

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y TERRITORIO

6060

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 la C/Velázquez 7-9, parcela 366-367, Es Pas de Vallgornera, Término Municipal de Llucmajor, promovido por STRACK CONSULTING S.L. (143a/2021)

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 4 de mayo 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 construcción de una vivienda unifamiliar aislada con piscina en la C/ Velázquez 7-9, parcela 366-367, Es Pas de Vallgornera, Término Municipal de Llucmajor, promovido por STRACK CONSULTING 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, Llorenç Mas Perera, en fecha 08 de enero 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 realizar la obra nueva de una vivienda unifamiliar aislada con piscina, situado en la calle Velázquez 7-9, solares 366-367, Es Pas de Vallgornera, T.M. de Llucmajor. La vivienda se sitúa en una parcela con una superficie de 1725 m², resultado de la suma de las parcelas existentes núm 366 y 367 (857 m² + 868 m²), respecto a las que se solicitará una licencia de agregación, según indica el proyecto. Se desarrolla en dos plantas en forma de L (planta baja y piso superior), dispone de ascensor, piscina, terrazas exteriores y una gran superficie de aparcamiento para 5 vehículos, ocupación total de suelo 367,42 m² y la superficie de la piscina grande 60,54 m² y 9 m² la pequeña. Dispone de todos los servicios excepto alcantarillado. El abastecimiento de agua se hará a partir de la red municipal y en la vivienda se ha proyectado un depósito de reserva de 500 l. Se contará con un aljibe soterrado para la recogida de aguas pluviales de 10.000 l de capacidad. La evacuación de aguas residuales se hará hacia dos depósitos estancos de acumulación de 10.000 l cada uno, que será vaciado periódicamente por un gestor autorizado para ser tratado en depuradora externa, estos depósitos cuentan con un sistema que permite controlar el nivel a simple vista, dotados de una alarma de nivel y se ubican encima de una base de cemento impermeabilizada. En el documento ambiental figura el compromiso del promotor de guardar los justificantes de consumo de agua y de retirada de aguas residuales por un periodo de 4 años, 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 tenerse que vaciar, el agua se recogerá en un depósito para su reutilización o entrega a un gestor externo. También se indica que todas las conducciones de agua de la piscina serán registrables, pudiendo revisar y comprobar en todo momento la estanqueidad del sistema.



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 el aumento del tráfico pesado por encima de las zonas donde la cueva presenta galerías o cámaras más próximas a la superficie.

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 la de explotación.

Es posible que el proyecto y el resto de construcciones proyectadas en el suelo vacante de las urbanizaciones ubicadas en el ZEC se conviertan 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, filtración de hidrocarburos, lixiviados provenientes de residuos sólidos urbanos y otros residuos abandonados en el área..., provocando afecciones a la fauna del ZEC ES5310049 y al hábitat 8310.

También, estas filtraciones, pueden provocar disoluciones no deseadas e incluso podría modificar el régimen hídrico, modificando la actividad morfogenética kárstica en la cueva.

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 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 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 Cambio Climático y Atmósfera (VALIB 55673), Servicio de Estudios y Planificación (VALIB 55644) y al Servicio de Planificación del Medio natural (VALIB 55642). En fecha 18 de noviembre de 2021 se solicita consulta a la Dirección Insular de Urbanismo del Departamento de Territorio del Consell (RS CMAT núm.252547), y a la Dirección Insular de Territorio y Paisaje del Departamento de Territorio del Consell (RS CMAT núm.252545).

A día de hoy dentro del expediente constan los informes siguientes:

I. Día 01 de febrero de 2022 tienen entrada (VALIB 71347) oficio e informe por parte del Servicio de Planificación al Medio natural de la DGENB en relación con la 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 a 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 en el ZEC ES5310049 Cueva des Pas de Vallgornera y el hábitat de interés comunitario 8310 Cuevas no explotadas por el turismo, sin perjuicio que el proyecto 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).

II. Día 11 de febrero de 2022 tienen entrada (VALIB 75331) oficio e informe por parte del Servicio de Estudios y Planificación informando favorablemente con los siguientes condicionantes:

1. En relación al sistema de depuración, el sistema proyectado tendrá que cumplir con las condiciones de depuración y con lo establecido en el art. 80 y el anexo 3 del PHIB 2019 y se tiene que dar cumplimiento a 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 febrero de 2022 tienen entrada (RE SAA núm.123) oficio e informe por parte del Servicio de Ordenación del Territorio que indican: se emite informe favorable en referencia al objeto de la consulta, al tratarse de la construcción de una vivienda unifamiliar aislada y



