

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y TERRITORIO

4599

Resolución del presidente de la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares por la que se formula el informe de impacto ambiental sobre el proyecto de reforma y cambio de uso para agroturismo y nueva piscina en la finca de Son Seriol, pol. 12, parcelas 449 y 451; pol. 5, parcela 367; y pol. 7, parcela 341, T.M. Inca (145a/2021)

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 24 de mayo de 2022, y de acuerdo con el artículo 10.1.a) del Decreto 4/2018, de 23 de febrero, por el que se aprueban la organización, las funciones y el régimen jurídico de la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares (CMAIB) (BOIB n.º 26 de 27 de febrero de 2018),

RESUELVO FORMULAR:

El informe de impacto ambiental sobre el proyecto de reforma y cambio de uso para agroturismo y nueva piscina en la finca de Son Seriol, pol. 12, parcelas 449 y 451; pol. 5, parcela 367; y pol. 7, parcela 341 (T.M. Inca), en los términos siguientes:

1. Determinación de sujeción a evaluación ambiental y tramitación

De acuerdo con el artículo 13.2 del Decreto Legislativo 1/2020, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Evaluación Ambiental de las Islas Baleares, serán objeto de evaluación de impacto ambiental simplificada los proyectos incluidos en el anexo II de esta Ley. Entre los proyectos incluidos en el anexo 2 del Decreto Legislativo, el «Proyecto de reforma y cambio de uso para agroturismo y nueva piscina (T.M. Inca)», se incluye en su punto 6 del grupo 7:

Urbanizaciones de vacaciones e instalaciones hoteleras fuera de áreas urbanas y construcciones asociadas.

Por lo tanto, el proyecto se debe tramitar como una Evaluación de Impacto Ambiental Simplificada y seguir el procedimiento establecido en la sección 2.ª del Capítulo II de evaluación de impacto ambiental de proyectos del Título II de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. Se deben cumplir también las prescripciones del artículo 21 del Decreto Legislativo 1/2020, que le sean de aplicación.

2. Descripción y ubicación del proyecto

Se proyecta la reforma y el cambio de uso a agroturismo de una vivienda existente y un anexo agrícola, y adición de una piscina de nueva planta con terraza perimetral, en la finca de Son Seriol, integrada por cuatro parcelas catastrales colindantes – pol. 12, parcelas 449 y 451; pol. 5, parcela 367; y pol. 7, parcela 341 –, en el T.M. Inca.

La edificación objeto de intervención (vivienda principal) se localiza en la parcela 449, es anterior a 1956 y se encuentra incluida dentro del Catálogo de Patrimonio del T.M. Inca, con la denominación de Son Seriol (CLAVE B-007, CÓDIGO INC-D092), con grado de protección A2. Tiene forma rectangular y dispone de planta baja y primera planta, con cubierta inclinada a tres aguas y formada por un cuerpo edificado de dos crujías.

El acceso a la vivienda principal se realiza a través de un vestíbulo que comunica frontalmente con la zona destinada a cuarto de estar. Lateralmente, a la derecha, queda la cocina y un baño, y a la izquierda se puede acceder a dos dormitorios dobles con baño en suite. En la parte posterior, con acceso desde el cuarto de estar, se sitúa una terraza. La primera planta tiene acceso a través de una escalera interior a un distribuidor que comunica con un cuarto de estar y cuatro dormitorios dobles, con baño en suite.

Respecto al anexo a la vivienda, de uso actualmente agrícola, únicamente tiene planta baja y presenta cubierta inclinada y un pequeño porche en el límite sudeste, donde hay un baño y un lavadero, que comunica con la vivienda principal.

De este modo, el agroturismo dispondrá de 6 unidades de alojamiento (12 plazas turísticas).

Las obras de reforma de la vivienda principal y el anexo agrícola no intervendrán en las fachadas, ni supondrán ninguna ampliación o aumento de volumen. Se contemplan las siguientes actuaciones:

-La adecuación de los accesos a la entrada principal del edificio para cumplir normativa de accesibilidad.

- Construcción de una nueva pared divisoria en la planta piso para incorporar un cuarto de estar a un dormitorio.
- La restauración de la cubierta del anexo para la adecuación de esta construcción de uso agrícola a su uso como cuarto de estar del agroturismo.

