



Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

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

9040

Resolución del Presidente de la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares por la que se formula el informe de impacto ambiental sobre el proyecto de construcción de una vivienda unifamiliar aislada y piscina en la c/ Miró, 2, Término Municipal de Llucmajor, promovido por Anja Neuhaus (9a/2017)

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 5 de julio de 2018, y de acuerdo con el artículo 10.1.a) del Decreto 4/2018, de 23 de febrero, por el que se aprueban la organización, las funciones y el régimen jurídico de la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares (CMAIB) (BOIB núm. 26 de 27 de febrero de 2018),

RESUELVO FORMULAR:

El informe de impacto ambiental, sobre el proyecto de construcción de una vivienda unifamiliar aislada en c. Miró, 2, Término Municipal de Llucmajor, promovido por Anja Neuhaus, en los siguientes términos:

1.Determinación de sujeción a evaluación ambiental y tramitación

Este proyecto se tramita según la Ley 21/2013, de 9 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 es 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 citada ley y en las prescripciones del artículo 17 de la Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Islas Baleares que le sean de aplicación. 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.

2.Descripción y ubicación del proyecto

a.Según el documento ambiental presentado por el promotor, el objeto del proyecto básico es la de realizar la obra nueva de una vivienda unifamiliar aislada con piscina, situada en el solar 389BIS correspondiente nº2 de la calle Miró.

b.El solar donde se prevé la construcción de la vivienda se encuentra actualmente sin edificar y consta de 1.125,50 m2 de superficie. Limita al norte con la calle Miró, al sur con la costa (Dominio Público Marítimo-Terrestre), al este con una parcela colindante con otra vivienda unifamiliar y al oeste con zona verde. La vivienda constaría de tres plantas, con terraza y piscina, con una superficie total construida de 278,69 m2.

c.En la colocación de la vivienda en el emplazamiento, se elige la mínima excavación posible. La única excavación que se realizaría es para hacer la cimentación y una pequeña sala de máquinas.

d.La estructura del edificio consiste en un sistema estructural portante a base de pilares de hormigón y paredes de carga; los forjados serían con viguetas pretensadas. La compartimentación interior se llevaría a cabo mediante tabiques de ladrillos cerámicos. La envolvente de la vivienda se construiría mediante ladrillos cerámicos y se revestiría con mortero.

e.En relación a los acabados, los paramentos exteriores se revestirían con algún acabado impermeable. En la terraza, porche y garaje, las baldosas de gres serían de una tonalidad que no cree impacto en el paisaje.

f.La carpintería se ha previsto de aluminio. Tanto las vidrieras correderas, puertas de acceso, puertas vidrieras y puertas de armario abatibles serían de pino.

g.De acuerdo con el proyecto básico, la red de saneamiento horizontal se compondría de la red de recogida de baños, de cocina, con un tubo de PVC Ø 110; pero en el baño y la limpieza dispondrá de un bote sifónico al que irían lavabos, bidet y bañera, con un tubo



de PVC Ø40 y éste iría a una arqueta. El canalón de pluviales sería de PVC Ø50 y las pluviales irían en el jardín.

h.La instalación de la energía solar para agua caliente constaría de diferentes partes: captador de calor, intercambiador de calor, circuitos hidráulicos y un sistema de control. Los captadores solares irían situados en una estructura metálica. El termo actúa también como acumulador. Habría una bomba de presión para hacer llegar una buena presión en cualquier lugar de la casa.

i.La acometida de electricidad sería subterránea desde la caja de contador hasta el cuadro instalado.

j.Las aguas sucias se recogerían en una fosa séptica estanca y su vaciado y limpieza serían a cargo de una empresa.

k.El solar afectado (solar 389BIS correspondiente nº2 de la calle Miró del término municipal de Lluçmajor), se ubica en su totalidad sobre el ZEC ES5310049 Cova des Pas de Vallgornera. La urbanización limita al norte, con el ANEI núm. 25 (Marina de Lluçmajor) y el LIC ES5310128 y ZEPA ES0000081 Cap Enderrocat - Cap Blanc, al sur con el LIC y ZEPA ES0000083 Archipiélago de Cabrera.

