



Secció III. Altres disposicions i actes administratius

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

12592

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 i piscina al c/Dalí 3, Vallgornera Nou, T.M. de Llucmajor (Exp 42a/2024)

Vist l'informe tècnic amb proposta de resolució de dia 23 de setembre 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 i piscina al c/Dalí 3, Vallgornera Nou, 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 19 d'agost de 2019, 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 amb piscina, situat al carrer Dalí 3, Vallgornera Nou, T.M. de Llucmajor.

L'habitatge se situa a una parcel·la de 882,34 m2 i es projecten dues plantes, amb una superfície construïda tancada de 186,54 m2 (110,6 m2 en planta baixa i 75,94 m2 en la planta pis), 34,35 m2 de porxos i una piscina rectangular de 32 m2. L'habitatge és per 6 places i comptarà amb tres dormitoris dobles i tres banys i un lavabo. D'acord amb el projecte, el solar disposa de connexió a la xarxa elèctrica i preveu la connexió a la xarxa existent d'aigua potable. La fonamentació de l'edifici serà superficial i es realitzarà una excavació d'1,20 m de profunditat en una superfície de 32 m2 per establir la piscina. Segons el document ambiental, el sistema pel tractament de les aigües residuals que finalment s'adopta és un dipòsit estanc d'aigües residuals sense tractament d'una capacitat de 30.000 litres fet a base de polièster reforçat amb fibra de vidre que, considerant una ocupació de 6 habitants, seran retirades per empresa autoritzada aproximadament cada 25 dies. Aquest dipòsit s'allotjarà en l'interior d'una cubeta d'obra impermeabilitzada i amb capacitat suficient per albergar tot el contingut del dipòsit d'aigües residuals en cas de fuites i vessaments accidentals. El projecte preveu la connexió a una futura xarxa de clavegueram, l'establiment d'una xarxa de recollida separativa (pluvials/residuals) i proposa la reutilització de les aigües grises per omplir la cisterna dels quatre inodors de l'habitatge, com a mesura d'estalvi d'aigua i reducció d'aigües residuals. També es preveu l'establiment d'un dipòsit estanc per a la recollida de les aigües pluvials, un dipòsit de reserva d'aigua potable i un dipòsit pel tractament de les aigües grises. No se'n dona cap detall sobre els sistemes de depuració i evacuació de l'aigua de la piscina.

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. A més,



s'eliminaran els hàbitats presents a la parcel·la on es projecta l'habitatge.

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 (vessaments de canonades, fuites d'aigua de les piscines o vessaments dels productes químics de tractament de l'aigua de la mateixa), 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 morfogenètica 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 (VALIB 277302), Direcció General de Medi Natural i Gestió Forestal (VALIB 277279), Direcció Insular de Territori i paisatge del Consell (GOIBS111450/2024), Direcció Insular d'Urbanisme i Planejament Municipal del Departament de Territori, Mobilitat i Infraestructures del Consell (GOIBS111505/2024), Amics de la Terra (GOIBS110858/2024), GOB (GOIBS110935/2024).

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

i. Dia 06 de maig de 2024 tenen entrada (GOIBE285800/2024) ofici i informe per part del Servei d'Autoritzacions Territorials en 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 17 de maig de 2024 tenen entrada (GOIBE315632/2024) ofici i informe per part del Servei d'Ordenació del Territori del Consell Insular de Mallorca amb relació a la consulta efectuada, 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 suggereix 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.

En qualsevol cas, aquest informe se ceneix estrictament al títol d'intervenció que deriva del seu objecte i que, en conseqüència, no implica en cap cas predeterminació del contingut dels actes d'intervenció dels òrgans de l'Administració que puguin correspondre a altres àmbits competencials.

iii. Dia 19 de juliol de 2024 tenen entrada (VALIB311521) ofici i informe per part del Servei de Planificació al Medi Natural de la Direcció General de Medi Natural en relació amb la consulta efectuada, que conclou:

Atès que,

1. El projecte es localitza al carrer de Dalí, núm. 3, de la urbanització de Vallgornera Nou, del terme municipal de Llucmajor i consisteix en la construcció de nova planta d'un edifici aïllat destinat a habitatge unifamiliar amb piscina, amb una superfície edificada total de 186,54 m²,



34,35 m2 de porxos i 32 m2 de piscina. L'habitatge comptarà amb subministrament d'aigua potable de la xarxa municipal, el subministrament elèctric a través de xarxa i amb un dipòsit estanc superficial per a la recollida de les aigües residuals.