Por otro lado, se limitan las actuaciones en el exterior, donde se proyecta la construcción de una piscina rectangular, con una lámina de agua de 75 m² y revestimiento interior en color verde, y terraza solárium perimetral de 146,96 m², además de tres plazas de aparcamiento, con dos puntos de carga de vehículo eléctrico, que se situarán al lado de árboles existentes. Bajo la terraza se proyecta también una sala de máquinas para la piscina y un aljibe de agua potable de 15 m³. No se prevén nuevos ajardinamientos, ni el incremento de la superficie impermeable de la parcela destinada a aparcamiento, manteniéndose el camino de acceso y los pies arbóreos existentes. Únicamente se prevé pavimentar un nuevo paso de acceso desde la terraza del edificio principal hasta la terraza de la piscina, para garantizar un itinerario accesible a todas las zonas comunes del agroturismo.

Tampoco son objeto del proyecto otros elementos existentes, como la vivienda aislada (vivienda 3), localizada en la parcela 449, la vivienda 2, localizada en la parcela 367, ni dos elementos incluidos en el Catálogo de Patrimonio del TM de Inca: la Noria de Son Seriol (CLAVE B-041, CÓDIGO INC-F013), situada dentro de la parcela 449, ni la «carrera», localizada frente a la edificación principal.

La vivienda principal dispone de un aljibe soterrado, con capacidad superior a 40 m³, que se destinará a la recogida de las aguas pluviales, para el riego y limpieza de las zonas exteriores. El agua potable para la actividad será recogida en el aljibe de agua potable proyectado de 15 m³, bajo la piscina, y su suministro procederá de camiones cuba.

El edificio dispondrá de red separativa de aguas pluviales y residuales (grises + fecales, también por separado). Las aguas residuales serán tratadas en un sistema autónomo de depuración, situado junto a la vivienda principal. Consiste en una fosa séptica con oxidación total (tratamiento primario + secundario, mediante barros activos), con previo paso por un separador de grasas. El efluente depurado se prevé que sea infiltrado por zona verde existente, de 2.400 m² de superficie, conformada, entre otros, por árboles, arbustos, plantas ornamentales y tapizantes, que serán regadas por goteo o exudación, con un sistema de riego en superficie.

De acuerdo con la documentación aportada por el promotor, se instalará un sistema de producción de agua caliente sanitaria (ACS), con una capacidad mínima de 492 l. Se añadirán también placas fotovoltaicas en superficie, con una ocupación territorial de 108 m² (20,7% de eficiencia unitaria, para una potencia de generación de 21,6 kW), más un grupo electrógeno, a una distancia de unos 15 m de la vivienda principal. También se dispondrá de un sistema de climatización por aerotermia (frío/calor) de elevada eficiencia energética, y tres estufas de leña o pélets para calentar las habitaciones. La iluminación exterior será con luminarias LED, alimentadas con células fotovoltaicas, y diseñada para evitar la contaminación lumínica.

Los residuos generados por la actividad serán recogidos en un espacio de almacenamiento, situado junto a la zona de cocina, con unas dimensiones mínimas de 60x60 cm, para la fracción de orgánica y resto, y en otro espacio de almacenamiento, ubicado junto al lavadero, con unas dimensiones mínimas de 100x60 cm, para el almacenamiento de papel-cartón, envases y vidrio.

Las parcelas que integran la finca tienen su acceso directo mediante cancela de camino público (Camí Vell de Palma a Muro) y se encuentran cerradas en todo su perímetro.

3. Evaluación de los efectos previsibles

Durante la fase de construcción, se consideran como efectos adversos más significativos la generación de ruidos, que puede causar alteraciones en la fauna del entorno, y la emisión de gases contaminantes, principalmente a causa del uso de maquinaria y el aumento del tráfico rodado, ocupación de suelo por los nuevos elementos (piscina...), el riesgo de contaminación del suelo y las aguas subterráneas por vertido accidental de sustancias contaminantes, y el impacto paisajístico por los elementos de la obra. Los impactos descritos serán de carácter temporal. Se prevé una mínima eliminación de vegetación, puesto que el proyecto respetará los caminos propios de la finca, así como el mantenimiento de los árboles existentes. Como impactos positivos, se debe destacar la creación de puestos de trabajo temporales.

