

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA

CONSELLERIA D'HABITATGE, TERRITORI I MOBILITAT

12104

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 construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat amb piscina al C/DEGAS 17, solar 239-B, Es Pas de Vallgornera, TM Llucmajor, promogut per Tanja Meier (Exp. 63a/2023)

Vist l'informe tècnic amb proposta de resolució de dia 12 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 construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat amb piscina al C/DEGAS 17, solar 239-B, Es Pas de Vallgornera, Terme Municipal de Llucmajor, promogut per Tanja Meier, 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, Llorenç Mas Parera, en data 20 de desembre 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 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 realitzar l'obra nova d'un habitatge unifamiliar aïllat amb piscina, situat al carrer Degas 17, solar 239-B, Es pas de Vallgornera, T.M. de Llucmajor. L'habitatge se situa en una parcel·la amb una superfície de 611,30 m². Està compost per una planta baixa i primer pis, amb 7 m d'alçada màxima, 52,60 m² de paviment exterior (189,1 m² de superfície útil) i 400.20 m² d'enjardinament (66,47% de la parcel·la). La capacitat d'allotjament és de 8 persones com a màxim, amb 4 habitacions i 2 banys. La piscina ocupa 28,68 m² de superfície, amb 6,42 m² de maquinària i 8 m² de dipòsit de compensació, de menys d'un metre de fondària (semi-soterrada) i un volum de 43 m³.

Disposa de tots els serveis excepte clavegueram. L'abastiment d'aigua es farà a partir de la xarxa municipal. Segons el document ambiental, l'evacuació d'aigües residuals es farà cap a un dipòsit estanc de 10.000 litres, ubicat damunt d'una base impermeabilitzada, que serà buidat periòdicament per part d'una empresa especialitzada que les traslladarà a la depuradora municipal. S'aporta un compromís del promotor de connectar-se al clavegueram quan estigui executat, d'encarregar la retirada de les aigües fecals a camions autoritzats i de conservar els justificants de buidatge del dipòsit i les factures de consum d'aigua potable. Pel que fa a la piscina, el document ambiental proposa un sistema de cloració automàtic per electròlisi de sal i tant la fosa sèptica com la piscina disposaran de sistemes de detecció amb avis remot de fugues d'aigua (instal·lada per l'empresa AQUATARIMA SL).

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 es converteixi 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... I produeixi afeccions a la fauna del ZEC i a l'hàbitat 8310.

També pot tenir efectes sobre l'activitat morfofènica 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 (VALIB 192349) i al Servei de Planificació del Medi Natural (SPMN) de la Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat (VALIB 192332), al Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera de la Direcció General d'Energia i Canvi Climàtic (VALIB 192311), a la Direcció Insular de Territori i paisatge del Consell (GOIBS154616), Direcció Insular d'Urbanisme del Departament de Territori del Consell (GOIBS154708/2023), GOB (GOIBS154524/2023) i Amics de la Terra (GOIBS154420/2023).

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

i. Dia 08 de maig de 2023 tenen entrada (RE SAA núm.373) ofici i informe del Servei d'Autoritzacions Territorials amb relació a la consulta efectuada, que conclou: «Les obres no estan incloses en la zona de servitud de protecció per la qual cosa no requeriran d'autorització del Consell insular de Mallorca que es tramita en el Servei d'Autoritzacions Territorials. D'acord amb el que he exposat abans i en relació amb les competències d'aquest servei no cal que avaluem els possibles efectes adversos significatius sobre el medi ambient derivats de l'execució del projecte».

ii. Dia 23 de maig de 2023 tenen entrada (VALIB200601) ofici i informe per part del Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera amb relació a consulta efectuada, que conclou «Revisar els punts 3.3 sobre mitigació i 3.4 sobre adaptació i aportar la documentació justificativa en cas que el projecte es subjecti a procediment d'avaluació ambiental.»

iii. Dia 8 de juny de 2023 tenen entrada (RE SAA núm.477) ofici i informe per part del Servei d'Ordenació del Territori amb relació a consulta efectuada, que conclou: « 1. S'emet informe favorable en referència a l'objecte de la consulta, al tractar-se de la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat i piscina emplaçat a una parcel·la de l'àmbit delimitat com a Es Pas de Vallgornera que dona compliment a la proposta d'actuació indicada a l'Annex II del PTIM, atesa la tipologia edificatòria proposada (habitatge unifamiliar aïllat) i sempre que la parcel·la (inferior a 800 m2) sigui una parcel·la-segregada amb anterioritat a l'entrada en vigor del Pla (1/01/2005), sense perjudici del compliment dels requisits legals i reglamentàriament aplicables per a l'edificació a sòl urbà.

