



G CONSELLERIA
O MEDI AMBIENT
I TERRITORI
B COMISSIÓ BALEAR
/ MEDI AMBIENT

Exp.: CMAIB 143a/2021

Document: Resolució

Òrgan substantiu: Ajuntament de Llucmajor

Resol. Núm. 30/2022

Resolució del president de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears per la qual es formula l'informe d'impacte ambiental sobre el projecte de construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat amb piscina al C/Velázquez 7-9, parcel·la 366-367, Es Pas de Vallgornera, Terme Municipal de Llucmajor, promogut per STRACK CONSULTING S.L.

Vist l'informe tècnic amb proposta de resolució de dia 4 de maig de 2022, i d'acord amb l'article 10.1.a) del Decret 4/2018, de 23 de febrer, pel qual s'aproven l'organització, les funcions i el règim jurídic de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears (CMAIB) (BOIB núm. 26 de 27 de febrer de 2018),

RESOLC FORMULAR:

L'informe d'impacte ambiental sobre el projecte de construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat amb piscina al C/Velázquez 7-9, parcel·la 366-367, Es Pas de Vallgornera, Terme Municipal de Llucmajor, promogut per STRACK CONSULTING S.L. , en els termes següents:

1. Determinació de subjecció a avaluació ambiental i tramitació

Tramitació

Aquest projecte es tramita segons la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental d'acord amb l'article 7, *Àmbit d'aplicació de l'avaluació d'impacte ambiental*, apartat 2.b., *Seràn objecte d'una avaluació d'impacte ambiental simplificada els projectes no inclosos ni a l'annex I ni a l'annex II que puguin afectar de forma apreciable, directament o indirectament, a espais de rellevància ambiental de la xarxa Natura 2000.*

Per resolució del director general d'Espais Naturals i Biodiversitat, Llorenç Mas Perera, en data 08 de gener de 2020, se va declarar l'afecció del projecte a la Xarxa Natura 2000.

D'acord amb l'anterior, el projecte serà objecte d'una Avaluació d'Impacte Ambiental Simplificada i s'haurà de seguir la tramitació ambiental establerta al títol II, capítol II, secció 2ª de la Llei





esmentada, així com complir amb les prescripcions de l'article 21 del Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears, aprovat per Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, que li siguin d'aplicació.

2. Descripció i ubicació del projecte

Segons el document ambiental presentat pel promotor, l'objecte del projecte bàsic és realitzar l'obra nova d'un habitatge unifamiliar aïllat amb piscina, situat al carrer Velázquez 7-9, solars 366-367, Es pas de Vallgornera, T.M. de Llucmajor. L'habitatge se situa en una parcel·la amb una superfície de 1725 m², resultat de la suma de les parcel·les existents núm 366 i 367 (857 m² + 868 m²), respecte a les quals se sol·licitarà una llicència d'agregació, segons indica el projecte. Es desenvolupa en dues plantes en forma de L (planta baixa i pis superior), disposa d'ascensor, piscina, terrasses exteriors i una gran superfície d'aparcament per a 5 vehicles, ocupació total de sòl 367,42 m² i la superfície de la piscina gran 60,54 m² i 9 m² la petita. Disposa de tots els serveis excepte clavegueram. L'abastiment d'aigua es farà a partir de la xarxa municipal i a l'habitatge s'ha projectat un dipòsit de reserva de 500 l. Es comptarà amb un aljub soterrat per a la recollida d'aigües pluvials de 10.000 l de capacitat. L'evacuació d'aigües residuals es farà cap a dos dipòsits estancs d'acumulació de 10.000 l cadascun, que serà buidat periòdicament per un gestor autoritzat per ser tractat a depuradora externa, aquests dipòsits compten amb un sistema que permet controlar el nivell a simple vista, dotats d'una alarma de nivell i s'ubiquen damunt d'una base de ciment impermeabilitzada. Al document ambiental figura el compromís del promotor de guardar els justificants de consum d'aigua i de retirada d'aigües residuals per un període de 4 anys, i que el sistema de recollida d'aigües residuals està preparat per poder connectar a la futura xarxa de clavegueram municipal. Pel que fa a la piscina, el document ambiental proposa un sistema de cloració automàtic per electròlisi de sal i explica que, en cas d'haver-se de buidar, l'aigua es recollirà en un dipòsit per la seva reutilització o lliurament a un gestor extern. També s'indica que totes les conduccions d'aigua de la piscina seran registrables, podent revisar i comprovar en tot moment l'estanquitat del sistema.

