



Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA

CONSEJERÍA DE VIVIENDA, TERRITORIO Y MOVILIDAD

12592

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 y piscina en la c/ Dalí 3, Vallgornera Nou, T.M. de Llucmajor (Exp 42a/2024)

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 23 de septiembre 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 Illes Balears.

RESUELVO FORMULAR:

El informe de impacto ambiental sobre el proyecto de construcción de vivienda unifamiliar y piscina en la c/ Dalí 3, Vallgornera Nou, T.M. de Llucmajor, 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. 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 19 de agosto 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 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 de los artículos 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 Dalí 3, Vallgornera Nou, T.M. de Llucmajor.

La vivienda se sitúa en una parcela de 882,34 m² y se proyectan dos plantas, con una superficie construida cerrada de 186,54 m² (110,6 m² en planta baja y 75,94 m² la planta piso), 34,35 m² de porches y una piscina rectangular de 32 m². La vivienda es para 6 plazas y contará con tres dormitorios dobles y tres baños y un lavabo. De acuerdo con el proyecto, el solar dispone de conexión a la red eléctrica y prevé la conexión a la red existente de agua potable. La cimentación del edificio será superficial y se realizará una excavación de 1,20 m de profundidad en una superficie de 32 m² para establecer la piscina. Según el documento ambiental, el sistema para el tratamiento de las aguas residuales que finalmente se adopta es un depósito estanco de aguas residuales sin tratamiento de una capacidad de 30.000 litros hecho a base de poliéster reforzado con fibra de vidrio que, considerando una ocupación de 6 habitantes, serán retiradas por empresa autorizada aproximadamente cada 25 días. Este depósito se alojará en el interior de una cubeta de obra impermeabilizada y con capacidad suficiente para albergar todo el contenido del depósito de aguas residuales en caso de escapes y derrames accidentales. El proyecto prevé la conexión a una futura red de alcantarillado, el establecimiento de una red de recogida separativa (pluviales/residuales) y propone la reutilización de las aguas grises para llenar la cisterna de los cuatro inodoros de la vivienda, como medida de ahorro de agua y reducción de aguas residuales. También se prevé el establecimiento de un depósito estanco para la recogida de las aguas pluviales, un depósito de reserva de agua potable y un depósito para el tratamiento de las aguas grises. No se da ningún detalle sobre los sistemas de depuración y evacuación del agua de la piscina.





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 donde 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 tendría que evaluar el riesgo de colapso, por el efecto acumulativo, de las viviendas ya construidas sobre la cueva sumado a los proyectados al 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 la de explotación.

Es posible que el proyecto se convierta en un foco constante de contaminación en caso de filtraciones por derrames accidentales (derrames de cañerías, escapes 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 a causa de 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 (gatos asilvestrados 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: Servicio de Estudios y Planificación (SEP) de la Dirección General de Recursos Hídricos (VALIB 277302), Dirección General de Medio natural y Gestión Forestal (VALIB 277279), Dirección Insular de Territorio y Paisaje del Consell (GOIBS1114502024), Dirección Insular de Urbanismo y Planeamiento Municipal del Departamento de Territorio, Movilidad e infraestructuras del Consell (GOIBS111505/2024), Amics de la Terra (GOIBS110858/2024), GOB (GOIBS110935/2024).

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

i. Día 06 de mayo de 2024 tienen entrada (GOIBE285800/2024) oficio e informe por parte del Servicio de Autorizaciones Territoriales en relación a la consulta efectuada, que concluye:

Las obras no están incluidas en la zona de servidumbre de protección por lo que no requerirán de autorización del Consell Insular de Mallorca que se tramita en el Servicio de Autorizaciones Territoriales.

De acuerdo con lo que he expuesto antes y en relación con las competencias de este servicio no hace falta que evaluemos los posibles efectos adversos significativos sobre el medio ambiente derivados de la ejecución del proyecto.

ii. Día 17 de mayo de 2024 tienen entrada (GOIBE315632/2024) oficio e informe por parte del Servicio de Ordenación del Territorio del Consell Insular de Mallorca con relación a la consulta efectuada, 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.