Durante la fase de funcionamiento, se prevén como principales impactos ambientales negativos la generación de ruidos, la emisión de gases contaminantes, principalmente por el tráfico de los camiones cuba de abastecimiento de agua potable, el riesgo de contaminación del suelo asociado al generador fotovoltaico, y el consumo de agua de la actividad. Como impactos positivos, se debe destacar la creación de puestos de trabajo del sector primario y terciario. No se prevé que el impacto paisajístico asociado a la introducción de nuevos elementos sea significativo.

Por otro lado, durante una eventual fase de desmantelamiento, se prevé el mantenimiento de los elementos del proyecto (piscina...), siendo, en todo caso, los impactos previsibles los mismos que los identificados durante la fase de obras. También se tienen en cuenta los impactos asociados a la correcta gestión de las placas fotovoltaicas y el resto de elementos de la instalación fotovoltaica al final de su vida útil.

Considerando la naturaleza de la actividad a desarrollar se prevé que los efectos sobre el medio ambiente sean mínimos si se aplican las medidas preventivas y correctoras contenidas en el documento ambiental.

4. Consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas

El órgano ambiental ha realizado consulta a las siguientes administraciones previsiblemente afectadas:

- Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo, de la DG de Espacios Naturales y Biodiversidad.
- Servicio de Estudios y Planificación, de la DG de Recursos Hídricos.
- Servicio de Gestión del Dominio Público Hidráulico, de la DG de Recursos Hídricos.
- Servicio de Cambio Climático y Atmósfera (DG de Energía y Cambio Climático), de la Conselleria de Transición Energética y Sectores Productivos.
- DG de Turismo, de la Consejería de Modelo Económico, Turismo y Trabajo.
- Servicio de Agricultura (DG de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural), de la Consejería de Agricultura, Pesca y Alimentación.
- DG de Salud Pública, de la Conselleria de Salud y Consumo.
- Servicio de Reforma y Desarrollo Agrario (DG de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural), de la Conselleria de Agricultura, Pesca y Alimentación.
- Dirección Insular de Territorio y Paisaje, del Departamento de Territorio del Consell de Mallorca.
- Dirección Insular de Patrimonio, del Departamento de Cultura, Patrimonio y Política Lingüística del Consell de Mallorca.
- Dirección Insular de Urbanismo, del Departamento de Territorio del Consell de Mallorca.
- Dirección Insular de Infraestructuras, del Departamento de Movilidad e Infraestructuras del Consell de Mallorca.

En el momento de redactar el presente informe, se han recibido los siguientes informes de las administraciones consultadas:

- El Servicio de Reforma y Desarrollo Agrario (DG de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural), de la Conselleria de Agricultura, Pesca y Alimentación, con fecha 16 de diciembre de 2021, informó lo siguiente:

En relación al expediente antes citado y vista la documentación presentada, las parcelas forman parte de la explotación agraria de José Francisco de España Morell, inscrita en el registro con el número 1.032 como Preferente con una superficie total de explotación de 275,19 ha que genera 6,01 unidades de trabajo agrario (UTA).

En la ley 13/2019, de 31 de enero, agraria de las Islas Baleares, dentro del artículo 96 establece que la actividad de agroturismo está contemplada como una actividad agraria complementaria dentro de una explotación agraria Preferente.

Por lo tanto, esta Dirección General de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural, mediante el servicio de Reforma y Desarrollo agrario, informa favorablemente el objeto del proyecto desde el punto de vista agrario.

- La Dirección Insular de Urbanismo, del Departamento de Territorio del Consell de Mallorca, con fecha 3 de enero de 2022, informó lo siguiente:

Hoy en día, tanto en la Matriz de Ordenación del Suelo Rústico del PTIM como en las normas del vigente PGOU de Inca este se trata de un uso condicionado en ARIP, y, por lo tanto, será necesaria la declaración de interés general. En consecuencia el Consell Insular tiene la condición de órgano sustantivo y no administración afectada.

De la documentación presentada se hacen las siguientes observaciones:

-Será necesario acreditar que el agroturismo se encuentre en una explotación agraria preferente. La disposición adicional decimocuarta de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares, modificó el artículo 44.1.b) de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Islas Baleares, y añadió, como requisito para los agroturismos, el hecho que constituyeran una explotación agraria, ganadera o forestal preferente.

