



Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

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

11200

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 construcción de vivienda unifamiliar en la c/Pedrerres 4, Cala Pi, T.M. de Lluçmajor (19a/2024)

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 16 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 construcción de vivienda unifamiliar en la c/Pedrerres 4, Cala Pi, T.M. de Lluçmajor, 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. En el mismo sentido, lo establece el artículo 13.2 c) del Texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Illes Balears.

Por resolución del director general de Espacios Naturales y Biodiversidad, en fecha 11 de marzo de 2021, 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 de los artículos 21, 22, 30 y 31 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 Pedrerres 4, Cala Pi, T.M. de Lluçmajor.

La vivienda se sitúa en una parcela de 921,55 m2 y se proyecta en planta baja: salón comedor cocina, un dormitorio doble, un baño y pérgola terraza, con una superficie de ocupación de 57,25 m2 y una pérgola de 4,29 m2.

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 por vertidos accidentales, por la gestión

de las aguas residuales, 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) de la Consejería del Mar y del Ciclo del Agua (VALIB 267674) y en el Servicio de Planificación del Medio Natural (SPMN) de la Dirección General de Medio Natural y Gestión Forestal (VALIB 267695), en la Dirección Insular de Territorio y Paisaje del Consejo (GOIBS53912/2024), Dirección Insular de Urbanismo y Planeamiento Municipal del Departamento de Territorio, Movilidad e Infraestructuras del Consejo (GOIBS53956/2024), GOB (GOIBS53805/2024) y Amigos de la Tierra (GOIBS53753/2024).

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

i. Día 15 de marzo de 2024 tienen entrada (RE SAA núm.193) 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 de autorización del Consejo Insular de Mallorca que se tramita en Servicio de Autorizaciones Territoriales.»*

ii. Día 19 de marzo de 2024 tienen entrada (RE SAA núm.206) 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 mitigar los efectos del cambio climático y mejorar la integración paisajística, en la medida de lo posible, se recomienda mantener las especies vegetales autóctonas existentes en la parcela y en el caso de plantación de árboles y arbustos en la zona ajardinada exterior, elegir una vegetación coherente con el entorno natural existente.»*

iii. Día 23 de mayo de 2024 tienen entrada (VALIB294886) oficio e informe por parte del SPMN de la DG de Medio Natural y Gestión Forestal en relación con la consulta efectuada, que informa desfavorablemente *«el proyecto de construcción de un vivienda unifamiliar con piscina, en la calle Pedreres, 4 (Cala Pi) en el TM de Lluçmajor, promovido por Christa Wagner, sobre la ZEC ES 5310049 Cova des Paso 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 ES5310128 y ZEPa ES0000081 Cap Enderrocat y cap Blanc, LIC y ZEPa ES0000083 Archipiélago de Cabrera, y muy especialmente sobre la ZEC ES5310049 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 Lluçmajor se comprometió a ejecutar, en respuesta a la Petición 1096/2009 de la Comisión (Europea) al 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: 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 Pedreres 4, Cala Pi, T.M. de Lluçmajor.

La vivienda se sitúa en una parcela de 921,55 m² y se proyecta en planta baja: salón comedor cocina, un dormitorio doble, un baño y pérgola terraza, con una superficie de ocupación de 57,25 m² y una pérgola de 4,29 m².

b) Ubicación del proyecto: Se trata de una parcela catalogada como suelo urbano, en la calle Pedreres 4, Cala Pi, se ubica en el área de protección integral establecida por El IGME en su informe de 2014 "Informe para la delimitación del perímetro de protección de puesto de interés comunitario (LIC) Cova des Pas de Vallgornera, Lluçmajor, Mallorca, Islas Baleares". La importancia ecológica del lugar hizo que fuera declarado como Zona de Especial Protección ZEC ES5310049 Cova des Pas de Vallgornera. Parte de la



parcela, a unos 35 metros lineales desde la calle Pedreres dirección Oeste, está ocupada por 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. Una vez construida la vivienda, ésta se encontrará a unos 24 metros del LIC ES5310128 y ZEPa ES0000081, el EARA indica que no se proyecte nada en el espacio entre el LIC ES5310128 y ZEPa ES0000081 y la vivienda, ni en la interior del mismo. Por otra parte, limita a la parte marina situada al sur con ZEC y ZEPa ES0000083 Archipiélago de Cabrera.

La zona no está afectada por ningún APR de erosión, deslizamiento, incendios o inundación, según fuente del IDEIB. Se ubica en zona de policía de torrente, el torrente de Cala Pi discurre a unos 50 metros al Oeste, no presentan autorización de la Dirección General de Recursos Hídricos.

Se considera una zona de vulnerabilidad de acuíferos moderada, se encuentra en la masa de agua subterránea (MAS) 1821M1 Marina de Lluçmajor, fuera de la zona vulnerable a la contaminación por nitratos y fuera de los perímetros de restricciones de los pozos de abastecimiento humano.

No existen elementos del patrimonio cultural que se vean afectados.

Referente al paisaje el proyecto se encuentra en ambiente antropizado, es un solar que se localiza dentro de una urbanización, a excepción de la zona Oeste y Nordeste que limitan con el ANEI Marina de Lluçmajor.

De acuerdo con la capa de hàbitats Illes Balears 2005 del visor IDEIB encontramos a unos 150 metros hacia el Oeste y el Nordeste encontramos los siguientes habitats “Cneoro tricocci-Ceratonietum siliquae” “Hypochoerido-Brachypodietum retusi” y unos 350 metros hacia el sur ” Limonietum caprariensis” “Parapholido incurvae-Catapodietum marini”.

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”), 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.

6. Conclusiones del Informe de impacto ambiental

Primero. Sujetar a evaluación de Impacto Ambiental ordinaria el proyecto de construcción de vivienda unifamiliar en la c/Pedreres 4, Cala Pi, T.M. de Lluçmajor, promovido por Christa Wagner, y firmado en fecha de marzo 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 9 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 los artículos 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:

- Deberán presentarse 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.
- 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.
- 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.
- 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.



- e. 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.
- f. 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.
- g. 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 con en el proceso constructivo y sus riesgos, de colapso, de foco constante de contaminación, etc., así como el efecto causado sobre la actividad morfo genética kárstica de la cueva por el cambio de la escorrentía superficial.
- h. 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.
- i. 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.
- j. Es necesario que el proyecto incorpore medidas de integración paisajísticas.
- k. 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.
- l. Se tendrán que tener en cuenta los efectos de la contaminación acústica y proponer medidas correctoras para evitarla.
- m. Se tendrán que tener en cuenta los efectos de la contaminación lumínica y proponer medidas correctoras para evitarla.
- n. 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 Lluçmajor.
- o. 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:

- a. 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.
- b. Servicio de Aguas Superficiales de la Dirección General de recursos Hídricos de la Consejería del Mar y del Ciclo del Agua.
- c. Servicio de Estudios y Planificación de la Dirección General de recursos Hídricos de la Consejería del Mar y del Ciclo del Agua.
- 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, que actúa como documento de alcance, en el Boletín Oficial de las Illes Balears, 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 no será objeto de recurso alguno, sin perjuicio de los que, en su caso, sean procedentes 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 21/2001

(Firmado electrónicamente: 31 de octubre de 2024)

La directora general de Armonización Urbanística y Evaluación Ambiental

Maria Paz Andrade Barberá

