

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

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

1183

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 con piscina en la c/ Bellini, 6, Es Pas de Vallgornera, TM de Lluçmajor, promovido por Björn Störmenr Oliver (48a/2017)

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 25 de enero de 2019, 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 con piscina en la c/ Bellini, 6, Es Pas de Vallgornera, TM de Lluçmajor, promovido por Björn Störmenr Oliver, 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 tendrán 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

1. Según el documento ambiental presentado por el promotor, el objeto del proyecto básico es realizar la obra nueva de una vivienda unifamiliar aislada con piscina, situada en la calle Bellini, 6, T.M de Lluçmajor.

2. La vivienda se situaría en una parcela con una superficie de 752m². De una planta sobre rasante ocupando una superficie de 179.57 m² y una piscina exterior de 32 m².

3. En el proyecto se ha previsto una red separativa de aguas pluviales / aguas residuales. Se pretenden separar, depurar y utilizar las aguas residuales de la vivienda de la siguiente manera: las aguas grises (provenientes de los lavabos, duchas, lavavajillas ...) tendrán una separación previa de grasas, seguido de un tratamiento donde se realiza una depuración química que garantizará las condiciones sanitarias para poder ser reutilizada para riego de cisternas de inodoros, riego de jardín, limpieza de exteriores, etc. Las aguas negras provenientes de los inodoros de la vivienda y el excedente de las aguas grises ya tratadas, se les hará una depuración biológica de oxidación total, a la que se añade un tratamiento terciario de esterilización mediante dosificación de cloro activo. Esta agua depurada se utilizará para el riego de los jardines. Se comprometen a impermeabilizar toda la superficie del solar susceptible de ser regada con el agua regenerada mediante geomembrana sintética de PEAD o HDPE, con arqueta de drenaje de 1 m³.

4. Presentan cartas de compromiso:

- de contratación de una empresa especializada para el mantenimiento de la fosa séptica.

Que las obras podrán ser objeto de inspección por parte de la Consejería de Medio Ambiente, para comprobar que se están llevando a cabo conforme a los requisitos especificados en el documento ambiental: sin voladuras, con maquinaria de obra no pesada que no supere las 35 toneladas y de potencia inferior a 250 kW, asumiendo que se podrán paralizar las obras de no observarse estas condiciones.





- Que el final de obra requerirá de una inspección previa por parte de técnicos de la Consejería de Medio Ambiente, para comprobar que existe la instalación para hacer la conexión al alcantarillado, que hay las instalaciones previstas para el suministro del agua potable y la gestión de las aguas residuales, conforme a los presentes condicionantes ambientales y al documento ambiental que se presentará.
- Que en cualquier momento de la fase de funcionamiento de la vivienda se podrá requerir al propietario para que presente los justificantes de entrega de los lodos de la fosa séptica o depósito estanco a gestor autorizado, y los documentos acreditativos del consumo de agua potable.
- Que en el momento que se vacíe la piscina por cualquier circunstancia se deberá acreditar documentalmente su gestión a través de gestor autorizado o a través de su reutilización, estando prohibido su vertido al medio natural.

3. Evaluación de los efectos previsibles

La ejecución del proyecto generará los siguientes impactos: emisiones de polvo y otros materiales, emisiones de gases, ruidos y vibraciones, generación de residuos, riesgo de contaminación de suelos y aguas, consumo energético, de agua, y combustibles fósiles.

Se debería evaluar el riesgo de colapso cuando se excave la piscina, además de la movilidad de las carreteras por el aumento de tráfico de vehículos de gran tonelaje, tanto en la fase de construcción como en la de explotación. La posibilidad de que el proyecto se convierta en un foco constante de contaminación en caso de filtraciones (derrames de tuberías, fugas de agua de la piscina o derrames de los productos químicos de tratamiento del agua de la misma), trabajos de jardinería y mantenimiento Estudiar los posibles efectos sobre la actividad morfofisiológica cársica en la cueva debido a los cambios de la escorrentía superficial.

4. Consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas

1. 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: Servicio de Estudios y Planificación (SEP) de la Dirección General de Recursos Hídricos (DGRH) de la CMAAP con registro de salida núm. 240 del SAA; y al Servicio de Planificación del Medio Natural (SPMN) de la Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad (DGENB) con registro de salida núm. 241 del SAA.

A día de hoy dentro del expediente constan los informes siguientes:

i. Día 25 de julio de 2017 tienen entrada con núm. de registro 738 del SAA oficio e informe por parte del SPMN de la DGENB en relación a consulta efectuada, que informa de que las medidas preventivas y correctoras de los impactos ambientales contempladas en el documento ambiental no son suficientes para la exclusión de afectación al hábitat natural de la ZEC ES5310049 Cova des Pas de Vallgornera. Y considera que, para poder mantener en un estado de conservación favorable del espacio, se adoptarán medidas suficientes para garantizar la integridad estructural y la prevención de la contaminación de la cueva, por lo que sujeta a que se haga un Estudio de Impacto Ambiental.

5. 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 realizar la obra nueva de una vivienda unifamiliar aislada con piscina, situada en la calle Bellini, 6, en una parcela con una superficie de 752m². De una planta sobre rasante ocupando una superficie de 179.57 m² y una piscina exterior de 32 m². Se ha previsto una red separativa de aguas pluviales / aguas residuales. Se pretenden separar, depurar y utilizar las aguas residuales de la vivienda de la siguiente manera: las aguas grises (provenientes de los lavabos, duchas, lavavajillas ...) tendrán una separación previa de grasas, seguido de un tratamiento donde se realiza una depuración química que garantizará las condiciones sanitarias para poder ser reutilizada para riego de cisternas de inodoros, riego de jardín, limpieza de exteriores, etc. Las aguas negras provenientes de los inodoros de la vivienda y en el excedente de las aguas grises ya tratadas, se les hará una depuración biológica de oxidación total, a la que se añade un tratamiento terciario de esterilización mediante dosificación de cloro activo. Esta agua depurada se utilizará para el riego de los jardines. Se comprometen a impermeabilizar toda la superficie del solar susceptible de ser regada con el agua regenerada mediante geomembrana sintética de PEAD o HDPE, con arqueta de drenaje de 1 m³
- b) Ubicación del proyecto: Se trata de una parcela catalogada como suelo urbano, en la calle Bellini, 6, referencia catastral 9476311DD8597N, se ubica en su totalidad sobre el ZEC ES5310049 Cova des Pas de Vallgornera. La urbanización limita al norte, 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. En la parte marina situada al sur con el LIC y ZEPA ES0000083 Archipiélago de Cabrera.
- c) Características del potencial impacto: La cueva del Pas de Vallgornera no está completamente explorada y la zona de actuación se encuentra en un área de protección integral establecida por el IGME ("Informe para la delimitación del perímetro de protección de lugar de interés comunitario (LIC) Cova des Pas de Vallgornera, septiembre 2014 "), y dentro del perímetro de protección que establece el Decreto 14/2015 de 27 de marzo, por lo que prima el principio de precaución. Es por ello que el proyecto puede causar



un claro perjuicio a la integridad del lugar de la Red Natura 2000 por causa del riesgo de colapso 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 que no garantizan que no haya fugas o filtraciones en el 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 que ninguno de los sistemas convencionales de almacenamiento de fecales por sí mismos aseguren que no se hagan filtraciones; y los riesgos de cambios sobre la actividad morfo genética 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.

