

PROYECTO BÁSICO DE
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA
EN EL SOLAR SITO EN CALLE ALBÉNIZ, 52A DE LA
URBANIZACIÓN DE ES PAS DE VALLGORNERA

TÉRMINO MUNICIPAL DE LLUCMAJOR

DOCUMENTO AMBIENTAL



Dpto. Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de ESTOP, S.A.

Palma, diciembre de 2021.

ÍNDICE

A. INTRODUCCIÓN	4
A.1. Antecedentes	4
A.2. Documentación consultada	5
A.3. Definición del informe	6
A.4. Localización geográfica	10
A.5. Afecciones normativas sobre el entorno tratado	13
A.6. Metodología del documento ambiental	15
 B. MOTIVACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EIA SIMPLIFICADA	17
B.1. Introducción	17
B.2. Justificación	20
 C. DEFINICIÓN, CARACTERÍSTICAS Y UBICACIÓN PROYECTO	22
C.1. Objeto del Proyecto Básico	22
C.2. Antecedentes y condicionantes de partida	22
C.3. Descripción del Proyecto Básico	24
C.4. Superficies	25
C.5. Ordenanzas de aplicación	28
C.6. Encaje del proyecto	29
C.7. Sustentación del edificio	31
C.8. Prestaciones del edificio residencial planteado	32
C.9. Presupuesto	40
 D. DEFINICIÓN DEL ALTERNATIVAS Y JUSTIFICACIÓN	41
D.1. Introducción	41
D.2. Alternativa 0	42
D.3. Alternativas diferenciales por actuaciones	43
D.4. Alternativa según propone el proyecto	46
D.5. Resumen de alternativas y selección	47
 E. DIAGNÓSTICO AMBIENTAL	49
E.1. Introducción	49
E.2. El medio físico	49
E.3. Vegetación	57
E.4. Fauna	60
E.5. Paisaje	63
E.6. Usos del suelo y socioeconomía	68
 F. EVALUACIÓN DE EFECTOS PREVISIBLES	72
F.1. Introducción	72
F.2. Acciones consideradas	72
F.3. Factores ambientales considerados	73
F.4. Interacciones	74
F.5. Definición y valoración de los impactos	76
F.5.1. Metodología	76
F.5.2. Identificación y valoración de impactos	78

G. AMENAZAS SOBRE LOS HÁBITATS	99
G.1. Introducción	99
G.2. Colapso del terreno por valaduras/excavaciones profundas	99
G.3. Contaminación de aguas subterráneas por infiltración	102
H. PROPUESTAS Y MEDIDAS CORRECTORAS	113
H.1. Introducción	113
H.2. Propuestas y medidas correctoras en fase de construcción	113
H.3. Propuestas y medidas correctoras en fase de uso	117
I. SEGUIMIENTO AMBIENTAL	118
I.1. Introducción	118
I.2. Indicadores	119
I.2.1. Fase de construcción.....	119
I.2.2. Fase de funcionamiento	121
I.3. Seguimiento de las medidas correctoras.....	122
J. CONCLUSIONES	124
J.1. Introducción	124
J.2. Análisis de la Matriz de Impactos Residuales.....	126
K. ANEXO DOCUMENTAL FINAL	128

A. INTRODUCCIÓN

A.1. ANTECEDENTES

Dentro del procedimiento sustantivo de autorización de los Proyectos el promotor debe presentar ante el órgano sustantivo, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de evaluación de impacto ambiental simplificada; dicha solicitud irá acompañada del pertinente documento ambiental cuyo contenido es el que determina el artículo 45 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, modificada, entre otras, por la Ley 9/2018, de 5 de diciembre.

Dicho artículo 45 modificado hace mención a la solicitud de inicio de la evaluación de impacto ambiental simplificada y el mismo forma parte de la Sección 2ª correspondiente a la Evaluación de Impacto Ambiental simplificada tal y como determina la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

Este Documento Ambiental se encarga a la Consultora ESTOP, S.A. por parte del promotor de la actuación la mercantil LISO-BETEILIGUNGS GMBH en cuya representación actúa D. Markus Franz Brochenberger y se redacta en base al Proyecto Básico de Vivienda Unifamiliar Aislada y Piscina en el solar de la Urbanización de Es Pas de Vallgornera sito en la Calle Albéniz, nº 52A, en el municipio de Llucmajor, en el cual se pretende construir una edificación residencial aislada sobre un solar de forma rectangular de 662,95 m² de superficie.

El Proyecto Básico de Vivienda Unifamiliar Aislada y Piscina en el solar de la Calle Albéniz, 52A de la Urbanización de Es Pas de Vallgornera, ha sido redactado en fecha de marzo de 2018 por parte del *Arquitecto D. Roberto Rosas López*, siendo este el documento técnico sobre el cual se fundamenta el presente Documento Ambiental.

El origen de este Documento Ambiental proviene de los SSTT de la Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat de la **Conselleria de Medi Ambient, Agricultura i Pesca** del **Govern de les Illes Balears** los cuales mediante escrito de fecha 24 de mayo de 2017, firmado por el Director General d'Espais Naturals i Biodiversitat, insta en su Propuesta de Resolución a iniciar el procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental Simplificada que incluirá el Estudio de Evaluación de Repercusiones

Ambientales al que hace referencia el artículo 39.2 de la Ley 5/2005, de 26 de mayo, para la Conservación de los Espacios de Relevancia Ambiental -LECO- (ver Propuesta de Resolución y Resolución sobre los Proyectos de construcción de vivienda unifamiliar aislado en el ámbito de afección de la Cova des Pas de Vallgornera -ZEC / ES5310049- del Servei de Planificació de la Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat recogido en el **Anexo Documental final** del presente Documento Ambiental).

A.2. DOCUMENTACIÓN CONSULTADA

Para la redacción del presente Documento Ambiental del Proyecto de Ejecución de Vivienda Unifamiliar Aislada y Piscina en la Calle Albéniz, 52A de la Urbanización de Es Pas de Vallgornera, se han considerado, entre otros, los siguientes documentos de trabajo / normativa, a saber:

- **Proyecto Básico de Ejecución de Vivienda Unifamiliar Aislada y Piscina en el suelo urbano sito en la Calle Albéniz, 52A de la Urbanización de Es Pas de Vallgornera, en Llucmajor**, redactado por el Arquitecto D. Roberto Rosas López, en fecha de marzo de 2018.
- **Aprobación Definitiva de las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento de Llucmajor** de fecha 15 de octubre de 1999, del CIUM.
- **Ley 5/2005, de 26 de mayo, para la Conservación de los Espacios de Relevancia Ambiental (LECO)**, modificada posteriormente por el Decreto Ley 3/2009, de 29 de mayo.
- **Plan Territorial Insular de Mallorca** aprobado definitivamente por el Consell Insular de Mallorca el 13 de diciembre de 2004.
- **Ley 14/2000**, de 21 de diciembre, de **ordenación territorial**, de conformidad con las Directrices de Ordenación Territorial aprobadas por la **Ley 6/1999**, de 3 de abril, de **directrices de ordenación territorial y de medidas tributarias** (D.O.T.).
- **Ley 8/2012**, de 19 de julio, de **Turismo de las Illes Balears**.
- **Decreto Ley 3/2009**, de 29 de mayo, de **medidas ambientales para impulsar las inversiones y la actividad económica en las Illes Balears**.
- **Ley 21/2013**, de 9 de diciembre, de **evaluación ambiental**.

- **Ley 9/2018**, de 5 de diciembre, **por la que se modifica, "entre otras", la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.**
- **Disposición Adicional quinta de la Ley 11/2006**, de 14 de septiembre, **de Evaluación de Impacto Ambiental y Evaluaciones Ambientales Estratégicas en las Illes Balears.**
- **Decreto Legislativo 1/2020**, de 28 de agosto, **por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación Ambiental de las Illes Balears.**
- **Ley 7/2012**, de 13 de junio, **de medidas urgentes para la ordenación urbanística sostenible.**
- **Ley 34/2007**, de 15 de noviembre, **de calidad del aire y protección de la atmósfera.**
- **Ley 22/2011**, de 28 de julio, **de residuos y suelos contaminados.**
- **Real Decreto 630/2013**, de 2 de agosto, **por el que se regula el Catálogo Español de especies exóticas invasoras.**

A.3. DEFINICIÓN DEL INFORME

El presente Documento Ambiental se redactará con arreglo a lo que establece el nuevo artículo 45 recogido en la de la **Ley 9/2018**, de 5 de diciembre, por la que se modifica (entre otras) la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, alusivo a la fase de solicitud de inicio de la propia Evaluación de Impacto Ambiental simplificada, debiendo ser el contenido de dicho documento ambiental el siguiente:

«Artículo 45. Solicitud de inicio de la evaluación de impacto ambiental simplificada.

1. Dentro del procedimiento sustantivo de autorización del proyecto, el promotor presentará ante el órgano sustantivo, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación de impacto ambiental simplificada, acompañada del documento ambiental con el siguiente contenido:

a) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada.

b) La definición, características y ubicación del proyecto, en particular:

1.º una descripción de las características físicas del proyecto en sus tres fases: construcción, funcionamiento y cese;

2.º una descripción de la ubicación del proyecto, en particular por lo que respecta al carácter sensible medioambientalmente de las áreas geográficas que puedan verse afectadas.

c) Una exposición de las principales alternativas estudiadas, incluida la alternativa cero, y una justificación de las principales razones de la solución adoptada, teniendo en cuenta los efectos ambientales.

d) Una descripción de los aspectos medioambientales que puedan verse afectados de manera significativa por el proyecto.

e) Una descripción y evaluación de todos los posibles efectos significativos del proyecto en el medio ambiente, que sean consecuencia de:

1.º las emisiones y los desechos previstos y la generación de residuos;

2.º el uso de los recursos naturales, en particular el suelo, la tierra, el agua y la biodiversidad.

Se describirán y analizarán, en particular, los posibles efectos directos o indirectos, acumulativos y sinérgicos del proyecto sobre la población, la salud humana, la flora, la fauna, la biodiversidad, el suelo, el aire, el agua, el medio marino, el clima, el cambio climático, el paisaje, los bienes materiales, incluido el patrimonio cultural, y la interacción entre todos los factores mencionados, durante las fases de ejecución, explotación y, en su caso, durante la demolición o abandono del proyecto.

Cuando el proyecto pueda afectar directa o indirectamente a los espacios Red Natura 2000, se incluirá un apartado específico para la evaluación de sus repercusiones en el lugar, teniendo en cuenta los objetivos de conservación del espacio.

En los supuestos previstos en el artículo 7.2.b), se describirán y analizarán, exclusivamente, las repercusiones en el lugar, teniendo en cuenta los objetivos de conservación del espacio Red Natura 2000.

Cuando el proyecto pueda causar a largo plazo una modificación hidromorfológica en una masa de agua superficial o una alteración del nivel en una masa de agua subterránea que puedan impedir que alcance el buen estado o potencial, o que

puedan suponer un deterioro de su estado o potencial, se incluirá un apartado específico para la evaluación de sus repercusiones a largo plazo sobre los elementos de calidad que definen el estado o potencial de las masas de agua afectadas.

f) Se incluirá un apartado específico que incluya la identificación, descripción, análisis y si procede, cuantificación de los efectos esperados sobre los factores enumerados en la letra e), derivados de la vulnerabilidad del proyecto ante riesgos de accidentes graves o de catástrofes, sobre el riesgo de que se produzcan dichos accidentes o catástrofes, y sobre los probables efectos adversos significativos sobre el medio ambiente, en caso de ocurrencia de los mismos, o bien informe justificativo sobre la no aplicación de este apartado al proyecto.

El promotor podrá utilizar la información relevante obtenida a través de las evaluaciones de riesgo realizadas de conformidad con otras normas, como la normativa relativa al control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas, así como la normativa que regula la seguridad nuclear de las instalaciones nucleares.

g) Las medidas que permitan prevenir, reducir y compensar y, en la medida de lo posible, corregir, cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la ejecución del proyecto.

h) La forma de realizar el seguimiento que garantice el cumplimiento de las indicaciones y medidas protectoras y correctoras contenidas en el documento ambiental.

Los criterios del anexo III se tendrán en cuenta, si procede, al compilar la información con arreglo a este apartado.

El promotor tendrá en cuenta, en su caso, los resultados disponibles de otras evaluaciones pertinentes de los efectos en el medio ambiente que se realicen de acuerdo con otras normas.

El promotor podrá proporcionar asimismo una descripción de cualquier característica del proyecto y medidas previstas para prevenir lo que de otro modo podrían haber sido efectos adversos significativos para el medio ambiente.

2. Si el órgano sustantivo comprobara que la solicitud de inicio no incluye los documentos señalados en el apartado anterior requerirá al promotor para que, en un plazo de diez días hábiles, acompañe los documentos preceptivos, con los efectos previstos en el artículo 68 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Con relación al documento ambiental elaborado por el promotor, documento básico para la realización de la evaluación de impacto ambiental simplificada, se constatará que en el mismo se han incluido los apartados específicos contemplados en el artículo 45.1.

Asimismo, el órgano sustantivo comprobará que el proyecto y la documentación presentada de conformidad con la legislación sectorial cumplen los requisitos en ella exigidos.

3. Una vez realizadas las comprobaciones anteriores, el órgano sustantivo remitirá al órgano ambiental la solicitud de inicio y los documentos que la deben acompañar.

4. En el plazo de veinte días hábiles desde la recepción de la solicitud de inicio de la evaluación de impacto ambiental simplificada, el órgano ambiental podrá resolver su inadmisión por algunas de las siguientes razones:

a) Si estimara de modo inequívoco que el proyecto es manifiestamente inviable por razones ambientales.

b) Si estimara que el documento ambiental no reúne condiciones de calidad suficientes.

Con carácter previo a la adopción de la resolución por la que se acuerde la inadmisión, el órgano ambiental dará audiencia al promotor, informando de ello al órgano sustantivo, por un plazo de diez días hábiles que suspende el previsto para declarar la inadmisión.

La resolución de inadmisión justificará las razones por las que se aprecia, y frente a la misma podrán interponerse los recursos legalmente procedentes en vía administrativa y judicial, en su caso.»

Con todo, este Documento Ambiental constituye un informe consultivo integrante del proceso administrativo necesario para la tramitación y aprobación final del **Proyecto Básico de Vivienda Unifamiliar Aislada y Piscina en el solar sito en la Calle**

Albéniz, 52A de la Urbanización de es Pas de Vallgornera, en el municipio de Lluçmajor, en el cual se analizarán las posibles repercusiones ambientales respecto de las propuestas de actuación que se formulan en el citado proyecto básico objeto del presente estudio.

A.4. LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA

El solar urbano objeto del presente estudio ambiental dispone de una superficie de 662,95 m² y se localiza en el término municipal de Lluçmajor, más concretamente en su franja costera meridional, allí en donde se establece la Urbanización de Es Pas de Vallgornera.

La zona de estudio se circunscribe al codificado como solar ubicado en la Calle Albéniz, 52A siendo el mismo resultado de un reciente proyecto de parcelación visado con número de expediente COAIB 11/02382/19 en fecha 15/03/2019 redactado por el mismo arquitecto autor del Proyecto Básico y estando localizado en una franja de terreno delimitada por el trazado de las Calles Albéniz (al norte) y Dalí (al sur) (ver fotografía aérea ampliada expuesta a continuación), estando el mismo ubicado junto a la esquina noroeste de dicho enclave, dando frente a la Calle Albéniz, nº 52A.

Este espacio conforma un suelo urbano recogido como tal en las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento de Lluçmajor, cuya aprobación definitiva data de octubre de 1999.

Este Proyecto Básico de Vivienda Unifamiliar Aislada y Piscina plantea la construcción de una edificación de uso residencial compuesta de dos plantas sobre rasante con una superficie construida cerrada total de 177,75 m² (102,79 m² en planta baja y 74,96 m² en planta piso) y 35,80 m² de porches (22,89 m² en planta baja y 12,91 m² en planta piso) computados al 100%. Se plantea también la construcción de una piscina de 32,00 m² de superficie de lámina de agua.

Actualmente el solar no se encuentra edificado y sólo está delimitado perimetralmente en su linde septentrional mediante la acera correspondiente al vial que conforma la Calle Albéniz.

Emplazamiento del solar tratado respecto de la isla de Mallorca.



Fuente: Google Earth.

Seguidamente se detalla la posición del solar sito en la Calle Albéniz, 52A respecto de la franja costera meridional del municipio de Lluçmajor, a la altura de Sa Creta.

Emplazamiento del solar tratado respecto de la franja costera de Lluçmajor.

