació ambiental i tramitació

D'acord amb l'art. 13, apartat 2, lletra c, 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, seran objecte d'avaluació d'impacte ambiental simplificada «Els projectes no inclosos en els apartats anteriors però que poden afectar espais de Xarxa Natura 2000 en els termes prevists en la legislació sobre patrimoni natural i biodiversitat», atès que el projecte es localitza dins la ZEPA ES0000542 «Pla de Vilafranca» i que, a més, d'acord amb la DG d'Espais Naturals i Biodiversitat no té relació directa amb la gestió d'aquest espai, però sí que pot afectar apreciablement els hàbitats naturals i les espècies d'interès comunitari pels quals es va declarar espai natural protegit.

Per tant, el projecte s'ha de tramitar com a una Avaluació d'Impacte Ambiental Simplificada i seguir el procediment establert a la secció 2a del Capítol II d'avaluació d'impacte ambiental de projectes del Títol II d'avaluació ambiental de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental. S'han de complir també les prescripcions de l'article 21 del Decret legislatiu 1/2020, que li siguin d'aplicació.

2. Descripció i ubicació del projecte

El projecte pretén la realització d'una obra nova, consistent en un habitatge unifamiliar amb 4 habitacions i piscina, dins una finca separada en dues parcel·les per un camí d'establidors (polígon 5, parcel·les 132 i 176), al TM de Vilafranca de Bonany. L'habitatge i piscina es localitzaran íntegrament a la parcel·la 132, mentre que a la parcel·la 176 es mantindrà la superfície cultivada de cereal, existent en l'actualitat. S'ocuparà una superfície total de 383 m², incloent-hi habitatge, terrassa, piscina i zona d'accés, condicionada amb graves filtrants i sense pavimentar. L'habitatge disposarà de planta baixa i subterrani, amb 3 cossos i teulada de dos aiguavessos, amb un volum central més elevat. Es preveu una pèrgola que connecti la terrassa i la piscina.

D'acord amb el document ambiental, la superfície de cultiu de cereal que es perdrà a conseqüència del projecte és d'aproximadament 0,06 ha. D'aquesta manera, la superfície cultivada i de guaret, així com de marges amb arbrat representarà el 98,15% de la superfície total de la parcel·la. Entre les mesures projectades de foment de la biodiversitat d'avifauna, es disposarà d'una bassa-abeurador, la instal·lació de barrera vegetal d'ullastres-oliveres entre l'habitatge i la zona de cultiu i parcialment en el límit de la parcel·la, i la plantació d'arbrat (garrovers, figueres...) al centre de la parcel·la.

El subministrament d'aigua de l'habitatge procedirà de l'aigua de pluja, recollida a la teulada i emmagatzemada en aljub, complementada amb aigua proveïda per camió cisterna. En cas necessari, es preveu utilitzar també aigua del pou existent en les proximitats de la zona d'estudi. Per altra banda, es projecta una fossa sèptica d'oxidació total per a 8 habitants-equivalent, situada al costat de l'habitatge. L'efluent depurat s'utilitzarà per al reg de les plantes o es buidarà amb camió.

Quant a la demanda energètica de l'habitatge, es preveu la instal·lació de plaques fotovoltaïques amb acumuladors, situades a terra i en una sola línia, per a minimitzar l'ocupació d'espai. Es localitzaran a una franja de 5 m d'amplada a l'oest de l'habitatge, dins la zona de guaret. La climatització serà per aerotèrmia alimentada amb energia solar. No es preveu il·luminació exterior.

Es tancarà la parcel·la on s'ubica l'habitatge amb malla ramadera que permeti el pas de fauna, sustentada amb elements de fusta. Respecte al polígon 5, parcel·la 176, disposa actualment de tancament amb reixeta i paret de pedra seca.