No obstante, para mitigar los efectos del cambio climático y mejorar la integración paisajística, en la medida de lo posible, se sugiere 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.

En cualquier caso, este informe se ciñe estrictamente al título de intervención que deriva de su objeto y que, en consecuencia, no implica en ningún caso predeterminación del contenido de los actos de intervención de los órganos de la Administración que puedan corresponder a otros ámbitos competenciales.

iii. Día 19 de julio de 2024 tienen entrada (VALIB311521) oficio e informe por parte del Servicio de Planificación al Medio Natural de la



Dirección General de Medio Natural en relación con la consulta efectuada, que concluye:

Dado que,

1. El proyecto se localiza en la calle Dalí, n.º 3, de la urbanización de Vallgornera Nou, del término municipal de Llucmajor y consiste en la construcción de nueva planta de un edificio aislado destinado a vivienda unifamiliar con piscina, con una superficie edificada total de 186,54 m², 34,35 m² de porches y 32 m² de piscina. La vivienda contará con suministro de agua potable de la red municipal, el suministro eléctrico a través de red y con un depósito estanco superficial para la recogida de las aguas residuales.
2. El proyecto se ubica en el ZEC ES5310049 Cueva des Pas de Vallgornera, y en el norte de la parcela se localiza el LIC ES5310128 y ZEPA ES0000081 Cap Enderrocat – Cap Blanc, y en la parte marina se encuentra el LIC y ZEPA ES0000083 Archipiélago de Cabrera.
3. El complejo y extenso sistema kárstico de la Cueva des Pas de Vallgornera fue declarado como ZEC por la presencia del hábitat natural de interés comunitario 8310 (cuevas no explotadas por el turismo), que incluye las cavidades no abiertas al público, lagunas y fuentes subterráneas de su interior.
4. El hábitat 8310 tiene una gran importancia biológica porque actúa como refugio para especies endémicas de invertebrados troglóbios (exclusivos de los ambientes subterráneos) acuáticos endémicos y microareales, que sobreviven en este ecosistema cavernícola gracias a la estabilidad de sus factores ecológicos.

La parcela objeto del proyecto se sitúa dentro del ámbito del Plan de gestión de cuevas, en concreto dentro del ámbito de la cueva des Pas de Vallgornera, que determina que las principales amenazas para su conservación son:

- a) La alteración directa del microclima de la cavidad por la potencial apertura de nuevas entradas o agujeros.
 - b) La localización en un área de desarrollo urbanístico, que supone un aumento del riesgo por contaminación y colapso de los terrenos.
 - c) La contaminación del agua para usos agrícolas, ganaderos y residenciales (fuentes puntuales y fuentes difusas).
6. La parcela objeto de este informe queda íntegramente incluida dentro del ámbito de gestión del ZEC ES5310049 y dentro del área de protección integral establecida por el IGME (2014).
 7. El informe del IGME de 2014 advierte que en el área de protección integral, donde se incluyen las tres urbanizaciones (Cala Pi, Pas de Vallgornera y Vallgornera Nou), cualquier actuación repercute de manera directa sobre la cavidad y el sistema microambiental de la misma, especialmente las actividades relacionadas con usos urbanos, domésticos, turísticos y constructivos.
 8. La litología de las tres urbanizaciones, característica de la zona de infiltración de la cueva, consiste en rocas calcáreas originadas por antiguos arrecifes coralinos del Mioceno, caracterizadas por presentar fenómenos de carstificación, de formación de cavidades y diaclasas producidas por la disolución del carbonato, incapaces de parar cualquier vertido accidental o intencionado de aguas residuales depuradas o sin depurar, que pueda infiltrar hacia la cueva o vertir en las aguas marinas inmediatas.
 9. El informe del IGME de 2014 advierte que ni el sistema de alcantarillado convencional previsto inicialmente por estas urbanizaciones, ni los transitorios sistemas convencionales de almacenamiento de las fecales que se han ido autorizando los últimos años, garantizan que no haya escapes o filtraciones al acuífero subyacente.
 10. El informe IGME de 2017 hace la recomendación: «El elevado riesgo de derrumbamiento sobre la cavidad y en otros lados de las urbanizaciones de Cala Pi, Vallgornera y es Pas, ligado a la construcción de viviendas y a la construcción de un alcantarillado desaconseja que se ejecute esta obra hasta no tener garantías de su viabilidad, y que en su defecto se implementen fosas sépticas homologadas. Antes de querer realizar una construcción invasiva de la envergadura de un alcantarillado sobre las urbanizaciones, en cualquiera de sus tipologías, se tiene que constatar previamente con un estudio muy específico sobre si es posible su viabilidad. Por eso, se recomienda realizar estudios geofísicos en 3D y sondeos poco profundos sobre todos los viales (...) en los que se detecten anomalías. Con esto se conocerá específicamente en cada zona el riesgo de colapso o de derrumbamiento y se podrá valorar la posibilidad real de implantación o no.»
 11. La cueva del Pas de Vallgornera no cuenta todavía con una cartografía definitiva, por lo que es necesario aplicar el principio de precaución sobre las actuaciones que pueden afectar su integridad.
 12. Algunas de las actuaciones relacionadas con el proyecto (tráfico de vehículos pesados y ligeros, vertidos accidentales de aguas residuales, antropización, excavaciones, etc.), suponen poner en práctica las principales amenazas para la conservación identificadas por el Plan de gestión del ZEC ES5310049 Cueva des Pas de Vallgornera: a) la alteración directa del microclima de la cavidad por la potencial apertura de nuevas entradas o agujeros, b) la localización en un área de desarrollo urbanístico, que supone un aumento del riesgo por contaminación y colapso de los terrenos, y c) la contaminación del agua para usos agrícolas, ganaderos y residenciales.



13. En los últimos años se han ido construyendo viviendas en las urbanizaciones de Vallgornera Nou, es Pas de Vallgornera y cala Pi, sin disponer de red de saneamiento, que suponen un efecto acumulativo que puede estar llegando a lograr la capacidad de carga de ciertas áreas de la cueva respecto la contaminación difusa.

14. El objetivo de conservación del ZEC ES5310049 Cueva des Pas de Vallgornera, es mantener el estado de conservación favorable del hábitat 8310 y más concretamente, mantener sus condiciones ambientales estables.

15. La construcción de una nueva vivienda pone en riesgo la estabilidad de los factores ecológicos de la cueva como consecuencia del aumento de la actividad humana, el tráfico de camiones y maquinaria pesada, las excavaciones previstas (que pueden abrir canales de conexión con el exterior que ahora permanecen cerrados), y los posibles vertidos accidentales de aguas residuales que pueden modificar la calidad de las aguas subterráneas, provocar disoluciones no deseadas e incluso modificar el régimen hídrico.

16. Los sistemas individuales de depuración de aguas residuales, se han mostrado ineficaces, por la estacionalidad de la ocupación de las viviendas, por la mala gestión que se ha hecho de ellos y por la creación de una red de contaminación difusa muy difícil de controlar y gestionar correctamente, que ya ha sido motivo de dos denuncias por contaminación (expedientes RN 259/2011 y RN 267/2012).

17. Todavía no se ha desarrollado el proyecto de alcantarillado con suficientes garantías para asegurar la protección de la cueva, a pesar de que el ayuntamiento de Lluçmajor se comprometió a ejecutarlo, en 2011, en respuesta a la Petición 1096/2009 de la Comisión (Europea) en el Reino de España (EU Piloto 2203/11/ENVI).

18. Cada nueva vivienda y cada nuevo sistema individual de depuración, no supone ninguna mejora ni ninguna ventaja para el medio ambiente, respecto de la situación actual (solar vacío sin edificaciones), que permita asegurar el mantenimiento del estado de conservación favorable del ZEC ES5310049, sino más bien supone un riesgo mayor de afectación a la Red Natura 2000, que participa del efecto acumulativo y que no se puede obviar ni considerar como inapreciable.

