

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA CONSEJERÍA DE VIVIENDA, TERRITORIO Y MOVILIDAD

8896

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 básico de vivienda unifamiliar aislada con garaje y piscina (T.M. Vilafranca de Bonany) (Exp. 1a/2023)

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 26 de junio de 2023, y de acuerdo con el artículo 8.1.a) del Decreto 3/2022, de 28 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 31 de 1 de marzo de 2022),

RESUELVO FORMULAR:

El informe de impacto ambiental sobre el proyecto básico de vivienda unifamiliar aislada con garaje y piscina (TM de Vilafranca de Bonany), en los términos siguientes:

1. Determinación de sujeción a evaluación ambiental y tramitación

De acuerdo con el art. 13, apartado 2, letra c, del Decreto Legislativo 1/2020, de 28 de agosto, por el cual se aprueba el Texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Islas Baleares, serán objeto de evaluación de impacto ambiental simplificada «Los proyectos no incluidos en los apartados anteriores, pero que pueden afectar espacios de Red Natura 2000 en los términos previstos en la legislación sobre patrimonio natural y biodiversidad», dado que el proyecto se localiza dentro de la ZEPA ES0000542 «Pla de Vilafranca» y que, además, de acuerdo con la DG de Espacios Naturales y Biodiversidad no tiene relación directa con la gestión de este espacio, pero sí que puede afectar apreciablemente los hábitats naturales y las especies de interés comunitario por los cuales se declaró espacio natural protegido.

Por lo tanto, el proyecto debe tramitarse como una Evaluación de Impacto Ambiental Simplificada y seguir el procedimiento establecido a la sección 2.ª del Capítulo II de evaluación de impacto ambiental de proyectos del Título II de evaluación ambiental de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. Se deben cumplir también las prescripciones del artículo 21 del Decreto Legislativo 1/2020, que le sean de aplicación.

2. Descripción y ubicación del proyecto

El proyecto pretende la realización de una obra nueva, consistente en una vivienda unifamiliar en planta baja, garaje subterráneo dentro del mismo volumen edificatorio, porche y piscina, en el polígono 5, parcela 103 (T.M. Vilafranca de Bonany). Actualmente, en el terreno objeto de estudio existe una edificación agraria, anterior a 1956, que se incorpora al proyecto, de forma que la superficie total construida será de 141,96 m² (ocupación inferior al 1% de la superficie de la parcela).

La vivienda, con una altura máxima sobre el terreno de 4,72 m, dispondrá de cuatro habitaciones dobles, dos baños completos, sala-comedor y cocina abierta, con cubiertas inclinadas de teja árabe y acabado en cumplimiento de la norma 22 de integración paisajística del PTM y de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Islas Baleares. Por otro lado, se utilizará pavimento natural drenante para el camino existente a la vivienda, desde la entrada a la parcela. No se prevé la apertura de otros caminos. La piscina tendrá una lámina de agua de 35 m², con un sistema de electrólisis para el tratamiento del agua, además de una terraza pavimentada con pérgola de 28,40 m².

El proyecto prevé dos aljibes soterrados, uno para recogida de aguas pluviales y otro para almacenamiento de agua potable, parte de la cual será suministrada por camiones cuba, la instalación de un sistema autónomo de depuración de aguas residuales mediante fosa séptica homologada de oxidación total con evacuación a zona verde, placas solares fotovoltaicas en el tejado con baterías para garantizar el autoconsumo y placa solar ACS con acumulador incorporado, para agua sanitaria y protección contraincendios. No se prevé la realización de tendidos u otras acometidas eléctricas.

El cerramiento de la finca se realizará con malla cinégetica de 15 cm, levantado respecto al suelo. La superficie de parcela no ocupada se mantendrá en estado natural o con explotación agrícola y/o ganadera.

La finca se localiza a aproximadamente 1,5 km del casco urbano de Vilafranca de Bonany, con acceso por el Camino de Son Bou, que sale de la carretera Ma-5101 (Vilafranca-Porreres). Se trata de un camino vecinal sin asfaltar, utilizado para el acceso a las fincas.

El presupuesto previsto de las obras del proyecto es de 249.989,77 euros. Se prevé, principalmente, la generación de los residuos siguientes: hormigón, restos de ladrillos, tejas, cerámicos, metal, madera, vidrio, plástico y papel-cartón.

