

## Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

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

**787**

*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 de vivienda unifamiliar en la Venta Ses Clotades, pol. 13, parc. 4 (T. M. Formentera) (218a/16)*

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 19 de enero de 2018, 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, del proyecto de vivienda unifamiliar en la Venta Ses Clotades, pol. 13, parc. 4 (T. M. Formentera), en los siguientes términos:

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

El proyecto se tramita como una evaluación de impacto ambiental simplificada ya que el artículo 14 de la ley 12/2016, de 17 de agosto de evaluación ambiental en las Illes Balears, indica en su punto 2.b que Deben ser objeto de evaluación de impacto ambiental simplificada los proyectos, públicos o privados no incluidos ni en el anexo I ni en el anexo II pero que pueden afectar de manera apreciable, directa o indirectamente, espacios protegidos de la Red Natura 2000.

#### 2. Descripción y ubicación del proyecto

El proyecto consiste en la construcción de una vivienda unifamiliar con piscina y adecuación del camino de acceso. La vivienda presenta planta baja y sótano, con cuatro dormitorios, cuatro baños, una cocina y un comedor. La superficie total ocupada es de 596.94 m<sup>2</sup>. La vivienda está dimensionada para ocho personas. En el sótano se prevé la construcción de un depósito regulador de agua potable y una fosa séptica.

La parcela 4 del polígono 13 de Formentera corresponde a la venta de Ses Clotades, situada en el sureste de la isla, cerca de la playa des Copinyar y del complejo turístico Mar i Land. Tiene una superficie de 53.350 m<sup>2</sup> y forma alargada, siendo la disposición de noreste a suroeste. La ubicación propuesta para la vivienda sería en la zona sur, más allá del Dominio Público Marítimo Terrestre (DPMT), en una zona con pendiente moderada, con una calidad paisajística de nivel 2 y donde no se encontraría el hábitat prioritario 2250 (Dunas litorales con Juniperus spp.) de la Directiva Hábitats (según la cartografía disponible en el visor de la IDEIB). La parcela actualmente presenta vegetación natural en toda su superficie, correspondiente a garriga, sabinar y pinar. No hay otros elementos antrópicos. En la parte este de la ubicación prevista de la vivienda (a unos 90 m) hay otra vivienda unifamiliar ya construida.

Toda la parcela se encuentra dentro ANEI y del LIC y ZEPA ES5310024 La Mola. Igualmente, la superficie total está afectada por APR de incendios, con riesgo extremadamente alto según el mapa de riesgo de incendios forestales vigente en Formentera.

#### 3. Evaluación de los efectos previsibles

La construcción de la vivienda implicará la eliminación total y permanente de la vegetación donde debe ubicarse que, según la fotografía aérea consultada, presenta una gran continuidad con respecto a la masa forestal / arbustiva. Por otro lado, la adecuación del camino de acceso a la vivienda implicará, asimismo, la supresión de la vegetación. El mantenimiento de las fajas contra incendios y los tratamientos silvícolas para reducir la combustibilidad implicarán una actuación sostenida sobre los hábitats presentes. El tráfico de vehículos se incrementará (camiones cisterna para abastecer de agua potable y vaciar la fosa séptica) en una zona donde no es habitual que circulen vehículos de gran tonelaje. Este hecho obliga a dimensionar los caminos para facilitar el acceso y conllevará un incremento de la contaminación atmosférica (emisión de gases de efecto invernadero), acústica y levantamiento de polvo, que puede ir en detrimento de la fauna actualmente presente. Por otra parte se producirá una inevitable fragmentación del hábitat, y una parte de la superficie que era aprovechada para el campeo, alimentación y reproducción de las aves quedará definitivamente fuera de su alcance.

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





Se ha consultado el Servicio de Planificación y el Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo, de la Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad; el Servicio de Costas y Litoral, de la Dirección General de Ordenación del Territorio; y el Consell Insular de Formentera. Se ha recibido contestación de los tres primeros.

El Servicio de Costas y Litoral informó que la ubicación del proyecto se encuentra más allá del DPMT y que, por tanto, no afecta a sus competencias.

El Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo informa que todo el ámbito de estudio se encuentra dentro de APR de incendios con riesgo extremadamente alto de incendios, y que las medidas protectoras propuestas en el Documento ambiental son insuficientes. Propone otras suplementarias, indicando que hay que realizar tratamientos silvícolas en la totalidad de la parcela para reducir la combustibilidad de la vegetación y realizar una faja contra incendios a los lados del camino de acceso.