3. Avaluació dels efectes previsibles

L'execució del projecte generarà els següents impactes: emissions de pols i altres materials, emissions de gasos, sorolls i vibracions, generació de residus, risc de contaminació de sòls i aigües, contaminació lumínica, consum energètic, d'aigua, i combustibles fòssils.

Risc de col·lapse i de ruptura d'espeleotemes per les vibracions que provocaran l'augment del trànsit pesant per damunt de les zones on la cova presenta galeries o cambres més properes a la superfície.

S'hauria d'avaluar el risc de col·lapse, per l'efecte acumulatiu, dels habitatges ja construïts sobre la cova sumat als projectats a la resta de sòl vacant; a més de la mobilitat de les carreteres per





l'augment de trànsit de vehicles de gran tonatge, tant a la fase de construcció com a la d'exploació.

És possible que el projecte i la resta de construccions projectades al sòl vacant de les urbanitzacions ubicades al ZEC es converteixin en un focus constant de contaminació en cas de filtracions (vessaments de canonades, fuites d'aigua de les piscines o vessaments dels productes químics de tractament de l'aigua de la mateixa), treballs de jardineria i manteniment, filtració d'hidrocarburs, lixiviats provinents de residus sòlids urbans i altres residus abandonats a l'àrea..., provocant afeccions a la fauna del ZEC ES5310049 i a l'hàbitat 8310.

També, aquestes filtracions, poden provocar dissolucions no desitjades i fins i tot podria modificar el règim hídric, modificant l'activitat morfogenètica càrstica a la cova.

Es poden donar afeccions als LIC i els ZEPA que envolten la urbanització: contaminació acústica i lumínica, l'emissió de pols i vibracions, l'evacuació de les aigües residuals i pluvials cap a la mar, l'acumulació de residus sòlids urbans, el manteniment de zones perifèriques (reg, fertilitzants, biocides), l'abandonament de residus al medi natural, la pèrdua de la naturalitat, l'augment de la freqüentació humana i la influència d'animals domèstics (assilvestrament de moixos com a depredadors d'espècies silvestres, atracció de rates, abandonament d'excrements de cans al medi natural).

4. Consultes a les administracions públiques afectades i persones interessades

D'acord amb l'article 46 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, *d'avaluació ambiental*, s'han realitzat consultes a les següents administracions previsiblement afectades per la realització del projecte: Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera (VALIB 55673), Servei d'Estudis i Planificació (VALIB 55644) i al Servei de Planificació del Medi Natural (VALIB 55642). En data 18 de novembre de 2021 se sol·licita consulta a la Direcció Insular d'Urbanisme del Departament de Territori del Consell (RS CMAT núm.252547), i a la Direcció Insular de Territori i Paisatge del Departament de Territori del Consell (RS CMAT núm.252545).