2. El projecte s'ubica al ZEC ES5310049 Cova des Pas de Vallgornera, i al nord de la parcel·la es localitza el LIC ES5310128 i ZEPA ES0000081 Cap Enderrocat – Cap Blanc, i a la part marina es troba el LIC i ZEPA ES0000083 Arxipèlag de Cabrera.

3. El complex i extens sistema càrstic de la Cova des Pas de Vallgornera va ser declarat com a ZEC per la presència de l'hàbitat natural d'interès comunitari 8310 (coves no explotades pel turisme), que inclou les cavitats no obertes al públic, llacunes i fontetes subterrànies del seu interior.

4. L'hàbitat 8310 té una gran importància biològica perquè actua com a refugi per espècies endèmiques d'invertebrats troglobis (exclusius dels ambients subterranis) aquàtics endèmics i microareals, que sobreviuen en aquest ecosistema cavernícola gràcies a l'estabilitat dels seus factors ecològics.

La parcel·la objecte del projecte es situa dins l'àmbit del Pla de gestió de coves, en concret dins l'àmbit de la cova des Pas de Vallgornera, que determina que les principals amenaces per la seva conservació són:

- a) L'alteració directa del microclima de la cavitat per la potencial obertura de noves entrades o forats.
- b) La localització en un àrea de desenvolupament urbanístic, que suposa un augment del risc per contaminació i col·lapse dels terrenys.
- c) La contaminació de l'aigua per usos agrícoles, ramaders i residencials (fonts puntuals i fonts difuses).

6. La parcel·la objecte d'aquest informe queda íntegrament inclosa dins l'àmbit de gestió del ZEC ES5310049 i dins l'àrea de protecció integral establerta per l'IGME (2014).

7. L'informe de l'IGME de 2014 adverteix que a l'àrea de protecció integral, on s'inclouen les tres urbanitzacions (Cala Pi, Pas de Vallgornera i Vallgornera Nou), qualsevol actuació repercuteix de manera directa sobre la cavitat i el sistema microambiental de la mateixa, especialment les activitats relacionades amb usos urbans, domèstics, turístics i constructius.

8. La litologia de les tres urbanitzacions, característica de la zona d'infiltració de la cova, consisteix en roques calcàries originades per antics esculls coral·lins del Miocè, caracteritzades per presentar fenòmens de carstificació, de formació de cavitats i diaclases produïdes per la dissolució del carbonat, incapaços d'aturar qualsevol vessament accidental o intencionat d'aigües residuals depurades o sense depurar, que pugui infiltrar cap a la cova o vessar a les aigües marines immediates.

9. L'informe de l'IGME de 2014 adverteix que ni el sistema de clavegueram convencional previst inicialment per aquestes urbanitzacions, ni els transitoris sistemes convencionals d'emmagatzematge de les fecals que s'han anat autoritzant els darrers anys, no garanteixen que no hi hagi fuites o filtracions a l'aquífer subjacent.

10. L'informe IGME de 2017 fa la recomanació: «L'elevat risc d'esfondrament sobre la cavitat i en altres bandes de les urbanitzacions de Cala Pi, Vallgornera i Es Pas, lligat a la construcció d'habitatges i a la construcció d'un clavegueram desaconsella que s'executi aquesta obra fins no tenir garanties de la seva viabilitat, i que en el seu defecte s'implementin foses sèptiques homologades. Abans de voler realitzar una construcció invasiva de l'envergadura d'un clavegueram sobre les urbanitzacions, en qualsevol de les seves tipologies, s'ha de constatar prèviament amb un estudi molt específic sobre si és possible la seva viabilitat. Per això, es recomana realitzar estudis geofísics en 3D i sondeigs poc profunds sobre tots els vials (...) en els que es detectin anomalies. Amb això es coneixerà específicament a cada zona el risc de col·lapse o d'esfondrament i es podrà valorar la possibilitat real d'implantació o no.»

11. La cova del Pas de Vallgornera no compta encara amb una cartografia definitiva, per la qual cosa és necessari aplicar el principi de precaució sobre les actuacions que poden afectar la seva integritat.

