



Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA

CONSEJERÍA DE VIVIENDA, TERRITORIO Y MOVILIDAD

10452

Resolución de la directora general de Armonización Urbanística y Evaluación Ambiental por la que se formula el informe de impacto ambiental sobre el proyecto de una vivienda unifamiliar aislada con piscina en la C/Picasso 50, solar 128, Vallgornera Nou, Término Municipal de Llucmajor, promovido por Fabrizio Plati. (Exp 135a-2023)

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 2 de Julio de 2024, y de acuerdo con el apartado 1 del artículo único del Decreto 5/2024, de 29 de mayo, por el que se establecen las competencias y la estructura orgánica básica de las consejerías de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares.

RESUELVO FORMULAR:

El informe de impacto ambiental sobre el proyecto de una vivienda unifamiliar aislada con piscina en la C/Picasso 50, solar 128, Vallgornera Nou, Término Municipal de Llucmajor, promovido por Fabrizio Plati., 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, en fecha 15 de noviembre 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 21, 22, 30 y 31 del Texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Illes Balears, 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 Picasso 50, solar 128, Vallgornera Nou, T.M. de Llucmajor. La vivienda se ubica en una parcela con una superficie de 1.001,95 m2. Está compuesto por una planta baja y primer piso, con una superficie construida total de 344,97 m2. La capacidad de alojamiento es de 13 personas como máximo, con 6 habitaciones y 6 baños. La piscina ocupa 40 m2 de superficie, entre 1 y 1,80 metros de profundidad. Dispone de todos los servicios excepto alcantarillado. El abastecimiento de agua se realizará a partir de la red municipal. Según el documento «Fosa séptica» firmado por los arquitectos Carlo Montaldo y Giuseppe Montaldo en fecha 15 de mayo de 2019, la evacuación de aguas residuales se realizará hacia una fosa séptica de oxidación total con un sistema de evacuación por infiltración en zona verde. Por otra parte, los planos del proyecto firmados en mayo de 2019 contemplan la instalación de una fosa séptica de oxidación total, ubicada en superficie sobre losa de hormigón impermeabilizada y almacenamiento en depósito estanco, con una nota explicativa que indica que el sistema de recogida de aguas está preparado para la conexión con la futura red de alcantarillado, depósito con registro visual de nivel, que será vaciado periódicamente y que no se vierte el efluente a zanja filtrante ni pozo de infiltración. Por lo que respecta a la piscina, el documento ambiental propone un sistema de cloración automático por electrólisis de sal.

No presentan alternativas.

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 . Además, se eliminarán los hábitats presentes en la parcela en la que se proyecta la vivienda.

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 por derrames accidentales (vertidos de tuberías, fugas de agua de las piscinas o derrames de los productos químicos de tratamiento del agua de la misma), por la gestión de las aguas residuales, 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 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) de la Dirección General de Recursos Hídricos (DGRH) de la Consejería del Mar y del Ciclo del Agua (VALIB 244070) y en el Servicio de Planificación del Medio Natural (SPMN) de la Dirección General de Medio Natural y Gestión Forestal (VALIB 244084), en la Dirección Insular de Territorio y Paisaje del Consell (GOIBS434256/2023), Dirección Insular de Urbanismo y Planeamiento Municipal del Departamento de Territorio, Movilidad e Infraestructuras del Consejo (GOIBS43429/2023), GOB (GOIBS4341 y Amigos de la Tierra (GOIBS43431/2023).

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

i. Día 30 de noviembre de 2023 tienen entrada (RE SAA núm.820) oficio e informe del Servicio de Autorizaciones Territoriales en relación con la consulta efectuada, que concluye: *«Parte de las obras están incluidas en la zona de servidumbre de protección por lo que requerirán autorización del Consejo Insular de Mallorca que se tramita en el Servicio de Autorizaciones Territoriales. Se han consultado nuestros archivos y no hemos encontrado ningún expediente en ese emplazamiento».*

ii. Día 20 de diciembre de 2023 tienen entrada (RE SAA núm.859) oficio e informe del Servicio de Ordenación Territorial que concluye: *«a la vista de las consideraciones técnicas expresadas en el apartado III del informe se concluye que desde el punto de vista de la ordenación territorial no se observa ninguna circunstancia del proyecto que resulte de especial incidencia en el entorno, siempre que se dé cumplimiento a la normativa de aplicación. Sin embargo, para mejorar la integración paisajística, en la medida de lo posible, se propone mantener las especies vegetales autóctonas existentes en la parcela y en el caso de plantación de árboles y arbustos en la zona ajardinada exterior, escoger una vegetación coherente con el entorno natural existente. Asimismo se observa que según la información aportada, la propuesta se adecua a las determinaciones del PTIM en relación con el cumplimiento de la disposición adicional cuarta (DA 4a) ya los criterios recogidos en el Anexo II de las Normas del PTIM, sin perjuicio del cumplimiento de los requisitos legales y reglamentariamente aplicables para la edificación en suelo urbano.»*

iii. Día 07 de junio de 2024 tienen entrada (VALIB299033) oficio e informe por parte del SPMN de la DG de Medio Natural y Gestión Forestal en relación con la consulta efectuada, el cual informa desfavorablemente el proyecto de construcción de una vivienda unifamiliar, promovida por Fabrizio Plati, en la calle Picasso, 50 (solar 128) 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 a 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. Todo ello, 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 Llucmajor se comprometió ejecutar, en respuesta a la Petición 1096/2009 de la Comisión (Europea) en el reino de España (EU piloto2203/11/ ENVI).

