

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y TERRITORIO

10207

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 modificación y ampliación de vivienda unifamiliar aislada con piscina C/ Miró 20, solar 381, Urb. de Vallgornera, Término Municipal de Lluçmajor (72a/2021)

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 14 de septiembre de 2022, 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 modificación y ampliación de vivienda unifamiliar aislada con piscina C/ Miró 20, solar 381, Urb. de Vallgornera, Término Municipal de Lluçmajor, 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, fecha 05 de mayo de 2020, 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

Según el documento ambiental presentado por el promotor, el objeto del proyecto básico es la ampliación de la vivienda (ya construido) unifamiliar aislado con piscina y fosa séptica en el solar n.º 381 situado en la calle Miró 20 de la Urbanización Es Pas de Vallgornera del TM de Lluçmajor.

La ampliación del proyecto (ya ejecutado) consiste en la ejecución de la planta piso que no se contemplaba en el proyecto original del año 2014, además de unas modificaciones en la distribución de las superficies interiores en planta baja y en la ubicación de la entrada al solar. La vivienda cuenta con sala-comedor-cocina, dos distribuidores, 4 dormitorios, 4 baños, trastero, lavandería y escalera interior. La ocupación máxima prevista es de 8 personas.

Dispone de piscina de 52,79 m² de superficie, y profundidad máxima de 1,45 m. Dispone de un sistema ACS (Agua Caliente Sanitaria) en la cubierta plana (paneles solar) con un depósito acumulador de 300 l.

Cuenta con una fosa semi soterrada de almacenamiento de aguas residuales, originalmente con función de oxidación total, que ahora se emplea como fosa-depósito estanco para el vaciado posterior por empresa especializada. El consumo estimado de litros a ser depurados será de 1.600L/hab./día. A máxima ocupación equivalente: 8 personas, y a máximo consumo (200 L/hab./día), se supone el llenado/vaciado del depósito 1 vez por semana aproximadamente, a pesar de que el uso de la vivienda es estacional-vacacional.

Las terrazas y cubiertas planas cumplen con las inclinaciones urbanísticas requeridas para permitir la escorrentía y concentrarla en un lateral para posteriormente verter sobre el terreno natural o bajante hacia el terreno natural a través de unas juntas diseñadas a tal efecto.





Hay 100 m² de zona ajardinada a regar.

El documento ambiental describe: el sistema de control sobre el nivel de la fosa séptica transformada en cámara estanca, así como un sistema de alarma auxiliar de control de humedad; justifica la no interferencia de la edificación con el régimen hídrico del lugar, en relación con la posible impermeabilización la parcela, todo y los cambios en la infiltración del agua; describe el mismo dispositivo de control de pérdidas para la piscina, así como lo detalla de la calidad del agua de la piscina, con un sistema de tratamiento fundamentado en el agua salada; e incluye el detalle de las medidas de ahorro de agua.

El promotor acredita documentalmente: precontrato con empresa de gestión de aguas residuales, declaración expresa de no vertidos, declaración expés de mantenimiento de la piscina y declaración expresa de Compromiso de conexión a la futura red de saneamiento.

No valoran ninguna alternativa, dado que la tipología de la planta piso no aumenta ni disminuye de forma relevante ninguno de los impactos.

En el proceso de EIA se dió un plazo de 10 días para enmendar:

- Por un lado, las incoherencias detectadas en el documento ambiental.
- Por otro lado, presentar las alegaciones y documentación necesaria para aclarar que no se trata de un proyecto que se encuentre incluido en el supuesto del artículo 9.1 de la ley 21/2013.

El promotor presenta enmienda de la documentación ambiental y las alegaciones siguientes:

- La vivienda contaba con licencia de obras (aporta copia), que fue otorgada una vez obtenido el acuerdo de exclusión de afecciones del subcomité de Red Natura 2000 de la Comisión Balear de Medio Ambiente, con fecha 2 de marzo de 2015 (exp. 454/2014 XN).
- Las obras finalizaron el 22 de agosto de 2016, adjuntan certificado final de obra.
- Consiguieron la cédula de habitabilidad el 25 de octubre de 2016.
- Autorización a zona de servidumbre de protección de costas del Departamento de Territorio e infraestructuras del Consell de Mallorca en lo referente a la modificación de la piscina y la terraza (septiembre 2018).
- En febrero de 2018 se inicia el trámite de solicitud de autorización al ayuntamiento.
- En fecha de 04 junio de 2018, el ayuntamiento requiere documentación ambiental sin indicar la necesidad de EIA, que se presentó el 6 de junio de 2018.
- El 23 de enero de 2019 el ayuntamiento solicita informe sobre el proyecto al Servicio de Planificación.
- El 07 de agosto de 2019 el Servicio de Planificación emite resolución indicando que las obras podrían afectar la integridad de la zona y solicita información adicional.
- En fecha 05 de mayo de 2020 la Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad emite resolución solicitando por primera vez el inicio de EIA. En el momento que se solicita el inicio de EIA hacía 4 años que las obras habían finalizado.