- Será necesario acreditar la antigüedad y legalidad de las construcciones que se destinen a agroturismo.
- También se debe tener presente que las casas donde se pretende actuar se encuentran incluidas en el Catálogo del vigente planeamiento general municipal.
- A pesar de que en el estudio se manifiesta la existencia de dos pequeñas edificaciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada, se deberá aportar certificación municipal de la legalidad tanto de las construcciones como de su uso como vivienda unifamiliar.

Se concluye que:

En atención a lo expuesto, no procede la emisión de informe por parte del Servicio de Urbanismo del Consell Insular de Mallorca en condición de administración afectada, sino que es el Consell Insular quien debe actuar como órgano sustantivo.

A tal efecto, el Ayuntamiento debería enviar la solicitud, junto con un informe municipal razonado, a fin de que se declare el interés general, en conformidad con los artículos 26 y 37 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Islas Baleares. Y sería en este procedimiento



donde se debería llevar a cabo la correspondiente tramitación ambiental.

No obstante lo anterior, de la documentación enviada se formulan las observaciones indicadas.

- El Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo, de la DG de Espacios Naturales y Biodiversidad, con fecha 5 de enero de 2022, informó lo siguiente:

Se concluye que:

No se realiza ninguna consideración al respecto, dado que el proyecto se ubica en un ámbito totalmente agrícola.

- El Servicio de Salud Ambiental (DG de Salud Pública y Participación), de la Conselleria de Salud y Consumo, con fecha 24 de enero de 2022, informó lo siguiente:

Se concluye que:

1.El nuevo aljibe bajo la piscina, destinado al agua de consumo humano (15 m³), se deberá ajustar a las características establecidas en la normativa vigente:

- a)Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.
- b)Decreto 53/2012, de 6 de julio, sobre vigilancia sanitaria de las aguas de consumo humano de las Islas Baleares.

2.El aljibe existente destinado a recogida de aguas pluviales solo se utilizará para la limpieza de zonas exteriores y riego. También se permite el uso para llenado de la piscina siempre que pase por el sistema de filtración y desinfección de la misma piscina.

3.Las instalaciones generales deberán cumplir con la normativa:

- a)Real Decreto 865/2003, de 4 de julio, por el que se establecen los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis.
- b)Real Decreto 742/2013, de 27 de septiembre por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de las piscinas.

4.la fosa séptica se deberá instalar siguiendo los condicionantes establecidos en el PHIB y lo más alejada posible de las instalaciones de agua potable.

- El Servicio de Estudios y Planificación, de la DG de Recursos Hídricos, con fecha 2 de febrero de 2022, informó lo siguiente:

Se concluye que:

Informamos favorablemente, condicionado al cumplimiento de los siguientes condicionantes:

1.En relación al suministro de agua potable para venta en camiones, el suministro se debe llevar a cabo por empresa autorizada, se recomienda que el agua suministrada provenga de una masa de agua subterránea en buen estado y que se lleve un registro de los albaranes o facturas oficiales de los volúmenes suministrados.

2.En relación al perímetro de restricciones moderadas de pozos de abastecimiento a población que afectan la parcela, se considera que la ubicación de la fosa séptica y el vertido del efluente son compatibles con los criterios del PHIB 2019, siempre y cuando el sistema de depuración cumpla en todo momento con lo establecido en el artículo 80 y el anexo 3 del PHIB 2019.

3.En relación al sistema de depuración, el sistema proyectado es compatible con el PHIB 2019, pero deberá cumplir con los requisitos técnicos mencionados en su punto 5 de las Consideraciones técnicas del presente informe.

Es decir,

El sistema de depuración proyectado cumple con los requisitos técnicos establecidos en el art. 80 y el anexo 3 del PHIB 2019, para los establecimientos de hostelería con una capacidad superior a 12 habitantes equivalentes (se han previsto 12 plazas=12 he, donde se deben añadir los trabajadores residentes y no residentes del establecimiento), a pesar de que también deberá tener en cuenta para el diseño los siguientes requisitos:

- Se debe instalar un pretratamiento de desbaste y desengrase.
- Se debe instalar un tratamiento adicional posterior de desinfección, generalmente por cloración.
- Además, se deberá presentar una comunicación previa (según el modelo facilitado por la DGRH y que se puede consultar en su web). Después de esta comunicación, en el plazo de dos años, se deberá presentar una declaración responsable de la instalación del



sistema de depuración (también según modelo oficial), que se acompañará de un documento acreditativo de adquisición, instalación, características técnicas, rendimiento y plan de mantenimiento.

