

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT I TERRITORI

5364

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/Rafael 2, Vallgornera Nou, Terme Municipal de Llucmajor, promogut per Spring Consulting S.L. (Exp.103a/2022)

Vist l'informe tècnic amb proposta de resolució de dia 21 de febrer 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 de construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat amb piscina al C/Rafael 2, Vallgornera Nou, Terme Municipal de Llucmajor, promogut per Spring Consulting 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 14 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 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 l'estudi d'avaluació de repercussions ambientals presentat pel promotor, l'objecte del projecte bàsic és realitzar les obres de compartimentació, acabats, instal·lacions i equipament de les edificacions inacabades existents al solar situat al carrer Rafael 2, Vallgornera Nou, T.M. de Llucmajor. L'habitatge se situa en una parcel·la amb una superfície de 612 m2. Amb una única planta i piscina, superfície total de construcció 150 m2 i la superfície de la piscina 29,20 m2.

Disposa de tots els serveis excepte clavegueram. L'abastiment d'aigua es farà a partir de la xarxa municipal i es comptarà amb dos dipòsits de fibra de vidre de 3000 l per la recollida de les aigües brutes, tres dipòsits prefabricats de 1000 l cadascun per la recollida de pluvials i un dipòsit d'aigua potable de 500 l. La gestió de les aigües residuals consistirà en la seva acumulació en els dos dipòsits de 3000 l, amb registre visual de nivell, ubicats sobre una superfície impermeabilitzada i la seva posterior retirada i tractament per una empresa gestora de residus autoritzada. A l'EARA no es presenten alternatives, ni Pla de Vigilància Ambiental.

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'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 finalització de la



construcció executada 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 morfogenètica 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: Terraferida (GOIBS242796/2022), Amics de la Terra (GOIBS242785/2022), GOB (GOIBS242788/2022), Direcció Insular d'Urbanisme del Departament de Territori del Consell (GOIBS242836/2022), Direcció Insular de Territori i paisatge del Consell (GOIBS242809/2022), Servei d'Ordenació del Territori DE LA Direcció General de Territori i Paisatge (VALIB119590), Servei de Planificació del Medi Natural (SPMN) de la Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat (VALIB 119567), Servei d'Estudis i Planificació (SEP) de la Direcció General de Recursos Hídrics (DGRH) de la CMAT (VALIB 119594).

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

i.Dia 19 de setembre de 2022 tenen entrada (VALIB 131769) ofici i informe per part del Servei d'Estudis i Planificació en relació a la consulta efectuada, que informa favorablement amb condicionants:

«1.En relació al sistema de depuració, el sistema projectat ha de complir amb les condicions de depuració i amb l'establert a l'art. 80 i l'annex 3 del PHIB 2019 i s'ha de donar compliment a 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».

ii.Dia 05 de desembre de 2022 tenen entrada (VALIB 154042) ofici i informe per part del Servei de Planificació al Medi Natural de la DGENB en relació a consulta efectuada, que informa DESFAVORABLEMENT sobre el projecte perquè 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 Enderrocat-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 dels expedients sancionadors que es puguin obrir contra l'ajuntament de Lluçmajor per haver concedit una llicència sense l'informe preceptiu encomanat per l'art. 39 de la LECO i sense perjudici de 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 s'executi el projecte municipal de clavegueram, amb suficients garanties com 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).

Tot i que la documentació ambiental tramesa a l'òrgan ambiental es limita a l'EARA, atesos els informes rebuts i les possibles afeccions del projecte, es considera suficient la documentació de la qual es disposa per determinar la necessitat de sotmetre el projecte a Avaluació d'Impacte Ambiental Ordinària.

