

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT I TERRITORI

4599

Resolució del president de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears per la qual es formula l'informe d'impacte ambiental sobre el projecte de reforma i canvi d'ús per a agroturisme i nova piscina a la finca de Son Seriol, pol. 12, parcel·les 449 i 451; pol. 5, parcel·la 367; i pol. 7, parcel·la 341, TM d'Inca (145a/2021)

Vist l'informe tècnic amb proposta de resolució de dia 24 de maig de 2022, i d'acord amb l'article 10.1.a) del Decret 4/2018, de 23 de febrer, pel qual s'aproven l'organització, les funcions i el règim jurídic de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears (CMAIB) (BOIB núm. 26 de 27 de febrer de 2018),

RESOLC FORMULAR:

L'informe d'impacte ambiental sobre el projecte de reforma i canvi d'ús per a agroturisme i nova piscina a la finca de Son Seriol, pol. 12, parcel·les 449 i 451; pol. 5, parcel·la 367; i pol. 7, parcel·la 341 (TM d'Inca), en els termes següents:

1. Determinació de subjecció a avaluació ambiental i tramitació

D'acord amb l'article 13.2 del Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Avaluació Ambiental de les Illes Balears, han de ser objecte d'avaluació d'impacte ambiental simplificada els projectes inclosos en l'annex II d'aquesta Llei. Entre els projectes inclosos a l'annex 2 del Decret legislatiu, el «Projecte de reforma i canvi d'ús per a agroturisme i nova piscina (TM d'Inca)», s'inclou al punt 6 del grup 7:

Urbanitzacions de vacances i instal·lacions hoteleres fora d'àrees urbanes i construccions associades.

Per tant, el projecte s'ha de tramitar com a una Avaluació d'Impacte Ambiental Simplificada i seguir el procediment establert a la secció 2a del Capítol II d'avaluació d'impacte ambiental de projectes del Títol II de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental. S'han de complir també les prescripcions de l'article 21 del Decret legislatiu 1/2020, que li siguin d'aplicació.

2. Descripció i ubicació del projecte

Es projecta la reforma i el canvi d'ús a agroturisme d'una vivenda existent i un annex agrícola, i addició d'una piscina de nova planta amb terrassa perimetral, a la finca de Son Seriol, integrada per quatre parcel·les cadastrals confrontants – pol. 12, parcel·les 449 i 451; pol. 5, parcel·la 367; i pol. 7, parcel·la 341 –, al TM d'Inca.

L'edificació objecte d'intervenció (vivenda principal) es localitza a la parcel·la 449, és anterior a 1956 i es troba inclosa dins el Catàleg de Patrimoni del TM d'Inca, amb la denominació de Son Seriol (CLAU B-007, CODI INC-D092), amb grau de protecció A2. Té forma rectangular i disposa de planta baixa i primera planta, amb coberta inclinada a tres aigües i formada per un cos edificat de dues crugies.

L'accés a la vivenda principal es realitza a través d'un vestíbul que comunica frontalment amb la zona destinada a sala d'estar. Lateralment, a la dreta, queda la cuina i un bany, i a l'esquerra es pot accedir a dos dormitoris dobles amb bany en suite. A la part posterior, amb accés des de la sala d'estar, se situa una terrassa. La primera planta té accés a través d'una escala interior a un distribuïdor que comunica amb una sala d'estar i quatre dormitoris dobles, amb bany en suite.

Respecte de l'annex a la vivenda, d'ús actualment agrícola, únicament té planta baixa i presenta coberta inclinada i un petit porxo al límit sud-est, on hi ha un bany i un safareig, el qual comunica amb la vivenda principal.

D'aquesta manera, l'agroturisme disposarà de 6 unitats d'allotjament (12 places turístiques).

Les obres de reforma de la vivenda principal i l'annex agrícola no intervendran en les façanes, ni suposaran cap ampliació o augment de volum. Es contemplen les següents actuacions:

- L'adequació dels accessos a l'entrada principal de l'edifici per a complir normativa d'accessibilitat.
- Construcció d'una nova paret divisòria a la planta pis per a incorporar una sala d'estar a un dormitori.

-La restauració de la coberta de l'annex per a l'adequació d'aquesta construcció d'ús agrícola al seu ús com a sala d'estar de l'agroturisme.