12. Algunes de les actuacions relacionades amb el projecte (trànsit de vehicles pesants i lleugers, vessaments accidentals d'aigües residuals, antropització, excavacions, etc.), suposen posar en pràctica les principals amenaces per la conservació identificades pel Pla de gestió del ZEC ES5310049 Cova des Pas de Vallgornera: a) l'alteració directa del microclima de la cavitat per la potencial obertura de noves entrades o forats, b) la localització en un àrea de desenvolupament urbanístic, que suposa un augment del risc per contaminació i col·lapse dels terrenys, i c) la contaminació de l'aigua per usos agrícoles, ramaders i residencials.

13. Als darrers anys s'han anat construint habitatges a les urbanitzacions de Vallgornera Nou, es Pas de Vallgornera i Cala Pi, sense disposar de xarxa de sanejament, que suposen un efecte acumulatiu que pot estar arribant a assolir la capacitat de càrrega de certes àrees de la cova respecte la contaminació difusa.

14. L'objectiu de conservació del ZEC ES5310049 Cova des Pas de Vallgornera, és mantenir l'estat de conservació favorable de l'hàbitat 8310 i més concretament, mantenir les seves condicions ambientals estables.

15. La construcció d'un nou habitatge posa en risc l'estabilitat dels factors ecològics de la cova com a conseqüència de l'augment de l'activitat humana, el trànsit de camions i maquinària pesant, les excavacions previstes (que poden obrir canals de connexió amb l'exterior que ara romanen tancats), i els possibles vessaments accidentals d'aigües residuals que poden modificar la qualitat de les aigües subterrànies, provocar dissolucions no desitjades i fins i tot modificar el règim hídric.

16. Els sistemes individuals de depuració d'aigües residuals, s'han mostrat ineficaços, per l'estacionalitat de l'ocupació dels habitatges, per la mala gestió que s'ha fet d'ells i per la creació d'una xarxa de contaminació difusa molt difícil de controlar i gestionar correctament, que ja ha estat motiu de dues denúncies per contaminació (expedients XN 259/2011 i XN 267/2012).

17. Encara no s'ha desenvolupat el projecte de clavegueram amb suficients garanties per assegurar la protecció de la cova, tot i que l'ajuntament de Llucmajor es va comprometre executar-lo, l'any 2011, en resposta a la Petició 1096/2009 de la Comissió (Europea) al Regne d'Espanya (EU Pilot 2203/11/ENVI).

18. Cada nou habitatge i cada nou sistema individual de depuració, no suposa cap millora ni cap avantatge pel medi ambient, respecte de la situació actual (solar buit sense edificacions), que permeti assegurar el manteniment de l'estat de conservació favorable del ZEC ES5310049, sinó més aviat suposa un risc major d'afectació a la Xarxa Natura 2000, que participa de l'efecte acumulatiu i que no es pot obviar ni considerar com a inapreciable.

19. Les mesures protectores i correctores proposades pel document ambiental no poden assegurar el manteniment de l'estat de conservació favorable del ZEC ES5310049 Cova des Pas de Vallgornera.

Per tot l'anterior, inform **desfavorablement** el projecte de construcció d'habitatge i piscina al carrer de Dalí, núm. 3, de la urbanització Vallgornera Nou, al TM Llucmajor, promogut per Liso-Beteiligungs GMBH 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 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 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 amb piscina, situat al carrer Dalí 3, Vallgornera Nou, T.M. de Llucmajor.

