

## Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

### ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, AGRICULTURA Y PESCA

**9476**

*Resolución del Presidente de la Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears, por la que se formula el informe de impacto ambiental de la modificación de un proyecto de ejecución de una vivienda unifamiliar aislada en la Finca de sa Creu, término municipal de Sant Josep de la Talaia, promovido por Enrique Rey de Viñas Téllez. (193a/16)*

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 5 de julio de 2017, y de acuerdo con el artículo 6 del Decreto 29/2009, de 8 de mayo de organización, funciones y régimen jurídico de la Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears (en adelante CMAIB) y el Acuerdo del Pleno de la CMAIB sobre la delegación de competencias del Pleno en su Presidente (BOIB núm. 168 de 14/11/2015).

#### RESUELVO FORMULAR:

El informe de impacto ambiental de la modificación de un proyecto de ejecución de una vivienda unifamiliar aislada en la Finca de sa Creu, término municipal de Sant Josep de sa Talaia, promovido por Enrique Rey de Viñas Téllez en los términos:

#### 1. Antecedentes

El Pleno de la Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears de 26 de julio de 2013 informó favorablemente el proyecto de construcción de una vivienda unifamiliar aislada anexo y piscina en la finca del Puig de sa Creu en Cala Vedella, en el término municipal de Sant Josep de sa Talaia, con expediente en el Servicio de Planificación RN-096/13.

En fecha 10 de septiembre de 2015, tuvo entrada en la Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad con registro de entrada 555, el proyecto de modificación del proyecto de construcción de una vivienda unifamiliar en la finca Sa Creu, con el que se adjunta informe técnico del Ayuntamiento así como solicitud del promotor enviada al Ayuntamiento para la modificación de la licencia 272/13.

En fecha 14 de julio de 2016, en base al informe técnico, la directora general de Espacios Naturales y Biodiversidad emitió resolución sobre el proyecto mencionado en el título, donde se sujetó el proyecto al trámite de evaluación de impacto ambiental.

#### 2. Determinación de sujeción a evaluación ambiental y tramitación

Este proyecto se tramita según la Ley 21/2013, de 09 de diciembre, de evaluación ambiental de acuerdo con el artículo 7 Ámbito de aplicación de la evaluación de impacto ambiental apartado 2.b Serán objeto de una evaluación de impacto ambiental simplificada los proyectos no incluidos ni en el anexo I ni en el anexo II que puedan afectar de forma apreciable, directa o indirectamente, a espacios de relevancia ambiental de la Red Natura 2000.

De acuerdo con lo anterior el proyecto será objeto de una Evaluación de Impacto Ambiental Simplificada y deberá seguir la tramitación ambiental establecida en el título II, capítulo II, sección 2ª de la ley mencionada.

Además, de acuerdo a lo previsto en el artículo 47.5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, a fin de determinar si un proyecto se debe sujetar a Evaluación de Impacto Ambiental Ordinaria se deben tener en cuenta los criterios descritos en el Anexo III, características y ubicación del proyecto, así como las características del potencial impacto.

Según el punto c) del apartado sexto de la Circular del consejero de Medio Ambiente, Agricultura y Pesca de 4 de noviembre de 2015, sobre tramitación de las evaluaciones ambientales (BOIB núm. 172 de 21/11/2015), si un proyecto se prevé que pueda afectar apreciablemente los espacios de la Red Natura 2000, la Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad lo declarará en una resolución en la que instará al promotor a presentar ante el órgano sustantivo los documentos pertinentes de acuerdo con la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, a fin de iniciar el procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada que incluirá el estudio de evaluación de las repercusiones al que hace referencia el artículo 39.2 de la LECO. En fecha 14 de julio de 2016, en base a informe técnico, la directora general de Espacios Naturales y Biodiversidad emitió resolución sobre el proyecto mencionado en el título donde se sujetó el proyecto al trámite de evaluación de impacto ambiental simplificada.





### 3.Descripción y ubicación del proyecto

- a.Se pretende la modificación del proyecto inacabado de una vivienda unifamiliar aislada con piscina en la parcela núm. 60 del polígono 25 del T.M. de Sant Josep de sa Talaia (Finca Sa Creu, de 86.000 m2 de superficie). El proyecto plantea la reducción de la superficie autorizada, y en mayor parte ya construida, de 700.42m2 a 633.1m2 en planta baja y planta sótano, cubiertas y piscina.
- b.La vivienda se pretende abastecer de agua mediante un pozo autorizado situado en la finca colindante llamada Allà Dins, Païssa de Can Bernat. El suministro se realizaría mediante una tubería superficial.
- c.El proyecto presenta autorización por parte de la Consejería de Economía y Competitividad (2015/5650) y de ENDESA, para dotar de suministro a la parcela mediante la instalación de un contador eléctrico junto a la Païssa d'en Bernat y conectar desde allí mediante una derivación individual soterrada a través de la parcela.
- d.El proyecto plantea el tratamiento de aguas residuales con una depuradora de oxidación prolongada, con capacidad de 10000L para reutilización de aguas depuradas para riego.