D'altra banda, es limiten les actuacions a l'exterior, on es projecta la construcció d'una piscina rectangular, amb una làmina d'aigua de 75 m² i revestiment interior en color verd, i terrassa solàrium perimetral de 146,96 m², a més de tres places d'aparcament, amb dos punts de càrrega de vehicle elèctric, que se situaran devora arbres existents. Sota la terrassa es projecta també una sala de màquines per a la piscina i un aljub d'aigua potable de 15 m³. No es preveuen nous enjardinaments, ni l'increment de la superfície impermeable de la parcel·la destinada a aparcament, mantenint-se el camí d'accés i els peus arboris existents. Únicament es preveu pavimentar un nou pas d'accés des de la terrassa de l'edifici principal fins a la terrassa de la piscina, per a garantir un itinerari accessible a totes les zones comunes de l'agroturisme.

Tampoc són objecte del projecte altres elements existents, com la vivenda aïllada (vivenda 3), localitzada a la parcel·la 449, la vivenda 2, localitzada a la parcel·la 367, ni dos elements inclosos al Catàleg de Patrimoni del TM d'Inca: la Sínia de Son Seriol (CLAU B-041, CODI INC-F013), situada dins la parcel·la 449, ni la «carrera», localitzada enfront de l'edificació principal.

La vivenda principal disposa d'un aljub soterrat, amb capacitat superior a 40 m³, que es destinarà a la recollida de les aigües pluvials, per al reg i neteja de les zones exteriors. L'aigua potable per a l'activitat serà recollida a l'aljub d'aigua potable projectat de 15 m³, sota la piscina, i el seu subministrament procedirà de camions cisterna.

L'edifici disposarà de xarxa separativa d'aigües pluvials i residuals (grises + fecals, també per separat). Les aigües residuals seran tractades a un sistema autònom de depuració, situat al costat de la vivenda principal. Consisteix en una fosa sèptica amb oxidació total (tractament primari + secundari, mitjançant fangs actius), amb previ pas per un separador de greixos. L'efluent depurat es preveu que sigui infiltrat per zona verda existent, de 2.400 m² de superfície, conformada, entre d'altres, per arbres, arbusts, plantes ornamentals i entapissants, que seran regades per degoteig o transsudació, amb un sistema de reg en superfície.

D'acord amb la documentació aportada pel promotor, s'instal·larà un sistema de producció d'aigua calenta sanitària (ACS), amb una capacitat mínima de 492 l. S'hi afegiran també plaques fotovoltaiques en superfície, amb una ocupació territorial de 108 m² (20,7% d'eficiència unitària, per a una potència de generació de 21,6 kW), més un grup electrogen, a una distància d'uns 15 m de la vivenda principal. També es disposarà d'un sistema de climatització per aerotèrmia (fred/calor) d'elevada eficiència energètica, i tres estufes de llenya o pèl·lets per a encalentrir les estances. La il·luminació exterior serà amb lluminàries LED, alimentades amb cèl·lules fotovoltaiques, i dissenyada per evitar la contaminació lumínica.

Els residus generats per l'activitat seran recollits a un espai d'emmagatzematge, situat al costat de la zona de cuina, amb unes dimensions mínimes de 60x60 cm, per a la fracció d'orgànica i resta, i a un altre espai d'emmagatzematge, ubicat al costat del safareig, amb unes dimensions mínimes de 100x60 cm, per a l'emmagatzematge de paper-cartó, envasos i vidre.

Les parcel·les que integren la finca tenen el seu accés directe mitjançant cancel·la de camí públic (Camí Vell de Palma a Muro) i es troben tancades en tot el seu perímetre.

3. Avaluació dels efectes previsibles

Durant la fase de construcció, es consideren com a efectes adversos més significatius la generació de renous, que pot causar alteracions a la fauna de l'entorn, i l'emissió de gasos contaminants, principalment a causa de l'ús de maquinària i l'augment del trànsit rodant, ocupació de sòl pels nous elements (piscina...), el risc de contaminació del sòl i les aigües subterrànies per abocament accidental de substàncies contaminants, i l'impacte paisatgístic pels elements de l'obra. Els impactes descrits seran de caràcter temporal. Es preveu una mínima eliminació de vegetació, ja que el projecte respectarà els camins propis de la finca, així com el manteniment dels arbres existents. Com a impactes positius, cal destacar la creació de llocs de feina temporals.