4. En relación a la gestión de las aguas pluviales del aparcamiento de la finca, según lo que dispone el art. 60 del PHIB 2019 se deberán adoptar técnicas de drenaje sostenible.

5. Dado que la zona presenta un nivel de la vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos moderado, se atenderá a lo que dispone el art. 2.1.c) del Decreto Ley 1/2016, de 12 de enero, de medidas urgentes en materia urbanística: «Durante la ejecución de las obras, se deben adoptar las máximas precauciones para evitar el vertido de sustancias contaminantes, incluidas las derivadas del mantenimiento de las maquinarias».

- La Dirección Insular de Territorio y Paisaje, del Departamento de Territorio del Consell de Mallorca, con fecha 8 de marzo de 2022, informó lo siguiente:

Se concluye que:

Previamente a la vinculación de la actividad de agroturismo en la finca señalada, en base a lo que se establece en el art. 15 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las IB, las dos viviendas existentes que no forman parte del agroturismo, deberán quedar vinculadas cada una a una parcela mínima mediante la tramitación del expediente oportuno, sin perjuicio del cumplimiento de la legalidad urbanística de estos.

Respecto al PTIM

- En la documentación menciona la parcela 341 del polígono 7, no existe según visor de la Sede Electrónica del Catastro. En la documentación se presentan las imágenes de la delimitación de la finca agrícola donde se incluyen las parcelas 451, 449 y 367 que son las que figuran en el visor, además de un cuadro de superficies con la suma de las superficies de estas tres parcelas sin incluir la mencionada parcela 341 del polígono 7. Así mismo, en el cuadro de superficies se deberá descontar la superficie de parcelas vinculadas en cada una de las dos viviendas existentes una vez tramitados los expedientes de vinculación oportunos. Se deberán aclarar estos datos y se debe corregir la tabla de referencia.

- De acuerdo con la N.15 en el caso de agroturismo se debe tramitar la declaración de interés general al amparo del artículo 36 de la Ley 6/1997 del suelo rústico de las IB.

- De acuerdo con la N.22 el vallado existente en la finca, en caso de que se intervenga, deberá permitir el paso del agua y de la fauna silvestre. Además se recuerda que no se pueden abrir nuevos caminos de titularidad privada, excepto aquellos que transcurran íntegramente por el interior de una finca y sirvan a las necesidades de esta, o transcurran íntegramente por varias fincas a título de servidumbre de paso para uno o varios predios dominantes, como así tampoco se permitirá la publicidad fija mediante vallas, carteles o medios acústicos excepto los de identificación del establecimiento con las dimensiones limitadas.

- En cuanto a las luminarias exteriores, de acuerdo con la N.44 el emplazamiento de las edificaciones corresponde a la zona E1 (Áreas con entornos oscuros), puesto que se sitúa a menos de 7 km del Observatorio Astronómico de Costitx por lo que se debe tener en cuenta que el valor del flujo hemisférico superior instalado debe ser del 0%.

Respecto al PIAT

Falta justificar el cumplimiento de lo siguiente:

1. Art. 27. Parámetros generales para establecimientos de alojamientos turísticos.

- Las parcelas donde se desarrolla la actividad de agroturismo deben estar vinculadas a una explotación agraria preferente de acuerdo con lo que prevé el art. 96 de la Ley 3/2019, de 31 de enero, agraria de las Islas Baleares.

- Se debe comprobar que la superficie útil máxima del resto de dependencias vinculadas a la actividad turística que no se destinen a unidades de alojamiento sea de 20 m² por plaza.

2. Art. 30. Parámetros de calidad paisajística en establecimientos turísticos en suelo rústico.

- En el caso de la piscina, esta no deberá sobresalir más de 50 cm y el revestimiento interior será en colores verdes, ocre o grises evitando el color azul.

- El Servicio de Explotación y Conservación, del Departamento de Movilidad e Infraestructuras del Consell de Mallorca, con fecha 24 de marzo de 2022, informó lo siguiente:

Informo que las obras descritas (...) están en la parcela 449 del polígono 12 al TM de Inca y se encuentran a una distancia de más de 50 m de la carretera más próxima de la red de carreteras del Consell de Mallorca, la Ma-3440.





