

## Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

### ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y TERRITORIO

**10834** *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 C / Velázquez 21, parcela 375, es Pas de Vallgornera, Término Municipal de Lluçmajor, promovido por Hagedo Investment S.L. (95a/2020)*

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 19 de octubre de 2020, 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 C / Velázquez 21, parcela 375, Es Pas de Vallgornera, Término Municipal de Lluçmajor, promovido por HAGEDO INVESTMENT S.L., en los términos siguientes:

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

##### 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 22 de julio de 2019, 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.

#### 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 con piscina, situado en la calle Velázquez 21, solar 375, Es Pas de Vallgornera, T.M. de Lluçmajor.

La vivienda se sitúa en una parcela con una superficie de 1.203,9 m<sup>2</sup>. Con dos plantas (planta baja y piso superior) y piscina, ocupación total de 297,7 m<sup>2</sup> y la superficie de la piscina 73,09 m<sup>2</sup>. Dispone de todos los servicios excepto alcantarillado. El abastecimiento de agua se hará a partir de la red municipal y se contará con dos aljibes soterrados, uno para la reserva de agua potable y el otro para la recogida de aguas pluviales para riego. Según el documento ambiental, la evacuación de aguas residuales se hará hacia un depósito estanco de acumulación de 12 m<sup>3</sup> que será vaciado periódicamente por un gestor autorizado para ser tratado en depuradora externa, este depósito cuenta con un sistema que permite controlar el nivel a simple vista, dotado de una alarma de nivel y se ubica sobre una base impermeabilizada. En el documento ambiental figura el compromiso del promotor de guardar los justificantes de consumo de agua y de retirada de aguas residuales, el de no verter el efluente a zanja filtrante o pozo de infiltración y que el sistema de recogida de aguas residuales está preparado para poder conectar a la futura red de alcantarillado municipal. En cuanto a la piscina, el documento ambiental propone un sistema de cloración automático por electrólisis de sal y explica que, en caso de haberse de vaciar, el agua se recogerá en un depósito para su reutilización o entrega a un gestor externo.



### 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, contaminación lumínica, consumo energético, de agua, y combustibles fósiles .

Riesgo de colapso y de ruptura de espeleotemas por las vibraciones que provocarán la explanación del terreno, las excavaciones, los movimientos de tierras y el aumento del tráfico pesado por encima de la cavidad.

Se debería evaluar el riesgo de colapso, por el efecto acumulativo, las viviendas ya construidas sobre la cueva sumado a las proyectadas en el resto de suelo vacante; 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.

Es posible 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 ... provocando afecciones a la fauna del ZEC ES5310049 y al hábitat 8310.

También puede tener efectos sobre la actividad morfogenética kárstica en la cueva debido a los cambios de la escorrentía superficial.

Se pueden dar afecciones a los LIC y los ZEPA que rodean la urbanización: contaminación acústica y lumínica, la emisión de polvo y vibraciones, la evacuación de las aguas residuales y pluviales hacia el mar, la acumulación de residuos sólidos urbanos, el mantenimiento de zonas periféricas (riego, fertilizantes, biocidas), el abandono de residuos en el medio natural, la pérdida de la naturalidad, el aumento de la frecuentación humana y la influencia de animales domésticos (asilvestramiento de gatos como depredadores de especies silvestres, atracción de ratas, abandono de excrementos de perros en el medio natural).

### 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 Estudios y Planificación (SEP ) y Servicio de Aguas Superficiales de la Dirección General de Recursos Hídricos (DGRH) de la CMAT con registro de salida núm. 260 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. 261 del SAA. En fecha 18 de agosto de 2020 se solicita consulta a la Dirección Insular de Urbanismo del Departamento de Territorio del Consell con registro de salida núm. 30S6196 / 2020, a la Dirección Insular de Territorio y Paisaje del Departamento de Territorio del Consell con registro de salida núm. 30S193 / 2.020.

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

i. Día 08 de octubre de 2020 tienen entrada (RE SAA núm.1154) oficio e informe por parte del SPMN de la DGENB en relación a consulta efectuada, que informa DESFAVORABLEMENTE sobre el proyecto porque puede causar afecciones negativas significativas sobre los hábitats naturales y las especies de interés comunitario por los que se declararon los espacios de la Red Natura 2000 inmediatos en la zona afectada por el proyecto: LIC ES5310128 y ZEPA ES0000081 Cap Enderrocat-Cap Blanc, LIC y ZEPA ES0000083 Archipiélago de Cabrera, y muy especialmente al ZEC ES5310049 Cova des Pas de Vallgornera y el hábitat de interés comunitario 8310 Cuevas no explotadas por el turismo, sin perjuicio de que el proyecto de este informe, pueda ser en un futuro informado favorablemente, respecto de las posibles repercusiones en la Red Natura 2000, en el momento en que se ejecute el proyecto de alcantarillado, con suficientes garantías para asegurar la protección de la cueva que, en el año 2011, el ayuntamiento de Lluçmajor se comprometió ejecutar, en respuesta a la Petición 1096/2009 de la Comisión (Europea) en el Reino de España (EU piloto 2203/11 / ENVI).

