

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y TERRITORIO

11541

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 piscina en la C/ PICASSO 9, solar 212, Urb. Vallgornera Nou, Término Municipal de Lluçmajor, promovido por Lisa Holste (66a/2021)

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 27 de octubre de 2021, 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 n.º 26 de 27 de febrero de 2018),

RESUELVO FORMULAR:

El informe de impacto ambiental sobre el proyecto de construcción de una piscina en la C/ PICASSO 9, solar 212, Urb. Vallgornera Nou, Término Municipal de Lluçmajor, promovido por Lisa Holste, 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 marzo 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 se tendrá que seguir la tramitación ambiental establecida en el título II, capítulo II, sección 2ª de la ley mencionada, así como cumplir con las prescripciones del artículo 21 del Texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Islas Baleares, aprobado por Decreto Legislativo 1/2020, de 28 de agosto, que le sean de aplicación.

2. Descripción y ubicación del proyecto

El objeto del proyecto básico es realizar la obra nueva de una piscina, situada en la calle Picasso 9, solar 212, Vallgornera Nou, T.M. de Lluçmajor. Las características de la piscina son: superficie espejo 34,32 m², volumen 48,04 m³, profundidad de excavación 2 metros y depuración por cloración salina.

Se situará en una parcela de 948,81 m² ocupada por una vivienda construida en 1989-90 de 136,22 m², con un sistema de gestión de aguas residuales que no garantiza que no haya filtraciones.

De acuerdo con el documento ambiental el promotor asume el cumplimiento de las siguientes prescripciones y medidas que eviten el riesgo de contaminación hasta que se ejecute el alcantarillado de esta zona urbana:

- No realizar ningún derrame incontrolado de aguas residuales que suponga un foco de contaminación, y en el supuesto de que hubiera alguno en el solar de estudio sería clausurado llenándolo con materiales naturales. (clausura de pozos negros)
- No realizar ningún tipo de extracción o alteración del agua subterránea.

El proyecto constructivo recoge y define las últimas prescripciones y medidas, que eviten el riesgo de contaminación hasta que se ejecute la red de alcantarillado de esta zona, establecidas en la resolución del director general de Espacios Naturales y Biodiversidad de 24 de mayo de 2017, sobre los proyectos de construcción de vivienda unifamiliar aislada en el ámbito de afección a la cueva des Pas de Vallgornera (ZEC



SE 5310049) del término municipal de Lluçmajor. Entre estas medidas, se establece que la vivienda cuente con una fosa séptica estanca y superficial conectada a depósito superficial y estanco, lo que, supone una mejora notable respecto de la situación actual de la vivienda, con un sistema de gestión de aguas residuales que no garantiza que no haya filtraciones de aguas residuales en el sistema kárstico de la cueva.

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. Incorporando las medidas correctoras y preventivas definidas en el documento ambiental y en los condicionantes del presente informe no se contempla que puedan ser significativas.

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. Si se siguen las prescripciones del estudio geofísico y geotécnico no se tendría que afectar a la cueva.

Es posible que el proyecto se convierta en un foco constante de contaminación en caso de filtraciones (derrames de cañerías, escapes de agua de las piscinas o derrames de los productos químicos de tratamiento del agua de la misma), trabajos de jardinería y mantenimiento... Y produzca afecciones a la fauna del ZEC y al hábitat 8310. El documento ambiental incorpora una serie de medidas para evitar filtraciones de la piscina, además se propone la clausura del pozo negro y la instalación de una fosa séptica estanca y superficial conectada a depósito superficial y estanco que cumplirán con todos los requisitos establecidos en la resolución del director general de Espacios Naturales y Biodiversidad de 24 de mayo de 2017. Para el resto de efectos se añadirán condicionantes al informe ambiental.

También puede tener efectos sobre la actividad morfogenética kárstica en la cueva debido a los cambios de la escorrentía superficial. Teniendo en cuenta que la vivienda ya se encuentra construida y las medidas de la piscina, no se esperan efectos significativos.

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 mustios como depredadores de especies silvestres, atracción de ratas, abandono de excrementos de canes en el medio natural). Se incluirán condicionantes para minimizar estos efectos.