6. Conclusiones del Informe de impacto ambiental

Primero. Sujetar a evaluación de Impacto Ambiental ordinaria la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en la calle Bellini, 6, Es Pas de Vallgornera, TM de Lluçmajor, promovido por Björn Störmenr Oliver, 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. Como que la exploración y topografía de la cueva todavía no está finalizada, evaluar cómo afectan al proyecto los nuevos descubrimientos de cavidades y a las cavidades existentes. Es necesario aplicar el principio de precaución sobre todas las actuaciones que pueden afectar su integridad.
- c. Prever los problemas de estanqueidad de la piscina y el riesgo por contaminación de los productos químicos que se utilicen para el mantenimiento de la misma.
- d. Si se quiere hacer una reutilización del agua depurada, sólo se permite llenar las cisternas de los inodoros, estando prohibido cualquier vertido, riego o uso en el exterior.
- e. Evaluar los sistemas de almacenamiento y conducciones de las fecales por sí mismos, en relación a las garantías de que no haya fugas o filtraciones en el acuífero subyacente (en caso de que las conducciones de la casa y la piscina en la fosa séptica sean enterradas). 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.
- f. Valorar 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 en el buen estado de los organismos y en la conservación de los parámetros físico-químicos de sus aguas.
- g. Estimar el riesgo de colapso, que alteraría 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. Se debe contemplar el paso de maquinaria pesada y camiones durante la fase de construcción del proyecto, la acumulación de los residuos de obra en la parcela hasta su retirada o reutilización; además se debe garantizar en los estudios geotécnico y geofísico que no existe ningún riesgo de colapso cuando se excave para construir la vivienda y la piscina. Además del riesgo de colapso de la parcela se debe analizar la movilidad de las carreteras de la zona, la construcción de nuevas viviendas aumentará de manera significativa el tráfico de vehículos de gran tonelaje en la zona, primero a la hora de construir y después para cumplir el mantenimiento de las fosas sépticas y piscinas de la zona.
- h. Se tendrá que valorar como las acciones en superficie (se pretende impermeabilizar toda la superficie del solar susceptible de ser regada) 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.
- i. Se ha de evaluar ambientalmente cómo repercutiría la construcción sobre la cueva, su geología, los yacimientos paleontológicos, los HIC 8310, 8330, 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 producirse con el proceso constructivo y sus riesgos, de colapso, de foco constante de contaminación, etc, así como el efecto causado sobre la actividad morfo genética kárstica en la cueva por el cambio de la escorrentía superficial.
- j. Se tendrá que presentar toda la documentación que falte para cumplir con los requisitos de la Resolución emitida por el director general de Espacios Naturales y Biodiversidad, con fecha 24 de mayo de 2017, sobre los proyectos de construcciones de viviendas unifamiliares aisladas en el ámbito de afección a la Cova des Pas de Vallgornera (ZEC ES 5310049) del término municipal de Lluçmajor.
- k. Se tendrá que presentar ante la Administración hidráulica una declaración responsable de la instalación del sistema de depuración, a la que se adjuntará un documento que acredite la adquisición, las características técnicas, el rendimiento y el mantenimiento.
- l. Si utilizan las aguas pluviales limpias de las cubiertas como aguas para consumo humano, se deberá cumplir con lo establecido en 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 1541/1994, de 8 de julio, por el que se modifica el anexo número 1 del Reglamento de la Administración pública del agua y de la planificación hidrológica, aprobado por Real Decreto 927/1988, de 29 de julio, y lo recogido en el Anexo III del PHIB de 2015).

m. Añadir a las medidas protectoras y correctoras del EIA, que durante el tiempo que dure la obra se adoptarán las máximas precauciones para evitar el vertido de sustancias contaminantes (aceites, hidrocarburos, etc.) tanto de manera accidental como para llevar a cabo las tareas de mantenimiento de la maquinaria empleada para ejecutar la obra.

n. Con el fin de mantener la integridad de este ZEC en el futuro, se debe tener en cuenta cómo se controlaría el compromiso medioambiental de esta nueva vivienda a medida que pase el tiempo, independientemente del poblador.

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 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 y a 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. (Requirió en el informe técnico de 25 Julio de 2017 un Estudio de Impacto Ambiental).
- b. Servicio de Aguas 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 Consell de Mallorca.
- e. Asociación de Vecinos, si procede.
- f. Federación Balear de Espeleología.

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 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 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.

Palma, a 25 de enero de 2019

El presidente de la CMAIB
Antoni Alorda Vilarrubias