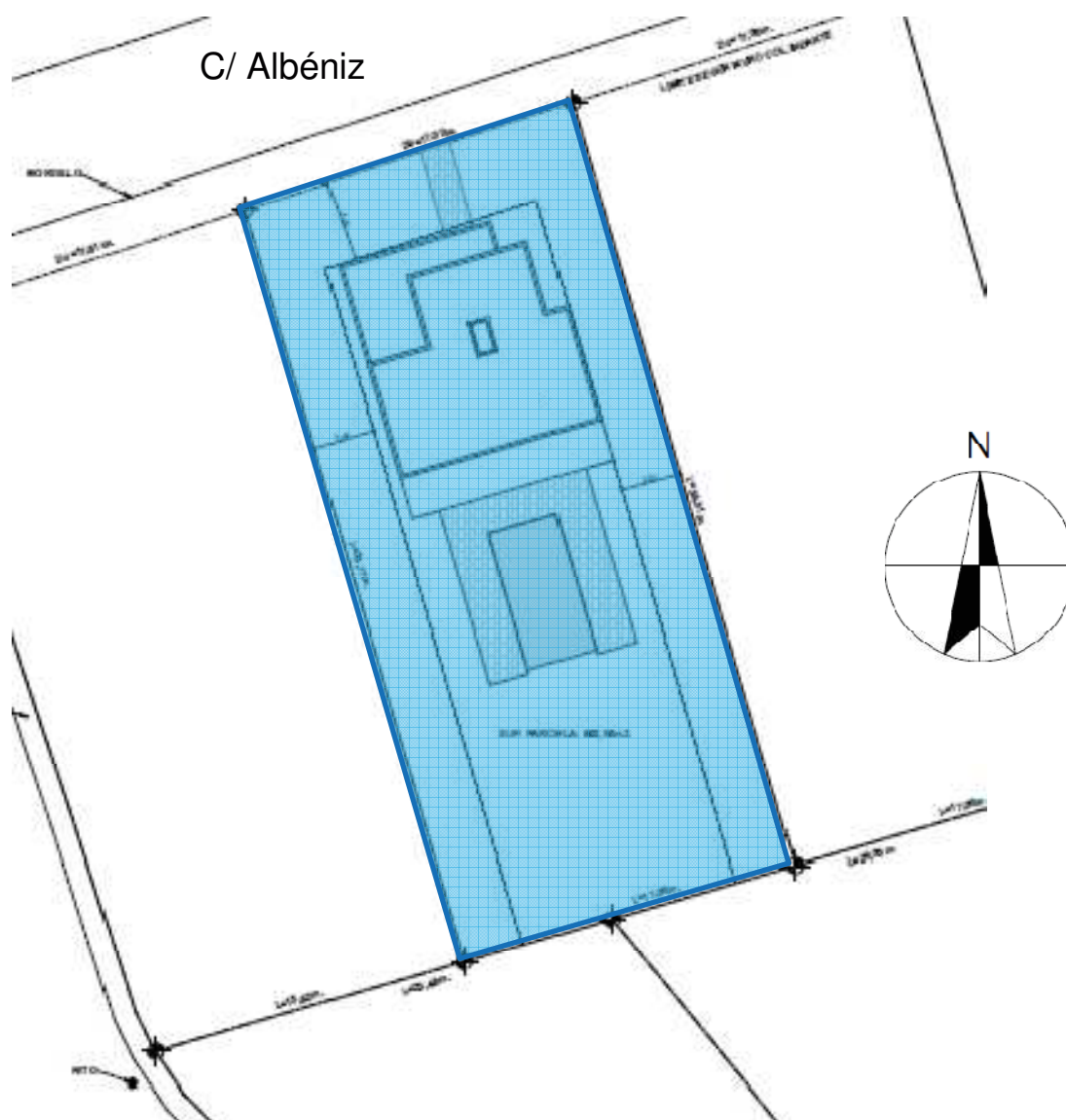


Fuente: Google Earth (vuelo de 2016).

Fotografías aéreas ampliadas del solar objeto de estudio (general / detalle).



Fuente: Google Earth (vuelo de 2016).



Fuente: Plano 01. Situación y Emplazamiento del Proyecto Básico de Vivienda Unifamiliar y Piscina.

A.5. AFECCIONES NORMATIVAS SOBRE EL ENTORNO TRATADO

Debemos poner de manifiesto las especiales circunstancias que rodean este Proyecto Básico de Ejecución de Vivienda Unifamiliar Aislada y Piscina en el solar sito en la Calle Albéniz, 52A de la Urbanización de Es Pas de Vallgornera en Lluçmajor, ya que el mismo se establece sobre un entorno que a pesar de ser urbano resulta regulado por la aplicación de distintas normativas ambientales, siendo las más destacadas las siguientes:

- El Acuerdo del Ple del Consell de Mallorca, de aprobación definitiva del Pla Territorial Insular de l'Illa de Mallorca y publicación del mismo (BOIB nº 188 de 31 de diciembre de 2004).
- Ley 5/2005, de 26 de mayo, para la Conservación de los Espacios de Relevancia Ambiental (LECO), modificada por el Decreto Ley 3/2009, de 29 de mayo y posteriormente por la Ley 9/2018, de 31 de julio, por el que se modifica la Ley 12/2016, de 17 de agosto, de Evaluación Ambiental de las Illes Balears.
- Decreto 14/2015, de 27 de marzo, por el que se aprueban cinco Planes de Gestión de determinados espacios protegidos RN 2000 de las Illes Balears.
- Decreto 28/2006, de 24 de marzo, por el que se declaran Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA) en el ámbito de las Illes Balears.
- Decreto 29/2006, de 24 de marzo, por el cual se aprueba la ampliación de la lista de Lugares de Importancia Comunitaria (LIC) y se declaran más Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA) en el ámbito de las Illes Balears.
- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- Real Decreto 556/2011, de 20 de abril, para el desarrollo del Inventario Español del Patrimonio Natural y la Biodiversidad.

Concretamente, el solar sito en la Calle Albéniz, 52A emplazado en la Urbanización de Es Pas de Vallgornera de Llucmajor se localiza relativamente cerca de los siguientes lugares de la Red Natura 2000, a saber:

- LIC - ES5310049 - Cova des Pas de Vallgornera (marcado en círculo azul sobre la siguiente imagen) (1)
- LIC - ES5310128 - Cap Enderrocat i Cap Blanc (2)
- ZEPA - ES0000081 - Cap Enderrocat i Cap Blanc (3)
- LIC-ZEPA - ES0000083 - Arxipèlag de Cabrera (4).

La relación del solar objeto del presente estudio ambiental respecto de estos cuatro lugares de la Red Natura 2000 queda grafiada en la imagen expuesta en la página siguiente.

Solar sito en la Calle Albéniz, 52A respecto de los lugares de la Red Natura 2000.



Fuente: Xarxa Natura a les Illes Balears a partir de imagen del Google Earth.

A.6. METODOLOGÍA DEL DOCUMENTO AMBIENTAL

El presente Documento Ambiental se elabora como un documento complementario del Proyecto Básico de Vivienda Unifamiliar Aislada y Piscina en Suelo Urbano en el solar ubicado en la Calle Albéniz, 52A de la Urbanización de Es Pas de Vallgornera, en el municipio de Llucmajor, en el cual se analizan todos y cada uno de los aspectos que figuran inventariados en el nuevo artículo 45 de la **Ley 9/2018, de 5 de diciembre, por la que se modifica**, entre otras, **la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental**.

Por ello, el presente documento ambiental consta de varias partes claramente diferenciadas en cuanto a su tratamiento y contenidos, siendo las mismas las siguientes:

❶ Una primera hace referencia a la **Introducción**, en la cual son tratados, entre otros, los puntos alusivos a los Antecedentes, la Documentación consultada, la Localización geográfica y la Metodología seguida para la elaboración del presente documento.

❷ La segunda parte expone los hechos que a nuestro juicio motivan la **Aplicación del procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada**, en lugar de una evaluación de impacto ambiental ordinaria más compleja.

❸ En la tercera fase se procede a la **Definición**, las **Características** y la **Ubicación** del **Proyecto Básico de Vivienda Unifamiliar Aislada y Piscina en la parcela ubicada en la Calle Albéniz, 52A de la Urbanización de Es Pas de Vallgornera** objeto de estudio, indicando la clasificación del suelo y el régimen jurídico aplicable, su posible inclusión en un espacio natural protegido, así como la cartografía de la zona.

❹ En la cuarta fase se realiza un **Estudio de las Alternativas** posibles para conseguir el mejor comportamiento ambiental. Para seleccionar la alternativa más ventajosa se tiene en consideración los efectos ambientales que se asocian a cada una de ellas.

❺ En una quinta parte se realiza la **Evaluación y cuantificación de los efectos previsibles**, directos o indirectos, acumulativos y sinérgicos sobre las distintas variables ambientales, durante las distintas fases como son las de construcción, uso y abandono.

❻ En la sexta fase se plantea la posibilidad de introducir **Mejoras Ambientales y Medidas preventivas, correctoras o compensatorias**.

❼ La séptima fase plantea la forma de realizar el **Seguimiento Ambiental** que garantice el cumplimiento de las indicaciones y medidas protectoras y correctoras contenidas en el presente Documento Ambiental.

Seguidamente se procede al desarrollo de cada una de las siete partes que integran el presente Documento Ambiental alusivo al Proyecto Básico de Vivienda Unifamiliar Aislada y Piscina emplazada en la Calle Albéniz, 52A de la Urbanización de Es Pas de Vallgornera, en el municipio de Lluçmajor.

B. MOTIVACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EIA SIMPLIFICADA

B.1. INTRODUCCIÓN

La selección de este procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental Simplificada viene determinada en nuestro caso por cuanto establece el artículo 2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental (modificada por la Ley 9/2018, de 5 de diciembre, por la que se modifica, "*entre otras*", la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental), alusivo a los principios de la evaluación ambiental, no en vano en su punto g) se insta a asegurar una proporcionalidad entre los efectos sobre el medio ambiente de los planes, programas y proyectos (como es el caso que nos ocupa), y el tipo de procedimiento de evaluación al que en su caso deban someterse.

El Anexo 3 de la Ley 12/2016, de 17 de agosto, de Evaluación Ambiental de las Illes Balears (derogada parcialmente por el Decreto Legislativo 1/2020, de 24 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación Ambiental de las Illes Balears) alusivo a los Criterios para determinar si un proyecto del Anexo 2 se debía someter a Evaluación de Impacto Ambiental Ordinaria en lugar de simplificada, se relacionaban estos tres criterios diferenciadores, a saber:

- Características de los Proyectos por sus dimensiones, la acumulación con otros proyectos, la utilización de recursos naturales, la generación de residuos, la contaminación y el riesgo de accidentes.
- Ubicación de los Proyectos que condiciona la sensibilidad ambiental del medio atendiendo a factores como el uso existente del suelo, la abundancia, calidad y capacidad regenerativa de los recursos naturales del área y la capacidad de carga del medio.
- Características del Impacto potencial teniendo presente la extensión del impacto, el carácter transfronterizo del mismo, su magnitud y complejidad, la probabilidad de ocurrencia y la duración, frecuencia y reversibilidad del impacto.

La valoración de cada uno de estos tres criterios respecto del Proyecto Básico de Vivienda Unifamiliar Aislada y Piscina sobre la parcela de la Calle Albéniz, 52A de la Urbanización de Vallgornera objeto de estudio es la que a continuación se expone:

► Respecto de las características del proyecto debemos reseñar como las actuaciones que se recogen en el Proyecto Básico de Vivienda Unifamiliar Aislada y Piscina en el solar de la Calle Albéniz, 52A de la Urbanización de Es Pas de Vallgornera no destacan ni por sus grandes dimensiones (el sector apenas dispone de una superficie de 662,95 m²), ni por la utilización de recursos naturales (no existen recursos naturales en el sector que puedan verse comprometidos), ni por la generación de excesivos residuos (no hay derribos y la cimentación directa del edificio se realizará sobre una única cota de cimentación superficial, siendo mínima la generación de tierras o materiales de excavación), si bien su ejecución si podría solaparse con la de otros proyectos constructivos similares en la misma zona (de hecho los solares circundantes se encuentran aún por edificar), al tiempo que de forma accidental se podría llegar a producir tanto un colapso del terreno como una contaminación difusa del subsuelo por filtraciones (este estudio está enfocado precisamente a justificar la no ocurrencia de estos dos fenómenos). Se trata, simplemente, de construir una edificación residencial aislada de pequeña superficie y dos alturas sobre un solar urbano (ver imágenes aéreas recogidas en el anterior punto A.4. Localización geográfica).

► Respecto de la ubicación del proyecto debemos reseñar como la actuación programada se localiza en pleno núcleo urbano residencial de Es Pas de Vallgornera; más concretamente el solar tratado da frente al número 52A de la Calle Albéniz y esta actuación urbanística de consolidación, una vez ejecutada, supondrá el establecimiento de una nueva edificación residencial que vendrá a unirse a la trama urbana de esta urbanización costera del municipio de Lluçmajor. El solar aquí analizado apenas dispone de diversos pies de romeros, acebuches y matas como elementos vegetales más representativos emplazados en el extremo norte del solar (en este espacio se ha podido constatar la extracción de varios pies de acebuches como consecuencia de la necesaria reparación de una conducción superficial), siendo destacable como el enclave se encuentra delimitado espacialmente por el trazado del vial de la Calle Albéniz al norte y por parte de un sendero interior en sus bandas central y meridional.

► Respecto a las características del impacto potencial debemos reseñar como las actuaciones contempladas ni son muy extensas en superficie (el solar sólo dispone de 662,95 m² de superficie total, de los cuales apenas 102,79 m² estarán ocupados en planta baja por la vivienda, otros 22,89 m² por un porche y otros 32,00 m² corresponderán a la piscina), ni presentan carácter transfronterizo alguno, al tiempo que su probabilidad de ocurrencia, su duración, su frecuencia y su reversibilidad constituyen indicadores que resultan claramente atenuados como consecuencia del emplazamiento del enclave un pleno entorno urbanizado de Es Pas de Vallgornera, lo que supone la generación futura de impactos totalmente asumibles tanto por el medio urbano como por los residentes y visitantes de la zona.

La proximidad del solar con un espacio de la Red Natura 2000 como es la Zona de Especial Conservación (ZEC) ES5310049 - Cova des Pas de Vallgornera supone que las actuaciones derivadas tanto de la construcción como del futuro uso de esta vivienda podrían llegar a tener una cierta repercusión negativa sobre la cueva subterránea en el caso de no adoptar las medidas de control y protección referidas en el presente estudio .

Con todo, la actuación analizada en este Documento Ambiental consiste en valorar los efectos ambientales motivados por las **distintas acciones** que se recogen en el Proyecto Básico de Vivienda Unifamiliar Aislada y Piscina en el solar sito en la Calle Albéniz nº 52A de la Urbanización de Es Pas de Vallgornera y que definen la obra civil precisa para realizar la actuación que se proyecta, a saber:

- ☞ Obras de cimentación consistentes en zapatas aisladas de hormigón armado, arriostradas según criterios de excentricidad bajo los pilares y zapatas corridas bajo los muros de carga, todo ello sobre una única cota de cimentación superficial cuyo objetivo final es impedir el movimiento relativo de la estructura.
- ☞ Levantamiento de la estructura tanto horizontal, mediante forjados planos unidireccionales de hormigón, como vertical o portante mediante pilares de hormigón armado, muro de bloque de hormigón homologado para carga y muro de hormigón armado.
- ☞ Construcción de fachadas, particiones interiores y cubierta plana.
- ☞ Dotación de instalaciones y servicios (luz eléctrica, agua potable, telecomunicaciones, etc.).

- ☞ Construcción de la red de saneamiento autónoma del solar y previsión de conexión a la futura red de saneamiento municipal.
- ☞ Establecimiento de espacios ajardinados y pasteras en los espacios libres del solar.
- ☞ Construcción del cerramiento perimetral del solar mediante muro de obra con bloque de hormigón y reja metálica tipo.

La totalidad de estas 7 acciones de construcción planteadas son de nueva ejecución y, en consecuencia, no son apreciables actualmente sobre el terreno definido como el solar emplazado en la Calle Albéniz, 52A de la Urbanización de Es Pas de Vallgornera.

B.2. JUSTIFICACIÓN

La justificación de esta actuación de construcción de una vivienda unifamiliar aislada con piscina en la Urbanización de Es Pas de Vallgornera reside en la necesidad, por parte del propietario de la parcela, de desarrollar en este suelo urbano un proyecto de ejecución propio de una edificación residencial aislada de calidad.

Con todo, el proyecto básico de la edificación residencial analizado cumple el Código Técnico de la Edificación, en adelante CTE, satisfaciendo las exigencias básicas para cada uno de los requisitos básicos de 'Seguridad estructural', 'Seguridad en caso de incendio', 'Seguridad de utilización', 'Higiene, salud y protección del medio ambiente', 'Protección frente al ruido' y 'Ahorro de energía y aislamiento térmico', establecidos en el artículo 3 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

En dicho proyecto se ha optado también por adoptar las soluciones técnicas y los procedimientos propuestos en los Documentos Básicos del CTE, cuya utilización es suficiente para acreditar el cumplimiento de las exigencias básicas impuestas en el mismo.