Durant la fase de funcionament, es preveuen com a principals impactes ambientals negatius la generació de renous, l'emissió de gasos contaminants, principalment pel trànsit dels camions cisterna de proveïment d'aigua potable, el risc de contaminació del sòl associat al generador fotovoltaic, i el consum d'aigua de l'activitat. Com a impactes positius, cal destacar la creació de llocs de feina del sector primari i terciari. No es preveu que l'impacte paisatgístic associat a la introducció de nous elements sigui significatiu.

D'altra banda, durant una eventual fase de desmantellament, es preveu el manteniment dels elements del projecte (piscina...), sent, en tot cas, els impactes previsibles els mateixos que els identificats durant la fase d'obres. També es tenen en compte els impactes associats a la correcta gestió de les plaques fotovoltaiques i la resta d'elements de la instal·lació fotovoltaica al final de la seva vida útil.

Atesa la naturalesa de l'activitat a desenvolupar es preveu que els efectes sobre el medi ambient siguin mínims si s'apliquen les mesures preventives i correctores contingudes al document ambiental.



4. Consultes a les administracions públiques afectades i persones interessades

L'òrgan ambiental ha realitzat consulta a les següents administracions previsiblement afectades:

- Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl, de la DG d'Espais Naturals i Biodiversitat.
- Servei d'Estudis i Planificació, de la DG de Recursos Hídrics.
- Servei de Gestió del Domini Públic Hidràulic, de la DG de Recursos Hídrics.
- Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera (DG d'Energia i Canvi Climàtic), de la Conselleria de Transició Energètica i Sectors Productius.
- DG de Turisme, de la Conselleria de Model Econòmic, Turisme i Treball.
- Servei d'Agricultura (DG d'Agricultura, Ramaderia i Desenvolupament Rural), de la Conselleria d'Agricultura, Pesca i Alimentació.
- DG de Salut Pública, de la Conselleria de Salut i Consum.
- Servei de Reforma i Desenvolupament Agrari (DG d'Agricultura, Ramaderia i Desenvolupament Rural), de la Conselleria d'Agricultura, Pesca i Alimentació.
- Direcció Insular de Territori i Paisatge, del Departament de Territori del Consell de Mallorca.
- Direcció Insular de Patrimoni, del Departament de Cultura, Patrimoni i Política Lingüística del Consell de Mallorca.
- Direcció Insular d'Urbanisme, del Departament de Territori del Consell de Mallorca.
- Direcció Insular d'Infraestructures, del Departament de Mobilitat i Infraestructures del Consell de Mallorca.

En el moment de redactar el present informe, s'han rebut els següents informes de les administracions consultades:

- El Servei de Reforma i Desenvolupament Agrari (DG d'Agricultura, Ramaderia i Desenvolupament Rural), de la Conselleria d'Agricultura, Pesca i Alimentació, amb data 16 de desembre de 2021, va informar el següent:

En relació a l'expedient abans citat i vista la documentació presentada, les parcel·les formen part de l'explotació agrària de José Francisco de España Morell, inscrita en el registre amb el número 1.032 com a Preferent amb una superfície total d'explotació de 275,19 ha que genera 6,01 unitats de treball agrari (UTA).

A la llei 13/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears, dins l'article 96 estableix que l'activitat d'agroturisme està contemplada com una activitat agrària complementària dins una explotació agrària Preferent.

Per tant, aquesta Direcció General d'Agricultura, Ramaderia i Desenvolupament Rural, mitjançant el servei de Reforma i Desenvolupament agrari, informa favorablement l'objecte del projecte des del punt de vista agrari.

- La Direcció Insular d'Urbanisme, del Departament de Territori del Consell de Mallorca, amb data 3 de gener de 2022, va informar el següent:

Avui dia, tant en la Matriu d'Ordenació del Sòl Rústic del PTIM com en les normes del vigent PGOU d'Inca aquest es tracta d'un ús condicionat en ARIP, i, per tant, serà necessària la declaració d'interès general. En conseqüència el Consell Insular assoleix la condició d'òrgan substantiu i no administració afectada.

De la documentació presentada es fan les següents observacions:

- Serà necessari acreditar que l'agroturisme es trobi en una explotació agrària preferent. La disposició adicional catorzena de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, modificà l'article 44.1.b) de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, i afegí, com a requisit per als agroturismes, el fet que constituïssin una explotació agrària, ramadera o forestal preferent.
- Serà necessari acreditar l'antiguitat i legalitat de les construccions que es destinin a agroturisme.
- També cal tenir present que les cases on es pretén actuar es troben incloses en el Catàleg del vigent planejament general municipal.
- Tot i que a l'estudi es manifesta l'existència de dues petites edificacions destinades a habitatge unifamiliar aïllat, caldrà aportar certificació municipal de la legalitat tant de les construccions com del seu ús com habitatge unifamiliar.