### 4.Consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas

De acuerdo con el artículo 46 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se han realizado consultas a las siguientes administraciones previsiblemente afectadas por la realización del proyecto:

- a.Departamento de Territorio y Movilidad del Consell Insular de Ibiza; Servicio de Planificación el Medio Natural del Departamento de Medio Natural de la Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad; y Servicio de aguas superficiales de la Dirección General de Recursos Hídricos.
- b.El día 2 de marzo de 2017, tiene entrada en la CMAIB documento e informe en relación a la consulta efectuada en el Departamento de Territorio y Movilidad del Consell Insular de Ibiza, mediante Acuerdo del Consejo Ejecutivo de 17 de febrero de 2017 que recoge el Acuerdo de la CIOTUPHA, de 19 de julio de 2013, que informa favorablemente el proyecto básico con una serie de condicionantes.
- c.El día 4 de abril de 2017, tiene entrada en la CMAIB documento e informe en relación a la consulta efectuada al Servicio de Planificación el Medio Natural del Departamento de Medio Natural de la Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad, que informa favorablemente al reducirse el espacio de ocupación en el LIC.
- d.El día 9 de junio de 2017, tiene entrada en la CMAIB documento e informe en relación a la consulta efectuada al Servicio de Aguas Superficiales de la Dirección General de Recursos Hídricos, donde se informa que el proyecto no se ve afectado ni por dominio público hidráulico de las aguas superficiales, ni por zonas de servidumbre, policía, inundables o potencialmente inundables.

### 5.Análisis los criterios del anexo III de la Ley 21/2013

Se han analizado los criterios del anexo III de la Ley 12/2016 de 17 de agosto, de evaluación ambiental de Illes Balears y no se prevé que el proyecto pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente:

- a.Características del proyecto: Se pretende la modificación del proyecto inacabado de una vivienda unifamiliar aislada con piscina en la parcela núm. 60 del polígono 25 del T.M. de Sant Josep de sa Talaia (Finca Sa Creu, de 86.000 m2 de superficie). Según el proyecto la superficie construida del proyecto inicial sería de 700.42m2 y la nueva propuesta es de 633.1m2 en planta baja y planta sótano, cubiertas y piscina. Se quiere proveer de agua mediante un pozo autorizado situado en la finca colindante mediante una tubería superficial. Se quiere dotar de abastecimiento eléctrico a la parcela mediante la instalación de un contador eléctrico junto a la Païssa d'en Bernat y conectar desde allí mediante una derivación individual soterrada a través de la parcela. Se tratarán las aguas residuales con una depuradora de oxidación prolongada, con capacidad de 10000L para reutilización de aguas depuradas para riego.
- b.Ubicación del proyecto: Se proyecta en la parcela núm. 60 del polígono 25 del T.M. de Sant Josep de sa Talaia (Finca Sa Creu, de 86.000 m2 de superficie). El área objeto del proyecto se ve afectada por diversas figuras de protección entre las que encontramos LIC ES5310032 Cap Llentrisca – Talaia, de la red Natura 2000; y Área Natural de especial interés.
- c.Características del potencial impacto: Las consideraciones de esta resolución y el análisis del proyecto se realizan únicamente respecto de las modificaciones a la vivienda y los planteamientos de la resolución de la Directora General de Espacios Naturales y Biodiversidad donde se concluye que las modificaciones a la vivienda podrían afectar apreciablemente el espacio de la Red Natura 2000. Estas consideraciones son sobre la aclaración de la construcción de una nueva vivienda o su modificación y el efecto acumulativo en el LIC (donde queda claro por la información aportada desde el Ayuntamiento de Sant Josep de la Talaia que es una modificación respecto de la vivienda), la disminución de terrenos para hábitats y especies de interés comunitario, la existencia de especies de flora y fauna protegidas, el suministro de agua y electricidad, el tratamiento de aguas residuales, los impactos sobre la fase de construcción y uso, el perímetro de protección para incendios y, en su caso, la afección a sistemas hipogeos. En ningún caso se evaluará el resto de la vivienda autorizado por el Pleno de la Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears de 26 de julio de 2013. Estas modificaciones a la vivienda, de ámbito muy reducido, plantean un ligero decrecimiento constructivo, y aunque el área ya autorizada en 2013 continuará antropizada, no se prevé que la modificación implique impactos ambientales significativos con las medidas ambientales y condicionamientos propuestos.