El dia d'avui dins l'expedient consten els informes següents:

I. Dia 01 de febrer de 2022 tenen entrada (VALIB 71347) ofici i informe per part del Servei de Planificació al Medi Natural de la DGENB en relació amb la consulta efectuada, que informa DESFAVORABLEMENT sobre el projecte perquè pot causar afeccions negatives significatives sobre els hàbitats naturals i les espècies d'interès comunitari pels quals es van declarar els espais de la Xarxa Natura 2000 immediats a la zona afectada pel projecte: LIC ES5310128 i ZEPA ES0000081 Cap Enderrocat-Cap Blanc, LIC i ZEPA ES0000083 Arxipèlag de Cabrera, i molt especialment al ZEC ES5310049 Cova des Pas de Vallgornera i l'hàbitat d'interès comunitari 8310 Coves no explotades pel turisme, sense perjudici que el projecte d'aquest informe, pugui ser en un futur informat favorablement, respecte de les possibles repercussions a la Xarxa Natura 2000, en el moment en què s'executi el projecte de clavegueram, amb suficients garanties per





assegurar la protecció de la cova que, l'any 2011, l'ajuntament de Llucmajor es va comprometre executar, en resposta a la Petició 1096/2009 de la Comissió (Europea) al Regne d'Espanya (EU pilot 2203/11/ENVI).

II. Dia 11 de febrer de 2022 tenen entrada (VALIB 75331) ofici i informe per part del Servei d'Estudis i Planificació informant favorablement amb els següents condicionants:

1. En relació al sistema de depuració, el sistema projectat haurà de complir amb les condicions de depuració i amb l'establert a l'art. 80 i l'annex 3 del PHIB 2019 i s'ha de donar compliment a les prescripcions del punt 2 de les Consideracions Tècniques anteriorment esmentades.

2. Atès que la zona presenta un nivell de la vulnerabilitat a la contaminació d'aqüífers moderat i segons l'art. 2 punt 1 c) del Decret llei 1 /2016, de 12 de gener, de mesures urgents en matèria urbanística: «Durant l'execució de les obres, s'han d'adoptar les màximes precaucions per evitar l'abocament de substàncies contaminants, incloses les derivades del manteniment de les maquinàries».

III. Dia 18 de febrer de 2022 tenen entrada (RE SAA núm.123) ofici i informe per part del Servei d'Ordenació del Territori que indiquen: *s'emet informe favorable en referència a l'objecte de la consulta, al tractar-se de la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat i piscina emplaçat a una parcel·la de l'àmbit delimitat com a Es Pas de Vallgornera que dona compliment a la proposta d'actuació indicada a l'Annex 11 del PTIM, pel que fa a superfície de la parcel·la major de 800 m² (1.725 m²) i a la tipologia edificatòria arnada, sense perjudici del compliment dels requisits legals reglamentàriament aplicables per a l'edificació a sòl urbà. Respecte a les condicions d'integració paisatgístiques derivades del PTIM, de la LUIB i de l'Estratègia de paisatge del Consell de Mallorca, en la mesura del que sigui possible es proposa posar cura en la plantació d'arbres i arbustos a la zona enjardinada exterior que limita amb l'àmbit ANEI, mantenint els arbres i arbustos existents a la parcel·la, escollint espècies autòctones de la mateixa espècie que les existents a la massa forestal amb la qual confronta, amb l'objecte de conformar un límit de transició vegetal entre el final del sòl urbà i el començament del sòl rústic protegit que permeti reduir l'impacte visual que la massa, l'altura de l'edifici, els murs i els tancaments poden provocar sobre el paisatge natural de l'entorn, desfigurant-ne la perspectiva pròpia percebuda, especialment des del sòl rústic protegit amb el qual confronta.*

5. Anàlisi dels criteris de l'annex III de la Llei 21/2013

S'han analitzat els criteris de l'annex III de la Llei 21/2013, de 09 de desembre, d'avaluació ambiental i es contempla que el projecte pot tenir efectes significatius sobre el medi ambient:





a) Característiques del projecte: l'objecte del projecte bàsic és realitzar l'obra nova d'un habitatge unifamiliar aïllat amb piscina, situat al carrer Velázquez 7-9, solars 366-367, Es pas de Vallgornera, T.M. de Lluçmajor. L'habitatge se situa en una parcel·la amb una superfície de 1725 m², resultat de la suma de les parcel·les existents núm 366 i 367 (857 m² + 868 m²), respecte a les quals se sol·licitarà una llicència d'agregació, segons indica el projecte. Es desenvolupa en dues plantes en forma de L (planta baixa i pis superior), disposa d'ascensor, piscina, terrasses exteriors i una gran superfície d'aparcament per a 5 vehicles, ocupació total de sòl 367,42 m² i la superfície de la piscina gran 60,54 m² i 9 m² la petita. Disposa de tots els serveis excepte clavegueram.