3. Avaluació dels efectes previsibles

D'acord amb el document ambiental, els impactes ambientals durant les diferents fases del projecte es consideren compatibles. No obstant això, en relació amb la ubicació del projecte dins xarxa natura 2000, segons informe del Servei de Planificació al Medi Natural, de data 13 de juny de 2023, «(...) Per valorar les repercussions del projecte es presenten una sèrie d'asseveracions, algunes de les quals es consideren poc representatives i es basen només en l'ocupació de la construcció, sense identificar ni valorar els impactes per l'antropització ni l'efecte acumulatiu amb la resta d'habitatges». Entre els impactes directes i potencials del projecte, tant en la fase de construcció com en la fase de funcionament, trobam els associats al trànsit i flux de persones i vehicles, com la generació de renou i emissions que generen contaminació atmosfèrica, lumínica i acústica, generació de residus i d'aigües residuals, l'efecte barrera, la compactació i impermeabilització del sòl, els enjardinaments o tancaments, etc. Segons l'informe referit, cal tenir en compte que «Aquestes pertorbacions poden afectar negativament la fauna sensible al soroll i a la il·luminació artificial nocturna, afectant els patrons d'activitat dels animals nocturns, el calendari migratori i altres comportaments estacionals, cosa que pot tenir conseqüències per a la reproducció, el comportament i la supervivència de les espècies.»

4. Consultes a les administracions públiques afectades i persones interessades

L'òrgan ambiental ha efectuat les següents consultes:

- Servei de Planificació al Medi Natural, de la DG d'Espais Naturals i Biodiversitat.
- Servei d'Estudis i Planificació, de la DG de Recursos Hídrics.
- Servei d'Agricultura (DG d'Agricultura, Ramaderia i Desenvolupament Rural), de la Conselleria d'Agricultura, Pesca i Alimentació.
- Direcció Insular de Territori i Paisatge, del Departament de Territori del Consell de Mallorca.
- Direcció Insular d'Urbanisme, del Departament de Territori del Consell de Mallorca.

En el moment de redactar el present informe, s'han rebut els següents informes de les administracions consultades:

-El Servei de Planificació al Medi Natural, de la DG d'Espais Naturals i Biodiversitat, amb data 4 de juliol de 2023, va informar el següent:

Es conclou que:

Inform que el Projecte bàsic d'habitatge unifamiliar aïllat, garatge i piscina al Polígon 5, Parcel·la 132 i 176 TM de Vilafranca, en l'àmbit de la ZEPA ES0000542 Pla de Vilafranca, no té relació directa amb la gestió de l'espai, però sí que tindrà afecció apreciable a l'hàbitat i les espècies per les quals es va designar l'espai protegit de la Xarxa Natura 2000.

Amb tot, s'afectarà la integritat del lloc, raó per la qual s'informa DESFAVORABLEMENT el projecte.

Si el projecte hagués de tramitar-se per avaluació d'impacte ordinària, es recorda que s'haurà de consultar al Servei de Protecció d'Espècies de la Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat.

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 preveu que el projecte pugui tenir efectes significatius sobre el medi ambient, en concret:

1. Característiques del projecte: El projecte pretén la realització d'una obra nova, consistent en un habitatge unifamiliar amb 4 habitacions i piscina, dins una finca separada en dues parcel·les per un camí d'establidors (polígon 5, parcel·les 132 i 176), al TM de Vilafranca de Bonany. L'habitatge i piscina es localitzaran íntegrament a la parcel·la 132, mentre que a la parcel·la 176 es mantindrà la superfície cultivada de cereal, existent en l'actualitat. S'ocuparà una superfície total de 383 m², incloent-hi habitatge, terrassa, piscina i zona d'accés, condicionada amb graves filtrants i sense pavimentar. L'habitatge disposarà de planta baixa i subterrani, amb 3 cossos i teulada de dos aiguavessos, amb un volum central més elevat. Es preveu una pèrgola que connecti la terrassa i la piscina.

