



Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, AGRICULTURA Y PESCA

10041

Resolución del presidente de la Comisión de Medio ambiente de las Islas Baleares por la cual se formula el informe de impacto ambiental sobre el proyecto de construcción de una vivienda unifamiliar aislada al c. Verdi, 13, Término Municipal de Llucmajor

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 cual se aprueban la organización, las funciones y el régimen jurídico de la Comisión de Medio ambiente de las Islas Baleares (CMAIB) (BOIBnúm. 26 de 27 de febrero de 2018),

RESUELVO FORMULAR:

El informe de impacto ambiental, sobre el proyecto de construcción de una vivienda unifamiliar aislada al c. Verdi, 13, Término Municipal de Llucmajor, promovido por Nathalie Norma Maria Wahl, en los términos siguientes:

1.Determinación de sujeción a evaluación ambiental y tramitación

Este proyecto se tramita según la Ley 21/2013, de 9 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 al anexo Y ni al 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 se tendrá que seguir la tramitación ambiental establecida al título II, capítulo II, sección 2ª de la ley mencionada y a 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 al que prevé el artículo 47.5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, para determinar si un proyecto se tiene que sujetar a Evaluación de Impacto Ambiental Ordinaria se tienen que tener en cuenta los criterios descritos al 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 100 correspondiente nº13 de la calle Verdi.
- b.La vivienda se situaría en una parcela rectangular con una superficie de 1.127m2. Con dos plantas sobre rasante y un sótano. En el sótano también se encuentra el aljibe.
- c.Piscina con técnica de gunitado. Para evitar el riesgo de eventuales vertidos de cloro al subsuelo, se propone sustituir el sistema de cloración tradicional por el de cloración salina.
- d.Depósito para almacenamiento de aguas residuales. Cuba estanca subterránea, de 12 m3 de capacidad, que ocupa una superficie de 2 x 5 m, para lo cual hace falta una excavación de 2,65 m de profundidad. Situado en la entrada de la parcela, para facilitar el vaciado por gestor autorizado desde la calle. Cámara con tierra y paredes de hormigón HA-25 con una lámina impermeable que impida la salida al subsuelo de cualquier vertido. Permite el tránsito de una persona alrededor para las operaciones de mantenimiento y gestión. Con un sistema de detección de nivel conectado a una alarma que avise de la necesidad de vaciado.

3.Consultas a las administraciones públicas afectas 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); al Departamento de Territorio e Infraestructuras del Consejo de Mallorca; a la Demarcación de Costas en Islas Baleares del MAPAMA; y al Servicio de Aguas Superficiales y al 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 30 de enero de 2018 tienen entrada con núm. de registro 098 de la CMAIB oficio e informe por parte del Servicio de Aguas de t Superficiales de la DGRH en relación a consulta efectuada, que informa favorablemente en cuanto a afecciones al



dominio público hidráulico de las aguas superficiales, a sus zonas de protección (servidumbre, policía) y a zonas inundables o potencialmente inundables, y recuerda que las obras a legalizar en zona de policía precisarán de autorización administrativa de la DGRH.

ii. Día 26 de marzo de 2018 tiene entrada con núm. de registro 361 de la CMAIB oficio e informe por parte del Servicio de Planificación al Medio Natural de la DGENB en relación a consulta efectuada, que informa que no afectará de manera apreciable sobre los hábitats y las especies de interés comunitario de la Cueva des Pas de Vallgornera declarada ZECSE5310049, siempre que se adopten las 14 medidas y correcciones redactadas en sus conclusiones.

4. Análisis de 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 100 correspondiente nº13 de la calle Verdi en una parcela rectangular de 1.127m². Con dos plantas sobre rasante y un sótano, donde se encuentra el aljibe. Piscina con gunitado para evitar el riesgo de eventuales vertidos de cloro al subsuelo. Tiene un depósito por almacenamiento de aguas residuales con cuba estanca subterránea, de 12 m³ de capacidad, que ocupa una superficie de 2 x 5 m, para lo cual hace falta una excavación de 2,65 m de profundidad. Situado a la entrada a la parcela, para facilitar el vaciado por gestor autorizado desde la calle. Cámara con tierra y paredes de hormigón HA-25 con una lámina impermeable que impida la salida al subsuelo de cualquier vertido. Permite el tránsito de una persona alrededor para las operaciones de mantenimiento y gestión. Con un sistema de detección de nivel conectado a una alarma que avise de la necesidad de vaciado.

b. Ubicación del proyecto: El solar afectado (solar 100 correspondiente nº13 de la calle Verdi del término municipal de Llucmajor), se ubica en su totalidad sobre el ZECSE5310049 Cueva des Pas de Vallgornera. La urbanización limita al norte, con el ANEI núm. 25 (Marina de Llucmajor) y el LIC SE5310128 y ZEPASE0000081 Cap Enderrocat – Cap Blanc, al sur con el LIC y ZEPA SE0000083 Archipiélago de Cabrera.

