



Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

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

6361

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 dos viviendas pareadas y dos piscinas en la c. Penyes, 97, Cala Pi, Término Municipal de Lluçmajor, promovido por Andreas Christian Arbenz y Marijaan Brcarevic (88a/2018)

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 28 de febrero 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 dos viviendas pareadas y dos piscinas en la c. Penyes 97, Cala Pi, Término Municipal de Lluçmajor, promovido por Andreas Christian Arbenz y Marijaan Brcarevic, 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.

Por resolución del director general de Espacios Naturales y Biodiversidad, Miquel Mir Gual, en fecha 18 de septiembre de 2017, se declaró la afección del proyecto a la Red Natura 2000.

De acuerdo con lo anterior, el proyecto será 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 ley, así como cumplir con 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 dos viviendas pareadas con dos piscinas, situadas en la calle Penyes, 97, T.M. de Lluçmajor.

Las viviendas se situarían en una parcela con una superficie de 737m². De dos plantas (planta baja y piso superior) y piscina, ocupando una superficie de 178.35 m², la superficie de la zona verde es de 434 m², y cada piscina tiene 18 m². Para el tratamiento de las aguas residuales se propone la instalación de dos fosas sépticas de oxidación total marca REYDE, un rendimiento de DBO (%) = 90, DQO (%) = 80, SS (%) = 90 y con extracción anual los ¾ de los lodos acumulados. El sistema de tratamiento es (OX) + (CL) + (V); Oxidación Total + Cloración + Infiltración por zona verde. Las piscinas proyectadas, para evitar las fugas de agua, tienen una losa de cimentación y un drenaje perimetral bajo fondo de los vasos de excavación. El sistema de tratamiento del agua será de electrólisis salina. Presentan un plan de mantenimiento para las fosas sépticas con una empresa especializada, una modificación del plano de emplazamiento de las fosas sépticas, en la que, en forma de nota, modifican el tratamiento de las aguas residuales que se había proyectado inicialmente: prevén un depósito estanco superficial sobre superficie impermeabilizada, este depósito cuenta con un sistema que permite controlar el nivel a simple vista, el cual será vaciado periódicamente, que no verterán el efluente a zanja filtrante o pozo de infiltración; prevén medidas de ahorro de agua; y que el sistema de recogida de aguas residuales está preparado para poder conectar a la futura red de alcantarillado municipal.



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 excaven las piscinas, 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 las piscinas 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 Aguas Subterráneas de la Dirección general de Recursos Hídricos (DGRH) de la CMAAP con registro de salida núm. 295 del SAA; Servicio de Estudios y Planificación (SEP) de la Dirección General de Recursos Hídricos (DGRH) de la CMAAP con registro de salida núm. 296 del SAA; y el Servicio de Planificación del Medio Natural (SPMN) de la Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad (DGENB) con registro de salida núm. 297 del SAA; al Departamento de Territorio e Infraestructuras del Consell de Mallorca con registro de salida núm. 10121 de la CMAAP.

A día de hoy dentro del expediente consta el siguiente informe:

i. Día 07 de julio de 2018 tienen entrada con núm. de registro 845 del SAA oficio e informe por parte del Servicio de Aguas Subterráneas en relación a consulta efectuada, que informa favorablemente sobre el proyecto siempre que no se prevea solicitar ni realizar ningún pozo en la parcela.

ii. Día 09 de octubre de 2018 tienen entrada con núm. de registro 1206 del SAA oficio e informe por parte del Servicio de Estudios y planificación de la DGRH en relación a consulta efectuada, que informa favorablemente con los siguientes condicionantes:

- a) El sistema de recogida, tratamiento y evacuación de las aguas residuales propuesto en el EIA presentado, se considera que cumple con lo dispuesto en el art. 81 y el Anexo 4 del PHIB 2015, y garantiza la protección del dominio público hidráulico. El proyecto atenderá a lo dispuesto en el EIA (sistema de depuración, medidas de índole geotécnica e hidrológica e hidrogeológica, ...).
- b) Se remarca que el titular debe presentar ante la Administración hidráulica una declaración responsable de la instalación del sistema de depuración (la fosa séptica de oxidación total), a la que se adjuntará un documento que acredite la adquisición, las características técnicas, el rendimiento y el mantenimiento.
- c) El sistema de recogida de aguas residuales se proyectará de forma que en el momento en que se dote de servicio de alcantarillado en la urbanización, se pueda hacer la acometida directamente desde la vivienda.
- d) Una vez la red esté operativa, la vivienda deberá conectar obligatoriamente a la red de alcantarillado.
- e) 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.

iii. Día 04 de febrero de 2019 tienen entrada con núm. de registro 120 del SAA oficio e informe por parte del Servicio de Planificación del Medio Natural de la DGENB en relación a consulta efectuada, que informa favorablemente sobre el proyecto porque no prevé que puede tener afecciones significativas sobre el espacio de Red Natura 2000 Cueva de Vallgornera ZEC ES5310049, siempre que se adopten las medidas preventivas y correctoras contempladas en el documento ambiental y compromisos ambientales suscritos por el promotor en relación a las actividades a realizar en la parcela.