### 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 09 de diciembre, 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, situado en la calle Velázquez 21, solar 375, Pas de Vallgornera, T.M. de Lluçmajor.

La vivienda se sitúa en una parcela con una superficie de 1.203,9 m<sup>2</sup>. Con dos plantas (planta baja y piso superior) y piscina, ocupación total de 297,7 m<sup>2</sup> y la superficie de la piscina 73,09 m<sup>2</sup>. Dispone de todos los servicios excepto alcantarillado. El abastecimiento de agua se hará a partir de la red municipal y se contará con dos aljibes soterrados, uno para la reserva de agua potable y el otro para la recogida de aguas pluviales para riego. Según el documento ambiental, la evacuación de aguas residuales se hará hacia una depósito estanco de acumulación de 12 m<sup>3</sup> que será vaciado periódicamente por un gestor autorizado para ser tratado





en depuradora externa, este depósito cuenta con un sistema que permite controlar el nivel a simple vista, dotado de una alarma de nivel y se ubica sobre una base impermeabilizada. En el documento ambiental figura el compromiso del promotor de guardar los justificantes de consumo de agua y de retirada de aguas residuales, el de no verter el efluente en zanja filtrante o pozo de infiltración y que el sistema de recogida de aguas residuales está preparado para poder conectar a la futura red de alcantarillado municipal. En cuanto a la piscina, se propone un sistema de cloración automático por electrólisis de sal y explica que, en caso de haberse de vaciar, el agua se recogerá en un depósito para su reutilización o entrega a un gestor externo .

b) Ubicación del proyecto: Se trata de una parcela catalogada como suelo urbano, en la calle Velázquez 21, solar 375, Pas de Vallgornera, T.M. de Lluçmajor, se ubica en su totalidad sobre el ZEC ES5310049 Cova des Pas de Vallgornera dentro del área de protección integral establecida por el IGME. La urbanización limita al norte y al este, 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. 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 riesgo 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 afecciones se deben considerar apreciables y significativas.

#### Conclusiones del Informe de impacto ambiental

Primero. Sujetar a evaluación de Impacto Ambiental ordinaria la construcción de una vivienda unifamiliar aislada con piscina en C / Velázquez 21, parcela 375, Es Pas de Vallgornera, Término Municipal de Lluçmajor, promovido por HAGEDO INVESTMENT SL, de acuerdo con los criterios del anexo III de la Ley 21/2013, de 09 de diciembre, de evaluación ambiental.

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 21 del Decreto legislativo 1/2020, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Islas Baleares, así como las consideraciones siguientes:

a. Se tendrán que presentar alternativas según se recoge en el artículo 2.1.b del Decreto Legislativo 1/2020, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Islas Baleares y en el artículo 35 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.

b. Como que 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.

c. Prever los problemas de estanqueidad de la piscina y los riesgos 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 de que las conducciones de la casa y la piscina en 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.

e. Valorar el efecto acumulativo de las viviendas ya construidas sobre la cueva, sumado a las proyectadas, 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 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 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 tendrá que 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 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 morfogénica kárstica en la cueva por el cambio de la escorrentía superficial.

i. 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.

j. Se tendrán que tener en cuenta las posibles afecciones a los LIC y ZEPA que rodean la urbanización, valorando, los efectos de la contaminación acústica, la emisión de polvo y vibraciones, la evacuación de las aguas residuales y pluviales hacia la mar, la acumulación de residuos sólidos urbanos, el mantenimiento de zonas periféricas (riego, fertilizantes, biocidas), el abandono de residuos en el medio natural, la pérdida de la naturalidad, el aumento de la frecuentación humana y la influencia de animales doméstico y deberán proponer medidas correctoras para evitarlas.

k. Se tendrá que prever un plan de vigilancia ambiental para registrar el cumplimiento de las medidas correctoras y protectoras.

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 ya las personas interesadas. Se considera que las administraciones públicas afectadas y los interesados a consultar son las siguientes:

-Servicio de Planificación el 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 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.

-Instituto Geológico y Minero de España.

-Gob, Terraferida y Amigos de la Tierra.

Segundo.- Este informe de Impacto Ambiental, que actúa como documento de alcance, se publicará 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 en vía administrativa o judicial ante el acto, en el caso de autorización del proyecto, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 47.5 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, 19 de octubre de 2020

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