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 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 Picasso 50, solar 128, Vallgornera Nou, T.M. de Llucmajor. La vivienda se ubica en una parcela con una superficie de 1.001,95 m². Está compuesto por una planta baja y primer piso, con una superficie construida total de 344,97 m². La capacidad de alojamiento es de 13 personas como máximo, con 6 habitaciones y 6 baños. La piscina ocupa 40 m² de superficie, entre 1 y 1,80 metros de profundidad.

Dispone de todos los servicios excepto alcantarillado. El abastecimiento de agua se realizará a partir de la red municipal. Según el documento «Fosa séptica» firmado por los arquitectos Carlo Montaldo Gorille y Giuseppe Montaldo en fecha 15 de mayo de 2019, la evacuación de aguas residuales se realizará hacia una fosa séptica de oxidación total con un sistema de evacuación por infiltración en zona verde. Por otra parte, los planos del proyecto firmados en mayo de 2019 contemplan la instalación de una fosa séptica de oxidación total, ubicada en superficie sobre losa de hormigón impermeabilizada y almacenamiento en depósito estanco, con una nota explicativa que indica que el sistema de recogida de aguas está preparado para la conexión con la futura red de alcantarillado, depósito con registro visual de nivel, que será vaciado periódicamente y que no se vierte el efluente a zanja filtrante ni pozo de infiltración. Por lo que respecta a la piscina, el documento ambiental propone un sistema de cloración automático por electrólisis de sal.

b) Ubicación del proyecto: Se trata de una parcela catalogada como suelo urbano, en la calle Picasso 50, solar 128, Vallgornera Nou, 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 500 metros de los ramales y galerías cartografiadas de la Cova y de las zonas que se determinaron como de preservación hidrológica.

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, ya una distancia de unos 500 metros de ramales de la cueva, por lo que prima el principio de precaución. El proyecto provocará la pérdida de los hábitats presentes en el interior de la parcela. 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.

6. Conclusiones del Informe de impacto ambiental

Primero. Sujetar a evaluación de Impacto Ambiental ordinaria el proyecto de construcción de una vivienda unifamiliar aislada con piscina en la C/Picasso 50, solar 128, Vallgornera Nou, Término Municipal de Llucmajor, promovido por Fabrizio Plati., y firmado en fecha de mayo de 2019 por los arquitectos Carlo Montaldo Gorille y Jose Montaldo, 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, 22 y 31 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:

- 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.
- Habrà que evaluar la pérdida de los hábitats presentes en el interior de la parcela y proponer medidas compensatorias.
- Dado que 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.
- Prever los problemas de estanqueidad de la piscina y los riesgos por contaminación de los productos químicos que se utilicen para su mantenimiento.
- 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 a 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.

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 presentes y para la conservación de los parámetros físico-químicos de sus aguas.

g. 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.

h. 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.

i. Se debe evaluar ambientalmente cómo repercutiría la construcción sobre la cueva, 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 podrán producirse en el proceso constructivo y sus riesgos, de colapso, de foco constante de contaminación, etc. 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, 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 domésticos y se tendrán que proponer medidas correctoras para evitarlas.

k. El EsIA deberá incluir un anexo indicando el consumo energético y las emisiones de gases de efecto invernadero (proceso constructivo y vida útil). Hay que tener en cuenta el artículo 32 de la Ley 10/2019, de 22 de febrero, en lo referente a la eficiencia energética de las nuevas edificaciones. Además habrá que incorporar medidas de adaptación al cambio climático.

l. Es necesario que el proyecto incorpore medidas de integración paisajísticas.

m. Para mantener la integridad de este ZEC en el futuro, debe tenerse en cuenta cómo se controlaría el compromiso medioambiental de esta nueva vivienda a medida que pase el tiempo, independientemente del poblador.

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

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

p. Se deberá presentar toda la documentación que falte por cumplir con los requisitos y condicionantes de la Resolución emitida por el director general de Espacios Naturales y Biodiversidad, con fecha 24 de mayo de 2017, sobre los proyectos de construcción de vivienda unifamiliar aislada en el ámbito de afección en la Cova des Pas de Vallgornera (ZEC ES 5310049) del término municipal de Llucmajor.

q. 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 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 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:

- 1.1 Servicio de Planificación del Medio Natural (SPMN) de la Dirección General de Medio Natural y Gestión Forestal de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Natural.
- 1.2 Servicio de Aguas Superficiales de la Dirección General de recursos Hídricos de la Consejería del Mar y del Ciclo del Agua.
- 1.3 Servicio de Estudios y Planificación de la Dirección General de recursos Hídricos de la Consejería del Mar y del Ciclo del Agua.
- 1.4 Departamento de Territorio e Infraestructuras del Consejo de Mallorca.





- 1.5 Asociación de Vecinos, si los hubiere.
- 1.6 Instituto Geológico y Minero de España.
- 1.7 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.

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 autorización del proyecto en el plazo máximo de seis años desde de la publicación, de acuerdo con lo que dispone el artículo 21 bis del Texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Islas Baleares.

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: 14 de octubre de 2024)

La directora general de Armonización Urbanística y Evaluación Ambiental

Maria Paz Andrade Barberá