Teniendo en cuenta, por un lado, que de acuerdo con el informe jurídico de fecha 25 de julio de 2022:

- a) La modificación introducida por la Ley 9/2018, de 5 de diciembre, en el primer apartado del artículo 9 de la ley 21/2013, establece que no se tiene que hacer la evaluación de impacto ambiental de los proyectos que, estando sometidos a evaluación ambiental, estén parcial o totalmente ejecutados sin que se hayan sometido previamente al procedimiento de evaluación de impacto ambiental. En congruencia, el artículo 14.7 del Texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Islas Baleares, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2020, de 28 de agosto, establece que de acuerdo con la legislación estatal básica de evaluación ambiental, no serán sometidos a evaluación de impacto ambiental los proyectos que se encuentren parcial o totalmente ejecutados sin haberse sometido previamente al procedimiento de evaluación de impacto ambiental, sin perjuicio de lo que establece la legislación básica respecto de los casos de ejecución de sentencias firmes, el título V del propio Texto refundido respecto de las actuaciones que se hayan ejecutado al amparo de un título administrativo, así como de los criterios establecidos en el apartado noveno de la Instrucción del consejero de Medio Ambiente y Territorio de 25 de abril de 2022 (BOIB n.º 56 de 28 de abril de 2022).
- b) El punto noveno de la instrucción del consejero de Medio Ambiente y Territorio de 25 de abril de 2022 se refiere a los criterios para la aplicación de los supuestos del artículo 9.1 de la Ley 21 /2013 y del artículo 14.7 del Texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Islas Baleares, indicando:

"1. De acuerdo con los preceptos mencionados no se llevará a cabo la evaluación de impacto ambiental de los proyectos que se encuentren parcial o totalmente ejecutados, sin haberse sometido previamente al procedimiento de evaluación de impacto ambiental, o en la parte que no se hayan sometido, sin perjuicio de lo que prevé la legislación básica respecto de los casos de ejecución de sentencias firmes.

2. No obstante, se admitirán a trámite las solicitudes de evaluación de un proyecto de una instalación o actividad existente, si se paraliza la actividad durante todo el procedimiento, y el proyecto incluye, si es necesario, la previa restitución de la realidad física alterada así como el estudio de alternativas para una nueva instalación o actividad con Justificación de la solución adoptada teniendo en cuenta los efectos sobre el medio ambiente.



3. De acuerdo con el régimen transitorio previsto en la disposición transitoria primera de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, no será de aplicación el tercer párrafo del artículo 9. 1 de esta ley en los proyectos que hayan empezado el procedimiento de evaluación de impacto ambiental ante el órgano sustantivo con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 9/2018, por la que se modifica la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. En estos efectos, cuando se resuelva que un proyecto que se tramita por el procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada, se tiene que someter a evaluación ordinaria, se entenderá que el procedimiento se inició con la tramitación del procedimiento simplificado o con la tramitación del documento de alcance, si hay, en el caso de evaluaciones ordinarias".

c) El promotor presenta las alegaciones y documentación (certificado final de obra, cédula de habitabilidad, autorización a zona de servidumbre de costas y se indica el inicio de solicitud de la licencia al ayuntamiento), que es anterior a la entrada en vigor de la Ley 9/2018, de 5 de diciembre, que modifica el primer apartado del artículo 9 de la Ley 21 /2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

d) El segundo apartado del artículo 35 del Título V del Texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Islas Baleares establece que «cuando las actuaciones se hayan ejecutado al amparo de un título administrativo y de acuerdo con las condiciones que se establecen, el órgano sustantivo concederá un plazo de dos meses para iniciar la tramitación ambiental para su regularización ... ». Dado que las obras referidas cuentan con licencia municipal de noviembre de 2015 y las modificaciones en el transcurso de las obras cuentan con autorización a zona de servidumbre de protección de costas, sería de aplicación el mencionado artículo 35.2 para actuaciones amparadas en un título administrativo. Por lo tanto, se tendría que considerar que estamos ante el proceso de regularización previsto en el mencionado artículo.