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: al Servicio de Costas y Litoral de la Dirección General de Territorio y Paisaje de la Consejería de Medio Ambiente y Territorio con VALIB núm.12808, al Servicio de Planificación del Medio natural (SPMN) de la Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad (DGENB) con VALIB núm.12814 y al Servicio de Estudios y Planificación (SEP) de la Dirección General de Recursos Hídricos (DGRH) de la CMAT con Valib núm.12812. En fecha 19 de agosto de 2021 se solicita consulta al Servicio de Cambio Climático y Atmósfera de la Dirección General de Energía y Cambio Climático con VALIB núm.13199, a la Dirección Insular de Territorio y Paisaje del Departamento de Territorio del Consell con registro de salida CMAT n.º 87602 y a la Dirección Insular de Urbanismo del Departamento de Territorio del Consell con registro de salida CMAT n.º 87602.

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

i. Día 26 de julio de 2021 tienen entrada con VALIB núm.29033 oficio e informe por parte del Servicio de Planificación al Medio natural de la DGENB con relación a consulta efectuada, que informa FAVORABLEMENTE sobre el proyecto de construcción de una piscina y actualización del sistema de gestión de las aguas residuales de la vivienda existente, según las determinaciones y prescripciones establecidas en el estudio de impacto ambiental y en los informes geotécnico y geofísico, promovido por Lisa Holste, en el número 9 de la calle Picasso (solar 212) de la urbanización de Vallgornera Nou, en el T.M. de Lluçmajor, sobre el ZEC SE 5310049 Cueva des Pas de Vallgornera, porque no parece que tenga que 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 a la zona afectada por el proyecto: LIC ES5310128 y ZEPA ES0000081 Cap Enderrocat – Cap Blanc, ZEC y ZEPA ES0000083 Archipiélago de Cabrera y ZEC ES5310049 Cueva des Pas de Vallgornera, siempre que se cumplan todas las condiciones (cuya verificación del desempeño es responsabilidad del órgano sustantivo, en este caso el ayuntamiento de Lluçmajor) que se indican a continuación:

1. Tal como prevé la letra f de la resolución del director general de Espacios Naturales y Biodiversidad de 24 de mayo de 2017, el sistema de recogida de aguas residuales se tiene que hacer de forma que, en el momento que se dote de servicio de alcantarillado en la urbanización, se pueda hacer la acometida directamente desde la vivienda.
2. En cuanto a las aguas residuales, la vivienda tendrá que contar con la fosa séptica prefabricada y estanca detallada en el proyecto básico (oxidación total, con difusor de aire y decantador de barros), con capacidad suficiente para dar servicio al número máximo de habitantes capaz de acoger la vivienda y conectada a un depósito estanco para el almacenamiento del efluente.