Esta nueva edificación residencial de planta baja y planta pisco cumple con todos y cada uno de los parámetros volumétricos regulados por el planeamiento municipal de

Llucmajor para esta zona costera, estando los valores del Proyecto muy por debajo de los valores máximos permitidos, a saber:

Parámetro	Planeamiento	Proyecto
Ocupación	Max. 25% = 165,73 m ²	125,68 m ²
Edificabilidad	Max. 0,5 m ² /m ² = 331,47 m ²	213,55 m ²
Altura total	Máxima 7,50 metros	5,60 metros
Número de plantas	PB + 1 PP	PB + 1 PP

En cuanto a las características del terreno de cimentación debemos reseñar las siguientes circunstancias, a saber:

- ☞ La cimentación del edificio se sitúa en un estrato descrito como: 'macizo rocoso de naturaleza calcarenítica, o areniscosa con cemento calcáreo'.
- ☞ Esta cimentación consistía inicialmente en zapatas aisladas de hormigón armado, arriostradas según criterios de excentricidad bajo los pilares y zapatas corridas bajo muros de carga. Se propone en este estudio su sustitución por una losa de cimentación a baja cota para evitar, en la medida de lo posible, la realización de excavaciones profundas sobre el terreno.
- ☞ La cota de cimentación superficial se adaptará al relieve imperante en el terreno de tal forma que esta sea la menor posible.
- ☞ La tensión de trabajo prevista del terreno a la profundidad de cimentación se ha estimado en 425,95 KN/m², muy por encima de los 300 KN/m² que estima el proyecto básico a partir de las determinaciones del Estudio Geotécnico aportado por la propiedad.

El Estudio Geotécnico, redactado y firmado por técnico competente, es el que determina la idoneidad del terreno para establecer la edificación programada, así como las condiciones que deben ser tenidas en cuenta a la hora de diseñar esta construcción. Dicho estudio será analizado detenidamente en posteriores apartados de este Documento Ambiental.

C. DEFINICIÓN, CARACTERÍSTICAS Y UBICACIÓN DEL PROYECTO BÁSICO DE VIVIENDA AISLADA Y PISCINA EN EL SOLAR SITO EN LA CALLE ALBÉNIZ, 52A DE LA URBANIZACIÓN DE VALLGORNERA

C.1. OBJETO DEL PROYECTO BÁSICO

El objeto principal del proyecto analizado no es otro que definir las intervenciones urbanísticas necesarias para desarrollar una futura actividad constructiva en un solar de la Urbanización de Es Pas de Vallgornera, más concretamente dicho solar urbano conforma la parcela que da frente a la Calle Albéniz nº 52A, con vistas al establecimiento de una vivienda unifamiliar aislada con piscina de uso residencial.

C.2. ANTECEDENTES Y CONDICIONANTES DE PARTIDA

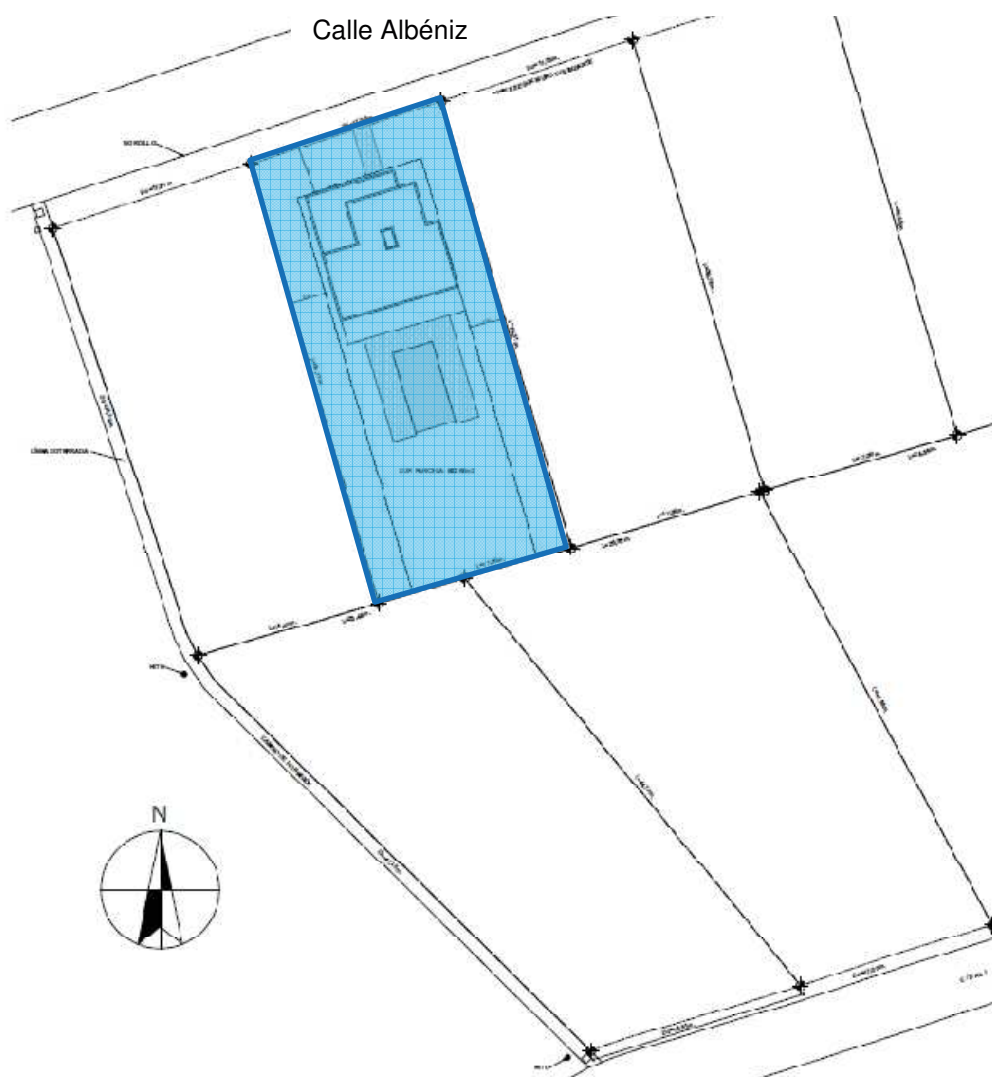
El proyecto básico de vivienda unifamiliar aislada y piscina en suelo urbano se redacta a solicitud de la propiedad; esta vivienda se implantará en un solar sito en la C/ Albéniz, 52A, C.P. 07639, de Es Pas de Vallgornera en el municipio de Lluçmajor.

Dicho solar es el resultante de un proyecto de parcelación visado con número de expediente del COAIB 11/02382/19 en fecha 15/03/2019 y redactado por el mismo arquitecto autor del Proyecto Básico de Ejecución *D. Roberto Rosas López*.

El solar se corresponde, según proyecto de parcelación presentado, con el solar situado en la Calle Albéniz nº 52A, tratándose de un solar de forma rectangular con acceso por la citada Calle Albéniz.

Linda por norte con la Calle Albéniz; por sur, con parte del solar núm. 6 (Calle Dalí, 3) y parte con el solar núm. 7 (Calle Dalí, 5); por este con el solar núm. 3 (Calle Albéniz, 52B) y por el oeste con el solar núm. 1 (Calle Albéniz, 52). Dispondrá de una longitud de fachada 17,00 metros, otros 17,00 metros de fondo, una medianera izquierda de 39,31 metros y otra medianera derecha de 38,77 metros de desarrollo respectivamente (ver croquis siguiente). Su superficie de parcela asciende a los 662,95 m² y actualmente carece de edificación alguna en su interior.

Croquis de la actuación sobre el parcelario.



Fuente: Plano 01. Situación y Emplazamiento del Proyecto Básico de Vivienda Unifamiliar y Piscina.

Este solar carece de cerramiento alguno pudiendo ser accesible a pie desde cualquiera de sus cuatro lados; en la actualidad no se encuentra edificado y su superficie queda definida al norte por la acera de la Calle Albéniz. Sobre el mismo se proyecta una nueva construcción consistente en una vivienda unifamiliar aislada con piscina, desarrollándose el edificio en planta baja y planta piso.

Dispondrá de una superficie construida cerrada total de vivienda de 177,75 m² (102,79 m² en planta baja y 74,96 m² en planta piso) y 35,80 m² de porches (22,89 m² en planta baja y 12,91 m² en planta piso) computados al 100%.

La piscina tendrá una superficie de lámina de agua de 32,00 m² y contará con una forma rectangular que se establecerá justo en la parte trasera del edificio principal correspondiente a la vivienda (ver croquis anterior).

C.3. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO BÁSICO

Se proyecta un edificio compacto de forma cuadrada con el objeto de minimizar la superficie de la envolvente y optimizar así su eficiencia energética. Con el mismo objetivo se han determinado tanto la implantación y la orientación del edificio en el solar como la disposición de los huecos en función de dicha orientación. El edificio se desarrolla en planta baja y planta piso.

A nivel funcional, en planta baja se disponen las dependencias de recibidor, estar-comedor, cocina, aseo, dormitorio doble y baño, mientras que en la planta piso se disponen las dependencias de distribuidor, lavandería, dos dormitorios dobles y dos baños. La edificación se adapta a la arquitectura tradicional de la zona en la que se encuentra, haciendo uso de materiales propios del lugar como los forros de piedra natural que definen los diferentes elementos de la edificación (ver imagen siguiente).

Vista de la edificación a establecer en el solar sito en la Calle Albéniz, 52A.



Fuente: Portada del Proyecto Básico de Vivienda Unifamiliar Aislada y Piscina en C/ Albéniz, 52A.

El proyecto básico cumple con las disposiciones contempladas en el CTE en su Opción 1 (Parte 1 y parte 2), por lo que se refiere al alcance limitado de la intervención.

También cumple con las normas de disciplina urbanística, ordenanzas municipales, edificabilidad, funcionalidad y demás parámetros urbanísticos vigentes, según se justifica en los diversos apartados de la correspondiente Memoria del Proyecto Básico.

El volumen del edificio es fruto de la aplicación de la descripción anterior, siempre respetando las ordenanzas urbanísticas y los parámetros relativos a habitabilidad y funcionalidad.

C.4. SUPERFICIES

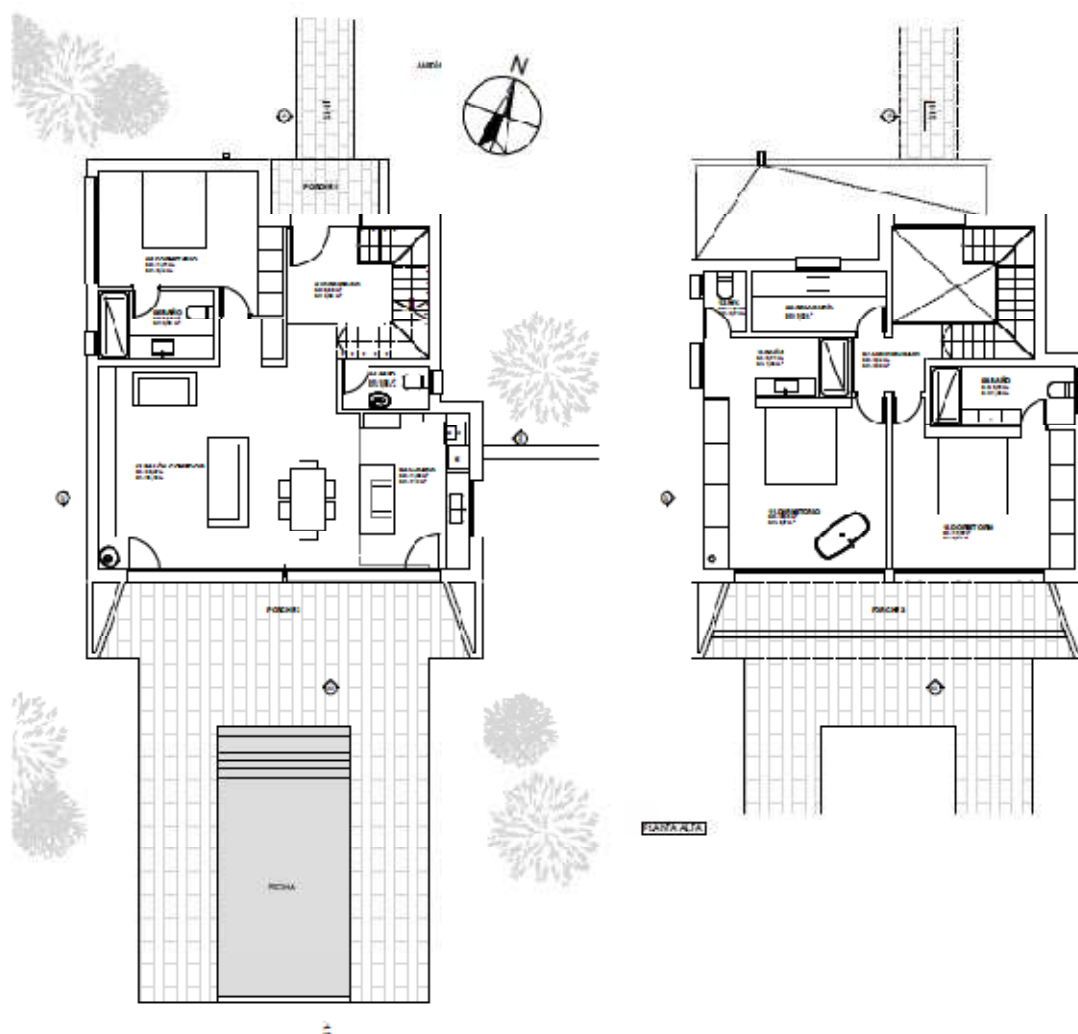
En los siguientes cuadros extraídos de la Memoria del Proyecto Básico de referencia se pueden constatar las diferentes superficies para cada una de las estancias que componen la edificación residencial programada.

Cuadro de superficies útiles (en m²).

				superficie:	útil	iluminada	ventilada
P. BAJA	VIVIENDA	S.U.INT.	79,58 m ²	RECIBIDOR (Di)	8,86	---	---
				ESTAR-COMEDOR (EC)	36,47	15,08	15,08
				COCINA	11,66	7,12	7,12
				ASEO (A)	2,52	0,70	0,70
				DORMITORIO 1 (D2)	14,71	6,44	6,44
		S.U.EXT.	22,89 m ²	BAÑO (B)	5,36	0,70	0,70
				PORCHE 1	4,48	---	---
				PORCHE 2	18,41	---	---
P.PISO	VIVIENDA	S.U.INT.	60,44 m ²	DISTRIBUIDOR (Di)	3,34	---	---
				LAVANDERÍA (L)	5,70	1,35	1,35
				BAÑO (B)	5,72	1,35	1,35
				DORMITORIO 2 (D2)	17,57	8,47	8,47
				DORMITORIO 3 (D2)	20,55	8,47	8,47
		S.U.EXT.	12,91 m ²	BAÑO (B)	7,56	2,05	2,05
				PORCHE 3	12,91	---	---

Fuente: Memoria del Proyecto Básico de Vivienda Unifamiliar Aislada y Piscina en la C/ Albéniz, 52A.

Distribución por plantas de la vivienda propuesta en el solar tratado.



Fuente: Plano 02. Plantas distribución del Proyecto Básico.

Cuadro de superficies y de superficies por planta (ambos en m²).

