



Secció III. Altres disposicions i actes administratius

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

11200

Resolució de la directora general d'Harmonització Urbanística i Avaluació Ambiental per la qual es formula l'informe d'impacte ambiental sobre el projecte de construcció d'habitatge unifamiliar al c/Pedrerres 4, Cala Pi, T.M. de Llucmajor (19a/2024)

Vist l'informe tècnic amb proposta de resolució de dia 16 de juliol de 2024, i d'acord amb l'apartat 1 de l'article únic del Decret 5/2024, de 29 de maig, pel qual s'estableixen les competències i l'estructura orgànica bàsica de les conselleries de l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

RESOLC FORMULAR

L'informe d'impacte ambiental sobre el projecte de construcció d'habitatge unifamiliar al c/Pedrerres 4, Cala Pi, T.M. 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. En el mateix sentit, ho estableix l'article 13.2 c) del Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears.

Per resolució del director general d'Espais Naturals i Biodiversitat, en data 11 de març de 2021, es 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 dels articles 21, 22, 30 i 31 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 Pedrerres 4, Cala Pi, T.M. de Llucmajor.

L'habitatge se situa a una parcel·la de 921,55 m2 i es projecte en planta baixa: sala menjador cuina, un dormitori doble, un bany i pèrgola terrassa, amb una superfície d'ocupació de 57,25 m2 i una pèrgola de 4,29 m2.

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 per vessaments accidentals, per la gestió de les aigües residuals, 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 a causa dels 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) de la Conselleria de la Mar i del Cicle de l'Aigua (VALIB 267674) i al Servei de Planificació del Medi Natural (SPMN) de la Direcció General de Medi Natural i Gestió Forestal (VALIB 267695), a la Direcció Insular de Territori i paisatge del Consell (GOIBS53912/2024), Direcció Insular d'Urbanisme i Planejament Municipal del Departament de Territori, Mobilitat i Infraestructures del Consell (GOIBS53956/2024), GOB (GOIBS53805/2024) i Amics de la Terra (GOIBS53753/2024).

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

i. Dia 15 de març de 2024 tenen entrada (RE SAA núm.193) ofici i informe del Servei d'Autoritzacions Territorials en relació amb la consulta efectuada, que conclou: *«part de les obres estan incloses en la zona de servitud de protecció per la qual cosa requeriran d'autorització del Consell Insular de Mallorca que es tramita en Servei d'Autoritzacions Territorials.»*

ii. Dia 19 de març de 2024 tenen entrada (RE SAA núm.206) ofici i informe del Servei d'Ordenació Territorial que conclou: *«a la vista de les consideracions tècniques expressades a l'apartat III de l'informe es conclou que des del punt de vista de l'ordenació territorial no s'observa cap circumstància del projecte que resulti d'especial incidència a l'entorn, sempre que es doni compliment a la normativa d'aplicació. No obstant, per tal de mitigar els efectes del canvi climàtic i millorar la integració paisatgística, en la mesura del que sigui possible, es recomana mantenir les espècies vegetals autòctones existents a la parcel·la i en el cas de plantació d'arbres i arbustos a la zona enjardinada exterior, escollir una vegetació coherent amb l'entorn natural existent.»*

iii. Dia 23 de maig de 2024 tenen entrada (VALIB294886) 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 amb piscina, al carrer de Pedreres, 4 (Cala Pi) al TM de Llucmajor, promogut per Christa Wagner, damunt la 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 ES5310128 i ZEPA ES0000081 Cap Enderrocat i cap Blanc, LIC i ZEPA ES0000083 Arxipèlag de Cabrera, i molt especialment sobre la ZEC ES5310049 Cova des Pas de Vallgornera i sobre l'hàbitat d'interès comunitari 8310 Coves no explotades pel turisme. Tot això, 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 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 pilot2203/11/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 9 de desembre, d'avaluació ambiental i es contempla que el projecte pot tenir efectes significatius sobre el medi ambient:

a) Característiques 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 Pedreres 4, Cala Pi, T.M. de Llucmajor.