Es conclou que:

En atenció a l'exposat, no procedeix l'emissió d'informe per part del Servei d'Urbanisme del Consell Insular de Mallorca en condició d'administració afectada, sinó que és el Consell Insular qui ha d'actuar com a òrgan substantiu.

A tal efecte, l'Ajuntament hauria de trametre la sol·licitud, juntament amb un informe municipal raonat, a fi que se'n declari l'interès general, de conformitat amb els articles 26 i 37 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears. I seria en aquest procediment on s'hauria de dur a terme la corresponent tramitació ambiental.



No obstant l'anterior, de la documentació tramesa es formulen les observacions indicades.

- El Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl, de la DG d'Espais Naturals i Biodiversitat, amb data 5 de gener de 2022, va informar el següent:

Es conclou que:

No es realitza cap consideració al respecte, atès que el projecte s'ubica en un àmbit totalment agrícola.

- El Servei de Salut Ambiental (DG de Salut Pública i Participació), de la Conselleria de Salut i Consum, amb data 24 de gener de 2022, va informar el següent:

Es conclou que:

1.El nou aljub sota la piscina, destinat a l'aigua de consum humà (15 m³), s'haurà d'ajustar a les característiques establertes a la normativa vigent:

a)Reial decret 140/2003, de 7 de febrer, pel qual s'estableixen els criteris sanitaris de la qualitat de l'aigua de consum humà.

b)Decret 53/2012, de 6 de juliol, sobre vigilància sanitària de les aigües de consum humà de les Illes Balears.

2.L'aljub existent destinat a recollida d'aigües pluvials només s'utilitzarà per a la neteja de zones exteriors i reg. També es permet l'ús per omplir la piscina sempre que passi pel sistema de filtració i desinfecció de la mateixa piscina.

3.Les instal·lacions generals hauran de complir amb la normativa:

a)Reial decret 865/2003, de 4 de juliol, pel qual s'estableixen els criteris higienicosanitaris per a la prevenció i control de la legionel·losi.

b)Reial decret 742/2013, de 27 de setembre pel qual s'estableixen els criteris tècnic-sanitaris de les piscines.

4.La fossa sèptica s'haurà d'instal·lar seguint els condicionants establerts al PHIB i la més allunyada possible de les instal·lacions d'aigua potable.

- El Servei d'Estudis i Planificació, de la DG de Recursos Hídrics, amb data 2 de febrer de 2022, va informar el següent:

Es conclou que:

Informam favorablement, condicionat al compliment dels següents condicionants:

1.En relació al subministrament d'aigua potable per venda en camions, el subministrament s'ha de dur a terme per empresa autoritzada, es recomana que l'aigua subministrada provingui d'una massa d'aigua subterrània en bon estat i que es dugui un registre dels albarans o factures oficials dels volums subministrats.

2.En relació al perímetre de restriccions moderades de pous de proveïment a població que afecten la parcel·la, es considera que la ubicació de la fossa sèptica i l'abocament de l'efluent són compatibles amb els criteris del PHIB 2019, sempre i quan el sistema de depuració compleixi en tot moment amb l'establert a l'article 80 i l'annex 3 del PHIB 2019.

3.En relació al sistema de depuració, el sistema projectat és compatible amb el PHIB 2019, però haurà de complir amb els requisits tècnics esmentats al punt 5 de les Consideracions tècniques del present informe.

És a dir,

El sistema de depuració projectat compleix amb els requisits tècnics establerts a l'art. 80 i l'annex 3 del PHIB 2019, per als establiments d'hostaleria amb una capacitat superior a 12 habitants equivalents (s'han previst 12 places=12 he, on s'han d'afegir els treballadors residents i no residents de l'establiment), tot i que també haurà de tenir en compte per al disseny els següents requisits:

- Ha d'instal·lar un pretractament de desbast i desgreixatge.

- Ha d'instal·lar un tractament addicional posterior de desinfecció, generalment per cloració.

