

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

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

12013

Resolución del presidente de la Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears por la que se formula el informe de impacto ambiental sobre el proyecto básico de vivienda unifamiliar aislada con piscina, en el polígono 5, parcelas 132 y 176 (T.M. Vilafranca de Bonany) (Exp.24a/2023)

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 07 de julio de 2023, y de acuerdo con el artículo 8.1.a) del Decreto 3/2022, de 28 de febrero, por el que se aprueban la organización, las funciones y el régimen jurídico de la Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears (CMAIB) (BOIB núm. 31 de 1 de marzo de 2022),

RESUELVO FORMULAR:

El informe de impacto ambiental sobre el proyecto básico de vivienda unifamiliar aislada con piscina, en el polígono 5, parcelas 132 y 176 (T.M. Vilafranca de Bonany), en los siguientes términos:

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 que 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 a 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 puede afectar apreciablemente a los hábitats naturales ya las especies de interés comunitario por los que se declaró espacio natural protegido.

Por tanto, el proyecto debe tramitarse como una Evaluación de Impacto Ambiental Simplificada y seguir el procedimiento establecido en la sección 2ª 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 con 4 habitaciones y piscina, dentro de una finca separada en dos parcelas por un camino secundario (polígono 5, parcelas 132 y 176), en T.M. Vilafranca de Bonany. La vivienda y piscina se localizarán íntegramente en la parcela 132, mientras que en la parcela 176 se mantendrá la superficie cultivada de cereal, existente en la actualidad. Se ocupará una superficie total de 383 m², incluyendo vivienda, terraza, piscina y zona de acceso, acondicionada con gravas filtrantes y sin pavimentar. La vivienda dispondrá de planta baja y subterráneo, con 3 cuerpos y tejado de dos vertientes, con un volumen central más elevado. Se prevé una pérgola que conecte la terraza y la piscina.

De acuerdo con el documento ambiental, la superficie de cultivo de cereal que se perderá a consecuencia del proyecto es de aproximadamente 0,06 ha. De esta forma, la superficie cultivada y de barbecho, así como de márgenes con arbolado representará el 98,15% de la superficie total de la parcela. Entre las medidas proyectadas de fomento de la biodiversidad de avifauna, se dispondrá de una balsa-bebedero, la instalación de barrera vegetal de acebuches-olivos entre la vivienda y la zona de cultivo y parcialmente en el límite de la parcela, y la plantación de arbolado (algarrobos, higueras...) en el centro de la parcela.

El suministro de agua de la vivienda procederá del agua de lluvia, recogida en el tejado y almacenada en aljibe, complementada con agua provista por camión cisterna. En caso necesario, se prevé utilizar también agua del pozo existente en las proximidades de la zona de estudio. Por otra parte, se proyecta una fosa séptica de oxidación total para 8 habitantes-equivalente, situada junto a la vivienda. El efluente depurado se utilizará para el riego de las plantas o se vaciará con camión.

En cuanto a la demanda energética de la vivienda, se prevé la instalación de placas fotovoltaicas con acumuladores, situadas en el suelo y en una sola línea, para minimizar la ocupación de espacio. Se localizarán en una franja de 5 m de ancho al oeste de la vivienda, dentro de la zona de barbecho. La climatización será por aerotermia alimentada con energía solar. No se contempla iluminación exterior.



Se cerrará la parcela donde se ubica la vivienda con malla ganadera que permita el paso de fauna, sustentada con elementos de madera. Respecto al polígono 5, parcela 176, dispone actualmente de cerramiento con rejilla y pared de piedra seca.

3. Evaluación de los efectos previsibles

De acuerdo con el documento ambiental, los impactos ambientales durante las distintas fases del proyecto se consideran compatibles. Sin embargo, en relación con la ubicación del proyecto dentro 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 poco representativas y se basan solo en la ocupación de la construcción, sin identificar ni valorar los impactos por la antropización ni el efecto acumulativo con el resto de viviendas». 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 aguas residuales, el efecto barrera, la compactación e impermeabilización del suelo, los ajardinamientos o cerramientos, etc. Según el informe referido, cabe tener 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, al calendario migratorio y a otros comportamientos estacionales, lo 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 Agricultura (DG de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural), de la Conselleria de Agricultura, Pesca y Alimentación.
- 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 Planificación al Medio Natural, de la DG de Espacios Naturales y Biodiversidad, con fecha 4 de julio 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 132 y 176 TM de Vilafranca, en el ámbito de la ZEPA ES0000542 Pla de Vilafranca, no tiene relación directa con la gestión del espacio, pero sí tendrá afección apreciable en el hábitat y las especies por las que se designó el espacio protegido de la Red Natura 2000.

Con todo, se afectará a la integridad del sitio, por lo que se informa DESFAVORABLEMENTE el proyecto.

