



Secció III. Altres disposicions i actes administratius

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

859

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 al C/Dali 6, solar 204-B, Es Pas de Vallgornera, Terme Municipal de Llucmajor, promogut per IFSES ONLINE S.L. (Exp. 111a-2023)

Vist l'informe tècnic amb proposta de resolució de dia 11 d'octubre 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 al C/Dali 6, solar 204-B, Es Pas de Vallgornera, TM de Llucmajor, promogut per IFSES ONLINE 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, Llorenç Mas Parera, en data 25 juliol 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, situat al carrer Dalí 6, solar 204-B, Es pas de Vallgornera, T.M. de Llucmajor.

L'habitatge se situa en una parcel·la amb una superfície de 841 m2. Està compost per una planta baixa amb una superfície total construïda de 46,63 m2.

Disposa de tots els serveis excepte clavegueram. Segons el document ambiental, l'evacuació d'aigües residuals es farà cap a una fosa sèptica d'oxidació total ubicada damunt d'una base impermeabilitzada de 25 cm de gruix i connectada a un dipòsit estanc, que al plànol 1 del projecte bàsic apareix soterrat i s'indica que tindrà registre visual de nivell i que serà buidat periòdicament per una empresa especialitzada. No s'ha aportat cap contracte amb el gestor d'aquests dipòsits, ni cap compromís de conservar els justificants del seu buidatge i les factures de consum d'aigua potable durant un període de 4 anys. Les instal·lacions estan projectades per a connectar-se al clavegueram quan estigui executat, no obstant això, no s'aporta cap compromís del promotor de connectar-se. Projecten l'aprofitament d'energia solar per enllestir l'aigua de l'habitatge.

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, 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 morfofogenètica 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) de la Direcció General de Recursos Hídrics (DGRH) (VALIB 221768) i al Servei de Planificació al Medi Natural (SPMN) de la Direcció General de Medi Natural i Gestió Forestal (VALIB 221739), al Servei de Canvi Climàtic de la Direcció General d'Economia Circular, Transició Energètica i Canvi Climàtic (VALIB 221764), a la Direcció Insular de Territori i paisatge del Consell de Mallorca (GOIBS310826/2023), Direcció Insular d'Urbanisme del Departament de Territori del Consell de Mallorca (GOIBS310852/2023), GOB (GOIBS310802/2023) i Amics de la Terra (GOIBS310788/2023).

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

i. Dia 04 d'octubre de 2023 té entrada (VALIB233134) ofici i informe per part del SPMN de la DG de Medi Natural i Gestió Forestal amb relació a la consulta efectuada, el qual informa desfavorablement el projecte de construcció d'un habitatge unifamiliar, promogut per IFSES ONLINE S.L., al carrer Dalí, 6 (solar 204-B) de la urbanització des Pas de Vallgornera Nou, al T.M. de Llucmajor, damunt el ZEC ES 5310049 Cova des Pas de Vallgornera, perquè pot causar afeccions negatives significatives sobre els hàbitats naturals i les espècies d'interès comunitari pels quals es varen declarar els espais de la Xarxa Natura 2000 immediats a la zona afectada pel projecte: LIC ESS310128 i ZEPA ES0000081 Cap Enderrocat – Cap Blanc, LIC i ZEPA ES0000083 Arxipèlag de Cabrera, i molt especialment sobre la ZEC ESS310049 Cova des Pas de Vallgornera i sobre l'hàbitat d'interès comunitari 8310 Coves no explotades pel turisme. Tot això, 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 Llucmajor es va comprometre executar, en resposta a la Petició 1096/2009 de la Comissió (Europea) al Regne d'Espanya (EU Pilot 2203/11 /ENVI).

5. Anàlisi dels criteris de l'annex III de la Llei 21/2013

S'han analitzat els criteris de l'annex III de la Llei 21/2013, de 09 de desembre, d'avaluació ambiental de 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, situat al carrer Dalí 6, solar 204-B, Es pas de Vallgornera, T.M. de Llucmajor. L'habitatge se situa en una parcel·la amb una superfície de 841 m2. Està compost per una planta baixa amb una superfície total construïda de 46,63 m2. Disposa de tots els serveis excepte clavegueram. Segons el document ambiental, l'evacuació d'aigües residuals es farà cap a una fosa sèptica d'oxidació total ubicada damunt d'una base impermeabilitzada de 25 cm de gruix i connectada a un dipòsit estanc, que al plànol 1 del projecte bàsic apareix soterrat i s'indica que tindrà registre visual de nivell i que serà buidat periòdicament per una empresa especialitzada. No s'ha aportat cap contracte amb el gestor d'aquests dipòsits, ni cap compromís de conservar els justificants del seu buidatge i les factures de consum d'aigua potable durant un període de 4 anys. Les instal·lacions estan projectades per a connectar-se al clavegueram quan estigui executat, no obstant això, no s'aporta cap compromís del promotor de connectar-se. Projecten l'aprofitament d'energia solar per encaletir l'aigua de l'habitatge.

b) Ubicació del projecte: Es tracta d'una parcel·la catalogada com a sòl urbà, al carrer Dalí 6, solar 204-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 50 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 d'uns 50 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'aqüífer 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 lixiviats 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 al C/Dali 6, solar 204-B, Es Pas de Vallgornera, Terme Municipal de Llucmajor, promogut per IFSES ONLINE 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:

- 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.
- S'haurà de presentar tota la documentació necessària per a justificar el compliment dels 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.
- 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.
- 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'aqüífer subjacent. 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.
- Valorar l'efecte acumulatiu dels habitatges ja construïts sobre la cova, sumat als projectats al sòl vacant, i el seu impacte pel bon estat dels organismes que i per la conservació dels paràmetres fisicoquímics de les seves aigües.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- L'EIA haurà d'incloure un annex indicant el consum energètic i les emissions de gasos amb efecte d'hivernacle (procés constructiu i





vida útil). Cal tenir en compte l'article 32 de la Llei 10/2019, de 22 de febrer, referent a l'eficiència energètica de les noves edificacions. A més caldrà incorporar mesures d'adaptació al canvi climàtic.

k) Cal que el projecte incorpori mesures d'integració paisatgístiques.

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.

m) 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.

n) 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 (SPMN) de la Direcció General de Medi Natural i Gestió Forestal.

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

c) Servei de Canvi Climàtic de la Direcció General d'Economia Circular, Transició Energètica i Canvi Climàtic.

d) Direcció Insular de Territori i paisatge del Consell de Mallorca.

e) Direcció Insular d'Urbanisme del Departament de Territori del Consell de Mallorca.

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

g) Institut Geològic i Miner d'Espanya.

h) Gob.

Segon. El present informe ambiental, que actua com a document d'abast, es publicarà al Butlletí Oficial de les Illes Balears (BOIB) i a la seu electrònica de la CMAIB, 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 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

(Signat electrònicament: 26 de gener de 2024)

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)