- A més, s'haurà de presentar una comunicació prèvia (segons el model facilitat per la DGRH i que es pot consultar a la seva web). Després d'aquesta comunicació, en el termini de dos anys, s'haurà de presentar una declaració responsable de la instal·lació del sistema de depuració (també segons model oficial), que acompanyarà amb un document acreditatiu d'adquisició, instal·lació, característiques tècniques, rendiment i pla de manteniment.



4. En relació a la gestió de les aigües pluvials de l'aparcament de la finca, segons el que disposa l'art. 60 del PHIB 2019 s'hauran d'adoptar tècniques de drenatge sostenible.

5. Atès que la zona presenta un nivell de la vulnerabilitat a la contaminació d'aqüífers moderat, s'atendrà al que disposa l'art. 2.1.c) del Decret llei 1/2016, de 12 de gener, de mesures urgents en matèria urbanística: «Durant l'execució de les obres, s'han d'adoptar les màximes precaucions per evitar l'abocament de substàncies contaminants, incloses les derivades del manteniment de les maquinàries».

- La Direcció Insular de Territori i Paisatge, del Departament de Territori del Consell de Mallorca, amb data 8 de març de 2022, va informar el següent:

Es conclou que:

Prèviament a la vinculació de l'activitat d'agroturisme a la finca assenyalada, sobre la base del que s'estableix a l'art. 15 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les IB, els dos habitatges existents que no formen part de l'agroturisme, hauran de quedar vinculats cada un a una parcel·la mínima mitjançant la tramitació de l'expedient escaient, sense perjudici del compliment de la legalitat urbanística d'aquests.

Respecte al PTIM

- En la documentació esmenta la parcel·la 341 del polígon 7, no existeix segons visor de la Seu Electrònica del Cadastre. A la documentació es presenten les imatges de la delimitació de la finca agrícola on s'inclouen les parcel·les 451, 449 i 367 que són les que figuren al visor, a més d'un quadre de superfícies amb la suma de les superfícies d'aquestes tres parcel·les sense incloure l'esmentada parcel·la 341 del polígon 7. Així mateix, al quadre de superfícies s'haurà de descomptar la superfície de parcel·les vinculades a cada un dels dos habitatges existents un cop tramitats els expedients de vinculació escaients. S'hauran d'aclarir aquestes dades i s'ha de corregir la taula de referència.

- D'acord amb la N.15 en el cas d'agroturisme s'ha de tramitar la declaració d'interès general a l'empara de l'article 36 de la Llei 6/1997 del sòl rústic de les IB.

- D'acord amb la N.22 les tanques existents de la finca, en cas que s'hi intervengui, hauran de permetre el pas de l'aigua i de la fauna silvestre. A més es recorda que no es poden obrir nous camins de titularitat privada, excepte aquells que transcorrin íntegrament per l'interior d'una finca i serveixin a les necessitats d'aquesta, o transcorrin íntegrament per diverses finques a títol de servitud de pas per a un o diversos predis dominants, com així tampoc es permetrà la publicitat fixa mitjançant tanques, cartells o mitjans acústics excepte els d'identificació de l'establiment amb les dimensions limitades.

- Pel que fa a les lluminàries exteriors, d'acord amb la N.44 l'emplaçament de les edificacions correspon a la zona E1 (Àrees amb entorns obscurs), ja que se situa a menys de 7 km de l'Observatori Astronòmic de Costitx pel que s'ha de tenir en compte que el valor del flux hemisfèric superior instal·lat ha de ser del 0 %.

Respecte al PIAT

Manca justificar el compliment del següent:

1. Art. 27. Paràmetres generals per a establiments d'allotjaments turístics.

- Les parcel·les on es desenvolupa l'activitat d'agroturisme han d'estar vinculades a una explotació agrària preferent d'acord amb el que diu l'art. 96 de la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears.
- S'ha de comprovar que la superfície útil màxima de la resta de dependències vinculades a l'activitat turística que no es destinin a unitats d'allotjament sigui de 20 m² per plaça.

2. Art. 30. Paràmetres de qualitat paisatgística en establiments turístics en sòl rústic.

- En el cas de la piscina, aquesta no haurà de sobresortir més de 50 cm i el revestiment interior serà en colors verds, ocres o grisos evitant el color blau.
- El Servei d'Explotació i Conservació, del Departament de Mobilitat i Infraestructures del Consell de Mallorca, amb data 24 de març de 2022, va informar el següent:

Inform que les obres descrites (...) són a la parcel·la 449 del polígon 12 al TM d'Inca i es troben a una distància de més de 50 m de la carretera més pròxima de la xarxa de carreteres del Consell de Mallorca, la Ma-3440.

