

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, AGRICULTURA Y PESCA

301

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/ Zurbarán, 13, Es Pas de Vallgornera, TM de Llucmajor, promovido por Ronny Matthias Brast. (118a/2017)

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 14 de diciembre 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 con piscina en la c/ Zurbarán, 13, Es Pas de Vallgornera, TM de Llucmajor, promovido por Ronny Matthias Brast, 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

- Según el documento ambiental presentado por el promotor, el objeto del proyecto básico es realizar la obra nueva de una vivienda unifamiliar aislada, situada en la calle Zurbarán, 13, T.M de Llucmajor.
- La vivienda se situaría en una parcela con una superficie de 905m². Con dos plantas (planta baja y piso superior), ocupando una superficie de 210.22 m² (sin pérgolas), garaje interior, piscina exterior con una superficie de 50.48 m² (zona adultos) y 21.28 m² (zona infantil). El jardín estará formado por césped artificial o bien se mantendrá la vegetación natural existente.
- En el proyecto se pretende construir un depósito subterráneo estanco de hormigón de 6.65 m³, dentro de la cual se pondrá una bolsa flexible de aguas fecales de 3.60 m³ con capacidad para 7 habitantes (con una sonda de alarma interior), que se vaciará periódicamente por una empresa autorizada.
- Presentan una carta de compromiso de contratación de una empresa especializada para el mantenimiento de la fosa séptica.

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 morfogenética kárstica en la cueva debido a los cambios de la escorrentía superficial.

4. 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: Servicio de Planificación del Medio Natural (SPMN) de la Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad (DGENB) con registro de salida núm. 400 de la CMAIB; y al servicio de Estudios y Planificación (SEP) de la Dirección General de Recursos Hídricos (DGRH) de la CMAAP con registro de salida núm. 399 de la CMAIB.

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

i. Día 13 de noviembre de 2018 tienen entrada con núm. de registro 1356 del SAA oficio e informe por parte del Servicio de Estudios y Planificación de la DGRH en relación a consulta efectuada, informa favorablemente el proyecto siempre que se cumplan una serie de condicionantes:

1) El sistema de depuración de la vivienda se atenderá lo siguiente:

- Si se mantiene el sistema de depuración proyectado (depósito estanco de seguridad de hormigón con una bolsa estanca, flexible, prefabricada y homologada, para el almacenamiento de las aguas fecales), tanto el proyecto como la EIA, garantizarán que:

- a. El depósito / bolsa debe ser superficial y no puede estar enterrado parcialmente o totalmente como se ha previsto en el EIA y el proyecto.
- b. El lecho del depósito deberá estar impermeabilizado.
- c. La bolsa deberá vaciarse periódicamente, debiendo presentar un contrato con una empresa gestora de aguas residuales.
- d. Se conservarán los justificantes del vaciado de las aguas residuales, las facturas de consumo de agua potable y se prohíbe hacer ningún tipo de vertido o riego.
- e. La bolsa debe disponer de un control del nivel visual del agua residual, o de un sistema de control equivalente (en el proyecto este sistema se ha sustituido por una sonda con alarma interior que controla el nivel automáticamente).
- f. El sistema de depuración se proyectará de forma que, en el momento de que se dote de servicio de alcantarillado en la urbanización, se pueda hacer la acometida directamente desde la vivienda.

- Si se quiere, se puede sustituir el punto anterior, por un único depósito estanco de capacidad suficiente donde se almacenen las aguas residuales sin tratar. También se garantizará que:

- a. El depósito debe ser superficial y no puede estar enterrado parcialmente o totalmente.
- b. El lecho del depósito deberá estar impermeabilizado.
- c. El depósito deberá vaciarse periódicamente, debiendo presentar un contrato con una empresa gestora de aguas residuales.
- d. Se conservarán los justificantes del vaciado de las aguas residuales, las facturas de consumo de agua potable y se prohíbe hacer ningún tipo de vertido o riego.
- e. El depósito debe disponer de un control del nivel visual del agua residual, de un sistema de control equivalente.
- f. El sistema de depuración se proyectará de forma que, en el momento de que se dote de servicio de alcantarillado en la urbanización, se pueda hacer la acometida directamente desde la vivienda.