e) En relación con la aplicación del mencionado artículo 35, se tiene que decir que actualmente está en trámite parlamentario el proyecto de Ley que regula el régimen jurídico y el procedimiento de las actividades sujetas a autorización ambiental integrada, en el que a la disposición derogatoria se deroga el primer párrafo del artículo 35.2 del texto refundido, en aplicación del punto d) del Acuerdo de la Comisión Bilateral de Cooperación Administración General del Estado Comunidad Autónoma de las Islas Baleares en relación al Decreto Legislativo 1/2020 (BOIB núm.83 de 24 de junio de 2021). En este sentido, se tiene que decir que a pesar de este artículo previsiblemente en pocos meses puede estar derogado, actualmente está en vigor y es por lo tanto de aplicación.

Por lo tanto, las obras objeto de evaluación ambiental, que se han llevado a cabo antes de la entrada en vigor de la Ley 9/2018 que modifica el artículo 9 de la Ley 21/2013, están amparadas por título administrativo, y por tanto estará de aplicación el artículo 35.2 del Texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Islas Baleares.

Y, por la otra, que el promotor presentó en fecha 25 de julio de 2022 un documento de enmiendas del documento ambiental para continuar la tramitación de la evaluación ambiental simplificada del proyecto en cuestión.

Consiguientemente, la evaluación, por analogía, se tendrá que llevar a cabo de acuerdo con los criterios previstos en la disposición adicional decimosexta de la Ley 21/2013 para casos de evaluación de proyectos parcialmente o totalmente realizados.

3. Evaluación de los efectos previsibles

Respecto a la evaluación de los efectos de la parte ejecutada del proyecto, teniendo en cuenta que se trata de la modificación de un proyecto informado previamente, que consiste en la edificación de una planta piso y una redistribución interior, no se prevé que se produjeran efectos significativos diferentes de los evaluados en el proyecto original durante la fase de construcción.

Referente a los efectos en la fase funcionamiento, teniendo en cuenta las mejoras de la gestión de las aguas residuales y los compromisos medioambientales adquiridos por el promotor, no se esperan impactos ambientales significativos adicionales a los ya existentes en esta parcela, derivados del proyecto original. Además, el presente informe incluirá en el apartado de conclusiones una serie de condicionantes que permitirán mitigar las posibles afecciones del proyecto sobre el medio, y supondrá una mejora notable sobre las garantías de control ambiental respecto de la situación actual de la vivienda con piscina.

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 Planificación del Medio natural (SPMN) de la Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad (DGENB) con VALIB núm.15333 y al Servicio de Estudios y Planificación (SEP) de la Dirección General de Recursos Hídricos (DGRH) de la CMAT con Valib núm.15331, a la Dirección Insular de Territorio y Paisaje del Departamento de Territorio del Consell con registro de salida (GOIBS99556/2021) y a la Dirección Insular de Urbanismo del Departamento de Territorio del Consell con registro de salida (GOIBS99771/2021).

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

i. Día 08 de septiembre de 2021 tienen entrada (RE SAA n.º 862) oficio e informe del Servicio de Ordenación del Territorio en



relación a consulta efectuada, que informa FAVORABLEMENTE en referencia al objeto de la consulta puesto que se trata del proyecto de una vivienda unifamiliar aislada y piscina emplazado en una parcela > 800m² (845,82 m²), por lo tanto se cumple la propuesta de actuación correspondiente a Es Pas de Vallgornera Nou del Anexo 11 del PTIM, sin perjuicio del cumplimiento de los requisitos legal y reglamentariamente aplicables para la edificación en suelo urbano.

ii. Día 22 de septiembre de 2021 tienen entrada VALIB núm.39589 oficio e informe del Servicio de Estudios y Planificación en relación a consulta efectuada, que informa favorablemente con los siguientes condicionantes:

1. En relación al sistema de depuración y a la reutilización de las aguas depuradas: El sistema proyectado tendrá que cumplir con las condiciones de depuración y con lo establecido en el artículo 80 y el Anexo 3 del PHIB 2019. (Ver las prescripciones del punto 2 de las consideraciones técnicas anteriormente mencionadas).
2. Dado que la zona presenta un nivel de la vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos moderado y según el art. 2 punto 1 c) del Decreto Ley 1 /2016, de 12 de enero, de medidas urgentes en materia urbanística: «Durante la ejecución de las obras, se tienen que adoptar las máximas precauciones para evitar el vertido de sustancias contaminantes, incluidas las derivadas del mantenimiento de las maquinarias».

iii. Día 18 de mayo de 2022 tienen entrada VALIB núm.101871 oficio e informe por parte del SPMN de la DGENB en relación a consulta efectuada, que informa FAVORABLEMENTE «el proyecto de modificación del proyecto básico (en el transcurso de las obras) y ampliación de vivienda aislada en la calle Miró n.º 20, según las determinaciones y prescripciones establecidas en el estudio de impacto ambiental, en la calle Miró n.º 20 en la urbanización Es Pas de Vallgornera, en el T.M. de Llucmajor, sobre la ZEC ES5310049 Cueva des Pas de Vallgornera, porque no parece que tenga que causar afecciones negativas 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 modificado del proyecto: ZEC y ZEPA ES0000083 Archipiélago de Cabrera y ZEC ES5310049 Cueva des Pas de Vallgornera, siempre que se cumplan y mantengan, si es necesario, las condiciones que se indican a continuación:

1. Se ejecuten y mantengan todas las prescripciones y compromisos detallados en el estudio de repercusiones ambientales de julio de 2018, los de la Propuesta de Resolución y Resolución de la DGENB de 24 de mayo de 2017, la documentación de compromisos aportada por el promotor y los del informe de impacto ambiental relativo al procedimiento de modificación del proyecto durante el transcurso de las obras, entre otros:

- a) El depósito estanco para el agua residual mantendrá el sistema que permita detectar cualquier pérdida y detectar su nivel en caso de inspección y se tiene que vaciar periódicamente a través de empresa autorizada en gestión de aguas residuales.
- b) La acreditación de la existencia de un contrato con una empresa gestora de aguas residuales.
- c) Conservación de la composición y mantenimiento de las pautas de riego con agua pluvial de las zonas ajardinadas, que estarán diseñadas con especies de plantas autóctonas, características del hábitat natural del entorno de la parcela, de bajo consumo de agua. No se aplicarán agroquímicos.
- d) Mantenimiento del compromiso de que no se extraerá agua subterránea ni se verterá ningún residuo sólido ni ningún tipo de agua al terreno, en zanja filtrante o en pozo de infiltración, ni el agua residual doméstica, ni el agua procedente del vaciado de la piscina. Solo se podrá utilizar agua pluvial para el riego de los jardines.
- e) Mantenimiento del sistema de depuración de la piscina, así como las medidas preventivas para evitar y detectar de forma inmediata fugas de agua. En ningún caso, su contenido se verterá al terreno o al depósito estanco de agua residual.
- g) Mantenimiento de las medidas de ahorro de agua.
- h) Conservación y puesta a disposición del Ayuntamiento de Llucmajor y de la consejería competente en medio ambiente, cuando así lo requieran, los justificantes de vaciado y las facturas de consumo de agua potable.
- i) Mantenimiento del compromiso de conexión a la futura red de alcantarillado que tiene que ejecutar el Ayuntamiento de Llucmajor.

2. Para no afectar la fauna de los lugares de la Red Natura 2000 que rodean la urbanización, considerados 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 tienen que realizar fuera de la época de reproducción más habitual, que va de marzo a junio.

3. Cualquier alumbrado permanente que se tenga que instalar en la parcela, 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.

4. 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 detallados en la documentación ambiental del proyecto y en este informe.

5. Los condicionados y obligaciones relacionadas 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 trasladar 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 es la modificación de un proyecto informado previamente (exp. 454/2014 XN), que consiste en la ejecución de la planta piso que no se contemplaba en el proyecto original del año 2014, además de unas modificaciones en la distribución de las superficies interiores en planta baja y en la ubicación de la entrada al solar.