PLANTA BAJA CERRADA VIVIENDA	102,79 m ²
PLANTA PISO CERRADA VIVIENDA	74,96 m ²
TOTAL CERRADA VIVIENDA	177,75 m ²

PLANTA BAJA PORCHE (100%)	22,89 m ²
PLANTA PISO PORCHE (100%)	12,91 m ²
TOTAL PORCHES (100%)	35,80 m ²

PISCINA	32,00 m ²
---------	----------------------

PLANTA BAJA	CERRADA VIVIENDA	102,79 m ²
	PORCHES (100%)	22,89 m ²
TOTAL SUPERFICIE PLANTA BAJA		125,68 m ²

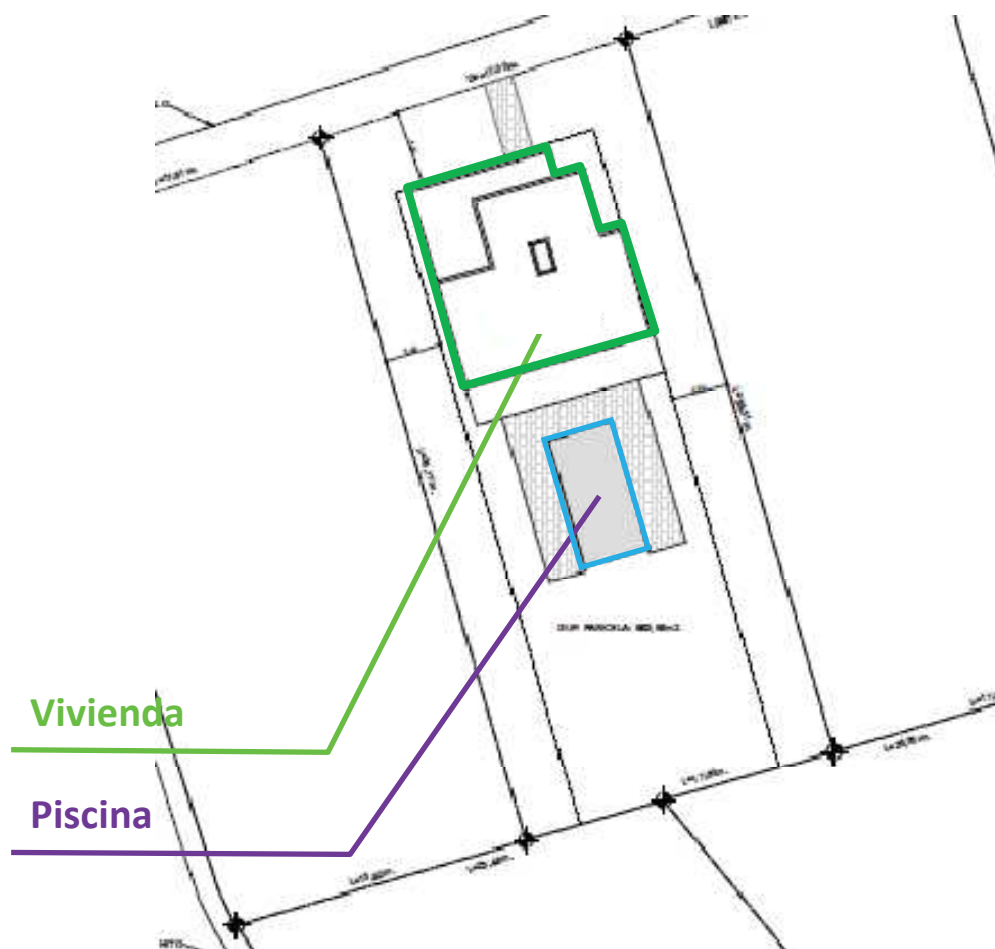
PLANTA PISO	CERRADA VIVIENDA	74,96 m ²
	PORCHE (100%)	12,91 m ²
TOTAL SUPERFICIE PLANTA PISO		87,87 m ²

SUPERFICIE TOTAL	213,55 m ²
------------------	-----------------------

Fuente: Memoria del Proyecto Básico de Vivienda Unifamiliar Aislada y Piscina en la C/ Albéniz, 52A.

La distribución espacial de esta edificación sita en la Calle Albéniz, 52A de la Urbanización de Es Pas de Vallgornera, en el municipio de Lluçmajor, cuyo asiento coincide con las más elevadas cotas del terreno localizadas en su banda septentrional, se grafía en el siguiente plano de emplazamiento, también recogido en el Plano 01. Situación y Emplazamiento del **Anexo Documental final** del presente Estudio de Impacto Ambiental simplificado.

Disposición de la vivienda sobre el solar correspondiente a la C/ Albéniz, 52A.



Fuente: Plano 1. Emplazamiento, sección del Proyecto de Ejecución de vivienda aislada.

C.5. ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Las ordenanzas y normas urbanísticas aplicables las dicta el planeamiento de Lluçmajor (Normas Subsidiarias y Complementarias aprobadas definitivamente por el CIUM en fecha de 15 de octubre de 1999), así como el PTIM.

Ficha urbanística.



PROYECTO:	Nueva construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina en suelo urbano
ENPLAZAMIENTO:	c/ Albéniz, 52A. Vallgomera Nou
MUNICIPIO:	Llucmajor
PROMOTOR:	LISO-BETEILIGUNGS GMBH
PROYECTISTA:	Roberto Rosas López

ANEXO MEMORIA URBANÍSTICA

Art. 152.2 de la Ley 12/2017 de Urbanismo de las Illes Balears (BOIB núm. 160 de 29/12/17)

Planeamiento vigente: Municipal: PGOU Llucmajor (30/11/1984)

Sobre parcela: PGOU Llucmajor (30/11/1984)

Reúne la parcela las condiciones de solar según el Art. 25 de la LUIB

Si ☐ No ☐

CONCEPTO		PLANEAMIENTO	PROYECTO
Clasificación del suelo		Urbano	Urbano
Calificación		Residencial Extensiva Baja	Residencial Extensiva Baja
Parcela	Fachada mínima	15 m	17,00 m
	Parcela mínima	600 m ²	662,95 m ²
Ocupación		25%= 165,73 m ²	125,68 m ²
Profundidad edificable		-	-
Volumen (m ³ /m ²)		-	-
Edificabilidad (m ² /m ²)		0,5 m ² /m ² = 331,47 m ²	213,55 m ²
Uso		Residencial/ Vivienda unif.	Residencial/ Vivienda unif.
Situación edif. en parcela/Tipología		Aislada/ Vivienda unifam.	Aislada/ Vivienda unifamiliar
Separación medianeras	Entre edificios	-	-
	Fachada (vía públ.)	4 m	4,00 m
	Fondo	3 m	>3,00 m
	Derecha	3 m	>3,00 m
	Izquierda	3 m	3,00 m
Altura	Máxima	-	-
	Total	7,5 m	5,60 m
	Núm. de plantas	PB+1 Piso	PB+ 1 Piso
Índice de intensidad de uso (Ir)		1 viv./300 m ² solar=2 viv.	1 vivienda
Observaciones: (1) Procedente de proyecto de parcelación con expnt. COAIB 11/02382/19 en fecha 15/03/2019			
OCUPACIÓN PB= VIV. PB:102,79 m ² +POR. PE (100%):22,89 m ² = 125,68 m ²			
EDIFICABILIDAD= VIV. PD:102,79 m ² I VIV. PP:74,06 m ² I POR. PD (100%): 22,00 m ² I POR. PP (100%):12,91 m ² = 213,55 m ²			

Montuiri, Marzo 2019

Roberto Rosas López, arquitecto

Fuente: Memoria del Proyecto Básico de Vivienda Unifamiliar Aislada y Piscina en C/ Albéniz, 52A.

Según la anterior ficha urbanística, la edificación residencial proyectada en el solar correspondiente a la C/ Albéniz, 52A cumple sobradamente con todos los parámetros tanto tipológicos alusivos a la superficie mínima de la parcela y a su fachada mínima, como volumétricos y edificatorios alusivos a la ocupación en parcela, la edificabilidad, la altura máxima reguladora, el número máximo de alturas, el volumen y la separación a los linderos perimetrales.

C.6. ENCAJE DEL PROYECTO

Son tratados en el presente apartado los aspectos que hacen mención al acondicionamiento ambiental del conjunto, el sistema de servicios y los riesgos ambientales.

Acondicionamiento ambiental _____

Se han elegido los materiales y los sistemas constructivos que garantizan las condiciones de higiene, salud y protección del medio ambiente, alcanzando condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior del edificio y disponiendo de los medios para que no se deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato, con una adecuada gestión de los residuos que genera el uso residencial aislado previsto en el proyecto.

Sistema de servicios _____

Destacan los siguientes servicios externos al edificio necesarios para su correcto funcionamiento como vivienda, a saber:

Evacuación de aguas: Depósito estanco definido expresamente en el apartado correspondiente de este estudio y previsión de conexión a la futura red de alcantarillado municipal.

Suministro de agua: Se dispone de acometida de abastecimiento de agua apta para el consumo humano. La compañía suministradora aporta los datos de presión y caudal correspondientes.

Suministro eléctrico: Se dispone de suministro eléctrico con potencia suficiente para la previsión de carga total del edificio proyectado.

Telefonía y TV: Existe acceso al servicio de telefonía disponible al público, ofertado por los principales operadores.

Telecomunicaciones: Se dispone infraestructura externa necesaria para el acceso a los servicios de telecomunicación regulados por la normativa vigente.

Recogida de residuos: El municipio dispone de sistema de recogida de basuras.

Gas ciudad: No se dispone de red de suministro de gas ciudad ni en la parcela analizada ni en el resto de la urbanización.

Riesgos ambientales _____

En relación a la incidencia ambiental de esta actuación de edificación unifamiliar aislada sobre los diversos objetivos de conservación del lugar debemos poner de manifiesto como el carácter subterráneo de este LIC ES5310049 - Cova des Pas de Vallgornera hace que sólo sean dos los riesgos ambientales potenciales derivados de la actuación edificatoria programada, tal y como al respecto determinan los distintos Informes técnicos.

Riesgo ambiental	Actuación
Riesgo de colapso geológico del subsuelo.	Labores de excavación en cimentación y otros elementos.
Riesgo de contaminación del subsuelo por percolación.	Vertidos al medio de aguas grises o negras no depuradas.

Tal y como se determina en el apartado correspondiente de este EIA Simplificado del Proyecto Básico de Vivienda Aislada y Piscina en el solar sito en la Calle Albéniz nº 52A de la Urbanización de Es Pas de Vallgornera, ni el sistema de cimentación empleado, ni las profundidades de las excavaciones a realizar en cimentaciones y depósitos, ni el sistema de tratamiento seleccionado para las aguas residuales generadas por la propia vivienda residencial van a poner en riesgo los objetivos de conservación del lugar.

C.7. SUSTENTACIÓN DEL EDIFICIO

De conformidad con el apartado 3 del Documento Básico DB SE-C Seguridad Estructural: Cimientos, del CTE, a continuación se indican las características del suelo y los parámetros a considerar en la fase de Proyecto Básico, para el cálculo de la parte del sistema estructural correspondiente a la cimentación.

Parámetros geomorfológicos del solar o parcela _____

A partir de la información geotécnica disponible, de la inspección visual del terreno y de los datos que se tienen de los solares colindantes, puede concluirse que se trata de un terreno con los siguientes parámetros:

- Tipo de terreno: **Roca calcárea**
- Tensión de trabajo previsible: **0,2 N / mm²**

Programación del reconocimiento del terreno _____

A los efectos de la programación del reconocimiento del terreno, la construcción a realizar y el tipo de terreno sobre el que se sustentará la obra, según las tablas 3.1 y 3.2 del apartado 3 del DB SE-C, se clasifica en:

- Tabla 3.1 Tipo de construcción:

C-0 Construcciones de menos de 4 plantas y superficie construida inferior a los 300 m²

- Tabla 3.2 Grupo de terreno:

T-1 Terrenos favorables: aquellos con poca variabilidad y en los que la práctica habitual en la zona es de cimentación directa mediante elementos aislados.

En el Proyecto de Ejecución de Vivienda Unifamiliar Aislada y Piscina en el solar sito en la Calle Albéniz, 52A de la Urbanización de Vallgornera se ampliará la información geotécnica del terreno, mediante la presentación como Anexo del correspondiente Estudio Geotécnico; dicho Estudio Geotécnico ya ha sido tenido en consideración en el presente Documento Ambiental. De la misma forma y dada la naturaleza del terreno en la zona de Vallgornera, se ha realizado un Estudio Geosísmico específico para confirmar la ausencia de cuevas o vacíos en el subsuelo que pudieran poner en riesgo la estabilidad estructural de la cueva subterránea de Vallgornera.

C.8. PRESTACIONES DEL EDIFICIO RESIDENCIAL PLANTEADO

A continuación se exponen las prestaciones derivadas de los requisitos básicos relativos a la seguridad de la edificación resultantes del cumplimiento del CTE, a saber:

Seguridad en caso de incendio (DB-SI) _____

Se diferencian dos posibles situaciones en cuanto a la propagación de un posible incendio, una propagación interior y otra propagación exterior, así como la correspondiente evacuación de los ocupantes, la detección y control del incendio, la intervención de los bomberos y la resistencia al fuego de la estructura, a saber:

Propagación interior.

► Compartimentación en sectores de incendio.

Sector	Superficie construida (m ²)		Uso previsto	Resistencia al fuego del elemento compartimentador ⁽¹⁾	
	Norma	Proyecto		Norma	Proyecto
Sector 1. Vivienda	2.500 m ²	213,55 m ²	Vivienda	EI-30 (h ≤ 15)	EI-90

⁽¹⁾ Los techos deben tener una característica REI, al tratarse de elementos portantes y compartimentadores de incendio

► Ascensores: no se prevén aparatos elevadores en el Proyecto Básico tratado.

► Locales de riesgo especial.

Local o zona	Superficie construida		Nivel de riesgo	Vestíbulo independencia		RAF del elemento compartimentador (RAF de puertas)	
	Norma	Proyecto		Norma	Proyecto	Norma	Proyecto
Contador eléctrico	-	-	Bajo	No	No	EI-90 (EI ₂ 45-C5)	EI-90 (EI₂45-C5)

► Reacción al fuego de los elementos constructivos, decorativos y de mobiliario: quedan específicamente excluidos los interiores de las viviendas.

► Espacios ocultos. Paso de instalaciones a través de elementos de compartimentación de incendios: la compartimentación contra incendios de los espacios ocupables tendrá continuidad en los espacios ocultos (patinejos, falsos techos, suelos elevados, etc.).

Propagación exterior.

► Distancia entre huecos.

Se limita en esta sección la distancia mínima entre huecos entre dos edificios, que pertenezcan a dos sectores de incendio del mismo edificio, entre una zona de riesgo especial alto y otras zonas, o hacia una escalera o pasillo protegido desde otras zonas.

El paño de fachada o de cubierta que separa ambos huecos deberá ser, como mínimo, EI-60.

Fachadas					Cubiertas	
Distancia horizontal (m) ⁽¹⁾			Distancia vertical (m)		Distancia (m)	
α entre planos	Norma	Proyecto	Norma	Proyecto	Norma	Proyecto
no procede		-		-		-

⁽¹⁾ La distancia horizontal entre huecos depende del ángulo α que forman los planos exteriores de las fachadas.

α	0° (fachadas paralelas enfrentadas)	45°	60°	90°	135°	180°
d(m)	3,00	2,75	2,50	2,00	1,25	0,50

Evacuación de ocupantes.

► Tabla de valores.

Recinto, planta, sector	Uso previsto	Superf. útil (m²)	Densidad ocupación (m²/pers.)	Ocupación (personas)	Nº de salidas		Recorridos de evacuación (m)		Anchura de salidas (m)	
					Norma	Proyecto	Norma	Proyecto	Norma	Proyecto
Vivienda	Residenc.	140,02	20	7	1	1	25	-	1,00	1,00

► Protección de las escaleras: no se prevén escaleras de evacuación en el proyecto básico objeto de estudio.

► Puertas situadas en recorridos de evacuación: tampoco se prevén puertas para la evacuación de más de 50 personas en el proyecto analizado.

► Señalización de los medios de evacuación: dada la naturaleza del proyecto, no se prevén las mismas.

► Control del humo del incendio: no es de aplicación en nuestro caso.

Detección, control y extinción de incendio.

Dada la naturaleza del proyecto, no se prevé la dotación de instalaciones de protección contra incendios ni ninguna otra señalización. Sin embargo, sí se recomienda la instalación de un extintor portátil de eficacia 21A-113B.

Intervención de los bomberos.

- Aproximación al edificio.

Anchura mínima libre (m)	Altura mínima libre o gálibo (m)	Capacid. portante del vial (kN/m ²)	Tramos curvos		
			Radio interior (m)	Radio ext. (m)	Ancho lib.circ.(m)

Norma	Proyecto	Norma	Proyecto	Norma	Proyecto	Norma	Proyecto	Norma	Proyecto	Norma	Proyecto
3,50	>3,50	4,50	>4,50	20	>20	5,30	-	12,50	-	7,20	-

- Entorno de los edificios: existe una franja de más de 25 metros de anchura libre de vegetación que pueda propagar un incendio.

La zona de acceso a la parcela dispone de dos vías de acceso alternativas.

- Accesibilidad por la fachada: no es de aplicación en este caso.

Resistencia al fuego de la estructura.

- Tabla de valores.

Sector o local de riesgo especial	Uso del recinto inferior al forjado considerado	Material estructural considerado			Estabilidad al fuego de los elementos estructurales	
		Soportes	Vigas	Forjados	Norma	Proyecto

Vivienda planta baja	Residencial	hormigón	hormigón	hormigón	R-30	R-90
Vivienda planta piso	Residencial	hormigón	hormigón	hormigón	R-30	R-90

Seguridad de utilización y accesibilidad (DB-SUA) _____

Seguridad frente al riesgo de caídas.

- Resbalicidad de los suelos.

Quedan excluidas específicamente del ámbito de aplicación de esta sección las zonas de uso restringido (vivienda unifamiliar).

► Discontinuidades en los pavimentos.

Quedan excluidas específicamente del ámbito de aplicación de esta sección las zonas de uso restringido (vivienda unifamiliar).

► Desniveles:

Protección de los desniveles, huecos y oberturas, ventanas, etc.: se dispondrán barreras de protección cuando exista una diferencia de cota mayor de 550 mm (excepto en las zonas donde la caída resulte muy improbable a causa de la disposición constructiva).

Características de las barreras de protección:

- Altura: Tendrán una altura mínima de 900 mm ($H < 6$ m)
- Resistencia: Resistirá una fuerza horizontal, distribuida uniformemente, de valor: $q_k \geq 0,8$ kN/m

Características constructivas: no procede.