## 6. Conclusiones del Informe de impacto ambiental

Primero. No sujeta a evaluación de Impacto Ambiental ordinaria el proyecto de modificación de una vivienda unifamiliar aislada en la Finca de sa Creu, término municipal de Sant Josep de sa Talaia, promovido por Enrique Rey de Viñas Téllez, dado que no se prevé que pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente de acuerdo con los criterios del anexo III de la Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación Ambiental de las Illes Balears, siempre y cuando se apliquen las medidas preventivas, correctoras y compensatorias contenidas en el documento ambiental de octubre de 2016 y los siguientes condicionantes:

1. Los que figuran para el proyecto de la vivienda inicial en el Acuerdo del Pleno de la Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears, de 26 de julio de 2013:

- a. Se tienen que restituir los elementos arbóreos y arbustivos que puedan verse afectados por la ejecución de este proyecto, mediante la replantación en zonas anexas de individuos provenientes de viveros de planta autóctona, al menos en la proporción de 3 nuevos pies por cada individuo eliminado.
- b. La ubicación de las zonas de acopio de materiales se hará preferentemente en áreas desprovistas de vegetación.
- c. Las medidas que se tengan que llevar a cabo en aplicación del Decreto 125/2007, de 5 de octubre, por el que se dictan normas del uso del fuego y se regula el ejercicio de determinadas actividades susceptibles de incrementar el riesgo de incendio forestal, y en especial la habilitación de una franja de 25 m alrededor de la zona edificada, deben suponer la menor pérdida posible de masa vegetal, tanto arbórea como arbustiva.
- d. En caso de que se prevea la creación de zonas ajardinadas, y con motivo de evitar la introducción de especies invasoras, se emplearán preferentemente especies autóctonas.

2. Se tendrá que modificar el tipo de abastecimiento de agua. No se podrá emplear abastecimiento de agua de la parcela o finca colindante. Se deberá solicitar autorización para sondeo en la parcela al Servicio de Aguas Subterráneas de la Dirección General de Recursos Hídricos, que deberá venir acompañada de una certificación de no afección al espacio de la red Natura 2000 según determina el artículo 39 de la Ley 5/2005, de 26 de mayo, LECO, o justificar otro tipo de abastecimiento de agua de acuerdo con las condiciones del PHIB. En el caso de la solicitud del sondeo a la Dirección General de Recursos Hídricos, el promotor debería valorar si existe afección a sistemas hipogeos.

3. El agua de un pozo sólo se podrá utilizar para consumo humano cuando sea autorizada por la DG de Salud Pública y Participación, tal como prevé el RD 314/2016, de 29 de julio, por el que se modifican el Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano; el Real Decreto 1798/2010, de 30 de diciembre, por el que se regula la explotación y comercialización de aguas minerales naturales y aguas de manantial envasadas para el consumo humano; y el Real decreto 1799/2010, de 30 de diciembre, por el que se regula el proceso de elaboración y comercialización de aguas preparadas envasadas para el consumo humano.

4. Si el suministro eléctrico es mediante una derivación individual soterrada, ésta debería discurrir única y exclusivamente por camino existente y no por medio de la parcela en referencia a la condición inicial para instalaciones de media y baja tensión del artículo 21, Abastecimientos eléctricos en suelo rústico, del Decreto 96/2005, de 23 de septiembre, de aprobación definitiva de la revisión del Plan Director Sectorial Energético de las Illes Balears, con el objetivo de reducir impacto de consumo de territorio y pérdida de vegetación.

5. No exista iluminación ornamental en la vivienda y/o la parcela.

6. La fosa séptica de oxidación total deberá mantener o mejorar los parámetros y las condiciones establecidas en el PHIB 2015, en su artículo 81 y en la tabla 2 del anexo 4

7. Cumplir las condiciones que se incluyen en el Acuerdo de la CIOTUPHA de 19 de julio de 2013 recogidos en el Acuerdo del Consejo Ejecutivo del Consejo Insular de Ibiza de 17 de febrero de 2017.