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 és realitzar les obres de compartimentació, acabats, instal·lacions i equipament de les edificacions inacabades existents al solar situat al carrer Rafael 2, Vallgornera Nou, T.M. de Lluçmajor. L'habitatge se situa en una parcel·la amb una superfície de 612 m2. Amb una única planta i piscina, superfície total de construcció 150 m2 i la superfície de la piscina 29,20 m2. Disposa de tots els serveis excepte clavegueram. L'abastiment d'aigua es farà a partir de la xarxa municipal i es

comptarà amb dos dipòsits de fibra de vidre de 3000 l per la recollida de les aigües brutes, tres dipòsits prefabricats de 1000 l cadascun per la recollida de pluvials i un dipòsit d'aigua potable de 500 l. La gestió de les aigües residuals consistirà en la seva acumulació en els dos dipòsits de 3000 l, amb registre visual de nivell, ubicats sobre una superfície impermeabilitzada i la seva posterior retirada i tractament per una empresa gestora de residus autoritzada. A l'EARA, que és la única documentació ambiental presentada, no es presenten alternatives, ni Pla de Vigilància Ambiental. Segons indica l'informe del Servei de Planificació al Medi Natural el promotor va aportar la següent documentació, que no ha estat tramesa al SAA:

- Compromís del promotor (signat l'1 d'octubre de 2018) de connectar-se al clavegueram quan aquest estigui executat.
- Encarregar la retirada de les aigües fecals a camions autoritzats i de conservar els justificants del buidatge del dipòsit.
- Conservar les factures de consum d'aigua potable durant un període de 4 anys.
- Un informe de prospecció geofísica i un estudi geotècnic.

b)Ubicació del projecte: Es tracta d'una parcel·la catalogada com a sòl urbà, al carrer Rafael 2, Vallgornera Nou, T.M. de Llucmajor, 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, 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. El solar es troba sobre l'àrea cartografiada de la Cova anomenada Laberint Inferior del Sector F, també conegut com a Noves Extensions.

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 el Laberint Inferior del Sector F, per la qual cosa prima el principi de precaució. La finalització 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 la adequada gestió d'una fossa sèptica no està garantida si s'apela 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 lixivats 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.

Tot i que l'EARA presenta una sèrie de mesures correctores i protectores, aquestes no tenen cap tipus de seguiment, per la qual cosa no tenim garanties que siguin efectives o que s'arribin a implementar, així doncs, no es pot assegurar ni que l'execució del projecte suposi un impacte nul, ni que el riscs mencionats desapareguin. A més, tampoc es pot assegurar que l'execució del projecte suposi menys impactes que deixar la parcel·la en la situació actual.

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/Rafael 2, Vallgornera Nou, Terme Municipal de Llucmajor, promogut per Spring Consulting 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 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. Una de les alternatives haurà de contemplar la possibilitat de restaurar la parcel·la al seu estat original.
- b)S'haurà de presentar tota la documentació que falti per complir amb els requisits i condicionants de la Resolució emesa pel director general d'Espais Naturals i Biodiversitat, Miquel Mir Gual, amb data 24 de maig de 2017, sobre els projectes de construcció d'habitatge unifamiliar aïllat en l'àmbit d'afecció a la Cova des Pas de Vallgornera (ZEC ES 5310049) del terme municipal de Llucmajor.
- c)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.
- d)Preveure els problemes d'estanquitat de la piscina i el riscs per contaminació dels productes químics que s'utilitzin pel



manteniment de la mateixa.

e)Avaluar els sistemes d'emmagatzematge i conduccions de les fecals per si mateixos, en relació a les garanties que no hi hagi fuites o filtracions a l'aquífer subjacent (en cas que les conduccions de la casa i la piscina a la 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.

f)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.

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 finalització de la construcció del projecte. 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 morfogenètica càrstica de la cova pel canvi de l'escorrentia superficial.

j)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.

k)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.

l)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.

m)S'hauran de tenir en compte els efectes de la contaminació lumínica i acústica i proposar mesures correctores per evitar-la.

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 de 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, Terraferida i 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 subcomitè 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 47.6 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: 26 de maig de 2023)

La secretària general

Catalina Inés Perelló Carbonell

Per suplència del president de la CMAIB (BOIB núm. 26, de 28/02/23)