piscina emplazado en una parcela del ámbito delimitado como Es Pas de Vallgornera que da cumplimiento a la propuesta de actuación indicada en el Anexo 11 del PTIM, en cuanto a superficie de la parcela mayor de 800 m² (1.725 m²) y a la tipología edificatoria aislada, sin perjuicio del cumplimiento de los requisitos legales reglamentariamente aplicables para la edificación en suelo urbano. Respecto a las condiciones de integración paisajísticas derivadas del PTIM, de la LUIB y de la Estrategia de paisaje del Consell de Mallorca, en la medida de lo que sea posible se propone poner atención en la plantación de árboles y arbustos en la zona ajardinada exterior que limita con el ámbito ANEI, manteniendo los árboles y arbustos existentes en la parcela, escogiendo especies autóctonas de la misma especie que las existentes en la masa forestal con la que confronta, con el objeto de conformar un límite de transición vegetal entre el final del suelo urbano y el comienzo del suelo rústico protegido que permita reducir el impacto visual que la masa, la altura del edificio, los muros y los cierres pueden provocar sobre el paisaje natural del entorno, desfigurando la perspectiva propia percibida, especialmente desde el suelo rústico protegido con el que confronta.

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 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 7-9, solares 366-367, Es Pas de Vallgornera, T.M. de Llucmajor. La vivienda se sitúa en una parcela con una superficie de 1725 m², resultado de la suma de las parcelas existentes núm 366 y 367 (857 m² + 868 m²), respecto a las que se solicitará una licencia de agregación, según indica el proyecto. Se desarrolla en dos plantas en forma de L (planta baja y piso superior), dispone de ascensor, piscina, terrazas exteriores y una gran superficie de aparcamiento para 5 vehículos, ocupación total de suelo 367,42 m² y la superficie de la piscina grande 60,54 m² y 9 m² la pequeña. Dispone de todos los servicios excepto alcantarillado.

El abastecimiento de agua se hará a partir de la red municipal y en la vivienda se ha proyectado un depósito de reserva de 500 l. Se contará con un aljibe soterrado para la recogida de aguas pluviales de 10.000 l de capacidad. La evacuación de aguas residuales se hará hacia dos depósitos estancos de acumulación de 10.000 l cada uno, que será vaciado periódicamente por un gestor autorizado para ser tratado en depuradora externa, estos depósitos cuentan con un sistema que permite controlar el nivel a simple vista, dotados de una alarma de nivel y se ubican encima de una base de cemento impermeabilizada. En el documento ambiental figura el compromiso del promotor de guardar los justificantes de consumo de agua y de retirada de aguas residuales por un periodo de 4 años, 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 tenerse que vaciar, el agua se recogerá en un depósito para su reutilización o entrega a un gestor externo. También se indica que todas las conducciones de agua de la piscina serán registrables, pudiendo revisar y comprobar en todo momento la estanqueidad del sistema.

b) Ubicación del proyecto: Se trata de una parcela catalogada como suelo urbano, en la calle Velázquez 7-9, solares 366-367, 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 la IGME. La urbanización limita al norte y al este, 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 al sur con el LIC y ZEPA ES0000083 Archipiélago de Cabrera. Según la cartografía oficial de la cueva los solares se disponen sobre dos ramales o galerías de la cueva des Pas de Vallgornera

c) 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 sobre la vertical de al menos de dos ramales de la cueva, por lo que 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 en el 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 en 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/Velázquez 7-9, parcela 366-367, Es Pas de Vallgornera, Término Municipal de Llucmajor, promovido por STRACK CONSULTING S.L., considerando la documentación aportada en el documento ambiental de agosto de 2021, firmado por Maria Teresa Oms Molla, y 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. 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.
- b. Prever los riesgos por contaminación de los productos químicos que se utilicen para el mantenimiento de la piscina.
- c. Evaluar los sistemas de almacenamiento y conducciones de las fecales por sí mismos, en relación con las garantías que no haya escapes o filtraciones en el acuífero subyacente (en caso de que las conducciones de la casa y la piscina a la fundición 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.
- d. Valorar el efecto acumulativo de las viviendas ya construidas sobre la cueva, sumado a los proyectados, además de la presencia de piscinas y jardín, y su impacto en el buen estado de los organismos y en la conservación de los parámetros fisicoquímicos de sus aguas.
- e. 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.
- f. Se tendrá que valorar como las acciones en superficie cambian la escorrentía superficial y pueden cambiar la trayectoria del agua hacia la cueva, por lo tanto, también las dinámicas de depósito kárstico y creación de espeleotemas.
- g. 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 en el proceso constructivo y sus riesgos, de colapso, de foco constante de contaminación, etc, así como el efecto causado sobre la actividad morfogenética kárstica en la cueva por el cambio de la escorrentía superficial.
- h. Para mantener la integridad de este ZEC en el futuro, se tiene que tener en cuenta cómo se controlaría el compromiso medioambiental de esta nueva vivienda a medida que pase el tiempo, independientemente del poblador.
- 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 tendrán que implementar medidas de integración paisajística en las zonas de la parcela que limitan con el ámbito del ANEI.
- k. Se tendrán que tener en cuenta los efectos de la contaminación acústica y proponer medidas correctoras para evitarla.
- l. 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.- El presente 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 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.

(Firmado electrónicamente: 13 de julio de 2022)

El presidente de la CMAIB
Antoni Alorda Vilarrubias