El Servicio de Planificación informa desfavorablemente el proyecto, argumentando que indefectiblemente se producirá un impacto sobre el hábitat prioritario de la Directiva Hábitats 2250 (Dunas litorales con *Juniperus* spp.). Por otra parte, según el informe existen otros hábitats (5210 y 6220) en la zona, el segundo de ellos prioritario. También menciona que si bien el proyecto inició la tramitación en un momento en el que las viviendas unifamiliares dentro espacio protegido eran autorizables, pocos meses después el Decreto ley 1/2007 suspendió el otorgamiento de estas licencias, y las NNSS de Formentera aprobadas en 2010 prohibieron totalmente la construcción de este tipo de vivienda dentro de suelo rústico RN2000. Por lo tanto, el punto de vista administrativo desde hace años es preservar de manera íntegra el terreno protegido. Se hace referencia también a una sentencia del TSJB DE 24/07/2012 (REC. 202/2009 [EDJ 2012171045]) sobre un proyecto de características muy similares (vivienda unifamiliar en La Mola dentro de RN2000) que concluye que "aunque un proyecto tenga escasa incidencia en el entorno medioambiental y escasa afectación a la integridad del mismo, no por ello puede ser autorizado, porque el punto de partida según la normativa comunitaria es la obligación de conservación y protección de este entorno en el estado en que se encuentre". El proyecto implicará una serie de impactos ineludibles, como la eliminación total de la vegetación en la superficie ocupada por la vivienda y la piscina, la adecuación del camino de acceso, la realización de las fajas contra incendios y el incremento del tráfico de camiones cisternas para abastecer de agua potable y vaciar la fosa séptica. Todas estas actuaciones implicarán efectos negativos sobre la flora y fauna (especialmente aves) presentes. Según el informe del Servicio de Planificación, es evidente que el proyecto causará impactos negativos, y esto estaría en contra del objetivo general de designación de los espacios de la RN2000 (art. 3.1 de la Directiva Hábitats), que es "el mantenimiento o el restablecimiento, en un estado de conservación favorable, de los hábitats naturales y las especies en su área de distribución natural". Por lo tanto, el hecho de que ya haya presencia de construcciones en zonas relativamente cercanas no puede ser usado como justificación para introducir en el medio un nuevo elemento perturbador.

#### 5. 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 AA y se prevé que el proyecto puede tener efectos significativos sobre el medio ambiente, en concreto:

1. Características del proyecto: El proyecto consiste en la construcción de una vivienda unifamiliar con piscina para ocho personas, con planta baja y sótano. Se ocupa una superficie de 895 m<sup>2</sup>, incluyendo la parte correspondiente al acondicionamiento del camino de acceso. También se prevé la realización de una faja contra incendios alrededor de la casa que ocupará una superficie de 1640 m<sup>2</sup>. El informe del Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo determina la necesidad de hacer un tratamiento silvícola en la totalidad de la parcela para disminuir la combustibilidad de la masa forestal.

2. Ubicación del proyecto: Ses Clotades se encuentra en la parcela 4 polígono 13 de Formentera, cerca de la playa des Copinyar, al sur de Formentera. Ocupa una superficie de 53.350 m<sup>2</sup> y tiene forma alargada, en sentido noreste suroeste. La totalidad de la parcela es ANEI y está integrada dentro del LIC y ZEPA ES5310024 La Mola. Se encuentra dentro de APR de incendios, con riesgo extremadamente alto de incendios. A 200 metros al oeste se encuentra el complejo turístico Mar i Land, y a unos 90 m al este hay otra vivienda unifamiliar. La vivienda proyectada se ubicaría en la parte sur de la parcela, más allá de DPMT. Según la cartografía de hábitats disponible en el visor de la IDEIB, el proyecto no afectaría el hábitat 2250 (Dunas litorales con *Juniperus* spp.).