L'abastiment d'aigua es farà a partir de la xarxa municipal i a l'habitatge s'ha projectat un dipòsit de reserva de 500 l. Es comptarà amb un aljub soterrat per a la recollida d'aigües pluvials de 10.000 l de capacitat. L'evacuació d'aigües residuals es farà cap a dos dipòsits estancs d'acumulació de 10.000 l cadascun, que serà buidat periòdicament per un gestor autoritzat per ser tractat a depuradora externa, aquests dipòsits compten amb un sistema que permet controlar el nivell a simple vista, dotats d'una alarma de nivell i s'ubiquen damunt d'una base de ciment impermeabilitzada. Al document ambiental figura el compromís del promotor de guardar els justificants de consum d'aigua i de retirada d'aigües residuals per un període de 4 anys, i que el sistema de recollida d'aigües residuals està preparat per poder connectar a la futura xarxa de clavegueram municipal. Pel que fa a la piscina, el document ambiental proposa un sistema de cloració automàtic per electròlisi de sal i explica que, en cas d'haver-se de buidar, l'aigua es recollirà en un dipòsit per la seva reutilització o lliurament a un gestor extern. També s'indica que totes les conduccions d'aigua de la piscina seran registrables, podent revisar i comprovar en tot moment l'estanquitat del sistema.

b) Ubicació del projecte: Es tracta d'una parcel·la catalogada com a sòl urbà, al carrer Velázquez 7-9, solars 366-367, Es pas de Vallgornera, T.M. de Lluçmajor, s'ubica en la seva totalitat sobre el ZEC ES5310049 Cova des Pas de Vallgornera dintre de l'àrea de protecció integral establerta per l'IGME. La urbanització limita al nord i a l'est, amb una àrea natural d'especial interès (ANEI) amb la categoria d'alt nivell de protecció (AANP) que es correspon amb el LIC ES5310128 i ZEPA ES0000081 Cap Enderrocat – Cap Blanc. A la part marina situada al sud amb el LIC i ZEPA ES0000083 Arxipèlag de Cabrera. Segons la cartografia oficial de la cova els solars es disposen sobre dos ramals o galeries de la cova des Pas de Vallgornera

c) Característiques del potencial impacte: La cova des Pas de Vallgornera no està completament explorada i la zona d'actuació es troba a un àrea de protecció integral establerta per l'IGME ("Informe para la delimitación del perímetro de protección de lugar de interés comunitario (LIC) Cova des Pas de Vallgornera, septiembre 2014"), dins el perímetre de protecció que estableix el Decret 14/2015 de 27 de març i sobre la vertical d'almenys de dos ramals de la cova, per la qual cosa prima el principi de precaució. La construcció d'un nou habitatge damunt l'entremat de galeries de la cova pot causar un clar perjudici a la integritat del lloc de la xarxa Natura 2000 per causa del risc de col·lapse que alterarien les condicions fisicoquímiques de la cova des Pas de Vallgornera i de les seves aigües; del risc continu de ruptura d'espeleotemes per les vibracions, els moviments de terres, i l'augment del tràfic pesant; del risc de superar la capacitat de càrrega d'aquest ecosistema subterrani; del risc que implica el fet de tenir fosses sèptiques individuals que no garanteixen que no hi hagi fuites o filtracions a l'aquífer subjacent; del risc que