D'acord amb el document ambiental, la superfície de cultiu de cereal que es perdrà a conseqüència del projecte és d'aproximadament 0,06 ha. D'aquesta manera, la superfície cultivada i de guaret, així com de marges amb arbrat representarà el 98,15% de la superfície total de la parcel·la. Entre les mesures projectades de foment de la biodiversitat d'avifauna, es disposarà d'una bassa-abeurador, la instal·lació de barrera vegetal d'ullastres-oliveres entre l'habitatge i la zona de cultiu i parcialment en el límit de la parcel·la, i la plantació d'arbrat (garrovers, figueres...) al centre de la parcel·la.

El subministrament d'aigua de l'habitatge procedirà de l'aigua de pluja, recollida a la teulada i emmagatzemada en aljub, complementada amb aigua proveïda per camió cisterna. En cas necessari, es preveu utilitzar també aigua del pou existent en les proximitats de la zona d'estudi. Per altra banda, es projecta una fossa sèptica d'oxidació total per a 8 habitants-equivalent, situada al costat de l'habitatge. L'efluent depurat s'utilitzarà per al reg de les plantes o es buidarà amb camió.

Quant a la demanda energètica de l'habitatge, es preveu la instal·lació de plaques fotovoltaïques amb acumuladors, situades a terra i en una sola línia, per a minimitzar l'ocupació d'espai. Es localitzaran a una franja de 5 m d'amplada a l'oest de l'habitatge, dins la zona de guaret. La climatització serà per aerotèrmia alimentada amb energia solar. No es preveu il·luminació exterior.

Es tancarà la parcel·la on s'ubica l'habitatge amb malla ramadera que permeti el pas de fauna, sustentada amb elements de fusta. Respecte al polígon 5, parcel·la 176, disposa actualment de tancament amb reixeta i paret de pedra seca.

2. Ubicació del projecte: l'àmbit d'actuació es localitza al polígon 5, parcel·les 132 i 176, del TM de Vilafranca de Bonany. D'acord amb el PTM, els terrenys objecte d'estudi estan qualificats com a sòl rústic general (SRG) i segons les NS de Vilafranca de Bonany es localitza a una àrea agrícola-ramadera zona B, corresponent a sòl compatible amb l'edificació d'habitatges unifamiliars. Es localitzen íntegrament dins la ZEPA ES0000542 «Pla de Vilafranca», sense afecció a àrees de prevenció de riscos (APR). Segons el IV Pla Forestal de les Illes Balears (2015-2024), es correspon amb una zona amb baix risc d'incendi forestal. Els terrenys se situen dins la Unitat Paisatgística 9 (UP-9) «Pla». D'acord amb el document ambiental, la vegetació de l'àmbit d'actuació i de l'entorn es tracta d'espècies cultivades de cereals en secà (blat, ordi...). S'ubica dins el vedat de caça PM-11.126.

La zona d'estudi es troba sobre la massa d'aigua subterrània 1818M4 «Justaní», aquífer poc profund en mal estat qualitatiu i bon estat quantitatiu, i baixa-moderada vulnerabilitat a la contaminació. Dins el polígon 5, parcel·la 132, trobam un pou sense ús o ús no vinculat (codi IRA_2384_Vigent-A_S_13503). Per altra banda, els pous d'abastiment urbà més pròxims es localitzen a distàncies superiors a 1.000 m de les parcel·les de referència.

D'acord amb el Servei de Planificació al Medi Natural, a la zona on s'ubica el projecte s'han registrat 116 espècies d'aus, algunes en perill d'extinció, altres són vulnerables i 47 són reproductores. L'avifauna es caracteritza per ser aus d'àrees obertes i d'aus fonamentalment migratòries. Entre d'altres, es tracta d'una zona de reproducció tant de l'arpella (*Circus aeruginosus*), inclosa dins el Llistat d'Espècies Silvestres en Règim de Protecció Especial (RD 139/2011), com de l'arpella cendrosa (*Circus pygargus*), Espècie Vulnerable (RD 139/2011), avifauna que va motivar la declaració de la ZEPA ES0000542 «Pla de Vilafranca». Per altra banda, destaca per ser també una zona de vital importància per a l'alimentació i el descans de rapinyaires migradors, zona de campeig del milà reial (*Milvus milvus*), àguila calçada (*Aquila pennata*) i falcó pelegrí (*Falco peregrinus*) i per a aus estepàries, algunes d'elles incloses en l'Annex I de la Directiva Aus, com el sebellí (*Burhinus oedini*), la cogullada (*Galerida theklae*) i la terrola (*Calandrella brachydactyla*).

