



Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA

CONSEJERÍA DE VIVIENDA, TERRITORIO Y MOVILIDAD

12240

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 c/Dalí 5 (solar 171), Vallgornera Nou, T.M. de Llucmajor (Exp. 41a/2024)

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 19 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 y piscina en la c/Dalí 5 (solar 171), Vallgornera Nou, T.M. de Llucmajor, 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 21 de octubre 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 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 con piscina, situada en la calle Dalí 5 (solar 171), 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 vallada de 186,54 m² (110,6 m² en planta baja y 75,94 m² en la planta piso), 34,35 m² de porches y una piscina rectangular de 32 m². La vivienda es de 6 plazas y contará con tres dormitorios dobles y tres baños y un aseo. 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 realizado 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 vertidos 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 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 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 y pasteras. 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 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 tendría que 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 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 (DGRH) de la Consejería del Mar y del Ciclo del Agua (VALIB 275770) y el Servicio de Planificación del Medio Natural (SPMN) de la Dirección General de Medio Natural y Gestión Forestal (VALIB 275745), Servicio de Cambio Climático de la Dirección General de Economía Circular, Transición Energética y Cambio Climático (VALIB 275746); Dirección Insular de Territorio y Paisaje del Consell (GOIBS99417/2024), Dirección Insular de Urbanismo y Planeamiento Municipal del Departamento de Territorio, Movilidad e Infraestructuras del Consell (GOIBS99858/2024), GOB (GOIBS99414/2024) y Amics de la Terra (GOIBS99407/2024).

A día de hoy en el expediente constan los siguientes informes:

- i. Día 06 de mayo de 2024 tienen entrada (RE SAA núm.297) oficio e informe del Servicio de Autorizaciones Territoriales en relación con la consulta efectuada, que concluye: *«Las obras no están incluidas en la zona de servidumbre de protección por la que cosa no requerirán de autorización del Consejo Insular de Mallorca que se tramita en Servicio de Autorizaciones Territoriales.»*
- ii. Día 23 de mayo de 2024 tienen entrada (VALIB294835) 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 vivienda y piscina en la calle de Dalí, nº. 5, de la urbanización Vallgornera Nou, en el TM Llucmajor, 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 Cova des Pas de Vallgornera y sobre el hábitat de interés comunitario 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 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 con piscina, situada en la calle Dalí 5 (solar 171), 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 vallada de 186,54 m² (110,6 m² en planta baja y 75,94 m² en la planta piso), 34,35 m² de porches y una piscina rectangular de 32 m². La vivienda es de 6 plazas y contará con tres dormitorios dobles y tres baños y un aseo. 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 realizado 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 vertidos 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 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 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 y pasteras. 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 5 (solar 171), Vallgornera Nou, 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 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 fondo discurre a unos 86 metros al Oeste, y presentan autorización firmada por la directora general de Recursos Hídricos en fecha 28 de octubre de 2021.

Se considera una zona de vulnerabilidad de acuíferos moderada, se encuentra en la masa de agua subterránea (MAS) 1821M1 Marina de LLucmajor, 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.

En relación 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 encontramos unos 500 metros hacia el Norte los siguientes hábitats "*Cneoro tricocci-Ceratonietum siliquae*" "*Hypochoerido-Brachypodietum retusi*" ya unos 350 metros hacia el sur "*Limonietum*" "*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 eriales mediterráneos con gramíneas y anuales, basófilos (Thero-Brachypodietea) con una cobertura de un 12% y también el Hábitat 9540 Pinares mediterráneos de pinos mesogeánicos endémicos con una cobertura de un 15%.

El solar se encuentra a una distancia horizontal de unos 168 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 168 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 el hecho de tener fosas sépticas individuales que no garantizan que no haya y escapes 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 y piscina en c/Dalí 5 (solar 171), Vallgornera Nou, T.M. de Llucmajor**, promovido por Liso-Beteiligungs GMBH., sellado por el colegio oficial de arquitectos de las Islas Baleares en fecha 1 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 siguientes consideraciones:

- a. 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.
- 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 y pasteras.
- d. Dado que la exploración y topografía de la cueva todavía no está finalizada, se deberá 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.
- 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 necesario, además se deben prever los riesgos por contaminación de los productos químicos que se utilicen para el mantenimiento de la misma.
- f. Evaluar los sistemas de almacenamiento y conducciones de las fécales 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.
- 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 para la conservación de los parámetros físico-químicos de sus aguas.
- h. 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.
- i. 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.
- j. 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.
- 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 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.
- l. 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 relación a la eficiencia energética de las nuevas edificaciones. Además habrá que incorporar medidas de adaptación al cambio climático.
- m. Es necesario que el proyecto incorpore medidas de integración paisajísticas.
- n. 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.
- 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 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.

r. 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 a 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, 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 21/2013.

(Firmado electrónicamente: 14 de octubre de 2025)

La directora general de Armonización Urbanística y Evaluación Ambiental
Maria Paz Andrade Barberá