Per aquest motiu i, d'acord amb l'article 31.2 de la Llei 5/1990 de Carreteres de la CAIB, no és preceptiu l'informe d'aquest Departament.

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

S'han analitzat els criteris de l'annex III de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, i no es preveu que el projecte pugui tenir efectes significatius sobre el medi ambient, en concret:

1. Característiques del projecte: Es projecta la reforma i el canvi d'ús a agroturisme d'una vivenda existent, anterior a 1956 i inclosa al Catàleg de Patrimoni del TM d'Inca, i un annex agrícola, amb addició d'una piscina de nova planta i terrassa perimetral, per a 6 unitats d'allotjament (12 places turístiques).

Les obres de reforma de la vivenda principal i l'annex agrícola no intervindran en les façanes, ni suposaran cap ampliació o augment de volum. D'altra banda, es limiten les actuacions a l'exterior, on es projecta la construcció d'una piscina rectangular, de 75 m² de làmina d'aigua i terrassa solàrium perimetral de 146,96 m², i tres places d'aparcament, amb dos punts de càrrega de vehicle elèctric, que se situaran devora arbres existents. Sota la terrassa es projecta també una sala de màquines per a la piscina i un aljub d'aigua potable de 15 m³. No es preveuen nous enjardinaments, ni l'increment de la superfície impermeable de la parcel·la destinada a aparcament, mantenint-se el camí d'accés i els peus arboris existents. Únicament es preveu pavimentar un nou pas d'accés des de la terrassa de l'edifici principal fins a la terrassa de la piscina, per a garantir un itinerari accessible a totes les zones comunes de l'agroturisme.

La vivenda principal disposa d'un aljub soterrat, amb capacitat superior a 40 m³, que es destinarà a la recollida de les aigües pluvials, per al reg i neteja de les zones exteriors. L'aigua potable per a l'activitat serà recollida a l'aljub d'aigua potable projectat de 15 m³, sota la piscina, i el seu subministrament procedirà de camions cisterna. L'edifici disposarà de xarxa separativa d'aigües pluvials i residuals (grises + fecals, també per separat). Les aigües residuals seran tractades a un sistema autònom de depuració, situat al costat de la vivenda principal. Consisteix en una fosa sèptica amb oxidació total (tractament primari + secundari, mitjançant fangs actius), amb previ pas per un separador de greixos. L'efluent depurat es preveu que sigui infiltrat per zona verda existent, de 2.400 m² de superfície, conformada, entre d'altres, per arbres, arbusts, plantes ornamentals i entapissants, que seran regades per degoteig o transsudació, amb un sistema de reg en superfície.

D'acord amb la documentació aportada pel promotor, s'instal·larà un sistema de producció d'aigua calenta sanitària (ACS), amb una capacitat mínima de 492 l. S'hi afegiran també plaques fotovoltaiques en superfície, amb una ocupació territorial de 108 m² (20,7% d'eficiència unitària, per a una potència de generació de 21,6 kW), més un grup electrogen, a una distància d'uns 15 m de la vivenda principal. També es disposarà d'un sistema de climatització per aerotèrmia (fred/calor) d'elevada eficiència energètica, i tres estufes de llenya o pèl·lets per a encalenticar les estances. La il·luminació exterior serà amb lluminàries LED, alimentades amb cèl·lules fotovoltaiques, i dissenyada per evitar la contaminació lumínica.

Les parcel·les que integren la finca tenen el seu accés directe mitjançant cancel·la de camí públic (Camí Vell de Palma a Muro) i es troben tancades en tot el seu perímetre.

2. Ubicació del projecte: l'activitat es localitza a la Finca de Son Seriol, explotació agrària preferent integrada per quatre parcel·les cadastrals confrontants – pol. 12, parcel·les 449 i 451; pol. 5, parcel·la 367; i pol. 7, parcel·la 341 –, al TM d'Inca.

D'acord amb el PTM, els terrenys afectats pel projecte estan qualificats com a sòl rústic protegit, àrea rural d'interès paisatgístic (ARIP), fora d'espais de rellevància ambiental i d'hàbitats d'interès comunitari (HIC). Entorn de la zona on se situen els elements del projecte, trobam, a més de 100 m de distància, l'hàbitat d'interès comunitari (HIC) Clematido cirrhosae-Quercetum rotundifoliae (9340), corresponent a alzinars xèrics.