- También existe la opción, en lugar del punto a) anterior, de depurar las aguas residuales con una fosa séptica homologada y con marcado CE (se recomienda la depuración más sencilla con filtro percolador) conectada a un depósito para almacenar el efluente. La fosa séptica y el depósito tendrán la capacidad suficiente, serán estancos, y también se garantizarán los apartados a.b.c.d.e.f. del punto anterior.

2) Se deberá presentar el compromiso de conexión a la futura red de alcantarillado municipal.

3) En lo referente a la construcción de la piscina, tanto el proyecto como la EIA, deben considerar lo dispuesto en el punto 4.9.a de la resolución dictada por el director general de Espacios Naturales y Biodiversidad de 24 de mayo de 2017 (composición del agua, riesgo de fugas y vaciado de la piscina).

4) Se remarca que el titular debe 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.

5) 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.

ii. Día 2 de octubre de 2018 tienen entrada con núm. de registro 1176 del SAA oficio e informe por parte del Servicio de Planificación el Medio Natural de la DGENB en relación a consulta efectuada, que informa DESFAVORABLEMENTE sobre la exclusión de afectación a la Red Natura 2000 y del informe preceptivo de repercusiones ambientales para el proyecto.



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 Zurbarán, 13, en una parcela con una superficie de 905m². Dividida en dos plantas (planta baja y piso superior), ocupando una superficie de 210.22 m² (sin pérgolas) con garaje interior, piscina exterior ocupando una superficie de 50.48 m² (zona adultos) y 21.28 m² (zona infantil). El jardín estará formado por césped artificial o bien se mantendrá la vegetación natural existente. Se pretende construir un depósito subterráneo estanco de hormigón de 6.65 m³, dentro de la cual se pondrá una bolsa flexible de aguas fecales de 3.60 m³ con capacidad para 7 habitantes (con una sonda de alarma interior), que se vaciará periódicamente por una empresa autorizada.
- b) Ubicación del proyecto: Se trata de una parcela catalogada como suelo urbano, en la calle Zurbarán, 13, referencia catastral 9174309DD8597S, 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 - Cap Blanc. 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 físico-químicas 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 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; del riesgo de que ninguno de los sistemas convencionales de almacenamiento de fecales por sí mismos; y los riesgos de cambios sobre la actividad morfogenética 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 Zurbarán 13, Es Pas de Vallgornera, TM de Llucmajor, promovido por Ronny Matthias Brast, 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 en 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 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. 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 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.
- e. 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.
- f. Estimar el riesgo de colapso, que alteraría las condiciones físico-químicas 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 en la hora de construir y después para cumplir el mantenimiento de las fosas sépticas y piscinas de la zona.

g. Se ha de valorar como 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.

h. Se ha de evaluar ambientalmente como 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 puedan 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 en la cueva por el cambio de la escorrentía superficial.

i. Se tendrán en cuenta los condicionantes del informe del Servicio de Estudios y Planificación de la DGRH de día 13 de Noviembre de 2018.

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, Miquel Mir Gual, con fecha 24 de mayo de 2017, sobre los proyectos de construcciones de viviendas unifamiliares aisladas en el ámbito de afección en la Cova des Pas de Vallgornera (ZEC ES 5310049) del término municipal de Llucmajor.

k. 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 los siguientes:

- a. Servicio de Planificación del Medio Natural del Departamento de Medio Natural de la Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad.
- 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.
- 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 evaluación ambiental. Además, se dará cuenta al Pleno de la 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 por 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, a 14 de diciembre de 2018

El presidente de la CMAIB
Antoni Alorda Vilarrubias

