

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

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

12104

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 construcción de una vivienda unifamiliar aislada con piscina en la C/DEGAS 17, solar 239-B, Es Pas de Vallgornera, TM Lluçmajor, promovido por Tanja Meier (Exp. 63a/2023)

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 12 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, 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 construcción de una vivienda unifamiliar aislada con piscina en la C/DEGAS 17, solar 239-B, Es Pas de Vallgornera, Término Municipal de Lluçmajor, promovido por Tanja Meier, en los siguientes términos:

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 Parera, en fecha 20 de diciembre de 2019, se declaró la afección del proyecto a la Red Natura 2000.

De acuerdo con lo anterior, el proyecto será objeto de una Evaluación de Impacto Ambiental Simplificada y deberá seguirse la tramitación ambiental establecida en el título II, capítulo II, sección 2ª de la ley mencionada, así como cumplir con las prescripciones del artículo 17 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, situada en la calle Degas 17, solar 239-B, Es pas de Vallgornera, T.M. de Lluçmajor. La vivienda se ubica en una parcela con una superficie de 611,30 m². Está compuesto por una planta baja y primer piso, con 7 m de altura máxima, 52,60 m² de pavimento exterior (189,1 m² de superficie útil) y 400.20 m² de ajardinamiento (66,47% de la parcela). La capacidad de alojamiento es de 8 personas como máximo, con 4 habitaciones y 2 baños. La piscina ocupa 28,68 m² de superficie, con 6,42 m² de maquinaria y 8 m² de depósito de compensación, de menos de un metro de profundidad (semi-soterrada) y un volumen de 43 m³.

Dispone de todos los servicios excepto alcantarillado. El abastecimiento de agua se realizará a partir de la red municipal. Según el documento ambiental, la evacuación de aguas residuales se realizará hacia un depósito estanco de 10.000 litros, ubicado sobre una base impermeabilizada, que será vaciado periódicamente por parte de una empresa especializada que las trasladará a la depuradora municipal. Se aporta un compromiso del promotor de conectarse al alcantarillado cuando esté ejecutado, encargar la retirada de las aguas fecales a camiones autorizados y conservar los justificantes de achique del depósito y las facturas de consumo de agua potable. En cuanto a la piscina, el documento ambiental propone un sistema de cloración automático por electrólisis de sal y tanto la fosa séptica como la piscina dispondrán de sistemas de detección con aviso remoto de fugas de agua (instalada por la empresa AQUATARIMA SL).

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 la explanación del terreno, las excavaciones, los movimientos de tierras y el aumento del tráfico pesado por encima de la cavidad.

Se debería evaluar el riesgo de colapso, por el efecto acumulativo, de las viviendas ya construidas sobre la cueva sumado a las proyectadas en el resto de suelo vacante; además de la movilidad de las carreteras por el aumento de tráfico de vehículos de gran tonelaje, tanto en la fase de construcción como en la de explotación.

Es posible que el proyecto se convierta en un foco constante de contaminación en caso de filtraciones (vertidos de tuberías, fugas de agua de las piscinas o derrames de los productos químicos de tratamiento del agua de la misma), trabajos de jardinería y mantenimiento ... Y produzca afecciones en la fauna del ZEC y en el hábitat 8310.

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

Se pueden dar afecciones a los LIC y ZEPa que rodean la urbanización, contaminación acústica y lumínica, la emisión de polvo y vibraciones, la evacuación de las aguas residuales y pluviales hacia el mar, la acumulación de residuos sólidos urbanos, el mantenimiento de zonas periféricas (riego, fertilizantes, biocidas), el abandono de residuos en el 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 heces de perros en el medio natural).

4. Consultas en las administraciones públicas afectadas y personas interesadas

De acuerdo con el artículo 46 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se han realizado consultas a las siguientes administraciones previsiblemente afectadas por la realización del proyecto: Servicio de Estudios y Planificación (SEP) y Servicio de Aguas Superficiales de la Dirección General de Recursos Hídricos (DGRH) de la CMAT (VALIB 192349) y en el Servicio de Planificación del Medio Natural (SPMN) de la Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad (VALIB 192332), en el Servicio de Cambio Climático y Atmósfera de la Dirección General de Energía y Cambio Climático (VALIB 192311), en la Dirección Insular de Territorio y Paisaje del Consejo (GOIBS154616), Dirección Insular de Urbanismo del Departamento de Territorio del Consejo (GOIBS154708/ 2023), GOB (GOIBS154524/2023) y Amigos de la Tierra (GOIBS154420/2023).

