

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y TERRITORIO

14695

Resolución del presidente de la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares por la cual se formula el informe de impacto ambiental sobre el proyecto de construcción de una vivienda unifamiliar aislada con piscina en la C/ Picasso 30, solar 3, Es Pas de Vallgornera, Término Municipal de Llucmajor, promovido por HAGEDO INVESTMENT S.L. (98a/2020)

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 4 de febrero de 2021, y de acuerdo con el artículo 10.1.a) del Decreto 4/2018, de 23 de febrero, por el cual 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 vivienda unifamiliar aislada con piscina en la C/ Picasso 30, solar 3, Es Pas de Vallgornera, Término Municipal de Llucmajor, 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 al 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 31 de mayo 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 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

El objeto del proyecto básico es realizar la obra nueva de una vivienda unifamiliar aislada con piscina, situada en la calle Picasso 30, solar 3, Es Pas de Vallgornera, T.M. de Llucmajor. La vivienda se sitúa en una parcela con una superficie urbanística de 804,33 m². Con tres plantas y piscina, superficie total de construcción 389,25 m² y la superficie de la piscina 54 m². 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 8 m³, ubicado encima de una base impermeabilizada, que será vaciada periódicamente por parte de una empresa especializada que las trasladará a la depuradora municipal, dispondrá de alarma de nivel y un sistema para controlar el nivel de llenado. Se aporta un compromiso del promotor de conectarse al alcantarillado cuando esté ejecutado, de encargar la retirada de las aguas fecales a camiones autorizados y de conservar los justificantes de vaciado del depósito y las facturas de consumo de agua potable. En cuanto a la piscina, el documento ambiental propone un sistema de cloración automático por electrólisis de sal y cañerías registrables para poder revisar posibles escapes de agua.

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 espeleotemes 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 tendría que evaluar el riesgo de colapso, por el efecto acumulativo, de las viviendas ya construidas sobre la cueva sumado a los proyectados 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 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.

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

Se pueden dar afecciones a los LIC y 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 al 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 canes 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 n.º 258 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 n.º 259 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 n.º 30S6206/2020, a la Dirección Insular de Territorio y Paisaje del Departamento de Territorio del Consell con registro de salida n.º 30S6205/2020.

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

i. Día 27 de enero de 2021 tienen entrada con n.º de registro 66 del SAA oficio e informe por parte del Servicio de Planificación al Medio natural 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 cuales se declaró el ZEC ES5310049 Cueva des Pas de Vallgornera, sin perjuicio que el proyecto objeto de este informe, pueda ser en un futuro informado favorablemente, respecto de las posibles repercusiones a 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 2011, el ayuntamiento de Llucmajor 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:

- Características del proyecto: el objeto del proyecto básico es realizar la obra nueva de una vivienda unifamiliar aislada con piscina, situada en la calle Picasso 30, solar 3, Es Pas de Vallgornera, T.M. de Llucmajor. La vivienda se sitúa en una parcela con una superficie urbanística de 804,33 m². Con tres plantas y piscina, superficie total de construcción 389,25 m² y la superficie de la piscina 54 m². 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 por la recogida de aguas pluviales para riego. Según el documento ambiental, la evacuación de aguas residuales se hará hacia un depósito estanco de 8 m³, ubicado encima de una base impermeabilizada, que será vaciado periódicamente por parte de una empresa especializada que las trasladará a la depuradora municipal, dispondrá de alarma de nivel y un sistema para controlar el nivel de llenado. Se aporta un compromiso del promotor de conectarse al alcantarillado cuando esté ejecutado, de encargar la retirada de las aguas fecales a camiones autorizados y de conservar los justificantes de vaciado del depósito y las facturas de consumo de agua potable. En cuanto a la piscina, el documento ambiental propone un sistema de cloración automático por electrólisis de sal y cañerías registrables para poder revisar posibles escapes de agua.
- Ubicación del proyecto: Se trata de una parcela catalogada como suelo urbano, en la calle Picasso 30, solar 3, Es Pas de Vallgornera, T.M. de Llucmajor, se ubica en su totalidad sobre el ZEC ES5310049 Cueva des Pas de Vallgornera dentro del área de protección integral establecida por el IGME. La urbanización limita en el 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 en el sur con el LIC y ZEPA ES0000083 Archipiélago de Cabrera. El solar se encuentra a una distancia horizontal de 261,06 y 232,72 metros de ramales y galerías cartografiadas de la Cueva.
- Características del potencial impacto: La cueva des 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) 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 menos de 270 metros de ramales de la cueva, por lo cual prima el principio de precaución. La construcción de una nueva vivienda encima del entramado de galerías de la cueva puede 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; del riesgo continuo de ruptura de espeleotemas por las vibraciones, los movimientos de tierras y el aumento del tráfico pesado; del riesgo de superar la capacidad de carga de este ecosistema subterráneo; del riesgo que implica el hecho de tener fosas sépticas individuales que no garantizan que no haya escapes o filtraciones al 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 que ninguno de los sistemas convencionales de almacenamiento de fecales por sí mismos aseguren que no se hagan filtraciones; del riesgo de incrementar las filtraciones de hidrocarburos y lixiviados con cada nuevo proyecto que se ejecute en el área; y del riesgo de cambios sobre la actividad morfogenética kárstica a la cueva por el cambio de la escorrentía superficial y el régimen hídrico. 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 lo tanto, las afecciones se tienen que 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 con piscina en la C/ P icasso 30, solar 3, Es Pas de Vallgornera, Término Municipal de Llucmajor, promovido por HAGEDO INVESTMENT S.L., 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 que establecen, 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 Texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Islas Baleares, aprobado por Decreto Legislativo 1/2020, de 28 de agosto, así como las consideraciones siguientes:

- a. Se tendrán que presentar alternativas según se recoge en el artículo 2.1.b del Texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Islas Baleares, aprobado por Decreto Legislativo 1/2020, de 28 de agosto 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 como 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 riesgos por contaminación de los productos químicos que se utilicen por el mantenimiento de la piscina.
- d. Evaluar los sistemas de almacenamiento y conducciones de las fecales por sí mismos, en relación a las garantías que no haya escapes o filtraciones al acuífero subyacente (en caso de que las conducciones de la casa y la piscina a 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 des Pas de Vallgornera.
- e. 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 que y por la conservación de los parámetros fisicoquímicos 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 tiene que 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 tiene que 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 a 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 kárstico y creación de espeleotemas.
- h. Se tiene que evaluar ambientalmente cómo repercutiría la construcción sobre la cueva, su geología, los yacimientos paleontológicos, los HIC 8310, 8330, 1120, 1240 y sus especies asociadas. Hace falta que se valoren los impactos que sobre la geología, la paleontología, la flora, funga y fauna asociada podrán 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 de la cueva por el cambio de la escorrentía superficial.
- i. 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 el mar, la acumulación de residuos sólidos urbanos, el mantenimiento de zonas periféricas (riego, fertilizantes, biocidas), el abandono de residuos al medio natural, la pérdida de la naturalidad, el aumento de la frecuentación humana y la influencia de animales doméstico y se tendrán que proponer medidas correctoras para evitarlas.
- j. 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.

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 documentación siguiente:

- 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 en 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 las personas interesadas a consultar son las siguientes:

- Servicio de Planificación al 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 hubiera.
- Instituto Geológico y Minero de España.
- Gob, Terraferida y Amigos de la Tierra.

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 no será objeto de ningún recurso, sin perjuicio del que, si es el caso, 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.

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, 8 de febrero de 2021

El presidente de la CMAIB
Antoni Alorda Vilarrubias