L'espai destinat a l'activitat d'agroturisme no es troba afectat per cap àrea de prevenció de riscos (APR) d'inundació, d'erosió, d'esllavissament, o d'incendi. Segons el IV Pla Forestal de les Illes Balears (2015-2024), correspon a una zona amb baix risc d'incendi forestal. L'entorn, coincident amb l'HIC descrit, es correspon amb una zona amb risc molt alt d'incendi forestal (ZAR).

L'àmbit d'actuació se situa dins la Unitat Paisatgística 8 (UP-8) «Raiguer». Es tracta d'una zona d'exclusió fotovoltàica, segons el Pla Director Sectorial Energètic de les Illes Balears (PDSEIB). Segons el document ambiental, correspon a terrenys agrícoles sense flora protegida.

El projecte es localitza sobre la massa d'aigua subterrània 1811M3 «Inca», en mal estat qualitatiu i bon estat quantitatiu, aquífer profund amb moderada vulnerabilitat a la contaminació. Correspon a una zona vulnerable per nitrats (ZVCN).

Els terrenys objecte d'estudi s'ubiquen a una distància aproximada de 1.000 m de tres pous d'abastiment urbà (CAS_924_Vigent-A_S_3282, CAS_924_Vigent-DI-_33508 i CAS_924_Vigent-DI-_33510), dins perímetre de restriccions moderades del PHIB.

3. Característiques del potencial impacte: els impactes generats durant la fase de construcció i d'un eventual desmantellament són majoritàriament de caràcter temporal, mentre que els impactes generats durant la fase d'explotació de les instal·lacions es consideren bàsicament d'intensitat baixa o mitjana.

Atesa la naturalesa de l'activitat a desenvolupar es preveu que els efectes sobre el medi ambient siguin mínims si s'apliquen les mesures preventives i correctores contingudes al document ambiental.

Conclusions de l'informe d'impacte ambiental

Primer. No subjectar a avaluació d'impacte ambiental ordinària el Projecte de reforma i canvi d'ús per a agroturisme i nova piscina (TM d'Inca), sempre que es compleixin les mesures proposades al document ambiental, de data 11 d'abril de 2022, signat per la Sra. Neus Lliteras Reche, geògrafa, i per la Sra. Ana Delgado Núñez, ambientòloga, de la consultora Gest Ambiental – promotor INCA GRINS, S.L. –, i els condicionants següents:

1. A fi de garantir la vinculació de les parcel·les que s'associen pel present projecte a l'agroturisme, com a activitat complementària d'una explotació agrària preferent, quedaran afectats per allò previst a l'article 15 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic de les Illes Balears, les parcel·les 449 i 451 del polígon 12, la 367 del polígon 5 i la parcel·la 341 del polígon 7, totes en el terme d'Inca.
2. L'aljub existent destinat a recollida d'aigües pluvials només s'utilitzarà per a la neteja de zones exteriors i reg. També es permet l'ús per omplir la piscina sempre que passi pel sistema de filtració i desinfecció de la pròpia piscina.
3. Atès que la zona presenta un nivell de la vulnerabilitat a la contaminació d'aqüífers moderat, s'atendrà al que disposa l'art. 2.1.c) del Decret llei 1/2016, de 12 de gener, de mesures urgents en matèria urbanística: «Durant l'execució de les obres, s'han d'adoptar es màximes precaucions per evitar l'abocament de substàncies contaminants, incloses les derivades del manteniment de les maquinàries».
4. La fossa sèptica s'hi haurà d'instal·lar seguint els condicionants establerts al PHIB i el més allunyat possible de les instal·lacions d'aigua potable. El sistema de depuració projectat s'haurà de dissenyar tenint en compte la instal·lació d'un pretractament de desbast i desgredatge, i la d'un tractament addicional posterior de desinfecció.
5. En relació a la gestió de les aigües pluvials de l'aparcament de la finca, segons el que disposa l'art. 60 del PHIB 2019 s'hauran d'adoptar tècniques de drenatge sostenible.
6. En relació al subministrament d'aigua potable per venda en camions, s'ha de dur a terme per empresa autoritzada i procedir d'una massa d'aigua subterrània en bon estat, amb registre dels albarans o factures oficials dels volums subministrats.
7. D'acord amb la norma 22 del PTIM, les tanques existents de la finca, en cas que s'hi intervengui, hauran de permetre el pas de l'aigua i de la fauna silvestre. A més es recorda que no es poden obrir nous camins de titularitat privada, excepte aquells que transcorrin íntegrament per l'interior d'una finca i serveixin a les necessitats d'aquesta, o transcorrin íntegrament per diverses finques a títol de servitud de pas per a un o diversos predis dominants, com així tampoc es permetrà la publicitat fixa mitjançant tanques, cartells o mitjans acústics excepte els d'identificació de l'establiment amb les dimensions limitades.
8. Pel que fa a les lluminàries exteriors, d'acord amb la norma 44 del PTIM, l'emplaçament de les edificacions correspon a la zona E1 (Àrees amb entorns obscurs), ja que se situa a menys de 7 km de l'Observatori Astronòmic de Costitx pel que s'ha de tenir en compte que el valor del flux hemisfèric superior instal·lat ha de ser del 0 %.
9. Durant la fase d'obres, s'hauran de dur a terme regs amb aigua regenerada, per a minimitzar la producció de pols.
10. Atès que el punt extern de major visibilitat dels nous elements és el Camí Vell de Muro, en el límit de la finca amb aquest camí s'haurà d'implantar una barrera vegetal de planta autòctona, present en l'entorn, i de baix requeriment hídric, amb l'amplada i frondositat suficients per minimitzar l'impacte visual dels nous elements.
11. En cas d'un eventual desmantellament del projecte, tots els residus generats hauran de ser lliurats a gestor autoritzat. Al final de la vida útil de la instal·lació fotovoltaica projectada, els panells i la resta d'elements hauran de ser gestionats, d'acord amb la normativa vigent, i els terrenys restaurats al seu estat natural.