Por este motivo y, de acuerdo con el artículo 31.2 de la Ley 5/1990 de Carreteras de la CAIB, no es preceptivo el informe de este Departamento.

5. Análisis de los criterios del anexo III de la Ley 21/2013

Se han analizado los criterios del anexo III de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y no se prevé que el proyecto pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, en concreto:

1. Características del proyecto: Se proyecta la reforma y el cambio de uso a agroturismo de una vivienda existente, anterior a 1956 e incluida en el Catálogo de Patrimonio del TM de Inca, y un anexo agrícola, con adición de una piscina de nueva planta y terraza perimetral, para 6 unidades de alojamiento (12 plazas turísticas).

Las obras de reforma de la vivienda principal y el anexo agrícola no intervendrán en las fachadas, ni supondrán ninguna ampliación o aumento de volumen. Por otro lado, se limitan las actuaciones en el exterior, donde se proyecta la construcción de una piscina rectangular, de 75 m² de lámina de agua y terraza solárium perimetral de 146,96 m², y tres plazas de aparcamiento, con dos puntos de carga de vehículo eléctrico, que se situarán al lado de árboles existentes. Bajo la terraza se proyecta también una sala de máquinas para la piscina y un aljibe de agua potable de 15 m³. No se prevén nuevos ajardinamientos, ni el incremento de la superficie impermeable de la parcela destinada a aparcamiento, manteniéndose el camino de acceso y los pies arbóreos existentes. Únicamente se prevé pavimentar un nuevo paso de acceso desde la terraza del edificio principal hasta la terraza de la piscina, para garantizar un itinerario accesible a todas las zonas comunes del agroturismo.

La vivienda principal dispone de un aljibe soterrado, con capacidad superior a 40 m³, que se destinará a la recogida de las aguas pluviales, para el riego y limpieza de las zonas exteriores. El agua potable para la actividad será recogida en el aljibe de agua potable proyectado de 15 m³, bajo la piscina, y su suministro procederá de camiones cuba. El edificio dispondrá de red separativa de aguas pluviales y residuales (grises + fecales, también por separado). Las aguas residuales serán tratadas en un sistema autónomo de depuración, situado junto a la vivienda principal. Consiste en una fosa séptica con oxidación total (tratamiento primario + secundario, mediante barros activos), con previo paso por un separador de grasas. El efluente depurado se prevé que sea infiltrado por zona verde existente, de 2.400 m² de superficie, conformada, entre otros, por árboles, arbustos, plantas ornamentales y tapizantes, que serán regadas por goteo o exudación, con un sistema de riego en superficie.

De acuerdo con la documentación aportada por el promotor, se instalará un sistema de producción de agua caliente sanitaria (ACS), con una capacidad mínima de 492 l. Se añadirán también placas fotovoltaicas en superficie, con una ocupación territorial de 108 m² (20,7% de eficiencia unitaria, para una potencia de generación de 21,6 kW), más un grupo electrógeno, a una distancia de unos 15 m de la vivienda principal. También se dispondrá de un sistema de climatización por aerotermia (frío/calor) de elevada eficiencia energética, y tres estufas de leña o pélets para calentar las habitaciones. La iluminación exterior será con luminarias LED, alimentadas con células fotovoltaicas, y diseñada para evitar la contaminación lumínica.

Las parcelas que integran la finca tienen su acceso directo mediante cancela de camino público (Camí Vell de Palma a Muro) y se encuentran cerradas en todo su perímetro.

2. Ubicación del proyecto: la actividad se localiza en la Finca de Son Seriol, explotación agraria preferente integrada por cuatro parcelas catastrales colindantes – pol. 12, parcelas 449 y 451; pol. 5, parcela 367; y pol. 7, parcela 341 –, en el T.M. Inca.

De acuerdo con el PTM, los terrenos afectados por el proyecto están calificados como suelo rústico protegido, área rural de interés paisajístico (ARIP), fuera de espacios de relevancia ambiental y de hábitats de interés comunitario (HIC). En torno a la zona donde se sitúan los elementos del proyecto, encontramos, a más de 100 m de distancia, el hábitat de interés comunitario (HIC) Clematido cirrhosae-Quercetum rotundifoliae (9340), correspondiente a encinares xéricos.