Si el proyecto tuviera que 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: El proyecto pretende la realización de una obra nueva, consistente en una vivienda unifamiliar con 4 habitaciones y piscina, dentro de una finca separada en dos parcelas por un camino secundario (polígono 5, parcelas 132 y 176), en el T.M. Vilafranca de Bonany. La vivienda y piscina se localizarán íntegramente en la parcela 132, mientras que en la parcela 176 se mantendrá la superficie cultivada de cereal, existente en la actualidad. Se ocupará una superficie total de 383 m², incluyendo vivienda, terraza, piscina y zona de acceso, acondicionada con gravas filtrantes y sin pavimentar. La vivienda dispondrá de planta baja y subterráneo, con 3 cuerpos y tejado de dos vertientes, con un volumen central más elevado. Se prevé una pérgola que conecte la terraza y la piscina.

De acuerdo con el documento ambiental, la superficie de cultivo de cereal que se perderá a consecuencia del proyecto es de aproximadamente 0,06 ha. De esta forma, la superficie cultivada y de barbecho, así como de márgenes con arbolado representará el 98,15% de la superficie total de la parcela. Entre las medidas proyectadas de fomento de la biodiversidad de avifauna, se dispondrá de una balsa-bebedero, la instalación de barrera vegetal de acebuches-olivos entre la vivienda y la zona de cultivo y parcialmente en el límite de la parcela, y la plantación de arbolado (algarrobos, higueras...) en el centro de la parcela.



El suministro de agua de la vivienda procederá del agua de lluvia, recogida en el tejado y almacenada en aljibe, complementada con agua provista por camión cisterna. En caso necesario, se prevé utilizar también agua del pozo existente en las proximidades de la zona de estudio. Por otra parte, se proyecta una fosa séptica de oxidación total para 8 habitantes-equivalente, situada junto a la vivienda. El efluente depurado se utilizará para el riego de las plantas o se vaciará en camión.

En cuanto a la demanda energética de la vivienda, se prevé la instalación de placas fotovoltaicas con acumuladores, situadas en el suelo y en una sola línea, para minimizar la ocupación de espacio. Se localizarán en una franja de 5 m de ancho al oeste de la vivienda, dentro de la zona de barbecho. La climatización será por aerotermia alimentada con energía solar. No se contempla iluminación exterior.

Se cerrará la parcela donde se ubica la vivienda con malla ganadera que permita el paso de fauna, sustentada con elementos de madera. Respecto al polígono 5, parcela 176, dispone actualmente de cerramiento con rejilla y pared de piedra seca.

2. Ubicación del proyecto: el ámbito de actuación se localiza en el polígono 5, parcelas 132 y 176, del T.M. Vilafranca de Bonany. De acuerdo con el PTM, los terrenos objeto de estudio están calificados como suelo rústico general (SRG) y según las NS de Vilafranca de Bonany se localiza en un área agrícola-ganadera zona B, correspondiente a suelo compatible con la edificación de viviendas unifamiliares. Se localizan íntegramente en 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. Los terrenos se ubican dentro de la Unidad Paisajística 9 (UP-9) «Pla». De acuerdo con el documento ambiental, la vegetación del ámbito de actuación y del entorno se trata de especies cultivadas de cereales en secano (trigo, cebada...). Se ubica dentro del coto de caza PM-11.126.

La zona de estudio se encuentra sobre la masa de agua subterránea 1818M4 "Justaní", acuífero poco profundo en mal estado cualitativo y buen estado cuantitativo, y baja-moderada vulnerabilidad a la contaminación. Dentro del polígono 5, parcela 132, encontramos un pozo sin uso o uso no vinculado (código IRA_2384_Vigent-A_S_13503). Por otra parte, los pozos de abastecimiento urbano más cercanos se localizan a distancias superiores a 1000 m de las parcelas de referencia.

De acuerdo con el Servicio de Planificación al Medio Natural, en la zona en la que se ubica el proyecto se han registrado 116 especies de aves, algunas en peligro de extinción, otras son vulnerables y 47 son reproductoras. La avifauna se caracteriza por ser aves de áreas abiertas y aves fundamentalmente migratorias. Entre otros, se trata de una zona de reproducción tanto del aguilucho lagunero occidental (*Circus aeruginosus*), incluida dentro del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial (RD 139/2011), como del aguilucho cenizo (*Circus pygargus*), Especie Vulnerable (RD 139/2011), avifauna que motivó la declaración de la ZEPA ES0000542 «Pla de Vilafranca». Por otra parte, destaca por ser también una zona de vital importancia para la alimentación y el descanso de rapaces migratorias, zona de campeo del milano real (*Milvus milvus*), águila calzada (*Aquila pennata*) y halcón peregrino (*Falco peregrinus*) y para aves esteparias, algunas de ellas incluidas en el Anexo I de la Directiva Aves, como el alcaraván común (*Burhinus oecidnemus*), la cogujada montesina (*Galerida theklae*) y la terrera común (*Calandrella brachydactyla*).