3. Características del potencial impacto: El proyecto implica la eliminación total y permanente de la vegetación donde se ubicará la vivienda y el camino de acceso (895 m<sup>2</sup>). Para el suministro de agua potable y para la eliminación de las aguas sucias de la fosa séptica habrá que contratar camiones cisterna, que producirán impactos en forma de emisión de gases de efecto invernadero, levantamiento de polvo, ruidos, etc., en un lugar donde los caminos no están preparados para asumir este incremento en la movilidad. En la parcela está citada la presencia del hábitat prioritario de la Directiva Hábitats 2250. El Documento ambiental indica que, en la ubicación seleccionada para ubicar la vivienda, no existe, en contradicción con el informe del Servicio de Planificación, que dice que sí está. La creación de las fajas contra incendios, y el mantenimiento silvícola a la totalidad de la parcela que impone el condicionante del informe del Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo (reducción de la cubierta arbustiva hasta el 30%) supondrá una afectación relevante sobre los hábitats presentes. A este respecto, el informe del Servicio de Planificación indica la existencia de otros dos hábitats comunitarios dentro de la parcela que se verían afectados por la ejecución del proyecto: el también prioritario 6220 (Zonas subestépicas de gramíneas y anuales de *Thero-Brachypodietea*) y el no prioritario 5210 (Matorrales arborescentes de *Juniperus* spp.). Por otra parte se producirá una inevitable fragmentación del hábitat, y una parte de la superficie que probablemente era aprovechada para el campeo, alimentación y reproducción de





las aves quedará definitivamente sustraída de su alcance. Hay que valorar adecuadamente los efectos que la ejecución del proyecto puede producir sobre el paisaje. Y también los efectos ambientales que la aplicación del artículo 11 del Decreto 125/2007 tendría sobre el medio ambiente.

#### 6. Conclusiones del Informe de impacto ambiental

Primero: Sujetar a evaluación de impacto ambiental ordinaria el proyecto de vivienda unifamiliar en la Venta Ses Clotades, pol. 13, parc. 4 (T. M. Formentera) dado que se prevé que puede tener efectos significativos sobre el medio ambiente de acuerdo con los criterios del anexo III de la Ley 21/2013. El estudio de impacto ambiental que se deberá redactar durante el nuevo procedimiento ambiental deberá tener en cuenta las siguientes consideraciones:

-Hay que incluir como anexo un Estudio de incidencia paisajística, con el contenido del artículo 17.5 de la Ley 12/2016, de evaluación ambiental en las Illes Balears.

-Hay que evaluar adecuadamente el impacto que la aplicación del artículo 11.b del Decreto 125/2007, por el que se dictan las normas sobre el uso del fuego y se regula el ejercicio de determinadas actividades susceptibles de incrementar el riesgo de incendio forestal, tendrá sobre los hábitats y especies del ámbito.

-Hay que incorporar un estudio completo sobre los hábitats y las especies vegetales del ámbito, elaborado por un botánico de reconocido prestigio, que certifique la presencia o no del hábitat 2250 (o de los 6220 y 5210), y que describa las características. Debe indicar con seguridad si la asociación existente directamente en la zona donde se ubicará el proyecto es Rosmarino-Ericion multiflorae o Clematido b a l e a r i c a e - J u n i p e r e t u m t u r b i n a t a e .

-Hay que evaluar los impactos previstos que la realización y mantenimiento de fajas contra incendios (en los alrededores de la vivienda y el camino de acceso) y los tratamientos silvícolas en la totalidad de la parcela tendrán sobre los hábitats, en aplicación de los condicionantes del informe del Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo, y proponer, en su caso, medidas protectoras, correctoras o compensatorias.

-Hay que incorporar un dossier fotográfico más completo, con indicación de los puntos en los que se han tomado las instantáneas, para poder tener una perspectiva real del estado actual de la parcela, del paisaje existente, las especies presentes, etc.

Indicar que el presente informe sólo se puede resolver en el sentido de sujetar el proyecto a evaluación ordinaria pero que el hecho de que el proyecto se ubique íntegramente dentro del LIC y ZEPA ES5310024 La Mola y que el informe del Servicio de Planificación (administración competente en Red Natura 2000) sea taxativamente desfavorable difícilmente implicará una evaluación ambiental favorable.

Segundo. Se publicará el presente informe ambiental 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.

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 aprobación del plan o programa en el plazo máximo de cuatro años desde la publicación, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 47.4 de la Ley 21/2013.

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

Quinto. Esta propuesta de 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 aprobación.

Palma, 23 de enero de 2018

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