l'adequada gestió d'una fossa sèptica no està garantida si s'apel·la al criteri de cautela en un espai xarxa Natura 2000 ja contaminat; del risc que cap dels sistemes convencionals d'emmagatzematge de fecals per si mateixos assegurin que no es facin filtracions; del risc d'incrementar les filtracions d'hidrocarburs i lixiviats amb cada nou projecte que s'executi a l'àrea; i del risc de canvis sobre l'activitat morfogènica càrstica a la cova pel canvi de l'escorrentia superficial i el règim hídric. L'espai pot sofrir indefinidament en el temps la pèrdua i alteració dels valors naturals i/o alterar les funcions de les relacions dels sistemes ecològics o ambientals presents en el lloc i que motivaren la seva designació i són objecte de conservació. Per tant, les afeccions s'han de considerar apreciables i significatives.

6. Conclusions de l'Informe d'impacte ambiental

Primer. Subjectar a avaluació d'Impacte Ambiental ordinària la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat amb piscina al C/Velázquez 7-9, parcel·la 366-367, Es Pas de Vallgornera, Terme Municipal de Lluçmajor, promogut per STRACK CONSULTING S.L., atesa la documentació aportada en el document ambiental d'agost de 2021, signat per Maria Teresa Oms Molla, i d'acord amb els criteris de l'annex III de la Llei 21/2013, de 09 de desembre, d'avaluació ambiental.

L'estudi d'Impacte Ambiental contindrà com a mínim el que estableixen, l'article 35 de la Llei 21/2013 de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, en els termes desenvolupats a l'Annex VI, i l'article 21 del Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears, aprovat per Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, així com les consideracions següents:

- a. Com que l'exploració i topografia de la cova encara no està finalitzada, avaluar com afecten al projecte els nous descobriments de cavitats. És necessari aplicar el principi de precaució sobre totes les actuacions que poden afectar la seva integritat.
- b. Preveure els riscos per contaminació dels productes químics que s'utilitzin pel manteniment de la piscina.
- c. Avaluar els sistemes d'emmagatzematge i conduccions de les fecals per si mateixos, en relació amb les garanties que no hi hagi fuites o filtracions a l'aqüífer subjacent (en cas que les conduccions de la casa i la piscina a la fossa sèptica siguin soterrades). Avaluar també la gestió d'aquests per part del promotor i els possibles problemes, tant per part del promotor com aliens a ell puguin sorgir i provocar la contaminació de la cova des Pas de Vallgornera.
- d. Valorar l'efecte acumulatiu dels habitatges ja construïts sobre la cova, sumat als projectats, a més de la presència de piscines i jardí, i el seu impacte pel bon estat dels organismes que i per la conservació dels paràmetres fisicoquímics de les seves aigües.
- e. Estimar el risc de col·lapse, que alteraria les condicions fisicoquímiques de la cova i de les seves aigües, a més del risc continu de ruptura d'espeleotemes per les vibracions i els moviments de terres i el de superar la capacitat de càrrega d'aquest ecosistema subterrani. S'ha de contemplar el pas de maquinària pesant i camions durant la fase de





construcció del projecte, l'acumulació dels residus d'obra a la parcel·la fins a la seva retirada o reutilització. A més del risc de col·lapse de la parcel·la s'ha d'analitzar la mobilitat de les carreteres de la zona, la construcció de nous habitatges augmentarà de manera significativa el trànsit de vehicles de gran tonatge a la zona, primer a l'hora de construir i després per complir el manteniment de les fosses sèptiques i piscines de la zona.