3. Tal como prevé la letra b de la resolución del director general de Espacios Naturales y Biodiversidad de 24 de mayo de 2017, estos dos depósitos tendrán que estar ubicados en superficie (a nivel del terreno natural e instalados sin excavación) sobre una cubeta de retención de hormigón, impermeabilizada, que permita recoger los posibles derrames accidentales y tendrán que estar dotados de un sistema que permita controlar su nivel a simple vista en caso de inspección.
4. Las características y el rendimiento del sistema de tratamiento de las aguas residuales, se tienen que ajustar a lo establecido en el artículo 80 de la parte normativa del Plan Hidrológico de las Islas Baleares, en lo referente al tratamiento de las aguas residuales procedentes de zonas sin acceso a la red de alcantarillado.
5. Se tiene que clausurar el pozo negro existente, mediante la colmatación con materiales naturales y sellando la tapa.
6. Tal como prevé la letra e de la resolución del director general de Espacios Naturales y Biodiversidad de 24 de mayo de 2017, no se pueden verter nunca las aguas residuales ni el agua procedente del vaciado de la piscina directamente al terreno, a zanja filtrante o a pozo de infiltración.
7. Tal como prevé la letra h de la resolución del director general de Espacios Naturales y Biodiversidad de 24 de mayo de 2017, se tiene que acreditar la existencia de un contrato para la gestión de la fosa séptica. Este contrato se tiene que formalizar con una empresa gestora de residuos autorizada para lodos de fosas sépticas (código LER 200304) y tiene que comprometer al promotor a librarle un determinado volumen de aguas residuales y de lodos, con una periodicidad prefijada, detallar la EDAR donde se gestionarán estos residuos, conservar los justificantes de cada recogida y adjuntar algún documento oficial sobre la aceptación de las aguas residuales y lodos por parte de una EDAR.
8. Tal como prevé la letra i de la resolución del director general de Espacios Naturales y Biodiversidad de 24 de mayo de 2017, se tienen que conservar los justificantes de entrega de las aguas residuales y los lodos al gestor, y las facturas del consumo de agua potable de la empresa suministradora y se pondrán a disposición de la Consejería de Medio Ambiente y Territorio, o del Ayuntamiento de Lluçmajor, a efectos de una posible inspección, cuando así lo requieran. Todo esto, como mínimo, durante 5 años.
9. Una vez instalado el sistema de depuración de las aguas residuales, se tendrá que comunicar al servicio de Planificación al Medio natural que ya se dispone de la documentación acreditativa de la gestión de las aguas residuales, para que se pueda hacer una comprobación in situ por parte de los agentes de medio ambiente.
10. Se tiene que comprobar periódicamente la inexistencia de fugas y el adecuado estado de funcionamiento de las conducciones y del depósito de agua residual y piscina.
11. Se tiene que hacer un mantenimiento adecuado del agua de la piscina durante el invierno para evitar el vaciado de la piscina y solo en el supuesto de que sea indispensable realizar el vaciado, se tiene que acreditar documentalmente la gestión realizada, consistente en su evacuación total en camión cuba homologado, para su posterior vertido fuera del área de influencia de la cueva, tal como indica la EIA.
12. No se pueden emplear agroquímicos en el jardín. Para el abono del terreno solo se permite el compost.
13. Tal como establecen los informes geofísico y geotécnico presentados, no se puede realizar ninguna excavación por voladura (ni suave ni de precorte), la maquinaria que se utilice solo puede ser ligera o media, de potencias inferiores a 250kW y pesos brutos que no superen las 35 toneladas y solo se pueden aplicar sobre el terreno cargas admisibles de trabajo inferiores a 10 kp/cm². Adicionalmente, no se puede utilizar martillo hidráulico ni cualquier otra maquinaria que produzca vibraciones de alta energía y los rebajos tienen que ser siempre menores a 80 cm por debajo del nivel del terreno natural.
14. El mantenimiento de la maquinaria se tiene que hacer fuera del área de protección integral de la cueva de Vallgornera establecida por informe del IGME ((2014) Instituto Geológico y Minero. Ministerio de Economía y Competitividad. "Informe para la delimitación del perímetro de protección de lugar de interés comunitario (LIC) "Cueva des Pas de Vallgornera"), que comprende las tres urbanizaciones (Cala Pi, es Pas de Vallgornera y es Pas de Vallgornera Nou) para evitar que las posibles fugas de aceite o de combustible puedan llegar a afectarla. Tampoco se podrán poner en contacto con el terreno materiales contaminantes.
15. Para no afectar la fauna de los lugares de la Red Natura 2000 que rodean la urbanización, consideradas áreas de silencio por la Ley 1 /2007, de 16 de marzo, contra la contaminación acústica de las Islas Baleares, las excavaciones y otras operaciones ruidosas se tendrán que realizar fuera de la época de reproducción más habitual, que va de marzo a junio.
16. Cualquier alumbrado permanente que se tenga que instalar en el solar, tendrá que reunir unas características suficientes como para no provocar contaminación lumínica en los lugares de la Red Natura que rodean la urbanización y como mínimo las establecidas en el artículo 6.5 de la Ley 3/2005.
17. Tal como prevé la letra f de la resolución del director general de Espacios Naturales y Biodiversidad de 24 de mayo de 2017, se tendrán que prever medidas de ahorro de agua, entre ellas la reutilización de las aguas grises, la recogida de las pluviales y el mantenimiento de la composición de la zona ajardinada con plantas autóctonas, características del hábitat natural del entorno en la parcela, de bajo consumo de agua, sin césped y solo se podrán utilizar las aguas pluviales para el riego de los jardines.
18. En caso de alquiler de la propiedad, el titular tiene que tomar todas las medidas oportunas para garantizar el cumplimiento de todos los condicionantes ambientales aquí detallados.
19. Los condicionantes y obligaciones relacionadas en los puntos anteriores se tienen que inscribir sobre la finca, a través de las gestiones adecuadas en el Registro de la Propiedad, con el objetivo de asegurar que, en caso de venta o transmisión en herencia de la vivienda, cualquier nuevo titular asuma los mismos compromisos ambientales que el promotor actual. La acreditación de esta inscripción detallada se tendrá que presentar a la Consejería de Medio Ambiente y Territorio.