L'habitatge se situa a una parcel·la de 921,55 m² i es projecte en planta baixa: sala menjador cuina, un dormitori doble, un bany i pèrgola terrassa, amb una superfície d'ocupació de 57,25 m² i una pèrgola de 4,29 m².

b) Ubicació del projecte: Es tracta d'una parcel·la catalogada com a sòl urbà, al carrer Pedreres 4, Cala Pi, s'ubica a l'àrea de protecció integral establerta per l'IGME al seu informe de 2014 "Informe para la delimitación del perímetro de protección de lugar de interés comunitario (LIC) Cova des Pas de Vallgornera, Llucmajor, Mallorca, Islas Baleares". La importància ecològica del lloc va fer que fos declarat com a Zona d'Especial Protecció "ZEC ES5310049 Cova des Pas de Vallgornera". Part de la parcel·la, a uns 35 metres lineals des del carrer Pedreres direcció Oest, està ocupada per 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. Un cop construït l'habitatge, aquest es trobarà a uns 24 metres del LIC ES5310128 i ZEPA ES0000081, l'EARA indica que no es projecte res a l'espai entre el LIC ES5310128 i ZEPA ES0000081 i l'habitatge, ni a l'interior d'aquest. Per altra banda, limita a la part marina situada al sud amb el ZEC i ZEPA ES0000083 Arxipèlag de Cabrera.



La zona no està afectada per cap APR d'erosió, esllavissament, incendis o inundació, segons font de l'IDEIB. Se situa en zona de policia de torrent, el torrent de Cala Pi discorre a uns 50 metres a l'Oest, no presenten autorització de la Direcció General de Recursos Hídrics.

Es considera una zona de vulnerabilitat d'aqüífers moderada, es troba a la massa d'aigua subterrània (MAS) 1821M1 Marina de Llucmajor, fora de la zona vulnerable a la contaminació per nitrats i fora dels perímetres de restriccions dels pous de proveïment humà.

No hi ha elements del patrimoni cultural que es vegin afectats.

Referent al paisatge el projecte es troba en ambient antropitzat, és un solar que es localitza dintre d'una urbanització, a excepció de la zona Oest i Nord-est que limiten amb l'ANEI Marina de Llucmajor.

D'acord amb la capa d'hàbitats Illes Balears 2005 del visor IDEIB trobem a uns 150 metres cap a l'Oest i el Nord-est trobem els següents hàbitats "Cneoro tricocci-Ceratonietum siliquae" "Hypochoerido-Brachypodietum retusi" i a uns 350 metres cap al sud "Limonietum caprariensis" "Parapholido incurvae-Catapodietum marini".

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"), 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.

6. Conclusions de l'Informe d'impacte ambiental

Primer. Subjectar a avaluació d'Impacte Ambiental ordinària el projecte de construcció d'habitatge unifamiliar al c/Pedrerres 4, Cala Pi, T.M. de Llucmajor, promogut per Christa Wagner, i signat en data de març de 2019 pels arquitectes Carlo Montaldo Gorille i Jose Montaldo, d'acord amb els criteris de l'annex III de la Llei 21/2013, de 9 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 els articles 21, 22 i 31 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.
- 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 (en cas que les conduccions de la casa i la piscina a la fossa 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.
- 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 en el bon estat dels organismes presents 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.



g. 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 els 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.

h. 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.

i. L'EsIA 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.

j. Cal que el projecte incorpori mesures d'integració paisatgístiques.

k. 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.

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

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

n. 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, 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.

o. 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 duran 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 del Medi Natural (SPMN) de la Direcció General de Medi Natural i Gestió Forestal de la Conselleria d'Agricultura, Pesca i Medi Natural.

b) Servei d'Aigües Superficials de la Direcció General de recursos Hídrics de la Conselleria de la Mar i del Cicle de l'Aigua.

c) Servei d'Estudis i Planificació de la Direcció General de recursos Hídrics de la Conselleria de la Mar i del Cicle de l'Aigua.

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, que actua com a document d'abast, 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.

Tercer. L'informe d'impacte ambiental no serà 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: 31 d'octubre de 2024)

La directora general d'Harmonització Urbanística i Avaluació Ambiental

Maria Paz Andrade Barberá