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

i. Día 08 de mayo de 2023 tienen entrada (RE SAA núm.373) oficio e informe del Servicio de Autorizaciones Territoriales con relación a la consulta efectuada, que concluye: «Las obras no están incluidas en la zona de servidumbre de protección por lo cual no requerirán autorización del Consejo insular de Mallorca que se tramita en el Servicio de Autorizaciones Territoriales. De acuerdo con lo anteriormente expuesto y en relación con las competencias de este servicio, no es necesario evaluar los posibles efectos adversos significativos sobre el medio ambiente derivados de la ejecución del proyecto».

ii. Día 23 de mayo de 2023 tienen entrada (VALIB200601) oficio e informe por parte del Servicio de Cambio Climático y Atmósfera con relación a consulta efectuada, que concluye «Revisar los puntos 3.3 sobre mitigación y 3.4 sobre adaptación y aportar la documentación justificativa en caso de que el proyecto se sujete a procedimiento de evaluación ambiental.»

iii. Día 8 de junio de 2023 tienen entrada (RE SAA núm.477) oficio e informe por parte del Servicio de Ordenación del Territorio con relación a consulta efectuada, que concluye: « 1. Se emite informe favorable en referencia al objeto de la consulta, al tratarse de la construcción de una vivienda unifamiliar aislada y piscina emplazada en una parcela del ámbito delimitado como Es Pas de Vallgornera que da cumplimiento a la propuesta de actuación indicada en el Anexo II del PTIM, dada la tipología edificatoria propuesta (vivienda unifamiliar aislada) y siempre que la parcela (inferior a 800 m2) sea una parcela-segregada con anterioridad a la entrada en vigor del Plan (1/01/2005), sin perjuicio del cumplimiento de los requisitos legales y reglamentariamente aplicables para la edificación en suelo urbano.

2. Respecto a las condiciones de integración paisajísticas derivadas del PTIM y de la Estrategia de paisaje del Consell de Mallorca, en la medida de lo posible se propone poner cuidado en la plantación de árboles y arbustos en la zona ajardinada exterior, 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 linda la urbanización en la que se integra, con el objeto de reducir el impacto visual de la edificación.»

iv. Día 21 de junio de 2023 tienen entrada (VALIB209151) oficio e informe por parte del SPMN de la DGENB en relación a consulta efectuada, el cual informa desfavorablemente el proyecto de construcción de una vivienda unifamiliar con piscina, promovido por Tanja y Axel Meier, en la calle Degàs, 17 (solar 239-B) de la urbanización de es Pas de Vallgornera, en el T.M. de Llucmajor, 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 en la zona afectada por el proyecto, la ZEC y ZEPa ES0000083 Archipiélago de Cabrera, y muy especialmente sobre la ZEC ES5310049 Cova des Pas de Vallgornera y el hábitat de interés comunitario 8310 Cuevas no explotadas por el



turismo, sin perjuicio de que el proyecto objeto de este informe, pueda ser en un futuro informado favorablemente, respecto de las posibles repercusiones en la Red Natura 2000, en el momento en que se tomen medidas suficientes como para garantizar la integridad estructural y la falta del riesgo de contaminación de la cueva.

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 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, situada en la calle Degas 17, solar 239-B, Es pas de Vallgornera, T.M. de Llucmajor. La vivienda se ubica en una parcela con una superficie de 611,30 m². Está compuesto por una planta baja y primer piso, con 7 m de altura máxima, 52,60 m² de pavimento exterior (189,1 m² de superficie útil) y 400,20 m² de ajardinamiento (66,47% de la parcela). La capacidad de alojamiento es de 8 personas como máximo, con 4 habitaciones y 2 baños. La piscina ocupa 28,68 m² de superficie, con 6,42 m² de maquinaria y 8 m² de depósito de compensación, de menos de un metro de profundidad (semi-soterrada) y un volumen de 43 m³.

Dispone de todos los servicios excepto alcantarillado. El abastecimiento de agua se realizará a partir de la red municipal. Según el documento ambiental, la evacuación de aguas residuales se realizará hacia un depósito estanco de 10.000 litros, ubicado sobre una base impermeabilizada, que será vaciado periódicamente por parte de una empresa especializada que las trasladará a la depuradora municipal. Se aporta un compromiso del promotor de conectarse al alcantarillado cuando esté ejecutado, encargar la retirada de las aguas fecales a camiones autorizados y conservar los justificantes de achique del depósito y las facturas de consumo de agua potable. En cuanto a la piscina, el documento ambiental propone un sistema de cloración automático por electrolisis de sal y tanto la fosa séptica como la piscina dispondrán de sistemas de detección con aviso remoto de fugas de agua (instalada por la empresa AQUATARIMA SL).

b) Ubicación del proyecto: Se trata de una parcela catalogada como suelo urbano, en la calle Degas 17, solar 239-B, Es paso de Vallgornera, T.M. de Llucmajor, se ubica en su totalidad sobre el ZEC ES5310049 Cova des Pas de Vallgornera dentro del área de protección integral establecida por el IGME. La urbanización limita al 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 al sur con el LIC y ZEPA ES0000083 Archipiélago de Cabrera. El solar se encuentra a una distancia horizontal de unos 140 metros de los ramales y galerías cartografiadas de la Cova.

c) Características del potencial impacto: La cueva de Es 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) Cova des Pas de Vallgornera, septiembre 2014”), dentro del perímetro de protección que establece el Decreto 14/2015 de 27 de marzo, y a una distancia de menos de 150 metros de ramales de la cueva, por lo que prima el principio de precaución. La construcción de una nueva vivienda sobre el entramado de galerías de la cueva puede causar un claro perjuicio a la integridad del lugar de la red Natura 2000 debido al riesgo de colapso que alterarían las condiciones físico-químicas 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 tener fosas sépticas individuales que no garantizan que no haya fugas o filtraciones en el acuífero subyacente; del riesgo de 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 de 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 sitio y que motivaron su designación y son objeto de conservación. Por tanto, las afecciones deben considerarse apreciables y significativas.