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 las Islas Baleares y se contempla que el proyecto no pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, en concreto:

a) Características del proyecto: el objeto del proyecto básico es realizar la obra nueva de una piscina, situada en la calle Picasso 9, solar 212, Vallgornera Nou, T.M. de Lluçmajor. Las características de la piscina son: superficie espejo 34,32 m², volumen 48,04 m³, profundidad de excavación 2 metros y depuración por cloración salina. Se situará en una parcela de 948,81 m² ocupada por una vivienda construida en 1989-90, de 136,22 m², con un sistema de gestión de aguas residuales que no garantiza que no haya filtraciones.

El promotor asume que la vivienda cuenta con una fosa séptica estanca y superficial conectada a depósito superficial y estanco, lo que, supone una mejora notable respecto de la situación actual de la vivienda, con un sistema de gestión de aguas residuales que no garantiza que no haya filtraciones de aguas residuales en el sistema kárstico de la cueva.

b) Ubicación del proyecto: Se trata de una parcela catalogada como suelo urbano, en la calle Picasso 9, solar 212, Vallgornera Nou, T.M. de Lluçmajor, se ubica en su totalidad sobre el ZEC ES5310049 Cueva des Pas de Vallgornera dentro del área de protección integral establecida por la IGME. La urbanización limita en el norte, con una 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 en el sur con el LIC y ZEPA ES0000083 Archipiélago de Cabrera. El solar se encuentra a una distancia horizontal de más de 260 metros de ramales y galerías cartografiadas de la Cueva.

c) Características del potencial impacto: La cueva des Pas de Vallgornera no está completamente explorada y la zona de actuación se encuentra en una área de protección integral establecida por la IGME (“Informe para la delimitación del perímetro de protección de lugar de interés comunitario (LIC) Cueva des Pas de Vallgornera, septiembre 2014”), dentro del perímetro de protección que establece el Decreto 14/2015 de 27 de marzo, y a una distancia de más de 260 metros de ramales de la cueva, por lo que prima el principio de precaución. La construcción de una piscina encima el entramado de galerías de la cueva podría causar un claro perjuicio a la integridad del lugar de la red Natura 2000 a causa del riesgo de colapso que alterarían las condiciones fisicoquímicas de la cueva des Pas de Vallgornera y de sus aguas. De acuerdo con el estudio geofísico y geotécnico si se ejecuta el proyecto en las condiciones determinadas por los redactores, certifican profesionalmente la no afección a la cueva.

Por otro lado, en lo referente al riesgo de filtraciones, tal como ya se ha indicado, la ejecución del proyecto supone una mejora notable respecto de la situación actual de la vivienda, con un sistema de gestión de aguas residuales sin duda peor que el propuesto.

En lo referente al resto de afecciones, si se aplican adecuadamente las medidas correctoras y preventivas del documento ambiental y los condicionantes que se detallan en las conclusiones del presente informe, no se esperan impactos significativos.