Segons el document ambiental, als terrenys objecte d'estudi no figuren elements d'interès patrimonial catalogats.

3. Característiques del potencial impacte: Atesa la naturalesa i la ubicació del projecte a desenvolupar es preveu que els efectes sobre el medi ambient siguin rellevants, destacant la repercussió de forma directa sobre l'hàbitat i les espècies per la pèrdua neta de superfície d'hàbitat útil, pèrdua de qualitat de l'hàbitat, fragmentació i pèrdua de connectivitat de la ZEPA, disminució de disponibilitat d'aliment, pèrdua de llocs de nidificació, increment de les molèsties per renou i increment de la pressió sobre els recursos afectant la integritat d'un lloc declarat com a ZEPA. Segons el Servei de Planificació al Medi Natural, organisme competent en la gestió dels espais xarxa natura 2000, el document ambiental no analitza en detall els impactes de cadascuna de les accions del projecte sobre els objectius de conservació de la ZEPA, sobre les aus que varen motivar la seva declaració.

Conclusions de l'informe d'impacte ambiental

Primer: Subjectar a avaluació d'impacte ambiental ordinària el «Projecte bàsic d'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina, al polígon 5, parcel·les 132 i 176 (TM de Vilafranca de Bonany)» - promotor Sr. Eduardo López Ramos -, d'acord amb els criteris de l'annex III de la Llei estatal 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.

L'estudi d'impacte ambiental (EIA) continuarà com a mínim el que estableix l'article 35 de la Llei 21/2013, en els termes desenvolupats a l'annex VI, ambdós modificats per la Llei estatal 9/2018, així com pel que s'estableix a l'apartat 2 de 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. S'hauran d'incloure els aspectes mencionats al present informe, que servirà com a document d'abast de l'EIA, i els indicats als informes rebuts de les administracions afectades.

L'EIA ha d'incloure, segons l'art. 21.2 del Decret legislatiu 1/2020, 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, així com un annex consistent en un estudi sobre l'impacte directe i induït sobre el consum energètic, punta de demanda i les emissions de gasos d'efecte hivernacle, i també la vulnerabilitat davant el canvi climàtic. També, segons l'article 27 d'aquest Decret legislatiu, l'EIA ha d'incloure una avaluació de riscos. Tota la documentació haurà d'anar signada per la persona redactora i col·laboradors.

Tal com preveu l'annex VI. Estudi d'impacte ambiental i criteris tècnics de la Llei 21/2013, es realitzarà un examen multicriteri de les diferents alternatives que resultin ambientalment més adequades, inclosa l'alternativa zero o de no actuació, i que siguin tècnicament viables. Es justificarà la solució proposada en funció de diversos criteris: econòmic, funcional, entre els quals hi ha l'ambiental.

Les alternatives han de ser raonables i tècnicament i ambientalment viables. S'ha d'incloure, per a cada alternativa examinada, la identificació,



quantificació i valoració dels efectes significatius previsibles de les activitats projectades sobre la població, la salut humana, la flora, la fauna, la biodiversitat, la geodiversitat, el sòl, el subsòl, l'aire, l'aigua, els factors climàtics, el canvi climàtic, el paisatge, els béns materials, inclòs el patrimoni cultural, i la interacció entre tots els factors esmentats, durant les fases d'execució, explotació i, si s'escau, durant la demolició o l'abandonament del projecte.

Si el pressupost del projecte supera el milió d'euros, es designarà un auditor ambiental. S'hauran d'incloure, al pressupost del projecte i l'EIA, les partides mediambientals de les mesures a aplicar i el seguiment ambiental.