19. Las medidas protectoras y correctoras propuestas por el documento ambiental no pueden asegurar el mantenimiento del estado de conservación favorable del ZEC ES5310049 Cueva des Pas de Vallgornera.

Por todo lo anterior, informo **desfavorablemente** el proyecto de construcción de vivienda y piscina en la calle de Dalí, n.º 3, de la urbanización Vallgornera Nou, en el TM Lluçmajor, promovido por Liso-Beteiligungs GMBH 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: LIC ES5310128 y ZEPA ES0000081 Cap Enderrocat y Cap Blanc, LIC y ZEPA ES0000083 Archipiélago de Cabrera, y muy especialmente sobre la ZEC ES5310049 Cueva des Pas de Vallgornera y sobre el hábitat de interés comunitario 8310 Cuevas no explotadas por el turismo.

Todo esto, sin perjuicio que el proyecto objeto de este informe pueda ser en un futuro informado favorablemente, respecto de las posibles repercusiones a 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).

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 con piscina, situado en la calle Dalí 3, Vallgornera Nou, T.M. de Lluçmajor.

La vivienda se sitúa en una parcela de 882,34 m² y se proyectan dos plantas, con una superficie construida cerrada de 186,54 m² (110,6 m² en planta baja y 75,94 m² la planta piso), 34,35 m² de porches y una piscina rectangular de 32 m². La vivienda es para 6 plazas y contará con tres dormitorios dobles y tres baños y un lavabo. De acuerdo con el proyecto el solar dispone de conexión a la red eléctrica y prevé la conexión a la red existente de agua potable. La cimentación del edificio será superficial y se realizará una excavación de 1,20 m de profundidad en una superficie de 32 m² para establecer la piscina. El sistema para el tratamiento de las aguas residuales que finalmente se adopta es un depósito estanco de aguas residuales sin tratamiento de una capacidad de 30.000 litros hecho a base de poliéster reforzado con fibra de vidrio que, considerando una ocupación de 6 habitantes, serán retiradas por empresa autorizada aproximadamente cada 25 días. Este depósito se alojará en el interior de una cubeta de obra impermeabilizada y con capacidad suficiente para albergar todo el contenido del depósito de aguas residuales en caso de escapes y derrames accidentales. El proyecto prevé la conexión en una futura red de alcantarillado, el establecimiento de una red de recogida separativa (pluviales/residuales) y propone la reutilización de las aguas grises para llenar la cisterna de los cuatro inodoros de la vivienda y para riego por goteo de los jardines de la parcela, como medida de ahorro de agua y reducción de aguas residuales.



También se prevé el establecimiento de un depósito estanco para la recogida de las aguas pluviales, un depósito de reserva de agua potable y un depósito para el tratamiento de las aguas grises. También proponen como medida correctora la impermeabilización de toda la superficie de la parcela destinada a jardines. No se da ningún detalle sobre los sistemas de depuración y evacuación del agua de la piscina.

b) Ubicación del proyecto: Se trata de una parcela catalogada como suelo urbano, en la calle Dalí 3, Vallgornera Nou, se ubica sobre el ZEC ES5310049 Cueva des Pas de Vallgornera dentro del área de protección integral establecida por el IGME. La urbanización limita en el norte, con una 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 ZEC y ZEPA ES0000083 Archipiélago de Cabrera.

La zona no está afectada por ninguna APR de erosión, deslizamiento, incendios o inundación, según fuente del IDEIB. Se sitúa en zona de policía de torrente, el Torrent Fondo discurre a unos 65 metros al oeste.

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 hay elementos del patrimonio cultural que se vean afectados.

En lo 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 norte que limita con el ANEI Marina de Lluçmajor.

De acuerdo con la capa de hábitats Islas Baleares 2005 del visor IDEIB a unos 500 metros hacia el norte encontramos los siguientes hábitats “Cneoro tricocci-Ceratonietum siliquae” ”Hypochoerido-Brachypodietum retusi” y a unos 350 metros hacia el sur ” Limonietum caprariensis” “Parapholido incurvae-Catapodietum marini”

Además, consultada la capa de Hábitats Interés Comunitario 2022 de las Islas Baleares dentro de la misma parcela se encuentran presentes los hábitats: 5330 Matorrales termomediterráneos y predesérticos y el hábitat prioritario 6220 Prados y páramos mediterráneos con gramíneas y anuales, basófilos (Thero-Brachypodietea) con una cobertura de un 12% y también el Hábitat 9540 Pinares mediterráneos de pinos mesogeans endémicos con una cobertura de un 15%.