3. Evaluación de los efectos previsibles

De acuerdo con el documento ambiental, los impactos ambientales durante las diferentes fases del proyecto se consideran compatibles. Sin embargo, en relación con la ubicación del proyecto dentro de red natura 2000, según informe del Servicio de Planificación al Medio natural, de fecha 13 de junio de 2023, «(...) Para valorar las repercusiones del proyecto se presentan una serie de aseveraciones, algunas de las cuales se consideran subjetivas y se basan solo en la ocupación de la construcción, sin identificar ni valorar los impactos por la antropización ni el riesgo por el efecto acumulativo con el resto de viviendas actuales y futuras. Se presentan medidas preventivas y correctoras generales mayoritariamente durante las obras, pero son insuficientes para contrarrestar el efecto sobre el hábitat y las especies afectadas.». Entre los impactos directos y potenciales del proyecto, tanto en la fase de construcción como en la fase de funcionamiento, encontramos los asociados al tráfico y flujo de personas y vehículos, como la generación de ruido y emisiones que generan contaminación atmosférica, lumínica y acústica, generación de residuos y de aguas residuales, el efecto barrera, la compactación e impermeabilización del suelo, los ajardinamientos o cerramientos, etc. Según el informe referido, debe tenerse en cuenta que «Estas perturbaciones pueden afectar negativamente a la fauna sensible al ruido y a la iluminación artificial nocturna, afectando a los patrones de actividad de los animales nocturnos, el calendario migratorio y otros comportamientos estacionales, cosa que puede tener consecuencias para la reproducción, el comportamiento y la supervivencia de las especies.»

4. Consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas

El órgano ambiental ha efectuado las siguientes consultas:

- Servicio de Planificación en el Medio Natural, de la DG de Espacios Naturales y Biodiversidad.
- Servicio de Estudios y Planificación, de la DG de Recursos Hídricos.
- Servicio de Gestión del DPH, de la DG de Recursos Hídricos.
- Servicio de Aguas Subterráneas, de la DG de Recursos Hídricos.
- Servicio de Agricultura (DG de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural), de la Conselleria de Agricultura, Pesca y Alimentación.
- Servicio de Cambio Climático y Atmósfera (DG de Energía y Cambio Climático), de la Conselleria de Transición Energética, Sectores Productivos y Memoria Democrática.
- Dirección Insular de Territorio y Paisaje, del Departamento de Territorio del Consell de Mallorca.
- Dirección Insular de Urbanismo, del Departamento de Territorio del Consell de Mallorca.

En el momento de redactar el presente informe, se han recibido los siguientes informes de las administraciones consultadas:

-El Servicio de Cambio Climático y Atmósfera (DG de Energía y Cambio Climático), de la Conselleria de Transición Energética, Sectores Productivos y Memoria Democrática, con fecha 7 de febrero de 2023, informó lo siguiente:

Se considera que:

3.3. Consideraciones sobre adaptación al cambio climático

El principal riesgo a considerar son las sequías futuras. La vivienda incluye un sistema de recogida de aguas pluviales. Para optimizar el consumo de agua se recomienda que el diseño incluya la pregestión de aguas grises e instalación de aparatos que minimicen el consumo...

3.4. Consideraciones sobre contaminación atmosférica

En la fase de obras deberán tenerse en cuenta buenas prácticas para minimizar la contaminación atmosférica:
http://www.caib.es/sites/atmosfera/ca/d/guia_pel_control_de_les_emissions_de_pols_de_la_construccio_i_demolicio-30632/

Se concluye que:

El proyecto se considera correcto en cuanto a los vectores de cambio climático y contaminación atmosférica.

-El Servicio de Aguas Subterráneas, de la DG de Recursos Hídricos, con fecha 11 de abril de 2023, informó lo siguiente:



En la parcela donde se ubica el proyecto se dispone de un aprovechamiento autorizado con la referencia IRA_1962 para un volumen total de 400 m³ para uso de regadío, el titular del cual es distinto del promotor del proyecto. Si se quiere utilizar el aprovechamiento para uso doméstico de la vivienda, deberá solicitarse el cambio de uso y el cambio de titular.