El promotor asume una serie de medidas para evitar filtraciones de la piscina y mantener la calidad del agua, para el tratamiento de las aguas residuales mediante fosa-depósito estanco con un sistema que permite el control de nivel del depósito estanco y con posterior vaciado por camión cuba por empresa autorizada, medidas de ahorro de agua. También, justifica la no interferencia de la edificación con el régimen hídrico del lugar y acredita documentalmente: precontrato con empresa de gestión de aguas residuales, declaración expresa de no vertidos, declaración expresa de mantenimiento de la piscina y declaración expresa de compromiso de conexión a la futura red de saneamiento. Además, del compromiso de conservar y poner a disposición del Ayuntamiento de Lluçmajor y de la consejería competente en medio ambiente, cuando así lo requieran, los justificantes de vaciado y las facturas de consumo de agua potable.

Las medidas introducidas suponen una mejora notable respecto de la situación actual de la vivienda.

b) Ubicación del proyecto: Se trata de una parcela catalogada como suelo urbano, en la calle Miró 20, solar 381, Urb. de Vallgornera, 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 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 620 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 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 más de 620 metros de ramales de la cueva, por lo que prima el principio de precaución. La construcción de una planta piso y las modificaciones en la distribución de las superficies interiores en planta baja y en la ubicación de la entrada al solar encima del entramado de galerías de la cueva podría haber causado 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 bajo el solar no se encuentra cavidad que por medida, profundidad o agrupación pueda relacionarse con el sistema kárstico Cueva de Vallgornera y el riesgo geológico de colapso es bajo a muy bajo.

Por otro lado, en lo referente al riesgo de filtraciones, tal como ya se ha indicado, la evaluación favorable del proyecto y la incorporación de las mejoras en la gestión de las aguas residuales y los compromisos medioambientales adquiridos por el promotor suponen una mejora notable sobre las garantías de control ambiental respecto de la situación actual.

En lo referente al resto de afecciones: 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 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 perros al medio natural). 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 modificación y ampliación de vivienda unifamiliar aislada con piscina C/ Miró 20, solar 381, Urb. de Vallgornera, Término Municipal de Lluçmajor, 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 firmado en diciembre de 2020 por el geólogo Ruiz, y los condicionantes siguientes:

a. Se tiene que cumplir con los condicionantes del Servicio de Planificación al Medio natural siguientes:

- El depósito estanco para el agua residual mantendrá el sistema que permita detectar cualquier pérdida y detectar su nivel en caso de inspección y se tiene que vaciar periódicamente a través de empresa autorizada en gestión de aguas residuales.





- La acreditación de la existencia de un contrato con una empresa gestora de aguas residuales.
- Conservación de la composición y mantenimiento de las pautas de riego con agua pluvial de las zonas ajardinadas, que estarán diseñadas con especies de plantas autóctonas, características del hábitat natural del entorno de la parcela, de bajo consumo de agua. No se aplicarán agroquímicos.
- Mantenimiento del compromiso de que no se extraerá agua subterránea ni se verterá ningún residuo sólido ni ningún tipo de agua al terreno, en zanja filtrante o a pozo de infiltración, ni el agua residual doméstica, ni el agua procedente del vaciado de la piscina. Solo se podrá utilizar agua pluvial para el riego de los jardines.
- Mantenimiento del sistema de depuración de la piscina, así como las medidas preventivas para evitar y detectar de forma inmediata fugas de agua. En ningún caso, su contenido se verterá al terreno o al depósito estanco de agua residual.
- Mantenimiento de las medidas de ahorro de agua.
- Conservación y puesta a disposición del Ayuntamiento de Lluçmajor y de la consejería competente en medio ambiente, cuando así lo requieran, los justificantes de vaciado y las facturas de consumo de agua potable.
- Mantenimiento del compromiso de conexión a la futura red de alcantarillado que tiene que ejecutar el Ayuntamiento de Lluçmajor.
- Cualquier alumbrado permanente que se tenga que instalar en la parcela, 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.
- 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 detallados en la documentación ambiental del proyecto y en este informe.
- Los condicionados 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 trasladar a la Consejería de Medio Ambiente y Territorio.

b. 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.

c. Las aguas de rechazo procedentes de la limpieza del filtro de arena no podrán verterse sobre el terreno, en zanja filtrante o a 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, por su posterior vertido fuera del área de influencia de la cueva, tal como indica el documento ambiental.

d. No se pueden emplear agroquímicos en el jardín. Para el abono del terreno solo se permite el compuesto.

e. 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.

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 propuesta de 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.

(Firmado electrónicamente: 24 de noviembre de 2022)

El presidente de la CMAIB

Antoni Alorda Vilarrubias