6. Conclusiones del Informe de impacto ambiental

Primero: No sujetar a evaluación de impacto ambiental ordinaria el proyecto de construcción de una piscina en la C/ PICASSO 9, solar 212, Urb. Vallgornera Nou, Término Municipal de Lluçmajor, promovido por Lisa Holste, dado que no se prevé que pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente de acuerdo con los criterios del anexo III de la Ley 21/2013, y siempre que se cumplan las medidas correctoras/protectoras contenidas en el documento ambiental presentado, y los condicionantes siguientes:

a. En cuanto a las aguas residuales, la vivienda tendrá que contar con la fosa séptica prefabricada y estanca detallada en el proyecto básico (oxidación total, con difusor de aire y decantador de lodos), con capacidad suficiente para dar servicio al número máximo de habitantes capaz de acoger la vivienda y conectada a un depósito estanco para el almacenamiento del efluente.

b. Tal como prevé la resolución del director general de Espacios Naturales y Biodiversidad de 24 de mayo de 2017 se tendrá que cumplir:

-De acuerdo con la letra b de la resolución: los depósitos tendrán que estar ubicados en superficie (a nivel del terreno natural e instalados sin excavación) sobre una cubeta de retención de hormigón, impermeabilizada, que permita recoger los posibles derrames accidentales y tendrán que estar dotados de un sistema que permita controlar su nivel a simple vista en caso de inspección.

-De acuerdo con la letra e de la resolución: no se pueden verter nunca las aguas residuales ni el agua procedente del vaciado de la piscina directamente al terreno, a zanja filtrante o a pozo de infiltración.

-De acuerdo con la letra f de la resolución: el sistema de recogida de aguas residuales se tiene que hacer de forma que, en el momento que se dote de servicio de alcantarillado a la urbanización, se pueda hacer la acometida directamente desde la vivienda. Se tendrán que prever medidas de ahorro de agua, entre ellas la reutilización de las aguas grises, la recogida de las pluviales y el mantenimiento de la composición de la zona ajardinada con plantas autóctonas, características del hábitat natural del entorno en la parcela, de bajo consumo de agua, sin césped y solo se podrán utilizar las aguas pluviales para el riego de los jardines.

-De acuerdo con la letra h: se tiene que acreditar la existencia de un contrato para la gestión de la fosa séptica. Este contrato



se tiene que formalizar con una empresa gestora de residuos autorizada para lodos de fosas sépticas (código LER 200304) y tiene que comprometer el promotor a entregarle un determinado volumen de aguas residuales y de lodos, con una periodicidad prefijada, detallar la EDAR donde se gestionarán estos residuos, conservar los justificantes de cada recogida y adjuntar algún documento oficial sobre la aceptación de las aguas residuales y lodos por parte de una EDAR.

-De acuerdo con la letra i: se tienen que conservar los justificantes de entrega de las aguas residuales y los lodos al gestor, y las facturas del consumo de agua potable de la empresa suministradora y se pondrán a disposición de la Consejería de Medio Ambiente y Territorio, o del Ayuntamiento de Lluçmajor, a efectos de una posible inspección, cuando así lo requieran. Todo esto, como mínimo, durante 5 años.

c. Las características y el rendimiento del sistema de tratamiento de las aguas residuales, se tienen que ajustar a lo establecido en el artículo 80 de la parte normativa del Plan Hidrológico de las Islas Baleares, en lo referente al tratamiento de las aguas residuales procedentes de zonas sin acceso a la red de alcantarillado. El titular del sistema autónomo de depuración tendrá que presentar declaración responsable ante la Administración hidráulica de la instalación de este sistema, que acompañará con un documento acreditativo de adquisición e instalación, características técnicas y, rendimiento y plan de mantenimiento.

d. Se tiene que clausurar el pozo negro existente, mediante la colmatación con materiales naturales y sellando la tapa.

e. Tal como indica el informe del Servicio de Planificación al Medio natural, «una vez instalado el sistema de depuración de las aguas residuales, se tendrá que comunicar al servicio de Planificación al Medio natural que ya se dispone de la documentación acreditativa de la gestión de las aguas residuales, para que se pueda hacer una comprobación in situ por parte de los agentes de medio ambiente.»

f. Las cañerías de la piscina tendrán que ser registrables para poder revisar posibles escapes de agua.

g. Se tiene que comprobar periódicamente la inexistencia de fugas y el adecuado estado de funcionamiento de las conducciones y del depósito de agua residual y piscina.