L'habitatge se situa a una parcel·la de 882,34 m² i es projecten dues plantes, amb una superfície construïda tancada de 186,54 m² (110,6 m² en planta baixa i 75,94 m² en la planta pis), 34,35 m² de porxos i una piscina rectangular de 32 m². L'habitatge és per 6 places i comptarà amb tres dormitoris dobles i tres banys i un lavabo. D'acord amb el projecte el solar disposa de connexió a la xarxa elèctrica i preveu la connexió a la xarxa existent d'aigua potable. La fonamentació de l'edifici serà superficial i es realitzarà una excavació d'1,20 m de profunditat en una superfície de 32 m² per establir la piscina. El sistema pel tractament de les aigües residuals que finalment s'adopta és un dipòsit estanc d'aigües residuals sense tractament d'una capacitat de 30.000 litres fet a base de polièster reforçat amb fibra de vidre que, considerant una ocupació de 6 habitants, seran retirades per empresa autoritzada aproximadament cada 25 dies. Aquest dipòsit s'allotjarà en l'interior d'una cubeta d'obra impermeabilitzada i amb capacitat suficient per albergar tot el contingut del dipòsit d'aigües residuals en cas de fuites i vessaments accidentals. El projecte preveu la connexió a una futura xarxa de clavegueram, l'establiment d'una xarxa de recollida separativa (pluvials/residuals) i proposa la reutilització de les aigües grises per omplir la cisterna dels quatre inodors de l'habitatge i per a reg per degoteig dels jardins de la parcel·la, com a mesura d'estalvi d'aigua i reducció d'aigües residuals. També es preveu l'establiment d'un dipòsit estanc per a la recollida de les aigües pluvials, un dipòsit de reserva d'aigua potable i un dipòsit pel tractament de les aigües grises. També proposen com a mesura correctora la impermeabilització de tota la superfície de la parcel·la destinada a jardins i pastures. No se'n dona cap detall sobre els sistemes de depuració i evacuació de l'aigua de la piscina.

b) Ubicació del projecte: Es tracta d'una parcel·la catalogada com a sòl urbà, al carrer Dalí 3, Vallgornera Nou, s'ubica 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 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 Fondo discorr a uns 65 metres a l'Oest.

Es considera una zona de vulnerabilitat d'aqüífers moderada, es troba a la massa d'aigua subterrània (MAS) 1821M1 Marina de Lluçmajor, 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 Nord que limita amb l'ANEI Marina de Lluçmajor.

D'acord amb la capa d'hàbitats Illes Balears 2005 del visor IDEIB a uns 500 metres cap al Nord 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"

A més, consultada la capa d'hàbitats Interès Comunitari 2022 de les Illes Balears dins la mateixa parcel·la es troben presents els hàbitats: 5330 Matolls termomediterranis i predesèrtics i l'hàbitat prioritari 6220 Prats i erms mediterranis amb gramínies i anuals, basòfils (Thero-Brachypodietea) amb una cobertura d'un 12% i també l'Hàbitat 9540 Pinars mediterranis de pins mesogeans endèmics amb una cobertura d'un 15%.

El solar es troba a una distància horitzontal d'uns 190 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 190 metres de ramals de la cova, per la qual cosa prima el principi de precaució. El projecte provocarà la pèrdua dels hàbitats presents a l'interior de la parcel·la. 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 lixiviat 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 i piscina al c/Dalí 3, Vallgornera Nou, T.M. de Lluçmajor, promogut per Liso-Beteiligungs GMBH., segellat pel col·legi oficial d'arquitectes de les Illes Balears en data 02 d'abril de 2019 i signat per l'arquitecte Roberto Rosas López, 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:

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. Caldrà avaluar la pèrdua dels hàbitats presents a l'interior de la parcel·la i proposar mesures compensatòries.

c. Caldrà evitar el reg amb aigües grises i la impermeabilització del jardí i pasteres.

d. 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.

e. Preveure els problemes d'estanquitat de la piscina, definir el sistema de tractament, el destí de les aigües de neteja dels filtres i del buidatge en cas que fos necessari, a més s'ha de preveure els riscos per contaminació dels productes químics que s'utilitzin per al manteniment



d'aquesta.

f. 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 que puguin sorgir i provocar la contaminació de la cova des Pas de Vallgornera.

g. 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.

h. 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.

i. 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.

j. 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 morfo-genètica càrstica de la cova pel canvi de l'escorrentia superficial.

k. 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. L'Estudi d'impacte ambiental 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.

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

n. 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.

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

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

q. 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.

r. 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:

- 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.
- Servei d'Aigües Superficials de la Direcció General de recursos Hídrics de la Conselleria de la Mar i del Cicle de l'Aigua.
- Servei d'Estudis i Planificació de la Direcció General de recursos Hídrics de la Conselleria de la Mar i del Cicle de l'Aigua.
- Departament de Territori i Infraestructures del Consell de Mallorca.
- Associació de Veïnats, si n'hi hagués.
- Institut Geològic i Miner d'Espanya.
- 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: 9 de desembre de 2024)

La directora general d'Harmonització Urbanística i Avaluació Ambiental

Maria Paz Andrade Barberá

<https://intranet.caib.es/eboibfront/eboibfront/pdf/ca/2024/161/1178051>