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 realizado consultas a las siguientes administraciones previsiblemente afectadas por la realización del proyecto:

a.Servicio de Planificación del Departamento de Medio Natural de la Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad (DGENB); y el Servicio de Estudios y Planificación de la Dirección General de Recursos Hídricos (DGRH). A día de hoy dentro del expediente constan los informes siguientes:

i.Día 18 de abril de 2018 tienen entrada con núm. de registro 436 de la CMAIB oficio e informe por parte del SPMN de la DGENB en relación a consulta efectuada, que informa desfavorablemente el proyecto de construcción por 24 razones diferentes por las que se prevé que puede tener afectaciones significativas sobre los hábitats naturales y las especies de interés comunitario por los que se declararon los espacios de la red Natura 2000 ZEC ES5310049 Cova des Pas de Vallgornera, LIC ES5310128 y ZEPA ES0000081 Cap Enderrocat - Cabo Blanco, y el LIC y ZEPA ES0000083 Archipiélago de Cabrera.

4.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 Islas Baleares y se contempla que el proyecto puede tener efectos significativos sobre el medio ambiente:

a.Características del proyecto: El objeto del proyecto básico es la de realizar la obra nueva de una vivienda unifamiliar aislada con piscina, situada en el solar 389BIS correspondiente nº2 de la calle Miró. El solar se encuentra sin edificar y consta de 1.125,50 m2 de superficie. Limita al norte con la calle Miró, al sur con la costa (Dominio Público Marítimo-Terrestre), al este con una parcela colindante con otra vivienda unifamiliar y al oeste con zona verde. La vivienda constaría de tres plantas, con terraza y piscina, con una superficie total construida de 278,69 m2. Se excavaría para hacer la cimentación y una pequeña sala de máquinas. Las aguas sucias se recogerían en una fosa séptica estanca y su vaciado y limpieza a cargo de una empresa.

b.Ubicación del proyecto: El solar afectado (solar 389BIS correspondiente nº2 de la calle Miró del término municipal de Lluçmajor), se ubica en su totalidad sobre el ZEC ES5310049 Cova des Pas de Vallgornera. La urbanización limita al norte, con la ANEI núm. 25 (Marina de Lluçmajor) y el LIC ES5310128 y ZEPA ES0000081 Cap Enderrocat - Cap Blanc, al sur con el LIC y ZEPA ES0000083 Archipiélago de Cabrera.

c.Características del potencial impacto: El proyecto puede causar un claro perjuicio a la integridad del lugar de la Red Natura 2000 por causa del riesgo de colapso en múltiples puntos del arrecife que alterarían las condiciones fisicoquímicas de la cueva del Pas de Vallgornera y de sus aguas; del riesgo continuo de ruptura de espeleotemas por las vibraciones y los movimientos de tierras; del riesgo de superar la capacidad de carga de este ecosistema subterráneo; del riesgo que implica el tener fosas sépticas individuales y el tráfico sinérgico de camiones de más de 6 toneladas de peso para recoger las aguas residuales; del riesgo de que ninguno de los sistemas convencionales de almacenamiento de fecales por sí mismos, no garantizan que no haya fugas o filtraciones en el acuífero subyacente; del riesgo de que la adecuada gestión de una fosa séptica no está garantizada si se apela al criterio de cautela en un espacio Red Natura 2000 ya contaminado; y los riesgos de cambios sobre la actividad morfofenética kárstica en la cueva por el cambio de la escorrentía superficial. El espacio puede sufrir indefinidamente en el tiempo la pérdida y alteración de los valores naturales y / o alterar las funciones de las relaciones de los sistemas ecológicos o ambientales presentes en el lugar y que motivaron su designación y son objeto de conservación. Por tanto, las afectaciones se deben considerar apreciables y significativas.

Conclusiones del Informe de impacto ambiental





Primero. Sujetar a evaluación de Impacto Ambiental ordinaria la construcción de una vivienda unifamiliar aislada y piscina en la c. Miró, 2, Es Pas de Vallgornera, Término Municipal de Lluçmajor, promovido por Anja Neuhaus, de acuerdo con los criterios del anexo III de la Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Islas Baleares.