► Escaleras y rampas.

Escaleras de uso restringido:

Elemento	Anchura del tramo		Altura de la contrahuella		Anchura de la huella	
	Norma	Proyecto	Norma	Proyecto	Norma	Proyecto
Escalera 1	≥ 800 mm	900 mm	≤ 200 mm	180 mm	≥ 220 mm	280 mm

No existen escaleras de trazado curvilíneo, ni escalones sin contrahuella.

Escaleras de uso general: no procede.

Rampas: no procede.

Pasillos escalonados de acceso a localidades en graderíos y tribunas: no procede.

Escalera fijas: no procede.

► Limpieza de los acristalamientos exteriores.

Todos los vidrios son fácilmente accesibles tanto desde el interior como desde el exterior de la edificación.

Seguridad frente al riesgo de impacto o atrapamiento.

► Impacto.

Impacto con elementos fijos.

	Norma	Proyecto
Altura libre de paso en zonas de circulación	$\geq 2,20$ m	2,60 m
Altura libre en umbrales de puertas	$\geq 2,00$ m	2,10 m
Altura elementos fijos que sobresalen de las fachadas situadas sobre zonas de circulación	$\geq 2,20$ m	2,50 m
Vuelo elementos respecto a las paredes en zonas de circulación entre 1.000 y 2.000 mm	$\leq 0,15$ m	-
Restricción de impacto de elementos volados de altura < 2.000 mm con elementos fijos	Sí	Sí

Impacto con elementos practicables: no procede.

Impacto con elementos frágiles:

Superf. acristaladas en áreas con riesgo de impacto	Elemento	Norma UNE EN 2600:2003
Diferencia de cota $0,55 \text{ m} \leq \Delta H \leq 12 \text{ m}$	Balconeras y ventanas	Resistencia al impacto nivel
Diferencia de cota $> 12 \text{ m}$	-	Resistencia al impacto nivel 1
Resto de casos	-	Resistencia al impacto nivel 3

Impacto con elementos insuficientemente perceptibles: no procede.

► Atrapamiento.

La distancia hasta el objeto fijo más próximo de una puerta corredera (mecanismos incluidos), será ≥ 200 mm.

Los elementos de apertura y cerramientos automáticos dispondrán de dispositivos de protección adecuados al tipos de accionamiento y cumplirán con las especificaciones técnicas propias.

Seguridad frente al riesgo de aprisionamiento en recintos.

► Aprisionamiento.

Los recintos con puertas con sistemas de bloqueo interior dispondrán de un sistema de desbloqueo desde el exterior y dispondrán de iluminación controlada desde el su interior, excepto en los casos de baños o aseos.

Las dimensiones y disposición de los pequeños recintos deben permitir la utilización de los mecanismos y giros de los usuarios en silla de ruedas.

La fuerza de apertura de las puertas de salida será ≤ 150 N, excepto en recintos del punto anterior, en las que será ≤ 25 N.

Seguridad frente al riesgo causado por iluminación inadecuada.

- Alumbrado normal en zonas de circulación.

Nivel de iluminación de la instalación de alumbrado (medido a nivel de suelo).

			Norma	Proyecto
Zona			Iluminancia mínima (lux)	
Exterior	Exclusiva para personas	Escaleras	10	10
		Resto de zonas	5	5
	Para vehículos o mixtos		10	10
Interior	Exclusiva para personas	Escaleras	75	75
		Resto de zonas	50	50
	Para vehículos o mixtos		50	50
Factor de uniformidad media			Fu ≥ 40%	40%

- Alumbrado de emergencia.

Dotación: no procede.

Posición y características de las luminarias: no procede.

Características de la instalación: no procede.

Iluminación de las señales de seguridad: no procede.

Seguridad frente al riesgo causado por situaciones de alta ocupación.

Las condiciones establecidas en esta sección son de aplicación a los graderíos de estadios, pabellones polideportivos, centros de reunión, otros edificios de uso cultural, etc. previstos para más de 3.000 espectadores de pie. En consecuencia, y dada la naturaleza del proyecto, queda fuera del ámbito de aplicación de esta sección.

Seguridad frente al riesgo de ahogamiento.

- Piscinas.

Esta sección es aplicable a las piscinas de uso colectivo, excepto las destinadas exclusivamente a competición o enseñanza, las cuales tendrán las características propias de la actividad que se desarrolle en ellas. En consecuencia, y dada la naturaleza del proyecto, queda fuera del ámbito de aplicación de esta sección.

- Pozos y depósitos.

Los pozos, depósitos o conducciones abiertas que sean accesibles a personas y presenten riesgo de ahogamiento estarán equipadas con sistemas de protección,

tales como tapas o rejas, con la suficiente rigidez y resistencia, así como con cerramientos que impidan su apertura a personal no autorizado.

Seguridad frente al riesgo causado por vehículos en movimiento.

Esta sección es aplicable a las zonas de uso aparcamiento y vías de circulación de vehículos existentes en los edificios, con excepción de los aparcamientos de las viviendas unifamiliares. En consecuencia, y dada la naturaleza del proyecto, queda fuera del ámbito de aplicación de esta sección.

Seguridad frente al riesgo causado por la acción del rayo.

El edificio no contiene sustancias tóxicas, radioactivas, altamente inflamables o explosivas, ni supera los 43 metros de altura.

La frecuencia esperada de impactos (N_e) es 0,005363 impactos/año.

El riesgo admisible de impactos (N_a) es 0,005500 impactos/año.

$N_e < N_a$ Por tanto no es necesaria la instalación de sistemas de protección contra el rayo.

Accesibilidad.

Dentro de los límites de la vivienda, incluidas las unifamiliares y sus zonas exteriores privativas, las condiciones de accesibilidad únicamente son exigibles en aquellas que hayan de ser accesibles.

En consecuencia, y dada la naturaleza del proyecto, queda fuera del ámbito de aplicación de esta sección.

Seguidamente se relacionan las prestaciones derivadas de los requisitos básicos relativos a la salubridad de la edificación, a saber:

Recogida y evacuación de residuos _____

Se indica en la documentación gráfica el espacio de almacenaje inmediato, que se ubicará en la cocina.

El espacio de almacenamiento de cada fracción tendrá una superficie en planta no menor que 30x30 cm y será igual o mayor que 45 dm³.

Los espacios destinados a materia orgánica y envases ligeros se dispondrán en la cocina o en zonas anejas auxiliares.

Estos espacios se dispondrán de tal forma que el acceso a ellos pueda realizarse sin que haya necesidad de recurrir a elementos auxiliares y que el punto más alto esté situado a una altura no mayor que 1,20 metros por encima del nivel del suelo.

El acabado de la superficie de cualquier elemento que esté situado a menos de 30 cm de los límites del espacio de almacenamiento será impermeable y fácilmente lavable.

Calidad del aire interior _____

Se prevé un sistema de ventilación mecánico.

Ahorro de energía _____

Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria.

► *Ámbito de aplicación*

Esta Sección es de aplicación a:

a) edificios de nueva construcción o a edificios existentes en que se reforme íntegramente el edificio en sí o la instalación térmica, o en los que se produzca un cambio de uso característico del mismo, en los que exista una demanda de agua caliente sanitaria (ACS) superior a 50 l/día.

b) ampliaciones o intervenciones, no cubiertas en el punto anterior, en edificios existentes con una demanda inicial de ACS superior a 5.000 l/día, que supongan un incremento superior al 50% de la demanda inicial.

c) climatizaciones de: piscinas cubiertas nuevas, piscinas cubiertas existentes en las que se renueve la instalación térmica o piscinas descubiertas existentes que pasen a ser cubiertas.

Este sistema se dispondrá en la cubierta del edificio.

Ocupación _____

Según el Decreto 145/1997 de 21 de noviembre y el Decreto 20/2007, de 23 de marzo alusivos a las condiciones de habitabilidad, se ha previsto una ocupación máxima de la vivienda de **6 plazas**.

C.9. PRESUPUESTO

El presupuesto de ejecución material previsto se descompone en un total de 27 partidas o capítulos (obra civil y servicios), tal y como se detalla en el cuadro adjunto:

RESUMEN POR CAPÍTULO DEL PRESUPUESTO

Capítulo	1: ACTUACIONES PREVIAS.CONDICIONAMIENTO DEL TERRENO.....	4.683,59 €
Capítulo	2: CIMENTACIÓN.....	19.786,31 €
Capítulo	3: ESTRUCTURAS. FÁBRICA.....	17.507,12 €
Capítulo	4: ESTRUCTURAS. HORMIGÓN ARMADO.....	12.397,75 €
Capítulo	5: ESTRUCTURAS. HORMIGÓN PRETENSADO.....	17.206,57 €
Capítulo	6: ESTRUCTURAS. MADERA.....	7.689,11 €
Capítulo	7: FACHADAS Y PARTICIONES. ACRISTALAMIENTOS.....	2.504,60 €
Capítulo	8: FACHADAS Y PARTICIONES. FÁBRICAS.....	17.006,21 €
Capítulo	9: FACHADAS Y PARTICIONES. DEFENSAS.....	2.905,33 €
Capítulo	10: FACHADAS Y PARTICIONES. CARPINTERÍA EXTERIOR.....	7.939,57 €
Capítulo	11: FACHADAS Y PARTICIONES. CARPINTERÍA INTERIOR.....	6.361,67 €
Capítulo	12: FACHADAS Y PARTICIONES. PUNTOS SINGULARES.....	3.456,34 €
Capítulo	13: INSTALACIONES. CLIMATIZACIÓN.....	4.633,50 €
Capítulo	14: INSTALACIONES. ELECTRICIDAD.....	8.766,09 €
Capítulo	15: INSTALACIONES. FONTANERÍA. APARATOS SANITARIOS Y GRIFERÍA.....	6.687,27 €
Capítulo	16: INSTALACIONES. FONTANERÍA. CONEXIÓN, CONDUCTOS Y ACCESORIOS...	9.667,74 €
Capítulo	17: INSTALACIONES. CAPTACIÓN SOLAR TÉRMICA.....	3.255,97 €
Capítulo	18: INSTALACIONES. SANEAMIENTO.....	4.683,59 €
Capítulo	19: INSTALACIONES. VENTILACIÓN.....	1.602,94 €
Capítulo	20: AISLAMIENTOS E IMPERMEABILIZACIONES.....	9.016,54 €
Capítulo	21: CUBIERTAS.....	13.925,55 €
Capítulo	22: REVESTIMIENTOS. PARAMENTOS.....	29.980,01 €
Capítulo	23: REVESTIMIENTOS. SUELOS.....	12.147,29 €
Capítulo	24: REVESTIMIENTOS. TECHOS.....	6.712,32 €
Capítulo	25: PISCINA.....	17.031,25 €
Capítulo	26: VARIOS.....	400,74 €
Capítulo	27: CONTROL DE CALIDAD.....	2.504,60 €
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL		250.459,58 €

Fuente: Memoria del Proyecto Básico de Vivienda Aislada y Piscina en la Calle Albéniz, 52A.

En el **Anexo Documental final** se recogen las siguientes Cartografías, extraídas del Proyecto Básico de Vivienda Unifamiliar Aislada y Piscina:

- Plano 01. Situación y emplazamiento. e 1/200
- Plano 02. Plantas distribución. e 1/50
- Plano 03. Plantas cotas. e 1/50
- Plano 04. Alzados y Sección. e 1/50

D. DEFINICIÓN DE ALTERNATIVAS Y JUSTIFICACIÓN

D.1. INTRODUCCIÓN

Este apartado del estudio corresponde al planteamiento ambiental de varias alternativas de una misma actuación, su respectiva valoración ambiental y la consiguiente selección de la menos impactante. En nuestro caso concreto debemos reseñar como la propuesta objeto de estudio únicamente describe y detalla una serie de actuaciones alusivas a la construcción de una vivienda unifamiliar aislada con piscina sobre un solar urbano localizado en la Urbanización de Es Pas de Vallgornera, en el municipio de Lluçmajor.

Siguiendo el normal desarrollo de este punto de la Evaluación de Impacto Ambiental simplificada apenas podemos llegar a diferenciar entre varias alternativas posibles, a saber:

- No realizar dicha actuación directamente, cosa que supondría mantener las actuales condiciones de alteración del solar que conforma la parcela objeto de estudio en donde ya se han llevado a término actuaciones relacionadas con la alteración de la vegetación natural y el vertido de escombros, basuras y restos. Esta alternativa impediría al promotor de la actuación ejercer su derecho a construir en un solar de su propiedad, calificado urbanísticamente como suelo urbano consolidado y, en consecuencia, apto para el uso promovido.
- Realizarla a base de opciones diferentes para una misma actuación constructiva, valorando para cada una de ellas su mayor o menor grado de incidencia medioambiental.
- Realizarla tal y como se prevé en el Proyecto Básico de Vivienda Unifamiliar Aislada y Piscina en el solar objeto del presente estudio.

Fuera de estas posibilidades nos encontramos con que no resultan de aplicación en este caso concreto otras alternativas adicionales como las derivadas de la selección de otro emplazamiento físico distinto del analizado (por razones obvias, ya que el promotor de la actuación es dueño de este solar y no de otro).

D.2. ALTERNATIVA 0

Se refiere esta Alternativa 0 a la NO realización de la actuación.

En nuestro caso concreto esta alternativa no resulta oportuna para la propiedad, en tanto en cuanto el grueso de las actuaciones constructivas contempladas en el Proyecto Básico de Vivienda Aislada y Piscina sobre el solar sito en la Calle Albéniz, 52A de la Urbanización de Vallgornera posibilitan una futura consolidación urbanística de esta parcela la cual no podría llegar a desarrollarse en el caso de no promoverse esta actuación.

Es por ello que no consideramos que esta alternativa sea ni la más razonable, en tanto en cuanto su adopción imposibilitaría el desarrollo del uso residencial contemplado urbanísticamente para este solar urbano, ni la más recomendable, no en vano esta situación mantendría los actuales usos agresivos en esta porción de terreno tal y como viene aconteciendo hasta estos momentos, al tiempo que se impediría la progresiva consolidación de esta urbanización en detrimento de otras zonas rurales sujetas a menor presión antrópica y, en consecuencia, de mayor naturalidad.



Imagen del interior del solar objeto de estudio en donde se puede apreciar el vertido incontrolado de restos de material de obra (tuberías) ajenos a la normal disposición del medio natural.

D.3. ALTERNATIVAS DIFERENCIALES POR ACTUACIONES

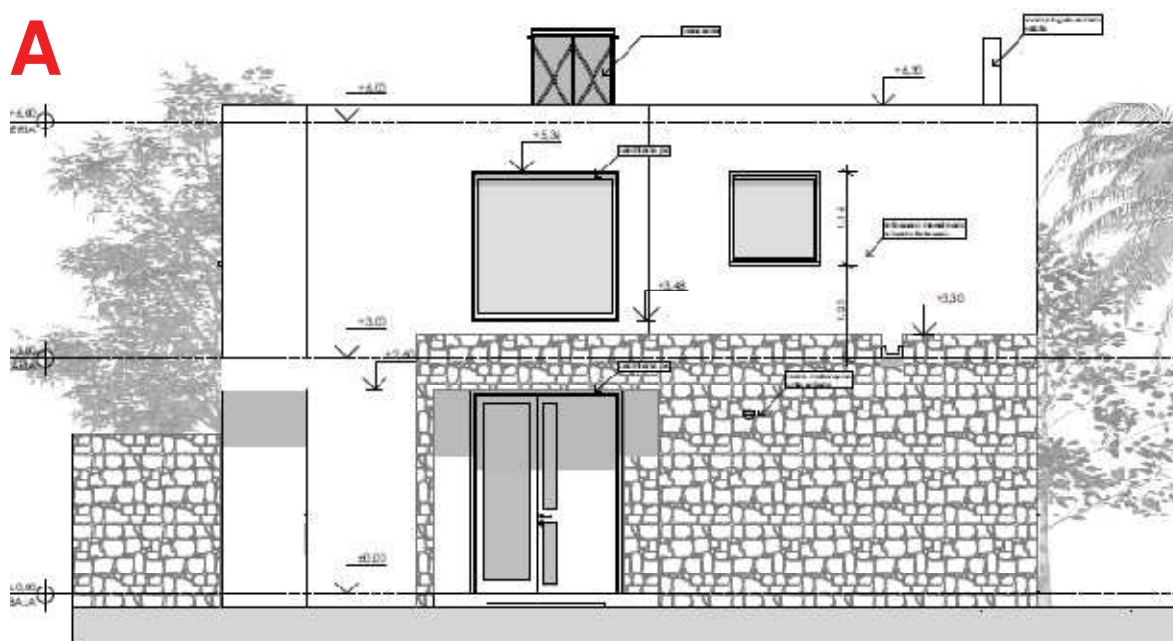
Seguidamente se relaciona, de forma condensada, la principal actuación que contiene el Proyecto Básico de Vivienda Unifamiliar Aislada y Piscina sobre el solar emplazado en la Calle Albéniz, 52A de la Urbanización de Es Pas de Vallgornera, valorando en ella la posible adopción de otras soluciones alternativas.