- f. S'haurà de valorar com les accions en superfície canvien l'escorrentia superficial i poden canviar la trajectòria de l'aigua cap a la cova, per tant, també les dinàmiques de dipòsit càrstic i creació d'espeleotemes.
- g. S'ha d'avaluar ambientalment com repercutiria la construcció sobre la cova, la seva geologia, els jaciments paleontològics, els HIC 8310, 8330, 1120, 1240 i les seves espècies associades. Cal que es valorin els impactes que sobre la geologia, la paleontologia, la flora, funga i fauna associada podran esdevenir amb el procés constructiu i el seus riscos, de col·lapse, de focus constant de contaminació, etc, així com l'efecte causat sobre l'activitat morfogenètica càrstica a la cova pel canvi de l'escorrentia superficial.
- h. Per tal de mantenir la integritat d'aquest ZEC en el futur, s'ha de tenir en compte com es controlaria el compromís mediambiental d'aquest nou habitatge a mesura que passi el temps, independentment del poblador.
- i. S'hauran de tenir en compte les possibles afeccions als LIC i ZEPA que envolten la urbanització, valorant, els efectes de la contaminació acústica, l'emissió de pols i vibracions, l'evacuació de les aigües residuals i pluvials cap a la mar, l'acumulació de residus sòlids urbans, el manteniment de zones perifèriques (reg, fertilitzants, biocides), l'abandonament de residus al medi natural, la pèrdua de la naturalitat, l'augment de la freqüentació humana i la influència d'animals domèstic i s'hauran de proposar mesures correctores per evitar-les.
- j. S'hauran d'implementar mesures d'integració paisatgística a les zones de la parcel·la que limiten amb l'àmbit de l'ANEI.
- k. S'hauran de tenir en compte els efectes de la contaminació acústica i proposar mesures correctores per evitar-la.
- l. S'haurà de preveure un pla de vigilància ambiental que defineixi uns indicadors clars i específics per fer el seguiment objectiu i documentat de l'efectivitat de les mesures correctores i preventives a cada una de les fases del projecte. A més, d'incloure les actuacions que es duren a terme en el cas que les mesures no obtinguin el resultat desitjat.

D'acord amb l'article 39 de la Llei 21/2013 dintre el procediment substantiu, juntament amb la documentació exigida per la legislació sectorial, el promotor presentarà una sol·licitud d'inici de l'avaluació d'Impacte Ambiental ordinària, juntament amb la documentació següent:

- A. Document tècnic del projecte.
- B. Estudi d'Impacte Ambiental.





D'acord amb l'article 36 de la Llei 21/2013 l'òrgan substantiu sotmetrà el projecte i l'estudi d'Impacte Ambiental a informació pública per un termini no inferior a trenta dies, mitjançant la publicació en el BOIB i a la seva seu electrònica. A més, tal com es preveu a l'article 37 de la Llei 21/2013, simultàniament al tràmit d'informació pública, l'òrgan substantiu consultarà les administracions públiques afectades i a les persones interessades. Es considera que les administracions públiques afectades i les persones interessades a consultar són les següents:

- a. Servei de Planificació al Medi Natural del Departament de Medi Natural de la Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat.
- b. Servei d'Aigües Superficials de la Direcció General de recursos Hídrics.
- c. Servei d'Estudis i Planificació de la Direcció General de recursos Hídrics.
- d. Departament de Territori i Infraestructures del Consell de Mallorca.
- e. Associació de Veïnats, si n'hi hagués.
- f. Institut Geològic i Miner d'Espanya.
- g. Gob, Terraferida i Amics de la Terra.

Segon.- El present informe d'Impacte Ambiental que actúa com a document d'abast, es publicarà a la seu electrònica de la CMAIB i al Butlletí Oficial de les Illes Balears, d'acord amb el que disposa l'article 47.3 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, *d'avaluació ambiental*. A més , es donarà compte al Ple de la CMAIB i al subcomitè d'AIA.

Tercer.- L'informe d'Impacte Ambiental no serà objecte de cap recurs, sense perjudici del que, si és el cas, escaigui en via administrativa o judicial davant de l'acte, si és el cas d'autorització del projecte, d'acord amb el que disposa l'article 47.5 de la Llei 21/2013.

Quart.- Aquesta resolució s'emet sense perjudici de les competències urbanístiques, de gestió o territorials de les administracions competents i de les autoritzacions o informes necessaris per a l'obtenció de l'autorització.

El president de la CMAIB

Antoni Alorda Vilarrubias