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 dos viviendas pareadas con dos piscinas, situadas en la calle Penyes, 97, T.M. de Llucmajor. Las viviendas se situarían en una parcela con una superficie de 737m². De dos plantas (planta baja y piso superior) y piscina, ocupando una superficie de 178.35 m², la superficie de la zona verde es de 434 m², y cada piscina tiene 18 m². Para el tratamiento de las aguas residuales se propone la instalación de dos fosas sépticas de oxidación total marca REYDE, un rendimiento de DBO (%) = 90, DQO (%) = 80, SS (%) = 90 y con extracción anual los $\frac{3}{4}$ de los lodos acumulados. El sistema de tratamiento es (OX) + (CL) + (V); Oxidación Total + Cloración + Infiltración por zona verde. Las piscinas proyectadas, para evitar las fugas de agua, tienen una losa de cimentación y un drenaje perimetral bajo fondo de los vasos



de excavación. El sistema de tratamiento del agua será de electrólisis salina. Presentan un plan de mantenimiento para las fosas sépticas con una empresa especializada, una modificación del plano de emplazamiento de las fosas sépticas, en la que, en forma de nota, modifican el tratamiento de las aguas residuales que se había proyectado inicialmente: prevén un depósito estanco superficial sobre superficie impermeabilizada, este depósito cuenta con un sistema que permite controlar el nivel a simple vista, el cual será vaciado periódicamente, que no verterán el efluente a zanja filtrante o pozo de infiltración; prevén medidas de ahorro de agua; y que el sistema de recogida de aguas residuales está preparado para poder conectar a la futura red de alcantarillado municipal.

b) Ubicación del proyecto: Se trata de una parcela catalogada como suelo urbano, en la calle Penyes, 97, referencia catastral 7177803DD8577N, se ubica en el área de protección integral establecida por el IGME en su informe de 2014 "Informe para la delimitación del perímetro de protección de lugar de interés comunitario (LIC) Cova des Pas de Vallgornera, Lluçmajor, Mallorca, Islas Baleares". La importancia ecológica del lugar hizo que fuera declarado como Zona de Especial Protección "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 "), por lo que prima el principio de precaución. 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 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 aseguren que no se hagan filtraciones; y los riesgos de cambios sobre la actividad morfogénica 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 afecciones se deben considerar apreciables y significativas.

6. Conclusiones del Informe de impacto ambiental

Primero. Sujetar a evaluación de Impacto Ambiental ordinaria la construcción de dos viviendas pareadas y dos piscinas en la c.Penyes, 97, Cala Pi, Término Municipal de Lluçmajor, promovido por Andreas Christian Arbenz y Marijaan Brcarevic, 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, ambos modificados por la Ley estatal 9/18, así como por lo establecido en los apartados del artículo 17 de la Ley 12/2016, de 17 de agosto de evaluación ambiental de las Islas Baleares, modificado también por la Ley autonómica 9/18. Se deberán incluir los aspectos mencionados en el presente informe y los indicados en los informes recibidos de las administraciones afectadas.

El EIA debe incluir, en base al art. 17.4 de la Ley 12/2016 de evaluación ambiental de las Islas Baleares, un anexo de incidencia paisajística que identifique el paisaje afectado por el proyecto, los efectos de su desarrollo y, en su caso, las medidas protectoras, correctoras o compensatorias. Además, deberá ir firmado por la persona redactora y por todos los redactores de los diferentes trabajos presentados, así como las consideraciones siguientes:

- Se deberán 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 (modificado por la Ley estatal 9/18).
- Como la exploración y topografía de la cueva todavía no está finalizada, evaluar cómo afectan al proyecto los nuevos descubrimientos de cavidades. Es necesario aplicar el principio de precaución sobre todas las actuaciones que pueden afectar su integridad.
- Prever los problemas de estanqueidad de las piscinas y el riesgo por contaminación de los productos químicos que se utilicen para el mantenimiento de la misma.
- 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 hacia la fosa séptica sean soterradas). 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.
- Valorar el efecto acumulativo de las viviendas ya construidas sobre la cueva, sumado a los proyectados, además de la presencia de piscinas 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 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. 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 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.
- g) Se deberá 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 debe 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 podrán producirse en el proceso constructivo y sus riesgos, de colapso, de foco constante de contaminación, etc, así como el efecto causado sobre la actividad morfofogenética cárstica en la cueva por el cambio de la escorrentía superficial.
- e) Se deberá 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 Lluçmajor.
- j) Se tendrán en cuenta los condicionantes del informe del Servicio de Planificación al Medio Natural de día 04 de febrero de 2019.

De acuerdo con el artículo 39 de la Ley 21/2013 (modificado por la Ley estatal 9/18) 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 ya las personas interesadas. (Ambos artículos modificados por la ley estatal 9/18). Se considera que las administraciones públicas afectadas y los interesados a consultar son las siguientes:

- Servicio de Planificación del Medio Natural del Departamento de Medio Natural de la Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad.
- Servicio de Aguas Superficiales de la Dirección General de recursos Hídricos.
- Servicio de Aguas Subterráneas de la Dirección General de recursos Hídricos.
- Servicio de Estudios y Planificación de la Dirección General de recursos Hídricos.
- Departamento de Territorio e Infraestructuras del Consell de Mallorca.
- Asociación de Vecinos, si los hubiere.
- Federación Balear de Espeleología.
- Instituto Geológico y Minero de España.

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 proceda en 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.

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, 27 de mayo de 2019

El presidente en funciones de la CMAIB
Antoni Alorda Vilarrubias