- a. Ajustar la altura máxima de los bancales en las zonas que no quedan por detrás de la vivienda.
- b. Respetar al máximo las cotas del terreno y evitar llenar de tierra ciertas zonas (zona posterior de la vivienda, especialmente la que está en contacto con el camino de acceso) que harían que se tuvieran que ejecutar o incrementar los muros incumpliendo el máximo admitido por los bancales.
- c. Cumplir los retranqueos a límites de 15m respecto de la carretera que cruza la finca por lo que se deberá tumbar la parte del anexo que quede dentro y ajustar la superficie de éste de forma que no supere el 20% de superficie del núcleo principal.
- d. La parte de la parcela no ocupada por la edificación y el resto de elementos constructivos deberá mantenerse en su estado natural y no se podrán realizar movimientos de tierras, ni abancalamientos, ni ninguna otra actuación que transforme el perfil natural del terreno o altere su naturaleza rústica
- e. Obligación en zonas forestales del mantenimiento de la masa boscosa en condiciones que, manteniendo su tipología y estado naturales, minimicen la extensión de incendios forestales y, en zonas agrícolas, el mantenimiento de los cultivos tradicionales de las plantaciones de frutales y se tendrá que evitar que el bosque ocupe las zonas de uso agrícola.
- f. Mantener y reconstruir los bancales, paredes u otros elementos de piedra en un radio de 100 metros de la edificación que se



pretenda construir.

g.No afectar elementos de valor etnográfico.

h.El aspecto visual de los materiales y acabados de las fachadas y elementos constructivos evitará las coloraciones estridentes y se efectuarán mediante fábrica de piedra tradicional vista o fábrica oscurecida tradicional o pintada, y queda prohibida la utilización de revestimientos no tradicionales en cuanto a los materiales y su disposición. Los acabados no pétreos se tratarán con especial cuidado. En cuanto al color, se utilizarán básicamente los colores blancos, ocre y tierra, en armonía con el conjunto paisajístico en que se inserte la edificación y buscando la concordancia y no el contraste.

I.Los elementos ajenos a la tipología rural: instalaciones, antenas, placas solares, etc., deberán integrar de forma coherente y armoniosa en el conjunto de la edificación.

j.El cerramiento de la finca deberá ajustarse a lo dispuesto por la disposición adicional 21 de las Directrices de Ordenación Territorial (punto 2.1 de la norma 20 del PTI). [...] Todo nuevo cerramiento cumplirá con lo establecido en la Norma 20 del PTI. Caso de existir en la parcela cerramientos contrarios a los autorizados por el PTI, deberán sustituirse por éstos.

Se recomienda:

1. Valorar la recogida de las aguas pluviales de las cubiertas y el almacenamiento para su reutilización en las necesidades de la vivienda.
2. Incorporar sistemas de suministro eléctrico a partir de energías renovables integradas en la edificación (no anexas) para reducir la dependencia de suministro eléctrico externo en un área de relevancia ambiental.

Se recuerda:

Que según el artículo 143.1 de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo "Cuando, una vez concedida una licencia urbanística o efectuada una comunicación previa que legitime ejecución de obras, se quiera modificar en su transcurso, éstas deben ser oportunamente paralizadas cuando tengan por objeto variar el número de viviendas autorizado o si comporta alteración de las condiciones de uso del suelo, altura, volumen, situación de las edificaciones y ocupación máxima autorizadas. La normativa de aplicación a este tipo de modificaciones es la vigente en el momento de la solicitud de modificación de la licencia o de realización de la modificación de la comunicación previa."

**Segundo.** Se publicará el presente informe de impacto ambiental en la sede electrónica de la CMAIB y en el Boletín Oficial de las Illes Balears, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 47.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de AA. Además, se dará cuenta al Pleno de la CMAIB y al Subcomité de EIA.

**Tercero.** El informe de impacto ambiental perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el BOIB, no se hubiera procedido a la autorización del proyecto en el plazo máximo de cuatro años desde de la publicación, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 47.4 de la Ley 21/2013.

**Cuarto.** El informe de impacto ambiental no será objeto de recurso alguno, sin perjuicio de que, en su caso, proceda en vía administrativa o judicial ante del acto, en su caso, de autorización de proyecto, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 47.6 de la Ley 21/2013.

**Quinto.** Esta resolución se emite sin perjuicio de las competencias urbanísticas, de gestión o territoriales de las administraciones competentes y de las autorizaciones o informes necesarios para la obtención de la autorización.

Palma, 20 de julio de 2017

**El presidente de la CMAIB**  
Antoni Alorda Vilarrubias