El espacio destinado a la actividad de agroturismo no se encuentra afectado por ningún área de prevención de riesgos (APR) de inundación, de erosión, de desprendimiento, o de incendio. Según el IV Plan Forestal de las Islas Baleares (2015-2024), corresponde a una zona con bajo riesgo de incendio forestal. El entorno, coincidente con el HIC descrito, se corresponde con una zona con riesgo muy alto de incendio forestal (ZAR).

El ámbito de actuación se sitúa dentro de la Unidad Paisajística 8 (UP-8) «Raiguer». Se trata de una zona de exclusión fotovoltaica, según el Plan Director Sectorial Energético de las Islas Baleares (PDSEIB). Según el documento ambiental, corresponde a terrenos agrícolas sin flora protegida.

El proyecto se localiza sobre la masa de agua subterránea 1811M3 «Inca», en mal estado cualitativo y buen estado cuantitativo, acuífero profundo con moderada vulnerabilidad a la contaminación. Corresponde a una zona vulnerable por nitratos (ZVCN).

Los terrenos objeto de estudio se ubican a una distancia aproximada de 1.000 m de tres pozos de abastecimiento urbano (CAS_924_Vigente-A_S_3282, CAS_924_Vigente-DI-_33508 y CAS_924_Vigente-DI-_33510), dentro de perímetro de restricciones moderadas del PHIB.

3. Características del potencial impacto: los impactos generados durante la fase de construcción y de un eventual desmantelamiento son mayoritariamente de carácter temporal, mientras que los impactos generados durante la fase de explotación de las instalaciones se consideran básicamente de intensidad baja o media.

Considerando la naturaleza de la actividad a desarrollar se prevé que los efectos sobre el medio ambiente sean mínimos si se aplican las medidas preventivas y correctoras contenidas en el documento ambiental.

Conclusiones del informe de impacto ambiental

Primero. No sujetar a evaluación de impacto ambiental ordinaria el Proyecto de reforma y cambio de uso para agroturismo y nueva piscina (T.M. Inca), siempre que se cumplan las medidas propuestas en el documento ambiental, con fecha 11 de abril de 2022, firmado por la Sra. Neus Lliteras Reche, geógrafa, y por la Sra. Ana Delgado Núñez, ambientóloga, de la consultora Gest Ambiental – promotor INCA GRINS, S.L. –, y los condicionantes siguientes:

1. A fin de garantizar la vinculación de las parcelas que se asocian para el presente proyecto al agroturismo, como actividad complementaria de una explotación agraria preferente, quedarán afectadas por lo previsto en el artículo 15 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico de las Islas Baleares, las parcelas 449 y 451 del polígono 12, la 367 del polígono 5 y la parcela 341 del polígono 7, todas en el término de Inca.
2. El aljibe existente destinado a recogida de aguas pluviales solo se utilizará para la limpieza de zonas exteriores y riego. También se permite el uso para el llenado de la piscina siempre que pase por el sistema de filtración y desinfección de la propia piscina.
3. Dado que la zona presenta un nivel de la vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos moderado, se atenderá a lo que dispone el art. 2.1.c) del Decreto Ley 1/2016, de 12 de enero, de medidas urgentes en materia urbanística: «Durante la ejecución de las obras, se deben adoptar las máximas precauciones para evitar el vertido de sustancias contaminantes, incluidas las derivadas del mantenimiento de las maquinarias».
4. La fosa séptica se deberá instalar siguiendo los condicionantes establecidos en el PHIB y lo más alejado posible de las instalaciones de agua potable. El sistema de depuración proyectado se deberá diseñar teniendo en cuenta la instalación de un pretratamiento de desbaste y desengrasado, y la de un tratamiento adicional posterior de desinfección.
5. En relación a la gestión de las aguas pluviales del aparcamiento de la finca, según lo que dispone el art. 60 del PHIB 2019 se deberán adoptar técnicas de drenaje sostenible.
6. En relación al suministro de agua potable para venta en camiones, se debe llevar a cabo por empresa autorizada y proceder de una masa de agua subterránea en buen estado, con registro de los albaranes o facturas oficiales de los volúmenes suministrados.
7. De acuerdo con la norma 22 del PTIM, el vallado existente de la finca, en caso de que se intervenga, deberá permitir el paso del agua y de la fauna silvestre. Además se recuerda que no se pueden abrir nuevos caminos de titularidad privada, excepto los que transcurran íntegramente por el interior de una finca y sirvan a las necesidades de esta, o transcurran íntegramente por varias fincas a título de servidumbre de paso para uno o varios predios dominantes, como así tampoco se permitirá la publicidad fija mediante vallas, carteles o medios acústicos excepto los de identificación del establecimiento con las dimensiones limitadas.
8. En cuanto a las luminarias exteriores, de acuerdo con la norma 44 del PTIM, el emplazamiento de las edificaciones corresponde a la zona E1 (Áreas con entornos oscuros), puesto que se sitúa a menos de 7 km del Observatorio Astronómico de Costitx por lo que se debe tener en cuenta que el valor del flujo hemisférico superior instalado debe ser del 0%.
9. Durante la fase de obras, se deberán llevar a cabo riegos con agua regenerada, para minimizar la producción de polvo.
10. Dado que el punto externo de mayor visibilidad de los nuevos elementos es el Camí Vell de Muro, en el límite de la finca con este camino se deberá implantar una barrera vegetal de planta autóctona, presente en el entorno, y de bajo requerimiento hídrico, con la anchura y frondosidad suficientes para minimizar el impacto visual de los nuevos elementos.
11. En caso de un eventual desmantelamiento del proyecto, todos los residuos generados deberán ser entregados a gestor autorizado. Al final de la vida útil de la instalación fotovoltaica proyectada, los paneles y el resto de elementos deberán ser gestionados, de acuerdo con la normativa vigente, y los terrenos restaurados a su estado natural.

