

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y TERRITORIO

5364

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 de construcción de una vivienda unifamiliar aislada con piscina al C/Rafael 2, Vallgornera Nuevo, Término Municipal de Lluçmajor, promovido por Spring Consulting S.L. (Exp.103a/2022)

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 21 de febrero 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 Islas Baleares (CMAIB) (BOIB n.º 31 de 1 de marzo de 2022),

RESUELVO FORMULAR:

El informe de impacto ambiental sobre el Proyecto de construcción de una vivienda unifamiliar aislada con piscina al C/Rafael 2, Vallgornera Nuevo, Término Municipal de Lluçmajor, promovido por Spring 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, Miquel Mir Gual, en fecha 14 de junio de 2019, se declaró la afección del proyecto en 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 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 estudio de evaluación de repercusiones ambientales presentado por el promotor, el objeto del proyecto básico es realizar las obras de compartimentación, acabados, instalaciones y equipación de las edificaciones inacabadas existentes en el solar situado en la calle Rafael 2, Vallgornera Nou, T.M. de Lluçmajor. La vivienda se sitúa en una parcela con una superficie de 612 m². Con una única planta y piscina, superficie total de construcción 150 m² y la superficie de la piscina 29,20 m².

Dispone de todos los servicios excepto alcantarillado. El abastecimiento de agua se hará a partir de la red municipal y se contará con dos depósitos de fibra de vidrio de 3000 l para la recogida de las aguas sucias, tres depósitos prefabricados de 1000 l cada uno para la recogida de pluviales y un depósito de agua potable de 500 l. La gestión de las aguas residuales consistirá en su acumulación en los dos depósitos de 3000 l, con registro visual de nivel, ubicados sobre una superficie impermeabilizada y su posterior retirada y tratamiento por una empresa gestora de residuos autorizada. El EARA no se presentan alternativas, ni Plan de Vigilancia Ambiental.

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 la cavidad.

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 finalización de la construcción ejecutada como la de explotación. Es posible que el proyecto se convierta 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... Y produzca afecciones a la fauna del ZEC y al hábitat 8310.

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

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 al 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: Terraferida (GOIBS242796/2022), Amigos de la Tierra (GOIBS242785/2022), GOB (GOIBS242788/2022), Dirección Insular de Urbanismo del Departamento de Territorio del Consejo (GOIBS242836/2022), Dirección Insular de Territorio y paisaje del Consejo (GOIBS242809/2022), Servicio de Ordenación del Territorio de la Dirección General de Territorio y Paisaje (VALIB119590), Servicio de Planificación del Medio natural (SPMN) de la Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad (VALIB 119567), Servicio de Estudios y Planificación (SEP) de la Dirección General de Recursos Hídricos (DGRH) de la CMAT (VALIB 119594).

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

i.Día 19 de septiembre de 2022 tienen entrada (VALIB 131769) oficio e informe por parte del Servicio de Estudios y Planificación en relación a la consulta efectuada, que informa favorablemente con condicionantes:

«1.En relación al sistema de depuración, el sistema proyectado tiene 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».

ii.Día 05 de diciembre de 2022 tienen entrada (VALIB 154042) oficio e informe por parte del Servicio de Planificación al Medio natural de la DGENB en relación a 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 cuales se declararon los espacios de la Red Natura 2000 inmediatos a la zona afectada por el proyecto: LIC ES5310128 i ZEPA ES0000081 Cap Enderrocat-Cap Blanc, LIC i ZEPA ES0000083 Archipiélago de Cabrera, y muy especialmente al ZEC ES5310049 Cueva des Pas de Vallgornera y el hábitat de interés comunitario 8310 Cuevas no explotadas por el turismo, sin perjuicio de los expedientes sancionadores que se puedan abrir contra el ayuntamiento de Lluçmajor por haber concedido una licencia sin el informe preceptivo encomendado por el art. 39 de la LECO y 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 ejecute el proyecto municipal de alcantarillado, con suficientes garantías como para asegurar la protección de la cueva que, en 2011, el ayuntamiento de Lluçmajor se comprometió ejecutar, en respuesta a la Petición 1096/2009 de la Comisión (Europea) en el Reino de España (EU Piloto 2203/11 /ENVI).

A pesar de que la documentación ambiental enviada al órgano ambiental se limita al EARA, dados los informes recibidos y las posibles afecciones del proyecto, se considera suficiente la documentación de la cual se dispone para determinar la necesidad de someter el proyecto a Evaluación de Impacto Ambiental Ordinaria

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 Islas Baleares y se contempla que el proyecto puede tener efectos significativos sobre el medio ambiente:

a)Características del proyecto: el objeto del proyecto es realizar las obras de compartimentación, acabados, instalaciones y equipación de las edificaciones inacabadas existentes al solar situado en la calle Rafael 2, Vallgornera Nuevo, T.M. de Lluçmajor. La vivienda se sitúa en una parcela con una superficie de 612 m². Con una única planta y piscina, superficie total de construcción 150 m² y la superficie de la piscina 29,20 m². Dispone de todos los servicios excepto alcantarillado. El abastecimiento de agua se hará a partir de la red municipal y se contará con dos depósitos de fibra de vidrio de 3000 l para la recogida de las aguas sucias, tres depósitos prefabricados de 1000 l cada uno para la recogida de pluviales y un depósito de agua potable de 500 l. La gestión de las aguas residuales consistirá en su acumulación en los dos depósitos de 3000 l, con registro visual de nivel, ubicados sobre una superficie impermeabilizada y su posterior retirada y tratamiento por una empresa gestora de residuos autorizada. El EARA, que es la única documentación ambiental presentada, no se presenta alternativas, ni Plan de Vigilancia Ambiental. Según indica el informe del Servicio de Planificación al Medio natural el promotor aportó la siguiente documentación, que no ha sido enviada al SAA:

- Compromiso del promotor (firmado el 1 de octubre de 2018) de conectarse al alcantarillado cuando este esté ejecutado.
- Encargar la retirada de las aguas fecales a camiones autorizados y de conservar los justificantes del vaciado del depósito.
- Conservar las facturas de consumo de agua potable durante un periodo de 4 años.
- Un informe de prospección geofísica y un estudio geotécnico.

b)Ubicación del proyecto: Se trata de una parcela catalogada como suelo urbano, en la calle Rafel 2, Vallgornera Nou, T.M. de Lluçmajor, se ubica en su totalidad sobre el ZEC ES5310049 Cueva des Pas de Vallgornera dentro del área de protección integral establecida por la IGME. La urbanización limita en el norte, con un área natural de especial interés (ANEI) con la categoría de alto nivel de protección (AANP) que se corresponde con el LIC ES5310128 y ZEPa ES0000081 Cap Enderrocat – Cap Blanc. En la parte marina situada en el sur con el LIC y ZEPa ES0000083 Archipiélago de Cabrera. El solar se encuentra sobre el área cartografiada de la Cueva llamada Laberinto Inferior del Sector F, también conocido como Nuevas Extensiones.

c)Características del potencial impacto: La cueva des de Vallgornera no está completamente explorada y la zona de actuación se encuentra en un área de protección integral establecida por la IGME (“Informe para la delimitación del perímetro de protección de lugar de interés comunitario (LIC) Cueva des de Vallgornera, septiembre 2014”), dentro del perímetro de protección que establece el Decreto 14/2015 de 27 de marzo, y sobre el Laberinto Inferior del Sector F, por lo cual prima el principio de precaución. La finalización de una nueva vivienda encima la 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 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 al 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 de 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. A pesar de que el EARA presenta una serie de medidas correctoras y protectoras, estas no tienen ningún tipo de seguimiento, por lo cual no tenemos garantías que sean efectivas o que se lleguen a implementar, así pues, no se puede asegurar ni que la ejecución del proyecto suponga un impacto nulo, ni que el riesgos mencionados desaparezcan. Además, tampoco se puede asegurar que la ejecución del proyecto suponga menos impactos que dejar la parcela en la situación actual.

6.Conclusiones del Informe de impacto ambiental

Primero. Sujetar a evaluación de Impacto Ambiental ordinaria la construcción de una vivienda unifamiliar aislada con piscina al C/Rafel 2, Vallgornera Nou, Término Municipal de Lluçmajor, promovido por Spring Consulting S.L., 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 establece, el artículo 35 de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, en los términos desarrollados al 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)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 Islas Baleares, aprobado por Decreto Legislativo 1/2020, de 28 de agosto y en el artículo 35 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre. Una de las alternativas tendrá que contemplar la posibilidad de restaurar la parcela en su estado original.
- b)Se tendrá que presentar toda la documentación que falte para cumplir con los requisitos y condicionantes de la Resolución emitida por el director general de Espacios Naturales y Biodiversidad, Miquel Mir Gual, con fecha 24 de mayo de 2017, sobre los proyectos de construcción de vivienda unifamiliar aislada en el ámbito de afección a la Cueva des Pas de Vallgornera (ZEC SE 5310049) del





término municipal de Lluçmajor.

c) 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.

d) Prever los problemas de estanqueidad de la piscina y el riesgos por contaminación de los productos químicos que se utilicen por el mantenimiento de la misma.

e) Evaluar los sistemas de almacenamiento y conducciones de las fecales por sí mismos, en relación a las garantías que no haya escapes o filtraciones al acuífero subyacente (en caso de que las conducciones de la casa y la piscina a la fosa 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 de Vallgornera.

f) 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 que y para la conservación de los parámetros fisicoquímicos de sus aguas.

g) 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 finalización de la construcción del proyecto. 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 en la zona, primero en la hora de construir y después para cumplir el mantenimiento de las fosas sépticas y piscinas de la zona.

h) Se tendrá que valorar como 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.

i) Se tiene que evaluar ambientalmente como 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 con 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.

j) 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 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.

k) 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.

l) Para mantener la integridad de este ZEC en el futuro, se tiene que tener en cuenta como se controlaría el compromiso medioambiental de esta nueva vivienda a medida que pase el tiempo, independientemente del poblador.

m) Se tendrán que tener en cuenta los efectos de la contaminación lumínica y acústica y proponer medidas correctoras para evitarla.

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:

a) Servicio de Planificación al 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 Vecindarios, si hubiera.

f) Instituto Geológico y Minero de España.

g) Gob, Terraferida y Amigos de la Tierra.





Segundo. Se publicará el presente informe ambiental en el Boletín Oficial de las Islas Baleares, de acuerdo con el 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 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 la publicación, de acuerdo con el que dispone el artículo 47.4 de la Ley 21/2013.

Cuarto. El informe de impacto ambiental no tiene que ser objeto de ningún recurso, sin perjuicio de los que, si se tercia, sean procedentes en la vía administrativa o judicial ante el acto, si se tercia, de autorización del proyecto, de acuerdo con el que dispone el artículo 47.6 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 la aprobación.

(Firmado electrónicamente: 26 de mayo de 2023)

La secretaria general

Catalina Inés Perelló Carbonell

Por suplencia del presidente de la CMAIB (BOIB núm. 26, de 28/02/23)