- Distribución de la vivienda en una / dos plantas.

Esta propuesta consistiría en agrupar los 102,79 m² de superficie en planta baja y los 74,96 m² de superficie en planta piso que propone el Proyecto de Ejecución analizado (A) en una sola altura o planta (B), por lo que la edificación pasaría a ocupar más superficie de terreno pero, como contrapartida, podría disminuir de forma apreciable su altura máxima (de los 5,60 metros del proyecto a los 3,00 metros).

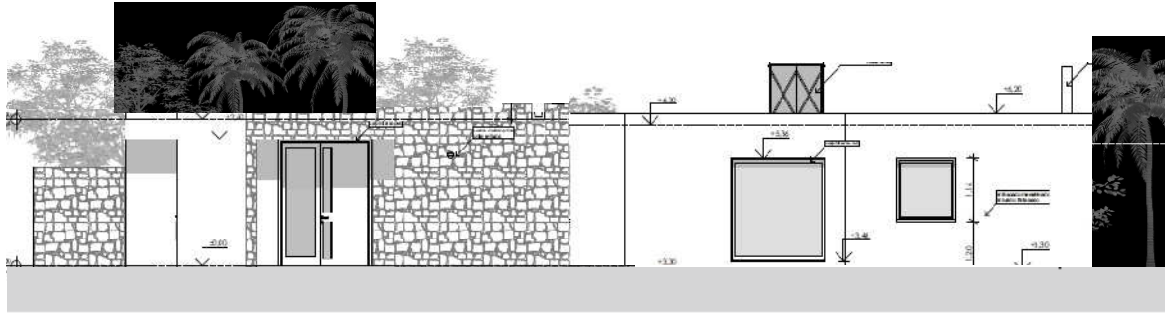
Esta agrupación de superficies en una sola planta baja traería como consecuencia una alineación de volúmenes que, a menos que se dispusieran de forma alargada y paralela a los límites este y oeste de la parcela, no podrían ser acomodados sobre el solar sin incumplir las distancias mínimas de separación a medianeras que determina el planeamiento (4 metros a fachada y 3 metros al resto de linderos).

Edificación con una / dos alturas.

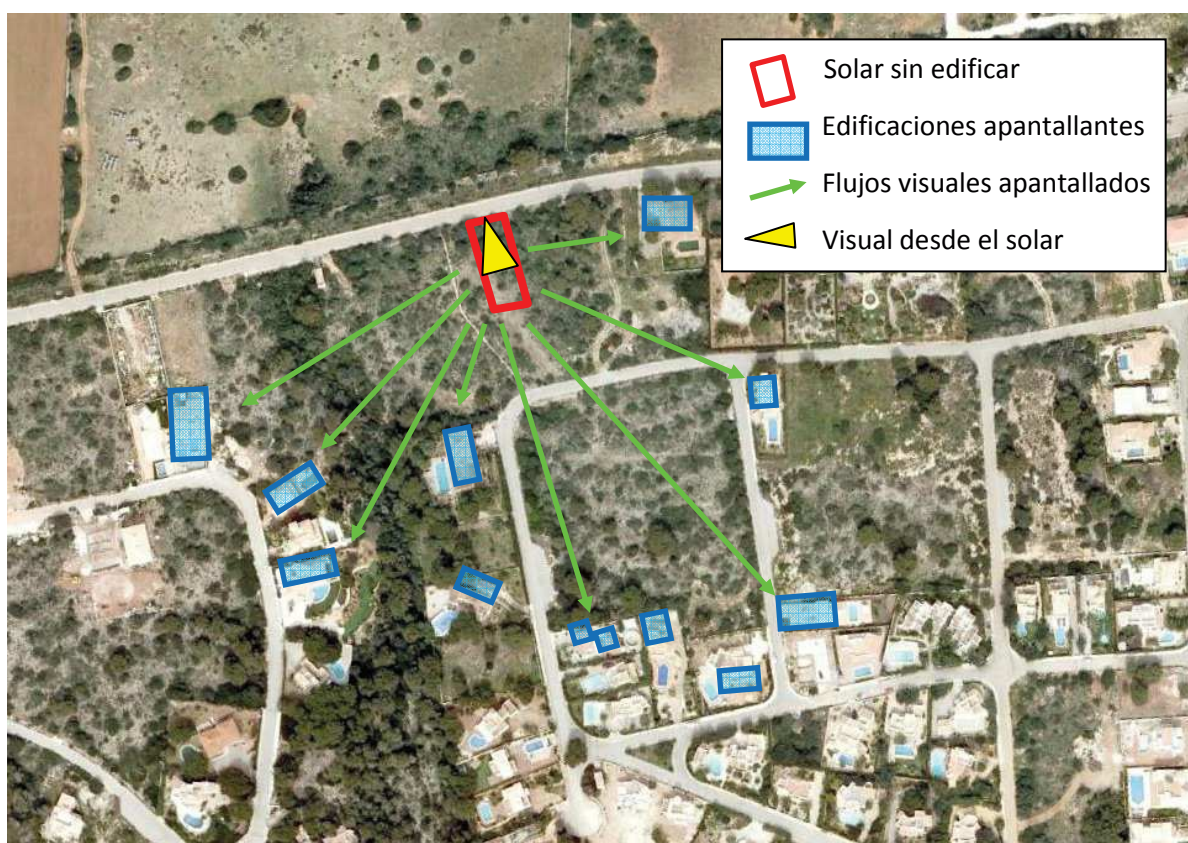


Fachada principal de la propuesta del Proyecto Básico de Vivienda Aislada y Piscina.

B



Apantallamiento de las vistas hacia el exterior desde el solar tratado.



Fuente: Dpto. Fotografía aérea de ESTOP, S.A. Vuelo de abril de 2016.



Imagen correspondiente a la visual marcada sobre la anterior imagen aérea (◀) en la que se pone de manifiesto como la presencia de una densa vegetación natural bloquea las vistas periféricas de medio y largo alcance.

D.4. ALTERNATIVA SEGÚN PROPONE EL PROYECTO

En este punto concreto se analizan y valoran desde el punto de vista ambiental las actuaciones que contiene el Proyecto Básico de Vivienda Unifamiliar Aislada y Piscina en el solar sito en la Calle Albéniz, 52A de la Urbanización de Es Pas de Vallgornera, sita en el municipio de Lluçmajor.

Para ello se procede al análisis del principal elemento que la propuesta contempla, a saber:

1. Uso de vivienda aislada _____

El programa de necesidades que se recibe por parte de la propiedad para la redacción del correspondiente proyecto básico es el característico de las viviendas aisladas de uso residencial como las que se establecen en esta urbanización de la costa meridional de Lluçmajor.

La vivienda se distribuye en planta baja con recibidor, estar-comedor, cocina, aseo, un dormitorio y un baño más dos porches exteriores y una planta piso con distribuidor, lavandería, dos baños y dos dormitorios dobles, teniendo salida a un porche exterior. La misma no agota los parámetros edificatorios permitidos por el planeamiento vigente ya que su ocupación cifrada en 125,68 m² es inferior a la máxima permitida de 165,73 m², de la misma forma que su edificabilidad de 213,55 m² es muy inferior a los 331,47 m² permitidos, al tiempo que su altura total se fija en 5,60 metros cuando son 7,50 metros los máximos permitidos en esta zona.

Todo ello determina el establecimiento de una futura construcción cuya cimentación se establece sobre el terreno sin necesidad de grandes excavaciones (a excepción del vaso de la piscina semienterrada de 1,20 metros de profundidad), perfectamente dimensionada en relación con la superficie disponible de solar (662,95 m², de los cuales sólo 102,79 m² se destinan a vivienda en planta baja -lo que apenas supone el 15,50% del total-), bien distribuida en cuanto a formas y de dos alturas, a lo que se une el empleo de materiales propios del lugar y adaptados al entorno cromático dominante para dar como resultado final una nueva unidad residencial de mínima repercusión o incidencia medioambiental y paisajística (ver croquis de sección de la edificación expuesto a continuación).

Sección de la vivienda unifamiliar con piscina a establecer en el solar analizado.



Fuente: Plano 04. Alzados y sección del Proyecto Básico de Vivienda y Piscina en C/ Albéniz, 52A.

Finalmente debemos reseñar como la ficha correspondiente a las Normas de Disciplina Urbanística determina una clasificación del solar tratado como urbano y bajo la ordenanza Residencial Extensiva Baja.

Esta misma Ordenanza presenta para este solar de la Urbanización de Vallgornera un índice de intensidad de uso máximo de 1 vivienda por cada 300 m² de superficie de solar por lo que sería posible construir en el 2 viviendas en lugar de una sola, al tiempo que la única edificación propuesta cumple con los requisitos de separación a linderos en todos sus perímetros.

Tanto el acceso como la evacuación al / del solar se produce por la fachada norte que linda con la Calle Albéniz, siendo 52A su número de policía según refleja el Proyecto Básico de Vivienda Unifamiliar Aislada y Piscina objeto del presente estudio.

D.5. RESUMEN DE ALTERNATIVAS Y SELECCIÓN

Seguidamente se exponen las principales alternativas analizadas, así como la selección final de la más ventajosa, sin tener en consideración la Alternativa 0 que implica la no realización de actuación alguna.

Alternativa	Valoración
Distribución de la vivienda en una planta.	<u>Negativa</u> ya que se debería establecer en la parcela una edificación de mayor superficie de ocupación (177,75 m² por los 102,79 m² que propone el Proyecto Básico), cuyos efectos visuales serían claramente perjudiciales para el normal observador por ser la misma más fácilmente apreciable desde los alrededores por su planta de forma alargada. Los accesos visuales desde la edificación planteada hacia el exterior, especialmente hacia la línea de costa, se verían claramente apantallados y bloqueados por acción tanto de la vegetación como de las edificaciones residenciales que se establecen en la banda meridional de la propiedad.
Según Proyecto Básico de Vivienda Unifamiliar Aislada y Piscina analizado.	<u>Positiva</u> ya que el uso edificatorio que en general plantea el Proyecto ha sido ubicado en el espacio y con el sentido adecuado, a saber: ☞ Vivienda _____ - Se localiza en la parte delantera del solar, justo sobre las curvas de nivel más elevadas. - Su cimentación es en superficie por lo que se minimizan las excavaciones. - Su distribución en planta baja y planta piso aumenta el potencial de vistas externas. ☞ Piscina _____ - Se localiza tras la vivienda y se asienta sobre las cotas más bajas del terreno.

De la anterior tabla se desprende como la propuesta de desarrollo urbanístico contenida en el Proyecto Básico de Vivienda Aislada y Piscina en la C/ Albéniz, 52A de la Urbanización de Es Pas de Vallgornera, conforman las actuaciones más convenientes desde todos los puntos de vista: ambiental, paisajístico, económico y social. En consecuencia, la siguiente evaluación de efectos ambientales (impactos) se realizará sobre la base de la alternativa que recoge el mencionado Proyecto Básico, por ser la alternativa que presenta las actuaciones más respetuosas sobre el entorno natural, sobre la calidad paisajística del medio y sobre los factores socioeconómicos asociados a este enclave de uso residencial.

E. DIAGNÓSTICO AMBIENTAL

E.1. INTRODUCCIÓN

En este apartado se pretende analizar la situación actual o preoperacional de aquellos aspectos del medio que puedan verse modificados como consecuencia directa de las actuaciones previstas en el Proyecto Básico de Vivienda Unifamiliar Aislada y Piscina objeto del presente Estudio de Impacto Ambiental simplificado. Se prescinde de los aspectos que no son relevantes a este respecto y, asimismo, se estudian los aspectos afectables a un nivel de profundidad tal que resulte razonablemente suficiente como para entender la asignación de impactos propuesta posteriormente en este Estudio.

Los 662,95 m² de superficie del solar tratado se localizan en un entorno urbano fuertemente parcelado y progresivamente urbanizado en donde las condiciones de naturalidad del terreno se han visto claramente mermadas desde tiempos pasados.

Seguidamente se definen los distintos medios que son tratados en un diagnóstico ambiental tipo como el que nos ocupa, ya que dicho diagnóstico, como tal, se recoge en la redacción del punto d) del nuevo artículo 45 de la Ley 9/2018, de 5 de diciembre, por la que se modifica, entre otras, la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, alusivo a la solicitud de inicio de la evaluación de impacto ambiental simplificada como uno de los contenidos objeto de estudio (*"descripción de los aspectos medioambientales que pueden verse afectados de manera significativa por el proyecto"*).

E.2. MEDIO FÍSICO

E.2.1. Climatología

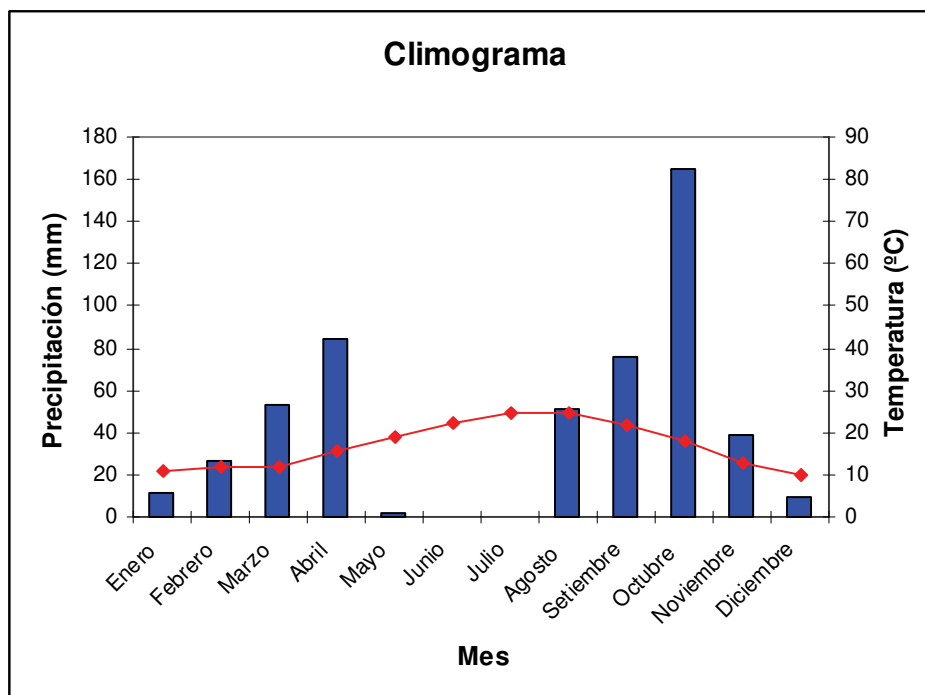
El clima de Lluçmajor es típicamente Mediterráneo, con unas temperaturas medias templadas y un régimen de precipitaciones estacional, coincidiendo la estación seca con la cálida en verano.

Las precipitaciones anuales fluctúan de un lugar a otro de la isla, llegando a una diferencia de hasta 1.000 mm anuales entre la zona más seca y la más lluviosa.

Según datos medios del Instituto Nacional de Estadística, la temperatura media anual de la zona oscila entre los 5°C de enero y diciembre y los 25°C de agosto, presentando un valor medio en torno a los 17°C. Las temperaturas máximas se registran, como era de esperar, en los meses de verano, concretamente en julio y agosto con valores del orden de los 25°C. En cambio, las temperaturas mínimas tienen lugar en los meses de diciembre y enero con valores en torno a los 5°C, respectivamente.

Respecto a la pluviometría media debemos reseñar un valor anual de unos 520 mm, siendo los meses más lluviosos abril, septiembre y octubre, la suma de los cuales (325 mm) supera el 62% del total anual.

El *Índice de Gaussen* mide el índice de aridez de una zona. Se calcula como $\text{Precipitaciones} = \text{Temperatura} * 2$ ($P=T*2$). Si el valor de P es menor al doble de la temperatura se trata de un clima seco, en el caso contrario sería un clima húmedo.



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE - Instituto Nacional de Estadística.

El climograma anterior es una manera gráfica de calcular el *Índice de Gaussen*. De él se desprende que en general el clima es húmedo, presentando una época seca que corresponde a los meses de verano.

Más particularmente debemos reseñar como el clima dominante en la zona es el típico Mediterráneo, no seco, con temperaturas templadas y distribuidos ambos parámetros (tanto temperatura como pluviosidad) de la forma típica en este clima, hecho que condiciona un único periodo con un acusado déficit hídrico que va desde Mayo hasta Julio.