D'altra banda, es recorda que:

-Segons la DG de Salut Pública:

a.El nou aljub sota la piscina, destinat a l'aigua de consum humà (15 m³), s'haurà d'ajustar a les característiques establertes a la normativa vigent:

- Reial decret 140/2003, de 7 de febrer, pel qual s'estableixen els criteris sanitaris de la qualitat de l'aigua de consum humà.
- Decret 53/2012, de 6 de juliol, sobre vigilància sanitària de les aigües de consum humà de les Illes Balears.

b.Les instal·lacions generals hauran de complir amb la normativa:

- Reial decret 865/2003, de 4 de juliol, pel qual s'estableixen els criteris higienicosanitaris per a la prevenció i control de la legionel·losi.
- Reial decret 742/2013, de 27 de setembre pel qual s'estableixen els criteris tècnic-sanitaris de les piscines.

D'acord amb el Servei d'Estudis i Planificació, de la DG de Recursos Hídrics, respecte del sistema autònom de depuració, s'haurà de presentar una comunicació prèvia (segons el model facilitat per la DGRH i que es pot consultar a la seva web). Després d'aquesta comunicació, en el





termini de dos anys, s'haurà de presentar una declaració responsable de la instal·lació del sistema de depuració (també segons model oficial), que acompanyarà amb un document acreditatiu d'adquisició, instal·lació, característiques tècniques, rendiment i pla de manteniment.

El grup electrogen auxiliar de 22 kVA que s'ha previst incorporar a la instal·lació fotovoltaica haurà de tenir en compte els condicionants establerts per la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica i, en cas que correspongui, complir amb les prescripcions del Reial decret 1042/2017, de 22 de desembre, d'instal·lacions de combustió mitjanes.

Segon. Es publicarà el present informe ambiental al Butlletí Oficial de les Illes Balears, d'acord amb el que disposa l'article 47.3 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.

A més, es donarà compte al Ple de la CMAIB i al subcomitè tècnic d'Avaluació d'Impacte Ambiental (AIA).

Tercer. L'informe d'impacte ambiental perdre la seva vigència i cessarà en la producció dels efectes que li són propis si, una vegada publicat en el BOIB, no s'hagués procedit a l'aprovació del projecte en el termini màxim de quatre anys des de la publicació, d'acord amb el que disposa l'article 47.4 de la Llei 21/2013.

Quart. L'informe d'impacte ambiental no ha de ser objecte de cap recurs, sense perjudici dels que, si s'escau, siguin procedents en la via administrativa o judicial davant de l'acte, si s'escau, d'autorització del projecte, d'acord amb el que disposa l'article 47.5 de la Llei 21/2013.

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

(Signat electrònicament: 30 de maig de 2022)

El president de la CMAIB

Antoni Alorda Vilarrubias