c. Características del potencial impacto: La Cueva des Pas de Vallgornera no está completamente explorada y la zona de actuación se encuentra en un área de protección estricta establecida por la IGME, por lo cual prima el principio de precaución a pesar de informe favorable de la DG de Espacios Natural y Biodiversidad. Es por este motivo que el proyecto puede causar un claro perjuicio a la integridad del lugar de la red Natura 2000 a causa del riesgo de colapso a múltiples puntos del escollo que alterarían las condiciones físicoquímicas de la cueva de Vallgornera y de sus aguas; del riesgo continuo de ruptura de espeleotemes 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 hecho de tener fosas sépticas individuales que no garantizan que no haya escapes o filtraciones al acuífero subyacente; del riesgo 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; del riesgo de las sinergias de tránsito pesado para recoger aguas residuales; del riesgo que ninguno de los sistemas convencionales de almacenamiento de fecales por sí mismos; y de los riesgos de cambios sobre la actividad morfogenética kárstica a 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 lo tanto, las afectaciones se tienen que considerar apreciables y significativas.

1. Conclusiones del Informe de impacto ambiental

Primero. Sujetar a evaluación de Impacto Ambiental ordinaria la construcción de una vivienda unifamiliar aislada al c. Verdi, 13, Es Pas de Vallgornera, Término Municipal de Llucmajor, promovido por Nathalie Norma Maria Wahl., 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 el que establecen, el artículo 35 de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, en los términos desarrollados al 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. Como la exploración y topografía de la cueva todavía no está finalizada, evaluar como afectan al proyecto los nuevos descubrimientos de cavidades y las cavidades existentes. Es necesario aplicar el principio de precaución sobre todas las actuaciones que pueden afectar su integridad.

c. Evaluar los sistemas de almacenamiento de las fecales por sí mismos, en relación a las garantías que no haya escapes o filtraciones al acuífero subyacente. Evaluar también la gestión de éstos 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 des Pas de Vallgornera.

d. Evaluar el efecto acumulativo de las viviendas ya construidas sobre la cueva, sumado al 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 físicoquímicos de



sus aguas.

e. Evaluar el riesgo de colapso a múltiples puntos del escollo, que alterarían las condiciones físicoquímicas 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 tránsito de camiones de más de 6 toneladas de peso para recoger las aguas residuales hasta llegar a un tránsito 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 pases diarios y proteja o cierre a la circulación si es necesario a alguna área. Para determinarlo se tienen que ver ayudados por estudios geofísicos y geotécnicos a todas las vías y de la manera menos invasiva posible con la cueva.

f. Se tiene que evaluar como las acciones en superficie cambian la escorrentía superficial y pueden cambiar la trayectoria del agua hacia la cueva, y por lo tanto también las dinámicas de depósito kárstico 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. Hace falta que se valoren los impactos que sobre la geología, la paleontología, la flora, funga y fauna asociada podrán acontecer con el proceso constructivo y sus riesgos, de colapso, de foco constante de contaminación, etc, así como el efecto causado sobre la actividad morfogenética kárstica a la cueva por el cambio de la escorrentía superficial.

h. Se evaluarán todas las conclusiones y condicionantes del informe del Servicio de Planificación al Medio Natural de la DG de Espacios Naturales y Biodiversidad de 21 de marzo de 2018

De acuerdo con el artículo 39 de la Ley 21/2013 dentro del 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 documentación siguiente:

- 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 si procede en su sede electrónica. Además, tal como se prevé al artículo 37 de la Ley 21/2013, simultáneamente al trámite de información pública, el órgano sustantivo consultará las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas. Se considera que las administraciones públicas afectadas y las personas interesadas 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 Aguas de Busot Superficiales de la Dirección general de recursos Hídricos.
- c. Servicio de Estudios y Planificación de la Dirección general de recursos Hídricos.
- d. Departamento de Territorio e Infraestructuras del Consejo de Mallorca.
- e. Demarcación de Costas en Islas Baleares del MAPAMA.

El resultado de las consultas y de la información pública se tendrán que 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 el que dispone el artículo 47.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. Además, se dará cuenta al Pleno de CMAIB y al subcomité de AIA.

Tercero.- El informe de Impacto Ambiental no será objeto de ningún recurso, sin perjuicio del que, si es el caso, proceda en vía administrativa o judicial ante el acto, si es el caso de autorización del proyecto, de acuerdo con el que dispone 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, a 6 de julio de 2018

El presidente de la CMAIB

Antoni Alorda Vilarrubias

