

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA

CONSEJERÍA DE VIVIENDA, TERRITORIO Y MOVILIDAD

859

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 de construcción de una vivienda unifamiliar aislada en la C/Dali 6, solar 204-B, Es Pas de Vallgornera, Término Municipal de Llucmajor, promovido por IFSES ONLINE S.L. (Exp. 111a-2023)

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 11 de octubre 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 de construcción de una vivienda unifamiliar aislada en la C/Dali 6, solar 204-B, Es Pas de Vallgornera, TM de Llucmajor, promovido por IFSES ONLINE S.L., 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 25 julio 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, situada en la calle Dalí 6, solar 204-B, Es pas de Vallgornera, T.M. de Llucmajor.

La vivienda se ubica en una parcela con una superficie de 841 m2. Está compuesto por una planta baja con una superficie total construida de 46,63 m2.

Dispone de todos los servicios excepto alcantarillado. Según el documento ambiental, la evacuación de aguas residuales se hará hacia una fosa séptica de oxidación total ubicada sobre una base impermeabilizada de 25 cm de espesor y conectada a un depósito estanco, que en el plano 1 del proyecto básico aparece enterrado y se indica que tendrá registro visual de nivel y que será vaciado periódicamente por una empresa especializada. No se ha aportado ningún contrato con el gestor de estos depósitos, ni ningún compromiso de conservar los justificantes de su vaciado y las facturas de consumo de agua potable durante un periodo de 4 años. Las instalaciones están proyectadas para conectarse al alcantarillado cuando esté ejecutado, sin embargo, no se aporta compromiso alguno del promotor de conectarse. Proyectan el aprovechamiento de energía solar para calentar el agua de la vivienda.

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, 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) de la Dirección General de Recursos Hídricos (DGRH) (VALIB 221768) y al Servicio de Planificación al Medio Natural (SPMN) de la Dirección General de Medio Natural y Gestión Forestal (VALIB 221739), al Servicio de Cambio Climático de la Dirección General de Economía Circular, Transición Energética y Cambio Climático (VALIB 221764), a la Dirección Insular de Territorio y Paisaje del Consell de Mallorca (GOIBS310826/2023), Dirección Insular de Urbanismo del Departamento de Territorio del Consell de Mallorca (GOIBS310852/2023), GOB (GOIBS310802/2023) y Amigos de la Tierra (GOIBS310788/2023).

A día de hoy dentro del expediente consta el siguiente informe:

i. Día 04 de octubre de 2023 tiene entrada (VALIB233134) oficio e informe por parte del SPMN de la DG de Medio Natural y Gestión Forestal en relación a la consulta efectuada, que informa desfavorablemente el proyecto de construcción de una vivienda unifamiliar, promovida por IFSES ONLINE S.L., en la calle Dalí, 6 (solar 204-B) de la urbanización del Pas de Vallgornera Nou, en el T.M. de Llucmajor, sobre el ZEC ES 5310049 Cova des Pas de Vallgornera, 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: LIC ESS310128 y ZEPA ES0000081 Cap Enderrocat – Cap Blanc, LIC y ZEPA ES0000083 Archipiélago de Cabrera, y muy especialmente sobre la ZEC ESS310049 Cova des Pas de Vallgornera y sobre 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 a ejecutar, en respuesta a la Petición 1096/2009 de la Comisión (Europea) al Reino de España (EU Pilot 2203/ 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 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, situada en la calle Dalí 6, solar 204-B, Es pas de Vallgornera, T.M. de Llucmajor. La vivienda se ubica en una parcela con una superficie de 841 m2. Está compuesto por una planta baja con una superficie total construida de 46,63 m2. Dispone de todos los servicios excepto alcantarillado. Según el documento ambiental, la evacuación de aguas residuales se hará hacia una fosa séptica de oxidación total ubicada sobre una base impermeabilizada de 25 cm de espesor y conectada a un depósito estanco, que en el plano 1 del proyecto básico aparece enterrado y se indica que tendrá registro visual de nivel y que será vaciado periódicamente por una empresa especializada. No se ha aportado ningún contrato con el gestor de estos depósitos, ni ningún compromiso de conservar los justificantes de su vaciado y las facturas de consumo de agua potable durante un período de 4 años. Las instalaciones están proyectadas para conectarse al alcantarillado cuando esté ejecutado, sin embargo, no se aporta compromiso alguno del promotor de conectarse. Proyectan el aprovechamiento de energía solar para calentar el agua de la vivienda.

b) Ubicación del proyecto: Se trata de una parcela catalogada como suelo urbano, en la calle Dalí 6, solar 204-B, Es pas 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 50 metros de los ramales y galerías cartografiadas de la Cueva.

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 50 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 del 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 en la C/Dali 6, solar 204-B, Es Pas de Vallgornera, Término Municipal de Llucmajor, promovido por IFSES ONLINE S.L., de acuerdo con los criterios de el 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) Se deberá presentar toda la documentación necesaria para justificar el cumplimiento de 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 en la Cova des Pas de Vallgornera (ZEC ES 5310049) del término municipal de Llucmajor.
- c) 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.
- 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. 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 en el suelo vacante, 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, 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., 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) El EIA 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.

k) Es necesario que el proyecto incorpore medidas de integración paisajísticas.

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.

m) Con el fin de 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 lumínica y acústica y proponer medidas correctoras para evitarla.

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 y a 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 (SPMN) de la Dirección General de Medio Natural y Gestión Forestal.

b) Servicio de Estudios y Planificación de la Dirección General de Recursos Hídricos.

c) Servicio de Cambio Climático de la Dirección General de Economía Circular, Transición Energética y Cambio Climático.

d) Dirección Insular de Territorio y paisaje del Consejo de Mallorca.

e) Dirección Insular de Urbanismo del Departamento de Territorio del Consell de Mallorca.

f) Asociación de Vecinos, si los hubiere.

g) Instituto Geológico y Minero de España.

h) Gob.

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 en el Pleno de la CMAIB y en el subcomité técnico de Evaluación de Impacto Ambiental (AIA).

Tercero. 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

(Firmado electrónicamente: 26 de enero de 2024)

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)