-El Servicio de Planificación en el Medio Natural, de la DG de Espacios Naturales y Biodiversidad, con fecha 13 de junio de 2023, informó lo siguiente:

Se concluye que:

Informe que el Proyecto básico de vivienda unifamiliar aislada, garaje y piscina en el Polígono 5, Parcela 103, T.M. Vilafranca, en el ámbito de la ZEPA ES0000542 Pla de Vilafranca, no tiene relación directa con la gestión del espacio, pero sí que tendrá afección apreciable al hábitat y las especies para las cuales se designó el espacio protegido de la Red Natura 2000.

Con todo, se afectará la integridad del lugar, razón por la cual se informa DESFAVORABLEMENTE el proyecto.

Si el proyecto debiera tramitarse por evaluación de impacto ordinaria, se recuerda que deberá consultarse al Servicio de Protección de Especies de la Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad.

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 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y se prevé que el proyecto pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, en concreto:

1. Características del proyecto: Se pretende la realización de una obra nueva, consistente en una vivienda unifamiliar en planta baja, garaje subterráneo dentro del mismo volumen edificatorio, porche y piscina (lámina de agua de 35 m² y terraza pavimentada con pérgola), así como la incorporación de una edificación agraria, anterior a 1956 y existente en la actualidad en el terreno objeto de estudio, con una superficie total construida de 141,96 m² (ocupación inferior al 1% de la superficie de la parcela). El proyecto prevé la recogida de aguas pluviales y el almacenamiento de agua potable, el suministro de la cual procederá en parte de camiones cuba, el tratamiento de aguas residuales con sistema autónomo, y la instalación de placas solares fotovoltaicas y térmicas en el tejado, para garantizar el abastecimiento de energía eléctrica y para el agua caliente sanitaria. El cerramiento de la finca se realizará con malla cinegética de 15 cm, levantada respecto al suelo. La superficie de parcela no ocupada se mantendrá en estado natural o con explotación agrícola y/o ganadera. El acceso a la finca se realiza por el Camino de Son Bou, camino vecinal sin asfaltar, que sale de la carretera Ma-5101 (Vilafranca-Porreres).

2. Ubicación del proyecto: el ámbito de actuación se localiza en el polígono 5, parcela 103, a aproximadamente 1,5 km del casco urbano de Vilafranca de Bonany. De acuerdo con el PTM, los terrenos objeto de estudio están calificados como suelo rústico general (SRG) y según las NNS de Vilafranca de Bonany como suelo no urbanizable, Área agrícola-ganadera zona B. Se ubican íntegramente dentro de la ZEPA ES0000542 «Pla de Vilafranca», sin afección a áreas de prevención de riesgos (APR). Según el IV Plan Forestal de las Islas Baleares (2015-2024), se corresponde con una zona con bajo riesgo de incendio forestal. La zona de estudio se encuentra dentro de la Unidad Paisajística 9 (UP-9) «Pla». De acuerdo con el documento ambiental, la superficie de la finca se encuentra ocupada por vegetación herbácea y matorral, con algunas manchas de acebuchal, encinar y pinar.

La parcela de referencia se sitúa fuera de zona potencialmente inundable, a unos 461 m y a unos 750 m de distancia de los torrentes de Son Martí y de Boscana, respectivamente. Se ubica sobre la masa de agua subterránea 1815M4 «*Petra», acuífero poco profundo en mal estado cualitativo y cuantitativo, y moderada vulnerabilidad a la contaminación. Por otro lado, los pozos de abastecimiento urbano más próximos se localizan a distancias superiores a 1.000 m de la parcela de referencia.

De acuerdo con el Servicio de Planificación en el Medio Natural, en el ámbito de actuación hay constancia de la presencia de las siguientes especies protegidas:

-Especies catalogadas como vulnerables (RD 139/2011): aguilucho cenizo (*Circus pygargus*).

-Especies silvestres en régimen de protección especial (RD 139/2011): tortuga mediterránea (*Testudo hermanni*), terrera común (*Calandrella brachydactyla*), alcaraván común (*Burhinus oedinemus*), chorlito chico (*Charadrius dubius*), buitrón (*Cisticola juncidis*), cuco común (*Cuculus canorus*), lavandera boyera (*Motacilla flava*), torcecuello euroasiático (*Jynx torquilla*), chochín (*Troglodytes troglodytes*).

-Especies no protegidas pero sí amenazadas: codorniz (*Coturnix coturnix*), tórtola europea (*Streptopelia turtur*).

No hay constancia de la presencia de nidos de rapaces a menos de 500 m de distancia de la parcela de referencia.