El solar se encuentra a una distancia horizontal de unos 190 metros de los ramales y galerías cartografiadas de la Cueva.

c) Características del potencial impacto: La cueva des Pas de Vallgornera no está completamente explorada y la zona de actuación se encuentra en una área de protección integral establecida por el IGME (“Informe para la delimitación del perímetro de protección de lugar de interés comunitario (LIC) Cueva 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 unos 190 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 a causa del riesgo de colapso que alterarían las condiciones fisicoquímicas 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 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 produzcan 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 lugar y que motivaron su designación y son objeto de conservación. Por lo tanto, las afecciones se tienen que considerar 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 y piscina en la c/ Dalí 3, Vallgornera Nou, T.M. de Lluçmajor, promovido por Liso-Beteiligungs GMBH., sellado por el colegio oficial de arquitectos de las Illes Balears en fecha 02 de abril de 2019 y firmado por el arquitecto Roberto Rosas López, 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 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 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. Habrá que evaluar la pérdida de los hábitats presentes en el interior de la parcela y proponer medidas compensatorias.
- c. Habrá que evitar el riego con aguas grises y la impermeabilización del jardín.
- d. 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 su integridad.
- e. Prever los problemas de estanqueidad de la piscina, definir el sistema de tratamiento, el destino de las aguas de limpieza de los filtros y del vaciado en caso de que fuera necesario, además se tiene que prever los riesgos por contaminación de los productos químicos que se utilicen para el mantenimiento de esta.
- f. Evaluar los sistemas de almacenamiento y conducciones de las fecales por sí mismos, en relación con las garantías de que no haya escapes o filtraciones al acuífero subyacente (en caso de que las conducciones de la casa y la piscina a la fundición 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 que puedan surgir y provocar la contaminación de la cueva des Pas de Vallgornera.
- g. 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 por la conservación de los parámetros fisicoquímicos de sus aguas.
- h. 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 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 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 a la hora de construir y después para cumplir el mantenimiento de las fosas sépticas y piscinas de la zona.
- i. 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.
- j. Se tiene que evaluar ambientalmente cómo 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 puedan producirse 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.
- k. 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 al 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.
- l. El Estudio de impacto ambiental tendrá que incluir un anexo indicando el consumo energético y las emisiones de gases 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.
- m. Hace falta que el proyecto incorpore medidas de integración paisajísticas.
- n. 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.
- o. Se tendrán que tener en cuenta los efectos de la contaminación acústica y proponer medidas correctoras para evitarla.
- p. Se tendrán que tener en cuenta los efectos de la contaminación lumínica y proponer medidas correctoras para evitarla.
- q. 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, 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.
- r. 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.

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:

- 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.
- Servicio de Aguas Superficiales de la Dirección General de Recursos Hídricos de la Consejería del Mar y del Ciclo del Agua.
- Servicio de Estudios y Planificación de la Dirección General de Recursos Hídricos de la Consejería del Mar y del Ciclo del Agua.
- Departamento de Territorio e Infraestructuras del Consell de Mallorca.
- Asociación de Vecinos, si hubiera.
- Instituto Geológico y Minero de España.
- GOB.

Segundo. Se publicará el presente informe ambiental, que actúa como documento de alcance, 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 no será objeto de ningún recurso, sin perjuicio de los que, si es necesario, sean procedentes en la vía administrativa o judicial ante el acto, si es necesario, de autorización del proyecto, de acuerdo con lo que dispone el artículo 47.5 de la Ley 21/2013.

(Firmado electrónicamente: 9 de diciembre de 2024)

La directora general de Armonización Urbanística y Evaluación Ambiental

Maria Paz Andrade Barberá