E.2.2. Geología y geomorfología

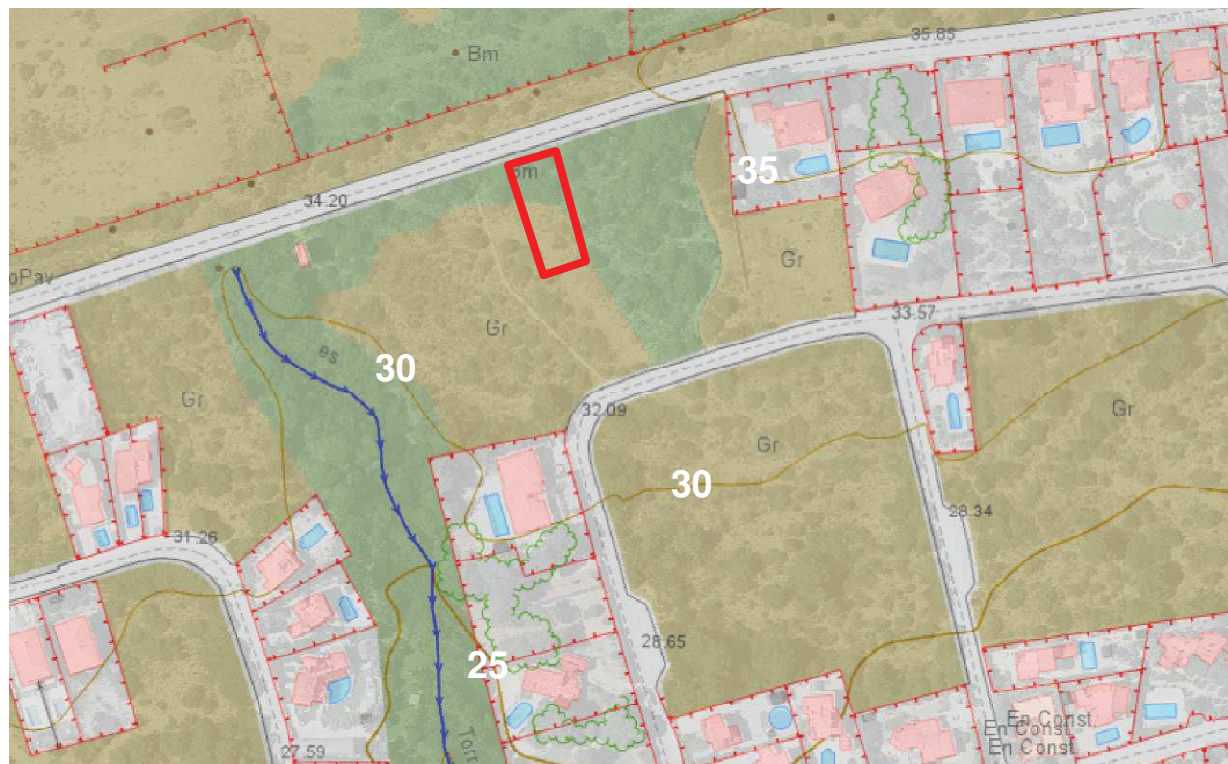
La Hoja 724 / Lluçmajor del Mapa Geológico de España, editado por el IGME en 1991, nos ofrece una clara visión acerca de la geología de la zona en donde su subsuelo se corresponde con la Unidad de Calizas y Areniscas calcáreas del Plioceno superior-Pleistoceno; más concretamente se trata de Calcarenitias Bioclásticas de grano medio a grueso las cuales se sitúan sobre el Complejo arrecifal y terminal del Tortoniense - Mesiniense en el cual se localiza la Cova des Pas de Vallgornera como elemento geológico más sobresaliente en la zona y sus alrededores (de hecho se trata de la cavidad de mayor recorrido de todas las Illes Balears y una de la mayores de Europa con más de 74 km de desarrollo). Toda la zona pertenece al dominio conocido como Sa Marina de Lluçmajor.

Topográficamente, en el municipio de Lluçmajor se distinguen dos zonas claramente delimitadas: la zona plana de Sa Marina (a la cual pertenece este solar de la Urbanización de Es Pas de Vallgornera) y la zona elevada del Macizo de Randa.

Nuestra zona se ubica en Sa Marina, la cual ocupa la mayor porción de la superficie del municipio. Este entorno se caracteriza por un relieve suave desarrollado entre los 0 y 140 metros de altitud en el que apenas existen accidentes topográficos y da lugar a una amplia llanura. Con una elevación media sobre el nivel del mar de unos 100 metros, alcanza su máxima altura en Sa Torre con 142 metros aproximadamente. Aunque se trata de un territorio llano, Sa Marina ofrece una apariencia de relieve tanto en lo referente a sus límites con las tierras que la circundan como en su límite con el

Mar Mediterráneo. En el caso concreto del solar analizado, este se establece entre las curvas de nivel de los 34,00 metros al noreste de la zona de estudio y los 33,00 metros al sur y suroeste de la parcela analizada.

Topografía de la zona en el entorno del solar sito en la Calle Albéniz, 52A.

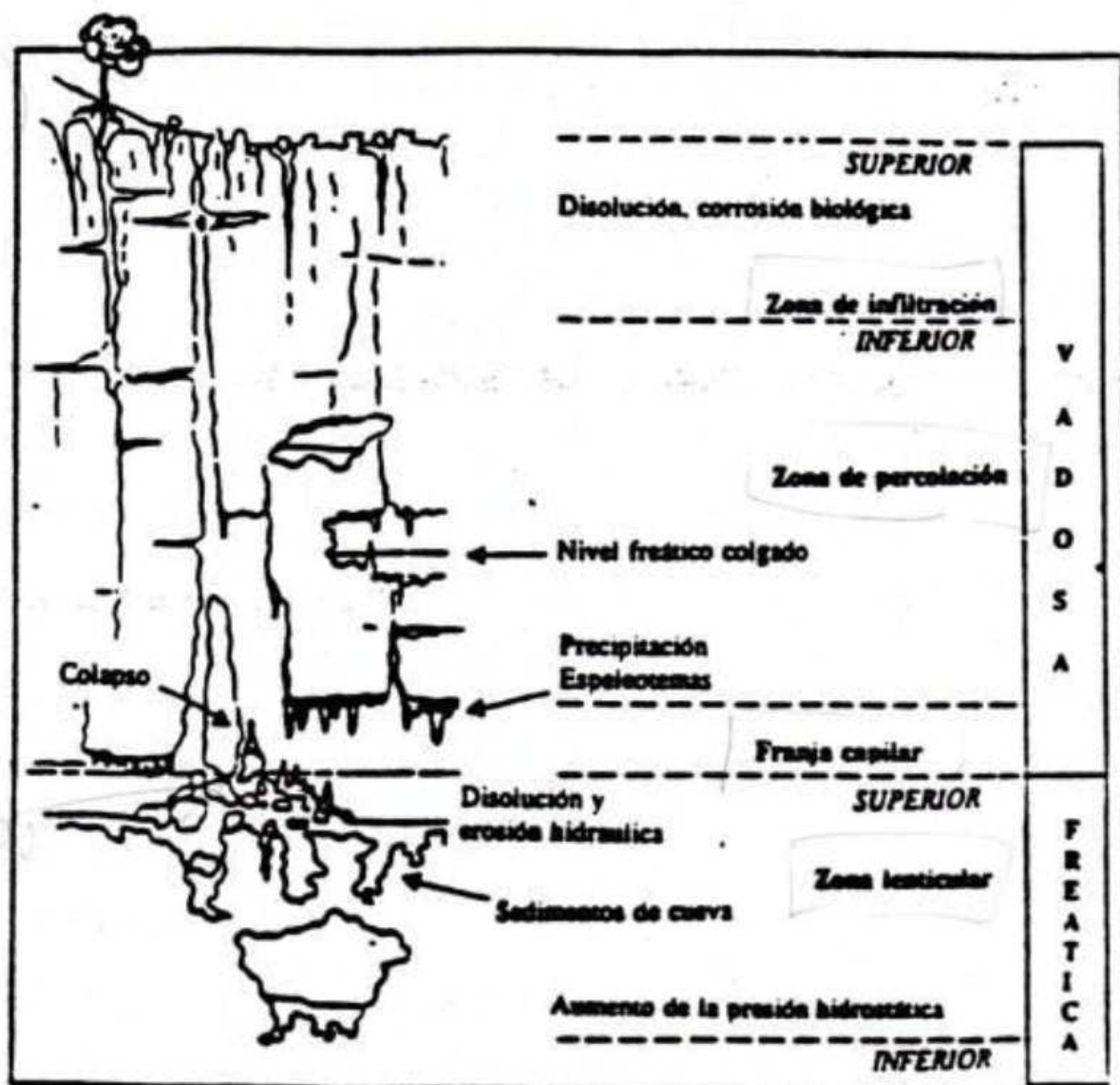


Fuente: IDEIB.

En su límite físico con el mar, Sa Marina presenta acantilados costeros que se extienden desde Cap Enderrocat hasta Cala Pi, siendo los accidentes más notables Es Cap Blanc, Es Cap de Regana y el propio Cap Enderrocat. De hecho, la propia Urbanización de Es Pas de Vallgornera se localiza sobre un acantilado costero que en las inmediaciones del solar analizado es conocido por el nombre de Sa Creta.

Estratigráficamente el subsuelo del solar objeto de estudio corresponde a una Unidad de Calizas y Areniscas calcáreas del Plioceno superior - Pleistoceno, más concretamente se trata de Calcarenitas Bioclásticas de grano medio a grueso las cuales se sitúan sobre el Complejo arrecifal y terminal del Tortoniense-Mesisiense (ver croquis siguiente).

Perfil kárstico maduro localizado en el entorno de la zona de estudio.



Fuente: Memoria del Reconocimiento Exploratorio mediante geo-radar de geoexplorer.es.

Desde un punto de vista Paleogeográfico se trata de sedimentos correspondientes a la Llanura Litoral con secuencias somerizantes donde se pueden localizar desde shoals hasta arenas de playa.

El espesor medio de esta formación es de 30 a 50 metros y los últimos términos más superficiales corresponden a calcarenitas amarillentas con estratificación cruzada (material localmente conocido como marés).

Tal y como determina el **Estudio Geofísico** realizado por parte de la empresa geoexplorer.es (Servicios y Exploraciones Geofísicas aplicadas) en fecha de julio de 2019 a solicitud de la propiedad, los principales resultados de la interpretación y análisis de los perfiles de investigación llevados a término sobre el solar descrito son los siguientes:

- En principio quiere avanzarse que bajo el rango de profundidades estudiadas ($\approx 9,00$ metros) y de acuerdo al Patrón de Reconocimiento utilizado, no parece observarse ninguna cavidad que por tamaño, profundidad o agrupación sugiera pertenecer o relacionarse con el Sistema de la Cova des Pas de Vallgornera.

- El subsuelo del solar de estudio presenta un esquema clásico de karstificación, con debilidades mecánicas y cavidades sub-horizontales propias de la Zona Vadosa de un perfil kárstico, más concretamente corresponderían a las que se desarrollan en la Zona de Infiltración (Zona Vadosa Superior) (ver perfil expuesto en la página anterior). “Esta zona es característica esencialmente por la presencia de fracturas y cavidades verticales, en donde los procesos fundamentales son la disolución físico-química y la corrosión biológica asociada a una intensa actividad biológica. Las brechas de colapso pueden formarse en las zonas más superficiales (< 20 metros)” Esteban y Klappa 1983.

- Únicamente y como geomorfología característica de este macizo rocoso de naturaleza calcarenítica, o areniscosa con cemento calcáreo, se observan pequeñas cavidades de orden centimétrico / decimétrico (claramente sub-horizontales y parcialmente rellenas), especialmente observables entre los -2,00 / -4,00 metros de profundidad y entre los -6,00 / -8,00 metros (éstas ya ocasionalmente de carácter métrico, y sobre todo en una banda métrica más erodible situada en torno a los -6,00 / -7,00 metros). En ocasiones estas pequeñas cavidades se ven asociadas a un sistema de diaclasado, con un desarrollo de alteración que parte desde el exterior hacia el interior del macizo rocoso (exokarst). Tal y como se explica arriba y en el anterior apartado, ambos elementos son característicos de la zona de infiltración.

- Desde un punto de vista hidrogeológico no se reconoce conectividad relevante entre estas pequeñas cavidades dispersas (sobre todo entre los -2,00 / -4,00 metros de profundidad), ni tampoco hacia profundidades mayores de las investigadas.

- Por otro lado, las bandas ligeramente debilitadas aquí reconocidas no suponen zonas que faciliten especialmente la percolación hacia el interior, ya que de partida, no se trata de fracturas o diaclasas en “sensu estricto”, sino únicamente zonas de debilidad mecánica (mayor contenido en aire/agua), y a su vez en ningún caso se han extendido más allá de las profundidades investigadas (9,50 metros).

- En base a la Cartografía Oficial de la **Consejería de Medio Ambiente**, los Ramales de la Cueva de Vallgornera se hayan a más de 128 metros alejados del solar de estudio, (ver plano de la cueva recogido a continuación), por lo que no se han cartografiado bajo el Solar de Estudio ni referenciado a la misma.

Superposición de la Cartografía Oficial de la Cueva sobre el solar analizado.



Fuente: Memoria del Estudio Geofísico de geoexplorer.es.

Por todo lo anterior se concluye que la capacidad portante del terreno debe resultar suficiente como para soportar la construcción y la presencia de la futura edificación residencial aislada como la planteada en el Proyecto Básico de Vivienda Unifamiliar Aislada y Piscina en el solar sito en la C/ Albéniz, 52A de la Urbanización de Es Pas de Vallgornera, en el término municipal de Lluçmajor.

E.2.3. Hidrología

El sistema hidrológico de un territorio está determinado por el conjunto de sistemas de drenaje superficial que drenan los relieves de una zona y los acuíferos, que constituyen formaciones geológicas subterráneas que almacenan y liberan el agua respecto al carácter móvil y renovable de las aguas que llegan y saturan el medio permeable.

Estos pueden ser permanentes, es decir, que no pueden recibir ni descargar los fluidos que contienen. Pero normalmente se da una cierta fluidez de los recursos hidráulicos en su interior, que viene determinada por las características de porosidad y fisuración del material por donde discurren y los conduce hacia el mar.

La circulación de estas aguas superficiales en nuestro entorno está determinada por la acción del hombre (viales), además de los factores climáticos y geomorfológicos.

Sistema de drenaje superficial en el entorno del solar de la Calle Albéniz, 52A.



Fuente: IDEIB.

En el entorno del solar sito en la C/ Albéniz, 52A el acuífero existente se relaciona con la Unidad Hidrogeológica denominada 18.21 Costa que abarca toda la Urbanización de Es Pas de Vallgornera y sus alrededores, mientras que el sistema de drenaje superficial queda limitado a la presencia del curso del Torrent Fondo que discurre al oeste del solar a unos 77 metros de distancia del mismo.

E.3. VEGETACIÓN

E.3.1. Introducción

Tal y como acontece en otros enclaves, la vegetación presente tanto en el ámbito seleccionado como en su entorno inmediato está condicionada fuertemente por la actividad humana sobre el medio, no en vano es el ser humano quien delimita compartimentos espaciales de usos diferentes mediante la ejecución de actuaciones como el trazado de caminos y viales, el tendido de líneas eléctricas y telefónicas, el establecimiento de construcciones y la definición de parcelas de uso residencial mediante cerramientos de piedra seca, rejillas metálicas, entre otras, lo que determina una estructuración clara y definida del medio al tiempo que restringe, debido al uso urbano imperante, la presencia de formaciones vegetales autóctonas de cierto interés sobre el mismo.

Este orden de cosas determina para el enclave seleccionado una valoración ecológica de la vegetación calificable como moderada, fruto de la alternancia de cubiertas de vegetación natural a base de romeros, matas, jaras y acebuches con numerosos espacios alterados por las actuaciones humanas tales como el vertido incontrolado de basuras, escombros y restos de podas.

E.3.2. Vegetación existente en el solar analizado

En cuanto a la vegetación natural presente en el solar objeto de estudio debemos reseñar como esta queda definida por la presencia de los elementos característicos de la maquia seca dominante en Sa Marina de Lluçmajor.

En este espacio resulta posible constatar la presencia dominante de toda una serie de especies vegetales propias de entornos más secos como los romeros: *Rosmarinus officinalis*, las matas: *Pistacia lentiscus*, los acebuches: *Olea europaea* var. *sylvestris* y las jaras: *Cistus albidus* / *Cistus monspeliensis*, como elementos vegetales más representativos del lugar.



Vista del lateral oriental del solar analizado en la que podemos apreciar el predominio de una vegetación natural de porte arbustivo dominada por los acebuches, las matas, los romeros y las jaras, siendo destacada la ausencia de elementos arbóreos altos como los pinos carrascos los cuales si se establecen con profusión de elementos al este de la parcela objeto de estudio (fondo de la imagen).

Junto a estas especies de presencia más impuesta podemos mencionar la existencia de otros elementos vegetales como los gamones: *Asphodelus ramosus* y *A. aestivus*, las esparragueras: *Asparagus albus* y *A. horridus*, la cebolla albarrana: *Urginea marítima*, la zamarrilla: *Teucrium capitatum*, la zarzaparrilla: *Smilax aspera*, la retama: *Calicotome spinosa*, la hierba puntera: *Sedum sediforme*, los capuchinos: *Arisarum vulgare* y el olivillo: *Phillyrea angustifolia*.