Según el documento ambiental, en los terrenos objeto de estudio no figuran elementos de interés patrimonial catalogados. Los más próximos son el yacimiento arqueológico de Son Bou, a 600 m de distancia, y la arquitectura civil de Sant Martí de Alanzell, a 1.000 m de distancia.



3. Características del potencial impacto: Atendida la naturaleza y la ubicación del proyecto a desarrollar se prevé que los efectos sobre el medio ambiente sean relevantes, destacando la repercusión de forma directa sobre el hábitat y las especies (pérdida neta de superficie de hábitat útil y de calidad del hábitat, fragmentación, pérdida de conectividad y de biodiversidad por disminución de disponibilidad de alimento, pérdida de lugares de nidificación, incremento de las molestias por ruido y atropellos a las aves, incremento de la presión sobre los recursos y depredación de las aves y de sus huevos por animales asilvestrados, entre otros).

En todo caso, según el informe del Servicio de Planificación en el Medio Natural, de 3 de junio de 2023, «Con todo, la construcción de viviendas y edificaciones dentro del ámbito de la ZEPA supone la pérdida neta de superficie de hábitat útil, una pérdida de calidad del hábitat, fragmentación y pérdida de conectividad y pérdida de biodiversidad por disminución de disponibilidad de alimento, pérdida de lugares de nidificación, incremento de las molestias por ruido y atropellos a las aves, incremento de la presión sobre los recursos y depredación de las aves y de sus huevos por animales asilvestrados, como gatos y ratas, atraídos por la existencia de residuos, comida, etc.»

Así mismo, «Con todo se considera que el proyecto, su efecto acumulativo con otras viviendas existentes, sumados a las cuales se pudieran autorizar, supondrá un efecto significativo sobre las especies presentes en la zona y que condicionaron la declaración de la ZEPA ES0000542 Pla de Vilafranca, y que debe actuarse previendo esta pérdida de integridad.»

Conclusiones del informe de impacto ambiental

Primero: Sujetar a evaluación de impacto ambiental ordinaria el «Proyecto básico de vivienda unifamiliar aislada con garaje y piscina (T.M. Vilafranca de Bonany)» - promotores Sr. Clement Duchesne y Sra. Justine Dorothy Ledoux -, de acuerdo con los criterios del anexo III de la Ley estatal 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

El estudio de impacto ambiental (EIA) contendrá como mínimo lo que establece el artículo 35 de la Ley 21/2013, en los términos desarrollados en el anexo VI, ambos modificados por la Ley estatal 9/2018, así como por lo que se establece en el apartado 2 del artículo 21 del Decreto Legislativo 1/2020, de 28 de agosto, por el cual se aprueba el Texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Islas Baleares. Se deberán incluir los aspectos mencionados en el presente informe, que servirá como documento de alcance del EIA, y los indicados en los informes recibidos de las administraciones afectadas.

El EIA debe incluir, según el art. 21.2 del Decreto Legislativo 1/2020, un anexo de incidencia paisajística que identifique el paisaje afectado por el proyecto, los efectos de su desarrollo y, si procede, las medidas protectoras, correctoras o compensatorias, así como un anexo consistente en un estudio sobre el impacto directo e inducido sobre el consumo energético, punta de demanda y las emisiones de gases de efecto invernadero, y también la vulnerabilidad ante el cambio climático. También, según el artículo 27 de este Decreto Legislativo, el EIA debe incluir una evaluación de riesgos. Toda la documentación deberá ir firmada por la persona redactora y colaboradores.

Tal como prevé el anexo VI. Estudio de impacto ambiental y criterios técnicos de la Ley 21/2013, se realizará un examen multicriterio de las diferentes alternativas que resulten ambientalmente más adecuadas, incluida la alternativa cero o de no actuación, y que sean técnicamente viables. Se justificará la solución propuesta en función de varios criterios: económico, funcional, entre los cuales hay el ambiental.

Las alternativas deben ser razonables y técnica y ambientalmente viables. Se debe incluir, para cada alternativa examinada, la identificación, cuantificación y valoración de los efectos significativos previsibles de las actividades proyectadas sobre la población, la salud humana, la flora, la fauna, la biodiversidad, la geodiversidad, el suelo, el subsuelo, el aire, el agua, los factores climáticos, el cambio climático, el paisaje, los bienes materiales, incluido el patrimonio cultural, y la interacción entre todos los factores mencionados, durante las fases de ejecución, explotación y, si procede, durante la demolición o el abandono del proyecto.