Por otro lado, se recuerda que:

-Según la DG de Salud Pública:

a.El nuevo aljibe bajo la piscina, destinado al agua de consumo humano (15 m³), se deberá ajustar a las características establecidas en la normativa vigente:

- Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.
- Decreto 53/2012, de 6 de julio, sobre vigilancia sanitaria de las aguas de consumo humano de las Islas Baleares.





b. Las instalaciones generales deberán cumplir con la normativa:

- Real Decreto 865/2003, de 4 de julio, por el que se establecen los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis.
- Real Decreto 742/2013, de 27 de septiembre por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de las piscinas.

De acuerdo con el Servicio de Estudios y Planificación, de la DG de Recursos Hídricos, respecto del sistema autónomo de depuración, se deberá presentar una comunicación previa (según el modelo facilitado por la DGRH y que se puede consultar en su web). Después de esta comunicación, en el plazo de dos años, se deberá presentar una declaración responsable de la instalación del sistema de depuración (también según modelo oficial), que se acompañará de un documento acreditativo de adquisición, instalación, características técnicas, rendimiento y plan de mantenimiento.

El grupo electrógeno auxiliar de 22 kVA que se ha previsto incorporar a la instalación fotovoltaica deberá tener en cuenta los condicionantes establecidos por la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética y, en caso de que corresponda, cumplir con las prescripciones del Real Decreto 1042/2017, de 22 de diciembre, de instalaciones de combustión medianas.

Segundo. Se publicará el presente informe ambiental en el Boletín Oficial de las Islas Baleares, de acuerdo con lo que dispone el artículo 47.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. Además, se dará cuenta al Pleno de la CMAIB y al subcomité técnico de Evaluación de Impacto Ambiental (EIA).

Tercero. El informe de impacto ambiental perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el BOIB, no se hubiera procedido a la aprobación del proyecto en el plazo máximo de cuatro años desde la publicación, de acuerdo con lo que dispone el artículo 47.4 de la Ley 21/2013.

Cuarto. El informe de impacto ambiental no será objeto de ningún recurso, sin perjuicio de los que, si es necesario, sean procedentes en la vía administrativa o judicial ante el acto, si es necesario, de autorización del proyecto, de acuerdo con lo que dispone el artículo 47.5 de la Ley 21/2013.

Quinto. Esta resolución se emite sin perjuicio de las competencias urbanísticas, de gestión o territoriales de las administraciones competentes y de las autorizaciones o informes necesarios para la aprobación.

(Firmado electrónicamente: 30 de mayo de 2022)

El presidente de la CMAIB

Antoni Alorda Vilarrubias