2. Respecte a les condicions d'integració paisatgístiques derivades del PTIM i de l'Estratègia de paisatge del Consell de Mallorca, en la mesura del que sigui possible es proposa posar cura en la plantació d'arbres i arbustos a la zona enjardinada exterior, mantenint els arbres i arbustos existents a la parcel·la, escollint espècies autòctones de la mateixa espècie que les existents a la massa forestal amb la qual confronta la urbanització en la qual s'integra, amb l'objecte de reduir l'impacte visual de l'edificació.»

iv. Dia 21 de juny de 2023 tenen entrada (VALIB209151) ofici i informe per part del SPMN de la DGENB en relació a consulta efectuada, el qual informa desfavorablement el projecte de construcció d'un habitatge unifamiliar amb piscina, promogut per Tanja i Axel Meier, al carrer Degàs, 17 (solar 239-B) de la urbanització d'es Pas de Vallgornera, al T.M. de Llucmajor, 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, la ZEC i ZEPA ES0000083 Arxipèlag de Cabrera, i molt especialment sobre la ZEC ES5310049 Cova des Pas de Vallgornera i l'hàbitat d'interès comunitari 8310 Coves no explotades pel turisme, sense perjudici que el projecte objecte 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 es prenguin mesures suficients com per garantir la integritat estructural i la manca del risc de contaminació de la cova.



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 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 Degas 17, solar 239-B, Es pas de Vallgornera, T.M. de Llucmajor. L'habitatge se situa en una parcel·la amb una superfície de 611,30 m². Està compost per una planta baixa i primer pis, amb 7 m d'alçada màxima, 52,60 m² de paviment exterior (189,1 m² de superfície útil) i 400,20 m² d'enjardinament (66,47% de la parcel·la). La capacitat d'allotjament és de 8 persones com a màxim, amb 4 habitacions i 2 banys. La piscina ocupa 28,68 m² de superfície, amb 6,42 m² de maquinària i 8 m² de dipòsit de compensació, de menys d'un metre de fondària (semi-soterrada) i un volum de 43 m³.

Disposa de tots els serveis excepte clavegueram. L'abastiment d'aigua es farà a partir de la xarxa municipal. Segons el document ambiental, l'evacuació d'aigües residuals es farà cap a un dipòsit estanc de 10.000 litres, ubicat damunt d'una base impermeabilitzada, que serà buidat periòdicament per part d'una empresa especialitzada que les traslladarà a la depuradora municipal. S'aporta un compromís del promotor de connectar-se al clavegueram quan estigui executat, d'encarregar la retirada de les aigües fecals a camions autoritzats i de conservar els justificants de buidatge del dipòsit i les factures de consum d'aigua potable. Pel que fa a la piscina, el document ambiental proposa un sistema de cloració automàtic per electròlisi de sal i tant la fosa sèptica com la piscina disposaran de sistemes de detecció amb avis remot de fugues d'aigua (instal·lada per l'empresa AQUATARIMA SL).

b) Ubicació del projecte: Es tracta d'una parcel·la catalogada com a sòl urbà, al carrer Degas 17, solar 239-B, Es 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 d'uns 140 metres dels 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 menys de 150 metres de ramals 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'aquífer subjacent; del risc que l'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 llixiviats amb cada nou projecte que s'executi a l'àrea; i del risc de canvis sobre l'activitat morfogenètica 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.

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/DEGAS 17, solar 239-B, Es Pas de Vallgornera, Terme Municipal de Llucmajor, promogut per Tanja Meier, 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 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 21 del Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears, aprovat per Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, així com les consideracions següents:

a) S'hauran de presentar alternatives segons es recull a l'article 2.1.b del Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears, aprovat per Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost 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 riscos per contaminació dels productes químics que s'utilitzin pel manteniment de la piscina.

d) Avaluar els sistemes d'emmagatzematge i conduccions de les fecals per si mateixos, en relació amb 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 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) 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 pesant i camions durant la fase de construcció del projecte, l'acumulació dels residus d'obra a la parcel·la fins a 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.

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

i) S'hauran de tenir en compte les possibles afeccions als LIC i ZEPA que envolten la urbanització, valorant, els efectes de la contaminació acústica, contaminació 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 domèstic i s'hauran de proposar mesures correctores per evitar-les.

j) Cal incorporar les consideracions sobre mitigació d'emissions de gasos d'efecte hivernacle i d'adaptació al canvi climàtic de l'informe de Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera (16/05/23).

k) Cal incorporar les condicions d'integració paisatgístiques de l'informe del Servei d'Ordenació del Territori (05/06/2023).

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 duren 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:

a) Servei de Planificació al Medi Natural del Departament de Medi Natural de la Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat.

b) Servei d'Aigües Superficials de la Direcció General de recursos Hídrics.

c) Servei d'Estudis i Planificació de la Direcció General de recursos Hídrics.

d) Departament de Territori i Infraestructures del Consell de Mallorca.

e) Associació de Veïnats, si n'hi hagués.

f) Institut Geològic i Miner d'Espanya.

g) Gob.



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 perdre 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: 13 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)

