

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

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

13105 *Resolución del Presidente de la Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears, para la que se formula el informe de impacto ambiental del proyecto básico de vivienda unifamiliar en la calle Velázquez, núm. 25 de la urbanización es Pas de Vallgornera, término municipal de Lluçmajor, promovido por Hagedo Investment SLU (145a/2016).*

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 26 de octubre 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 (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, del proyecto básico de vivienda unifamiliar en la calle Velázquez, núm. 25 de la urbanización es Pas de Vallgornera, término municipal de Lluçmajor, promovido por Hagedo Investment SLU. en los siguientes términos:

1.Determinación de sujeción a evaluación ambiental y tramitación.

El artículo 7 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental en el punto 2 apartado b) establece que los proyectos no incluidos ni en el anexo I ni en el anexo II que puedan afectar de forma apreciable, directa o indirectamente, espacios protegidos Red Natura 2000, serán objeto de una evaluación de impacto ambiental simplificada.

En este sentido se emitió Resolución de la Directora General de Espacios Naturales y Biodiversidad de 17 de junio de 2016 donde se indicaba que el proyecto podía afectar de forma apreciable a los hábitats naturales y las especies de interés comunitario por los que se declara el LIC (ahora ya ZEC) ES 5310049 Cova des Pas de Vallgornera.

Por lo tanto como proyecto sujeto a evaluación ambiental simplificada le son aplicables los artículos 45 a 48 del capítulo II, sección 2ª de la Ley 21/2013.

2.Descripción y ubicación del proyecto

El proyecto consiste en la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en el número 25 de la calle Velázquez, urbanización es Pas de Vallgornera, término municipal de Lluçmajor. La vivienda constará de planta baja, planta piso, garaje y piscina. El solar de referencia tiene una superficie gráfica de 842 m² y se ubica dentro de suelo urbano, en zona residencial extensiva unifamiliar.

3.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 consultado las siguientes administraciones previsiblemente afectadas por el proyecto:

- DG de Recursos Hídricos. Servicio de Estudios y Planificación.
- Departamento de Medio Natural. Servicio de Planificación.

En fecha 15 de agosto de 2017, la DG de Espacios Naturales y Biodiversidad emite informe en sentido favorable siempre que se adopten las medidas preventivas y correctoras contempladas en el proyecto ambiental, documento ambiental y compromisos ambientales suscritos por el promotor en relación a las actividades a realizar en la parcela.

En fecha 23 de octubre de 2017, el Servicio de Estudios y Planificación emite informe en sentido favorable con un condicionante sobre el tratamiento de las aguas residuales (fosa séptica y/o depósito estanco).

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

Se han analizado los criterios del anexo III de la Ley 21/2013 de evaluaciones ambientales y no se prevé que la ejecución del proyecto pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, en concreto:



-Características del proyecto: Se trata de un proyecto que no presenta dimensiones muy considerables, ni tampoco tiene acumulaciones con otros proyectos, los residuos generados serán gestionados por gestor autorizado y las tierras procedentes de excavaciones se destinarán a la restauración de canteras. Las emisiones de polvo y ruido tendrán una reducida magnitud dada la duración de la obra, y en cuanto a las aguas (superficiales y subterráneas) no se prevé ninguna afección dado que el depósito estanco previsto ubicará sobre terreno previamente impermeabilizado y con base de cemento.

-Ubicación del proyecto: La parcela objeto del proyecto básico de vivienda unifamiliar con piscina, afecta a suelo urbano zona residencial extensiva Vallgornera, sin embargo, la parcela limita al sureste con un área natural de especial interés (ANEI) con la categoría de alto nivel de protección (AANP) que se corresponde con el LIC ES5310128 y ZEPA ES0000081 Cap Enderrocat - Cabo Blanco. Por otra parte el subsuelo de la zona en estudio se incluye dentro del sistema kárstico de la Cova des Pas de Vallgornera declarado como ZEC ES5310049 por acuerdo de Consejo de Gobierno de 27 de marzo de 2015 (BOIB núm. 44 de fecha 28 de marzo de 2015). En cuanto a la existencia de especies protegidas una vez consultado el Bioatlas (1x1), se constata la presencia de *Phalacrocorax aristotelis desmarestii* - (cormorán) sin que se encuentre afectado por la ejecución del proyecto.

-Características del potencial impacto: Dadas las características del proyecto, se considera que no tiene efectos transfronterizos ni se prevé que implique impactos ambientales significativos.