El estudio de Impacto Ambiental contendrá como mínimo lo establecido, el artículo 35 de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, en los términos desarrollados en el Anexo VI, y el artículo 17.5 de la Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Islas Baleares en materia de paisaje, así como las consideraciones siguientes:

a. Se tendrán que presentar alternativas según se recoge en el artículo 2.1.b de la ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Islas Baleares y en el artículo 35 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

b. Ya que la exploración y topografía de la cueva todavía no está finalizada, evaluar cómo afectan al proyecto los nuevos descubrimientos de cavidades y las cavidades cercanas existentes. Es necesario aplicar el principio de precaución sobre todas las actuaciones que pueden afectar a su integridad.

c. Evaluar los sistemas de almacenamiento de las fecales por sí mismos, en relación a las garantías de que no haya fugas o filtraciones en el acuífero subyacente. Evaluar también la gestión de estos por parte del promotor y los posibles problemas, tanto por parte del promotor como ajenos a él puedan surgir y provocar la contaminación de la cueva del Pas de Vallgornera.

d. Evaluar el efecto acumulativo de las viviendas ya construidas sobre la cueva, sumado a lo proyectado, además de la presencia de piscina y jardín, y su impacto por el buen estado de los organismos que y por la conservación de los parámetros físico-químicos de sus aguas.

e. Evaluar el riesgo de colapso en múltiples puntos del arrecife, que alterarían las condiciones fisicoquímicas de la cueva y de sus aguas, además del riesgo continuo de ruptura de espeleotemas por las vibraciones y los movimientos de tierras y el de superar la capacidad de carga de este ecosistema subterráneo. El hecho de tener las fosas sépticas individuales aumentaría el tráfico de camiones de más de 6 toneladas de peso para recoger las aguas residuales hasta llegar a un tráfico masivo ni calculado ni evaluado muy peligroso a puntos con riesgo. Es necesario determinar las cargas y vibraciones que asumen y pueden asumir las cavidades y el riesgo de colapso a las diferentes vías de transporte, el peso máximo que pueden asumir las diversas áreas, así como un estudio de movilidad en consecuencia que limite el peso y el número de pasadas diarias y proteja o cierre a la circulación si es necesario a alguna área. Para determinarlo deben verse ayudados por estudios geofísicos y geotécnicos en todas las vías y de la manera menos invasiva posible con la cueva.

f. Se tiene que evaluar cómo las acciones en superficie cambian la escorrentía superficial y pueden cambiar la trayectoria del agua hacia la cueva, y por tanto también las dinámicas de depósito cárstico y creación de espeleotemas.

g. Se tiene que evaluar ambientalmente como repercutiría la construcción sobre la cueva, su geología, los yacimientos paleontológicos, los HIC 8310, 1120, 1240 y sus especies asociadas. Es necesario que se valoren los impactos que sobre la geología, la paleontología, la flora, funga y fauna asociada podrán convertirse con el proceso constructivo y sus riesgos, de colapso, de foco constante de contaminación, etc, así como el efecto causado sobre la actividad morfogénica kárstica en la cueva por el cambio de la escorrentía superficial.

h. Se evaluarán todas las conclusiones y condicionantes del informe del Servicio de Planificación en el Medio Natural de la DG de Espacios Naturales y Biodiversidad de 13 de abril de 2018

De acuerdo con el artículo 39 de la Ley 21/2013 dentro el procedimiento sustantivo, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, el promotor presentará una solicitud de inicio de la evaluación de Impacto Ambiental ordinaria, junto con la siguiente documentación:

a. Documento técnico del proyecto.

b. Estudio de Impacto Ambiental.

De acuerdo con el artículo 36 de la Ley 21/2013 el órgano sustantivo someterá el proyecto y el estudio de Impacto Ambiental a información pública por un plazo no inferior a treinta días, mediante la publicación en el BOIB y en su caso en su sede electrónica. Además, tal como se prevé en el artículo 37 de la Ley 21/2013, simultáneamente al trámite de información pública, el órgano sustantivo consultará las administraciones públicas afectadas ya las personas interesadas. Se considera que las administraciones públicas afectadas y los interesados a consultar son las siguientes:

a. Servicio de Planificación al Medio Natural del Departamento de Medio Natural de la Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad.





b.Servicio de Estudios y Planificación de la Dirección General de Recursos Hídricos.

c.Departamento de Territorio e Infraestructuras del Consell de Mallorca.

d.Demarcación de Costas en el MAPAMA.

El resultado de las consultas y de la información pública se deberán tomar en consideración por el promotor en su proyecto, así como por el órgano sustantivo en su autorización.

Segundo.- Se publicará el presente informe de Impacto Ambiental en la sede electrónica de la CMAIB y en el Boletín Oficial de las Islas Baleares, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 47.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. Además, se dará cuenta al Pleno CMAIB y al subcomité de EIA.

Tercero.- 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 el caso de autorización del proyecto, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 47.6 de la Ley 21/2013.

Cuarto.- 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, 12 de julio de 2018

El Presidente de la CMAIB

Antoni Alorda Vilarrubias