Conclusiones del Informe de impacto ambiental

Primero. Sujetar a evaluación de Impacto Ambiental ordinaria la construcción de una vivienda unifamiliar aislada con piscina en C/DEGAS 17, solar 239-B, Es Pas de Vallgornera, Término Municipal de Llucmajor, promovido por Tanja Meier, 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 Illes Balears, aprobado por Decreto legislativo 1/2020, de 28 de agosto, así como las siguientes consideraciones:

a) Se tendrán que presentar alternativas según se recoge en el artículo 2.1.b del Texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Illes Balears, aprobado por Decreto legislativo 1/2020, de 28 de agosto y en el artículo 35 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.

b) Como la exploración y topografía de la cueva todavía no está finalizada, evaluar cómo afectan al proyecto los nuevos descubrimientos de

cavidades. Es necesario aplicar el principio de precaución sobre todas las actuaciones que pueden afectar a su integridad.

c)Prever los riesgos por contaminación de los productos químicos que se utilicen para el mantenimiento de la piscina.

d)Evaluar los sistemas de almacenamiento y conducciones de las fecales por sí mismos, en relación con las garantías de que no haya fugas o filtraciones en el acuífero subyacente (en caso de que las conducciones de la casa y la piscina en la fosa séptica sean enterradas). Evaluar también la gestión de éstos 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 de Es Pas de Vallgornera.

e)Valorar el efecto acumulativo de las viviendas ya construidas sobre la cueva, sumado a las proyectadas, además de la presencia de piscinas y jardín, y su impacto en el buen estado de los organismos que y por la conservación de los parámetros físico-químicos de sus aguas .

f)Estimar el riesgo de colapso, que alteraría las condiciones físico-químicas 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 debe 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 debe analizarse la movilidad de las carreteras de la zona, la construcción de nuevas viviendas aumentará de manera significativa el tráfico de vehículos de gran tonelaje en la zona, primero en la hora de construir y después para cumplir el mantenimiento de las fosas sépticas y piscinas de la zona.

g)Se tendrá que valorar cómo las acciones en superficie cambian la escorrentía superficial y pueden cambiar la trayectoria del agua hacia la cueva, y por tanto también las dinámicas de depósito kárstico y creación de espeleotemas.

h)Se debe evaluar ambientalmente cómo repercutiría la construcción sobre la cueva, sobre su geología, los yacimientos paleontológicos, los HIC 8310, 8330, 1120, 1240 y sus especies asociadas. Es necesario que se valoren los impactos que sobre la geología, la paleontología, la flora, funga y fauna asociada puedan producirse 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 de la cueva por el cambio de la escorrentía superficial.

i)Se tendrán que tener en cuenta las posibles afecciones a los LIC y ZEPA que rodean la urbanización, valorando, los efectos de la contaminación acústica, contaminación 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 en el 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)Es necesario incorporar las consideraciones sobre mitigación de emisiones de gases de efecto invernadero y de adaptación al cambio climático del informe de Servicio de Cambio Climático y Atmósfera (16/05/23).

k)Es necesario incorporar las condiciones de integración paisajísticas del informe del Servicio de Ordenación del Territorio (05/06/2023).

l)Se deberá prever un plan de vigilancia ambiental que defina unos indicadores claros y específicos para realizar el seguimiento objetivo y documentado de la efectividad de las medidas correctoras y preventivas en cada una de las fases del proyecto. Además, incluir las actuaciones que se llevarán a cabo en caso de que las medidas no obtengan el resultado deseado.

De acuerdo con el artículo 39 de la Ley 21/2013 dentro del procedimiento sustantivo, junto a la documentación exigida por la legislación sectorial, el promotor presentará una solicitud de inicio de la evaluación de Impacto Ambiental ordinaria, junto con la siguiente documentación:

- 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 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 ya las personas interesadas. Se considera que las administraciones públicas afectadas y las personas interesadas en consultar son las siguientes:

- a)Servicio de Planificación en el Medio Natural del Departamento de Medio Natural de la Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad.
- b)Servicio de Aguas Superficiales de la Dirección General de recursos Hídricos.
- c)Servicio de Estudios y Planificación de la Dirección General de recursos Hídricos.



d)Departamento de Territorio e Infraestructuras del Consejo de Mallorca.

e)Asociación de Vecinos, si los hubiere.

f)Instituto Geológico y Minero de España.

g)Gob.

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 en el Pleno de la CMAIB y en el 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: 13 de diciembre de 2023)

La directora general de Coordinación y Armonización Urbanística

María Paz Andrade Barberá

Por suplencia de la presidencia de la CMAIB

(BOIB núm. 106 de 29 de julio 2023)