Conclusiones del informe de impacto ambiental

Primero. No sujetar a evaluación de impacto ambiental ordinaria el Proyecto de vivienda unifamiliar aislada con piscina en el número 25 de la calle Velázquez, urbanización Pas de Vallgornera, término municipal de Llucmajor, 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 21/2013, siempre y cuando se cumplan las medidas preventivas y correctoras que se incluyen en el proyecto, documento ambiental y la adenda presentados, y los condicionantes siguientes:

- 1.) La instalación del depósito de acumulación se deberá realizar siguiendo detalladamente las instrucciones del fabricante.
- 2.) Se deberá realizar un correcto mantenimiento del depósito de acumulación proyectado según las indicaciones del fabricante.
- 3.) Aunque el depósito de acumulación tenga un carácter temporal y, aunque se tenga constancia de que el Ayuntamiento de Llucmajor se plantea a fecha de 2017 una modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) con respecto a la posible exención de la red de saneamiento, se deberá tener en cuenta que la vida útil del depósito de acumulación prevista por el fabricante es de unos 20 años.
- 4.) Los condicionantes del informe de fecha 15 de agosto de 2017 de la DG de Espacios Naturales y Biodiversidad:

a) Para prevenir la contaminación de la cueva en la fase de construcción: evitar las posibles fugas de aceite hidráulico o de combustible, la prohibición del relleno de las excavaciones con materiales no inertes y la prohibición del uso de materiales contaminantes en contacto con el terreno.

b) En relación a la gestión de las aguas residuales y de la piscina:

1. Instalar un depósito estanco prefabricado para la recogida de las aguas residuales, que disponga de una franja transparente para observar fácilmente el nivel del contenido, y que se instalará a nivel del terreno natural, sin excavación, en el interior de una cubeta de seguridad de obra para contener cualquier derrame accidental.
2. No verter nunca las aguas residuales y el agua procedente del vaciado de la piscina directamente en el terreno, en zanja filtrante o pozo de infiltración, y gestionar periódicamente vía gestor autorizado el contenido del depósito de las aguas residuales.
3. Conectar la vivienda a la futura red de alcantarillado municipal una vez esté ejecutado.
4. Comprobar periódicamente la inexistencia de fugas y el adecuado estado de funcionamiento de las conducciones y del depósito de agua residual, piscina y aljibe.
5. Hacer un mantenimiento adecuado de la piscina durante el invierno para evitar tener que vaciarla; en caso de que sea indispensable realizar el vaciamiento, acreditar documentalmente la gestión realizada. En este último caso, se propondrá su reutilización por parte de los servicios de limpieza viaria municipal.
6. Contrato con una empresa gestora autorizada para los "Lodos de fosas sépticas" (código LER 200304), a través del cual el promotor se compromete a entregarle las aguas residuales periódicamente, y la empresa a gestionar el residuo a través de depuradora y a entregar al promotor los justificantes de entrega correspondientes a cada recogida.
7. Los justificantes de entrega de las aguas residuales al gestor, y las facturas del consumo de agua potable de la empresa suministradora se conservarán durante 5 años, y se pondrán a disposición de la Consejería de Medio Ambiente, o del Ayuntamiento de Llucmajor, a efectos de una posible inspección.
8. Que en cualquier momento de la fase de funcionamiento se permitirá realizar una inspección de las instalaciones por parte de la Consejería de Medio Ambiente, o del Ayuntamiento de Llucmajor, para comprobar el estado de las instalaciones y el cumplimiento del resto de los condicionantes ambientales a los que se ha comprometido el promotor.
9. No aplicar agroquímicos en el jardín, y que la fertilización del terreno se hará con compost.
10. Implantar las siguientes medidas de ahorro de agua: la instalación de inodoros con cisterna de doble descarga, la siembra de plantas autóctonas adaptadas a la sequía en el jardín, la instalación de un sistema específico de filtrado del agua de la



piscina que ahorra agua (sistema Desjoyaux), y reutilizar para el riego el agua de la ducha recogida con recipientes mientras llega el agua caliente.

Y sobre todo, presentar ante la Consejería de Medio Ambiente, en el registro del final de obra, la acreditación de la inscripción de una nota en el Registro de la propiedad que incluya las obligaciones a las que hace referencia los puntos anteriores, con el objetivo de asegurar que, en caso de venta o transmisión en herencia de la vivienda, el futuro adquirente asuma los mismos condicionantes ambientales que el promotor actual de la vivienda.

5.) El condicionante del informe de fecha 23 de octubre de 2017 del Servicio de Estudios y planificación de la DG de Recursos Hídricos:

a) El titular presentará ante la Administración hidráulica una declaración responsable de la instalación del sistema de depuración (fosa séptica y/o depósito estanco), a la que se adjuntará un documento acreditativo de la adquisición y un informe firmado por técnico competente sobre el sistema instalado, el cual debe incluir las características técnicas, el rendimiento, el mantenimiento y el destino del efluente.

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 evaluaciones ambientales.

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 el 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, turísticas, de gestión o territoriales de las administraciones competentes y otras normativas específicas que le sean de aplicación.

Sexto. Esta Resolución se emite sin perjuicio de lo previsto en la Disposición transitoria cuarta de la Ley 2/2014, de 25 de marzo de ordenación y usos del Suelo (Lous) con la redacción dada por la Disposición final quinta de la Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Islas Baleares.

Palma, a 13 de noviembre de 2017

El presidente de la CMAIB
Antoni Alorda Vilarrubias