Si el presupuesto del proyecto supera el millón de euros, se designará un auditor ambiental. Deberán incluirse, en el presupuesto del proyecto y el EIA, las partidas medioambientales de las medidas a aplicar y el seguimiento ambiental.

Además, al EIA se deberán tener en cuenta las consideraciones siguientes:

1. De acuerdo con el informe desfavorable del Servicio de Planificación en el Medio Natural, se deben identificar y valorar los impactos del proyecto por la antropización y el riesgo por el efecto acumulativo con el resto de viviendas actuales y futuras, la pérdida neta de superficie de hábitat útil, pérdida de calidad del hábitat, fragmentación y pérdida de conectividad y pérdida de biodiversidad por disminución de disponibilidad de alimento, pérdida de lugares de nidificación, incremento de las molestias por ruido y atropellos a las aves, incremento de la presión sobre los recursos y depredación de las aves y de sus huevos, atendida su localización dentro de la ZEPA ES0000542 «Pla de Vilafranca».

2. Justificar de manera detallada, mediante análisis multicriterio, que la alternativa seleccionada es la más idónea desde el punto de vista ambiental, incluida la alternativa 0.

3. Dado que se prevé que parte del suministro de agua de la vivienda proceda de camiones cuba, se deben identificar y evaluar los impactos



relativos al tráfico de estos vehículos y, si procede, las medidas correctoras a adoptar.

4. Atendida la vulnerabilidad moderada a la contaminación del acuífero de la zona de estudio, se debe especificar qué medidas se adoptarán para minimizar el riesgo de contaminación.

5. El Plan de Vigilancia Ambiental (PVA) debe detallar los indicadores de seguimiento de las medidas ambientales que se utilizarán, los umbrales que se establecerán y las medidas que se adoptarán en caso de incumplimiento, durante cada una de las fases del proyecto.

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 durante un plazo no inferior a treinta días, mediante la publicación en el BOIB y si procede en su sede electrónica. En el anuncio del inicio de la información pública, el órgano sustantivo, incluirá un resumen del procedimiento de autorización del proyecto con la información mínima que señala el art. 36.2 de la Ley 21/2013.

Además, tal como se prevé en el artículo 37 de la Ley 21/2013, simultáneamente al trámite de información pública, el órgano sustantivo consultará a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas. Se considera que se deben realizar las consultas siguientes:

- Servicio de Planificación en el Medio Natural, de la DG de Espacios Naturales y Biodiversidad.
- Servicio de Estudios y Planificación, de la DG de Recursos Hídricos.
- Servicio de Gestión del DPH, de la DG de Recursos Hídricos.
- Servicio de Aguas Subterráneas, de la DG de Recursos Hídricos.
- Servicio de Agricultura (DG de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural), de la Conselleria de Agricultura, Pesca y Alimentación.
- Servicio de Cambio Climático y Atmósfera (DG de Energía y Cambio Climático), de la Conselleria de Transición Energética, Sectores Productivos y Memoria Democrática.
- Servicio de Protección de Especies, de la DG de Espacios Naturales y Biodiversidad.
- Dirección Insular de Territorio y Paisaje, del Departamento de Territorio del Consell de Mallorca.
- Dirección Insular de Urbanismo, del Departamento de Territorio del Consell de Mallorca.
- GOB.
- Amics de la Terra.

Segundo. El presente informe ambiental, que actúa como documento de alcance, se publicará en el Boletín Oficial de las Islas Baleares (BOIB) y en la sede electrónica de la CMAIB, 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 comité técnico de Evaluación de Impacto Ambiental (AIA).

Tercero. El informe de impacto ambiental no será objeto de ningún recurso, sin perjuicio de los que, si corresponde, sean procedentes en la vía administrativa o judicial ante el acto, si procede, de autorización del proyecto, de acuerdo con lo que dispone el artículo 47.5 de la Ley 21/2013

(Firmado electrónicamente: 22 de septiembre de 2023)

La directora general de Coordinación y Armonización Urbanística

Maria Paz Andrade Barberá

Por suplencia de la presidencia de la CMAIB

(BOIB n.º 106 de 29 de julio 2023)