A més, a l'EIA s'hauran de tenir en compte les consideracions següents:

1. D'acord amb l'informe desfavorable aportat pel Servei de Planificació al Medi Natural, s'ha de presentar un estudi de repercussions ambientals del projecte sobre la ZEPA ES0000542 «Pla de Vilafranca», en el qual s'identifiquin i avaluin els impactes de cadascuna de les accions del projecte sobre els objectius de conservació d'aquest espai xarxa natura 2000, i les mesures preventives, correctores i compensatòries previstes, així com els possibles efectes acumulatius amb altres projectes que hi ha actualment en tramitació.
 2. Cal incorporar un apartat d'alternatives al projecte, en el qual es dugui a terme un anàlisi multicriteri per a seleccionar l'alternativa més idònia, inclosa l'alternativa 0, de no execució de l'habitatge.
 3. Detallar les característiques bàsiques de la piscina projectada (superfície de la làmina d'aigua, materials i acabats...).
 4. Precisar quin serà el consum energètic de l'habitatge i la piscina, i el percentatge de la demanda energètica coberta per fonts renovables.
 5. Aclarir quina serà la contribució de les diferents fonts per al subministrament d'aigua potable (camions cisterna, pou, aigua de pluja...).
- Atès que es preveu proveïment d'aigua amb camions cisterna, identificar i valorar els impactes ambientals derivats del trànsit d'aquests vehicles i quines mesures minimitzadores dels impactes s'adoptaran, si escau.
6. Atès que no es preveu connexió a clavegueram, especificar quin serà el destí de les aigües residuals depurades i, si escau, els impactes derivats de la gestió d'aquestes aigües depurades.
 7. Respecte de les mesures compensatòries relatives a la sembra de cereals a la parcel·la, indicar la superfície afectada.
 8. El PVA haurà d'incorporar indicadors de seguiment de les mesures ambientals plantejades, establir l·lindars i aclarir quines seran les actuacions en cas d'incompliment d'aquests, per a cada una de les fases del projecte (execució, funcionament i eventual desmantellament). Totes les mesures proposades s'hauran d'incorporar en el pressupost.

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 durant un termini no inferior a trenta dies, mitjançant la publicació al BOIB i si escau a la seva seu electrònica. En l'anunci de l'inici de la informació pública, l'òrgan substantiu, inclourà un resum del procediment d'autorització del projecte amb la informació mínima que assenyala l'art. 36.2 de la Llei 21/2013.

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 a les administracions públiques afectades i a les persones interessades. Es considera que s'han de realitzar les consultes següents:

- Servei de Protecció d'Espècies, de la DG d'Espais Naturals i Biodiversitat.
- Servei de Planificació al Medi Natural, de la DG d'Espais Naturals i Biodiversitat.
- Servei d'Estudis i Planificació, de la DG de Recursos Hídrics.
- Servei d'Aigües Subterrànies, de la DG de Recursos Hídrics.
- Servei d'Agricultura (DG d'Agricultura, Ramaderia i Desenvolupament Rural), de la Conselleria d'Agricultura, Pesca i Alimentació.
- Direcció Insular de Territori i Paisatge, del Departament de Territori del Consell de Mallorca.
- Direcció Insular d'Urbanisme, del Departament de Territori del Consell de Mallorca.
- GOB.
- Amics de la Terra.

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'avaluació ambiental.

A més, es donarà compte al Ple de la CMAIB i al comitè tècnic d'Avaluació d'Impacte Ambiental (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 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, si s'escau, d'autorització del projecte, d'acord amb el que disposa l'article 47.5 de la Llei 21/2013.

Cinquè. 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'aprovació.

(signat electrònicament: 7 de desembre de 2023)

La directora general de Coordinació i Harmonització Urbanística

Maria Paz Andrade Barberá

Per suplència de la presidència de la CMAIB(BOIB núm. 106 de 29 de juliol 2023)