En esta otra imagen correspondiente a la esquina noreste del solar tratado se puede apreciar la extracción y retirada de un acebuche de porte apreciable motivada por la necesaria reparación de una conducción lindante con la franja más septentrional de la parcela.

E.3.3. Consideraciones

En el solar objeto de estudio no se constata la presencia de especies vegetales calificadas como amenazadas, endémicas y/o susceptibles de modificación de su hábitat, dadas las tipologías imperantes en el medio.

En cuanto a especies vegetales protegidas por la ley (Decreto 75/2005, de 8 de Julio, por el cual se crea el Catálogo Balear de Especies Amenazadas y de Especial Protección, las Áreas Biológicas Críticas y el Consejo Asesor de Fauna y Flora de les Illes Balears), no se ha tenido constancia de la presencia en la zona de ninguna especie catalogada como en peligro de extinción, sensibles a la alteración de su hábitat, vulnerables o de interés especial, tal y como determina su artículo 4 correspondiente a las Categorías de las Especies Catalogadas.

E.4. FAUNA

E.4.1. Introducción

Tal y como acontece en cualquier territorio analizado, las características de la zona de estudio en cuanto a vegetación natural, clima, orografía, usos del suelo y grado de artificialización en su conjunto van a determinar la fauna natural que se desarrolla en este enclave, así como la abundancia o escasez de las distintas especies animales presentes en el mismo.

El solar tratado está situado en la C/ Albéniz, 52A de la Urbanización de Es Pas de Vallgornera, en plena zona costera de Sa Marina de Lluçmajor, ubicándose esta parcela urbana en una zona muy seca del sureste de la isla que se caracteriza por estar dominada por un matorral esclerófilo bajo y muy abierto de acebuches y matas dispersas sin apenas sotobosque en donde se pone de manifiesto la presencia de numerosos signos motivados por una fuerte presencia humana tanto en la parcela seleccionada como en su entorno inmediato.

E.4.2. Especies animales asociadas al sector tratado

Más concretamente el solar urbano objeto de estudio resulta condicionado por una serie de factores propios de este territorio que pueden tener ciertos efectos sobre las distintas comunidades animales que en el se establecen; de entre los más destacados mencionamos los siguientes:

- ✓ Tráfico de vehículos tanto pesados como ligeros asociados al desarrollo de actividades constructivas y/o residenciales propias de esta zona urbana.
- ✓ Emisión de gases y partículas contaminantes provenientes de dicho tráfico rodado.
- ✓ Generación de ruido, polvo y vibraciones como consecuencia de las actuaciones residenciales que se recogen en el entorno del solar tratado y especialmente en su periferia sur y este en donde sobresale la presencia de numerosas edificaciones aisladas de carácter residencial (ver imagen aérea siguiente).
- ✓ Notoria frecuentación del medio derivada del uso y función de las viviendas residenciales aisladas circundantes.

Presión edificatoria alrededor del solar objeto de estudio.



Fuente: Elaboración propia sobre imagen de Google Earth.

En este pequeño espacio de reducidas dimensiones (662,95 m² de superficie), tanto la variabilidad como la diversidad de especies es muy escasa, lo que se relaciona directamente con una limitada disponibilidad de hábitats (espacios naturales alterados por las acciones del hombre) y con la proliferación de acciones antrópicas que han terminado por reducir en buena medida la naturalidad del medio.

Seguidamente se relacionan aquellas especies animales de cuya presencia se tiene constancia en el solar tratado, bien sea por observaciones de campo directas, bien por testimonios de los residentes en las viviendas de solares cercanos al nuestro, bien por la bibliografía existente (en cuyo caso junto al nombre de la especie figurará un asterisco "**").

Fauna terrestre y voladora

Nula presencia de anfibios al carecer la zona de hábitats adecuados dada la notoria alteración llevada a cabo sobre el medio, predominio de los roedores y presencia muy ocasional de otros representantes propios de otras clases de especies:

Clase de vertebrado	Nombre científico	Nombre vulgar
Reptiles	<i>Testudo hermanni</i>	Tortuga mediterránea *
Reptiles	<i>Hemidactylus turcicus</i>	Salamanquesa rosada
Reptiles	<i>Tarentola mauritanica</i>	Salamanquesa común
Reptiles	<i>Macropododon cucullatus</i>	Culebra de Cogulla *
Mamíferos	<i>Apodemus sylvaticus</i>	Ratón de campo
Mamíferos	<i>Erinaceus europaeus</i>	Erizo *
Mamíferos	<i>Eliomys quercinus</i>	Lirón careto *
Mamíferos	<i>Mus musculus spretus</i>	Ratón gris
Mamíferos	<i>Mustela nivalis</i>	Comadreja *
Aves	<i>Carduelis chloris</i>	Verderón común
Aves	<i>Columba palumbus</i>	Paloma torcaz
Aves	<i>Falco tinnunculus</i>	Cernícalo vulgar
Aves	<i>Parus major</i>	Carbonero común
Aves	<i>Passer domesticus</i>	Gorrión común
Aves	<i>Sylvia atricapilla</i>	Curruca capirotada *
Aves	<i>Sylvia melanocephala</i>	Curruca cabecinegra
Aves	<i>Sylvia sarda</i>	Curruca sarda *
Aves	<i>Turdus merula</i>	Mirlo
Aves	<i>Upupa epops</i>	Abubilla

E.4.3. Consideraciones

Las condiciones de alteración que registra tanto el sector analizado como sus alrededores conforman rasgos que dificultan apreciablemente la presencia de poblaciones animales catalogadas en peligro de extinción o de especial protección, no en vano los usos del suelo agresivos, como los diversos testimonios personales recogidos, como los muestreos de campo efectuados “in situ” así lo han atestiguado.

Ecológicamente, no podemos certificar la presencia de poblaciones de especies animales protegidas por la ley (Decreto 75/2005, de 8 de julio, por el cual se crea el Catálogo Balear de Especies Amenazadas y de Especial Protección, las Áreas Biológicas Críticas y el Consejo Asesor de Fauna y Flora de les Illes Balears, así como Resolución nº 8251 del Consejero de Medio Ambiente de inclusión de diversas especies en el citado Catálogo Balear de Especies Amenazadas y de Especial Protección), dada la naturaleza urbana predominante en el medio y su entorno.

E.5. PAISAJE

E.5.1. Introducción

En los estudios de valoración del paisaje las evaluaciones nos indican que el análisis territorial de elementos contruidos supone la presencia de estructuras captadoras de flujos visuales generalmente negativos, los cuales limitan el valor de los paisajes donde se insertan, en detrimento de los espacios naturales cubiertos por la vegetación natural autóctona y propia del lugar.

Con todo y con esto, la consideración del paisaje en nuestra evaluación va a venir enmarcada por tres aspectos fundamentales, a saber:

- > El concepto de paisaje como elemento aglutinador de toda una serie de características del medio físico.
- > La capacidad de absorción que tiene un paisaje sobre las actuaciones que se derivan de la presencia antrópica.
- > La fuerte componente subjetiva que prevalece en cualquier valoración del paisaje.

El estudio del paisaje visual de un territorio dado viene determinado por su calidad paisajística y se realiza bajo dos puntos de vista los cuales resultan complementarios entre sí: el paisaje intrínseco del sector en sí mismo y el paisaje extrínseco de su entorno inmediato.

El estudio del paisaje intrínseco considera solamente las características visuales de cada una de las áreas que integran una unidad territorial, sin considerar el entorno de las mismas. Consiste en la descripción de los elementos visuales que componen el paisaje interno de cada una de estas áreas.

Su estudio permitirá establecer la modificación del paisaje interno que el área experimentará como consecuencia de la ejecución de las futuras actuaciones constructivas propuestas en la parcela objeto de estudio seleccionada y consistentes en una edificación aislada de carácter residencial dispuesta en dos plantas con piscina.

El estudio del paisaje extrínseco considera no solamente las características internas de cada una de las zonas, sino también las características visuales del entorno. Se estudian las relaciones paisajísticas existentes entre las áreas y su entorno, es decir, los accesos visuales y la intervisibilidad que relaciona un área dada objeto de estudio con su entorno visual.

El estudio del paisaje extrínseco permitirá establecer las modificaciones producidas en las vistas desde fuera de cada área hacia la misma, y en las vistas desde el área hacia su entorno.

Por lo que respecta a la calidad paisajística, esta se considera como una cualidad propia del medio pudiendo descomponerse para su estudio en una serie de parámetros predefinidos.

Seguidamente se procederá a efectuar un breve análisis de los recursos que definen dicha calidad paisajística del solar seleccionado sito en la C/ Albéniz, 52A.

E.5.2. Inventario de recursos definitorios de la calidad paisajística

A continuación se exponen toda una serie de recursos paisajísticos que determinan la apariencia perceptual del medio receptor seleccionado y por lo tanto su calidad visual y estética.

Factores Geóticos

Desde el punto de vista geótico el solar tratado se caracteriza por presentar una ligera pendiente fruto de su establecimiento sobre una plataforma estructural elevada que conforma la franja costera de Sa Marina de Lluçmajor, destacando por sus escasas diferencias topográficas oscilantes entre los 33 metros de la esquina suroeste más próxima al curso del Torrent Gros y los 34 metros que definen su esquina noreste lindante con la Calle Albéniz. Este desnivel, del orden del metro, apenas se aprecia sobre el propio terreno y desde la citada Calle Albéniz (en la siguiente imagen se pone de manifiesto como este solar se localiza a pie de calle).



Vista correspondiente a todo el frente del solar dispuesto en la Calle Albéniz, 52A tomada desde la misma calle cuyo trazado conforma su linde más septentrional.

Aparte de esto, no existen en la superficie de la parcela objeto de estudio otros elementos geológicos o geomorfológicos dignos de especial mención o que merezcan ser preservados.

Ambiente

La pequeña superficie de terreno analizada en este estudio presenta una reducida variabilidad de ambientes, siendo apenas posible constatar en sus alrededores la presencia de un ambiente de alteración propio de los entornos fuertemente antropizados de carácter residencial (casas unifamiliares y plurifamiliares de la Urbanización de Es Pas de Vallgornera, estaciones transformadoras de electricidad, postes con tendidos aéreos, antenas de telefonía móvil -ver imagen anterior-, viales de acceso y calles de servicio de la propia urbanización, conducciones de servicios sobre el propio terreno, etc.), mientras que en su interior los continuos vertidos de basuras, escombros y restos han ido ocasionando una progresiva merma en la calidad ambiental de este espacio.



Imagen correspondiente al vertido incontrolado de restos de plásticos abandonados que resulta posible apreciar en el interior del solar objeto del presente análisis paisajístico.

Factores Bióticos

Aquí, como en otros muchos enclaves, los usos del suelo dominantes en el medio junto a la influencia antrópica que se manifiesta sobre el territorio tratado (grado de artificialización y de frecuentación humana), determinan tanto una valoración biótica como una calidad biológica calificable como moderada.

Ello es así porque los espacios cubiertos con vegetación natural de mayor valoración estética y visual se entremezclan con áreas de alteración poco atractivas para el normal observador, hecho que reduce la catalogación medioambiental y paisajística del lugar.

De la misma forma podemos apreciar como el estado de esta vegetación natural con evidentes signos de alteración por falta de cuidados (acebuches secos y muertos por extracción) no ayuda a incrementar la valoración biótica del conjunto.

Grado de Artificialización _____

La pasada y reciente influencia antrópica sobre el terreno seleccionado se considera muy notoria puesto que si comparamos los espacios naturales con escasa o nula influencia antrópica con el solar objeto de estudio en el que se constata la actuación o presencia de éste, llegaremos a la conclusión de que el grado de artificialización general de la parcela tratada es elevado.

Singularidad _____

Si englobamos el entorno de la zona de estudio dentro de un marco de referencia insular deberemos catalogarla con un valor ambiental y paisajístico apreciable, no en vano la Urbanización de Es Pas de Vallgornera es conocida tanto a nivel local, como regional. Por el contrario, si lo que se analiza es la propia parcela deberemos calificarla con un valor ambiental y paisajístico moderado, tal y como era de esperar.

De todo lo anteriormente comentado podemos deducir que **la calidad paisajística y ambiental de la parcela analizada en su conjunto es calificable como moderada**, ya que sus buenas condiciones naturales se están viendo alteradas desde tiempo atrás por factores ajenos al medio como son los relacionados con el hombre y sus actividades urbanísticas asociadas (afectación de la vegetación natural por la apertura de caminos y senderos interiores, vertidos incontrolados de escombros, basuras y restos de podas, extracción de vegetación natural, etc.), hecho que no es óbice para que buena parte del entorno de la misma que aún permanece sin alterar (especialmente la banda meridional del sector) reciba una catalogación paisajística algo más elevada.

Por lo que respecta al resto de variables paisajísticas debemos reseñar como estas se detallan en el Anexo de Incidencia Paisajística que se recoge como documento independiente en el **Anexo Documental final** del presente Estudio de Impacto Ambiental simplificado.

Es en dicho anexo donde se describe de forma más detallada el paisaje intrínseco, el paisaje extrínseco, la fragilidad visual y la intervisibilidad de esta parcela objeto del presente documento ambiental.

E.6. USOS DEL SUELO Y SOCIOECONOMÍA

E.6.1. Introducción

El objetivo concreto de este apartado del diagnóstico territorial se centra en la descripción del estado actual del solar sito en la C/ Albéniz, 52A desde el punto de vista de las actividades socioeconómicas y de los usos del suelo que alberga dicho espacio.

E.6.2. Usos del suelo

El solar tratado presenta una clara diferenciación entre los espacios cubiertos de vegetación natural propia de la maquia seca de la Marina de Lluçmajor en donde destaca el predominio de matas, acebuches y jaras, respecto de aquellos enclaves en donde se han producido vertidos incontrolados de basuras, escombros y restos y se han abierto caminos (ver serie de imágenes expuestas a continuación).

Fotografía aérea del solar tratado y vistas hacia el interior del mismo.



Fuente: IDEIB.



Imágenes de la parcela localizada en la C/ Albéniz, 52A tomadas antes de la redacción del presente estudio.

E.6.3. Socioeconomía

El solar analizado forma parte de la Urbanización de Es Pas de Vallgornera tratándose de un solar urbano de 662,95 m² de superficie en el que se ha proyectado la construcción de una vivienda unifamiliar aislada con piscina de carácter residencial.

Solar estudiado y emplazamiento del mismo respecto de la manzana.



Fuente: Google Earth.

Dicho solar es el resultante de un proyecto de parcelación visado con número de expediente del COAIB 11/02382/19 de fecha 15/03/2019, habiendo sido el mismo redactado por el arquitecto autor del Proyecto Básico.

Este solar se corresponde, según proyecto de parcelación presentado, con el solar núm. 2 sito en la Calle Albéniz, 52A y conformado por un solar de forma rectangular con acceso por la Calle Albéniz. Linda por el norte con la Calle Albéniz; por el sur en parte con el solar núm. 6 (Calle Dalí, 3) y en parte con el solar núm. 7 (Calle Dalí, 5); por el este con el solar núm. 3 (Calle Albéniz, 52B) y por el oeste con el solar núm. 1 (Calle Albéniz, 52). Dispondrá de una longitud de fachada 17,00 metros, otros 17,00 metros de fondo, una medianera izquierda de 39,31 metros y una medianera derecha de 38,77 metros de desarrollo respectivamente. Su superficie es de 662,95 m².

Solar 2 sito en la C/ Albéniz, 52A y emplazamiento del mismo respecto de la manzana.



Fuentes: Dpto. Fotografía aérea de ESTOP, S.A. / Sede Electrónica del Catastro.

A efectos económicos nos encontramos ante una propiedad con acceso rodado y peatonal directo a través de la Calle Albéniz, siendo 52A su número de policía. Es uno de los solares que conforman la manzana 86769 de 25 solares comprendida entre las Calles Albéniz (norte) y Dalí (sur).

A efectos urbanísticos este solar destaca por los siguientes parámetros ocupacionales y edificatorios:

Edificabilidad permitida	331,47 m ²
Altura máxima reguladora	7,50 metros
Ocupación	165,73 m ²
Plantas posibles	PB + 1PP
Índice de intensidad de uso	1 viv./300 m ² solar

En cuanto a dotación de servicios este solar dispone de:

Suministro de agua potable:

Se dispone de acometida de abastecimiento de agua apta para el consumo humano. La compañía suministradora aporta los valores de presión y caudal correspondientes.

Evacuación de aguas sucias:

Depósito de almacenamiento de aguas residuales con previsión de conexión a la futura red de alcantarillado.

Suministro eléctrico:

Se dispone de suministro eléctrico con potencia suficiente para la previsión de carga total del edificio proyectado.

Telefonía y TV:

Existe acceso al servicio de telefonía disponible al público, ofertado por los principales operadores.

Telecomunicaciones:

Se dispone infraestructura externa necesaria para el acceso a los servicios de telecomunicación regulados por la normativa vigente.

Recogida de residuos:

El municipio dispone de sistema de recogida de basuras.