h. Las aguas de rechazo procedentes de la limpieza del filtro de arena no podrán verterse sobre el terreno, en zanja filtrante o en pozo de infiltración, igual que las aguas rechazadas procedentes de las limpiezas por aspiración. Se tiene que hacer un mantenimiento adecuado del agua de la piscina durante el invierno para evitar el vaciado de la piscina y solo en el supuesto de que sea indispensable realizar el vaciado, se tiene que acreditar documentalmente la gestión realizada, consistente en su evacuación total en camión cuba homologado, para su posterior vertido fuera del área de influencia de la cueva, tal como indica el documento ambiental.

i. no se pueden emplear agroquímicos en el jardín. Para el abono del terreno solo se permite el compost.

j. Los productos químicos que se utilicen para el mantenimiento de la piscina, reductor de pH, floculante, alguicidas... Se tendrán que almacenar sobre superficies impermeabilizadas o cubetos y a la hora de utilizarlos evitar cualquier derrame sobre el terreno, además de seguir el modo de empleo del fabricante.

k. Tal como establecen los informes geofísico y geotécnico presentados, no se puede realizar ninguna excavación por voladura (ni suave ni de precorte), la maquinaria que se utilice solo puede ser ligera o media, de potencias inferiores a 250kW y pesos brutos que no superen las 35 toneladas y solo se pueden aplicar sobre el terreno cargas admisibles de trabajo inferiores a 10 kp/cm². Adicionalmente, no se puede utilizar martillo hidráulico ni cualquier otra maquinaria que produzca vibraciones de alta energía y las rebajas tienen que ser siempre menores a 80 cm por debajo del nivel del terreno natural.

l. El mantenimiento de la maquinaria se tiene que hacer fuera del área de protección integral de la cueva des Pas de Vallgornera establecida por el informe del IGME, que comprende las tres urbanizaciones (Cala Pi, es Pas de Vallgornera y es Pas de Vallgornera Nou) para evitar que las posibles fugas de aceite o de combustible puedan llegar a afectarla. Tampoco se podrán poner en contacto con el terreno materiales contaminantes.

m. Para no afectar la fauna de los lugares de la Red Natura 2000 que rodean la urbanización, consideradas áreas de silencio por la Ley 1/2007, de 16 de marzo, contra la contaminación acústica de las Islas Baleares, las excavaciones y otras operaciones ruidosas se tendrán que realizar fuera de la época de reproducción más habitual, que va de marzo a junio.

n. Cualquier alumbrado permanente que se tenga que instalar en el solar, tendrá que reunir unas características suficientes para no provocar contaminación lumínica en los lugares de la Red Natura que rodean la urbanización y como mínimo las establecidas en el artículo 6.5 de la Ley 3/2005 de 20 de abril, de protección del medio nocturno de las Islas Baleares (BOIB n.º 65 de 28-04-2005).

o. En caso de alquiler de la propiedad, el titular tiene que tomar todas las medidas oportunas para garantizar el cumplimiento de todos los condicionantes ambientales aquí detallados.

p. Los condicionantes y obligaciones relacionados en los puntos anteriores se tienen que inscribir sobre la finca, a través de las gestiones adecuadas al Registro de la Propiedad, con el objetivo de asegurar que, en caso de venta o transmisión en herencia de la vivienda, cualquier nuevo titular asuma los mismos compromisos ambientales que el promotor actual. La acreditación de esta inscripción detallada se tendrá que presentar a la Consejería de Medio Ambiente y Territorio.

q. Se tendrá que prever un plan de vigilancia ambiental que defina unos indicadores claros y específicos para hacer el seguimiento objetivo y documentado de la efectividad de las medidas correctoras y preventivas en cada una de las fases del proyecto. Además, de incluir las actuaciones que se llevarán a cabo en el supuesto de que las medidas no obtengan el resultado deseado.

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 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 la CMAIB y al subcomité de EIA.

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 aprobación del proyecto en el plazo máximo de cuatro años desde la publicación, de acuerdo con lo que dispone el artículo 47.4 de la Ley 21/2013.

Cuarto.- El informe de Impacto Ambiental no será objeto de ningún recurso, sin perjuicio del que proceda en vía administrativa o judicial ante el acto, si es el caso, de autorización del proyecto, de acuerdo con lo que dispone el artículo 47.5 de la Ley 21/2013.

Quinto.- 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 octubre de 2021

El presidente de la CMAIB

Antoni Alorda Vilarrubias