Según el documento ambiental, en los terrenos objeto de estudio no figuran elementos de interés patrimonial catalogados.

3. Características del potencial impacto: Dada 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 por la pérdida neta de superficie de hábitat útil, pérdida de calidad del hábitat, fragmentación y pérdida de conectividad de la ZEPA, disminución de disponibilidad de alimento, pérdida de lugares de nidificación, incremento de las molestias por ruido e incremento de la presión sobre los recursos afectando a la integridad de un sitio declarado como ZEPA. Según el Servicio de Planificación al Medio Natural, organismo competente en la gestión de los espacios red natura 2000, el documento ambiental no analiza en detalle los impactos de cada una de las acciones del proyecto sobre los objetivos de conservación de la ZEPA, sobre las aves que motivaron su declaración.

Conclusiones del informe de impacto ambiental

Primero: Sujetar a evaluación de impacto ambiental ordinaria el «Proyecto básico de vivienda unifamiliar aislada con piscina, en el polígono 5, parcelas 132 y 176 (T.M. Vilafranca de Bonany)» - Promotor Sr. Eduardo López Ramos -, 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 que se aprueba el Texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Islas Baleares. Deberán incluirse 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, en su caso, 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, así como 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 y 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 que se encuentra el ambiental.

Las alternativas deben ser razonables y técnica y ambientalmente viables. Debe incluirse, 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, en su caso, durante la demolición o abandono del proyecto.

Si el presupuesto del proyecto supera el millón de euros, se designará a 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, en el EIA deberán tenerse en cuenta las siguientes consideraciones:

1. De acuerdo con el informe desfavorable aportado por el Servicio de Planificación al Medio Natural, debe presentarse un estudio de repercusiones ambientales del proyecto sobre la ZEPA ES0000542 «Pla de Vilafranca», en el que se identifiquen y evalúen los impactos de cada una de las acciones del proyecto sobre los objetivos de conservación de este espacio red natura 2000, y las medidas preventivas, correctoras y compensatorias previstas, así como los posibles efectos acumulativos con otros proyectos que existen actualmente en tramitación.

2. Es necesario incorporar un apartado de alternativas al proyecto, en el que se lleve a cabo un análisis multicriterio para seleccionar la alternativa más idónea, incluida la alternativa 0, de no ejecución de la vivienda.

3. Detallar las características básicas de la piscina proyectada (superficie de la lámina de agua, materiales y acabados...).

4. Precisar cuál será el consumo energético de la vivienda y la piscina, y el porcentaje de la demanda energética cubierta por fuentes renovables.

5. Aclarar cuál será la contribución de las diferentes fuentes para el suministro de agua potable (camiones cisterna, pozo, agua de lluvia...).

Dado que se prevé abastecimiento de agua con camiones cisterna, identificar y valorar los impactos ambientales derivados del tráfico de estos vehículos y qué medidas minimizadoras de los impactos se adoptarán, si procede.

6. Dado que no se prevé conexión a alcantarillado, especificar cuál será el destino de las aguas residuales depuradas y, en su caso, los impactos derivados de la gestión de estas aguas depuradas.

7. Respecto de las medidas compensatorias relativas a la siembra de cereales en la parcela, indicar la superficie afectada.

8. El PVA deberá incorporar indicadores de seguimiento de las medidas ambientales planteadas, establecer umbrales y aclarar cuáles serán las actuaciones en caso de incumplimiento de éstos, para cada una de las fases del proyecto (ejecución, funcionamiento y eventual desmantelamiento). Todas las medidas propuestas se deberán incorporar en el presupuesto.

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 y 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 deben realizarse las siguientes consultas:

- Servicio de Protección de Especies, de la DG de Espacios Naturales y Biodiversidad.
- 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 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.
- 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. Se publicará el presente informe ambiental 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 comité técnico de Evaluación de Impacto Ambiental (AIA).

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 de 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 recurso alguno, sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en la vía administrativa o judicial ante el acto, en su caso, de autorización del proyecto, de acuerdo con lo que dispone el artículo 47.5 de la Ley 21/2013.

Quinto. Esta resolución se emite sin perjuicio de las competencias urbanísticas, de gestión o territoriales de las administraciones competentes y de las autorizaciones o informes necesarios para su aprobación.

(firmado electrónicamente: 7 de diciembre de 2023)

La directora general de Coordinación y Armonización Urbanística

Maria Paz Andrade Barberá

Por suplencia de la presidencia de la CMAIB (BOIB núm. 106 de 29 de julio 2023)

