



Secció III. Altres disposicions i actes administratius

ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA CONSELLERIA D'HABITATGE, TERRITORI I MOBILITAT

861

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 bàsic de canvi d'ús d'edificació agrícola a habitatge unifamiliar i piscina (T.M. Porreres) (Exp. 106a/2023)

Vist l'informe tècnic amb proposta de resolució de dia 12 de desembre de 2023, i d'acord amb l'article 8.1.a) del Decret 3/2022, de 28 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. 31 d'1 de març de 2022),

RESOLC FORMULAR:

L'informe d'impacte ambiental sobre el projecte bàsic de canvi d'ús d'edificació agrícola a habitatge unifamiliar i piscina (T.M. Porreres), en els termes següents:

1. Determinació de subjecció a avaluació ambiental i tramitació

D'acord amb l'art. 13, apartat 2, lletra c, 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, seran objecte d'avaluació d'impacte ambiental simplificada «Els projectes no inclosos en els apartats anteriors però que poden afectar espais de Xarxa Natura 2000 en els termes prevists en la legislació sobre patrimoni natural i biodiversitat», atès que el projecte es localitza dins la ZEPA ES0000542 «Pla de Vilafranca» i que, a més, d'acord amb proposta de resolució de la DG d'Espais Naturals i Biodiversitat no té relació directa amb la gestió d'aquest espai, però sí que pot afectar apreciablement els hàbitats naturals i les espècies d'interès comunitari pels quals es va declarar espai natural protegit.

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 d'avaluació ambiental 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

El projecte pretén el canvi d'ús d'una de les edificacions agropecuàries existents a habitatge unifamiliar, mitjançant la seva remodelació, consistent en la reconstrucció de la coberta i l'anivellament de l'interior, a més de la construcció d'una piscina, amb una làmina d'aigua de 28 m2 i una terrassa de 52,53 m2, al polígon 5, parcel·la 484 (T.M. Porreres). La parcel·la s'ubica dins una finca inscrita en el RIA, amb una superfície total de 24.635 m2, dels quals 20.700 m2 estan destinats al cultiu de blat tou, que es mantindrà, i els 3.935 m2 restants, no inscrits com a explotació, corresponen a la superfície entorn d'aquestes.

L'edificació afectada pel projecte, amb data de construcció anterior a 1956, té una superfície construïda de 116 m2 (dels 210 m2 de superfície total construïda a la parcel·la). El projecte també afectarà l'edificació immediatament annexa a aquesta edificació principal, mentre que la resta romandran inalterades per a l'emmagatzematge de maquinària agrícola i agropecuària.

Les actuacions del projecte també inclouen les demolicions d'un petit corral en mal estat i de la coberta de l'edificació annexa a l'edificació principal, l'excavació del terreny en la zona contigua a l'edificació principal per a frenar l'excés d'humitat a l'interior de la construcció existent i l'execució d'una terrassa de 100,33 m2 adjacent a l'edificació principal. D'aquesta manera, el projecte suposarà la nova ocupació de 138 m2, afectant espais no destinats a usos agrícoles.

La parcel·la objecte del projecte no disposa actualment dels serveis d'abastiment d'aigua, electricitat i sanejament, tot i que existeix una cisterna en bon estat, annexa a l'edificació principal, per a la recollida d'aigües pluvials i el seu aprofitament com a aigua de consum humà, prèvia potabilització. Respecte de l'aigua per a l'habitatge i la piscina, el seu proveïment es realitzarà a partir del pou d'infiltració existent.

D'altra banda, es preveu la implantació d'una fossa sèptica de depuració total mitjançant depuració biològica de llots actius, amb una àrea destinada a la infiltració per zona verda de 195 m2, d'acord amb els requisits de PHIB per a sistemes autònoms de depuració de les aigües residuals. Pel que fa al subministrament energètic, es preveu la implantació de plaques fotovoltaiques a la coberta de l'edificació principal,



per a cobrir la totalitat de la demanda elèctrica de l'habitatge. La climatització es realitzarà mitjançant sistemes d'aerotèrmia amb bomba de calor i aportació d'aigua procedent de captadors solars. La il·luminació exterior anirà dirigida cap a terra, amb detectors de presència. Segons el document ambiental, aquestes actuacions no afectaran zones cultivades de la parcel·la.

D'acord amb el document ambiental, el projecte inclou actuacions addicionals, relatives a la recuperació i conservació de la finca, que no guarden pròpiament relació amb el canvi d'ús proposat, però que permetran posar en valor elements presents en la parcel·la, tractant-se de mesures que repercutiran en la qualitat paisatgística de la finca:

- Manteniment de terrenys confrontants a les edificacions: respecte de l'àrea que envolta les edificacions existents, es pretén netejar de rostolls i mantenir l'arbratge existent en bones condicions (cítrics, garrovers i oliveres). Es tracta de la zona situada fora de l'explotació agrícola, on s'ha anat desenvolupant vegetació banal per falta de manteniment.
- Recuperació d'elements de valor etnogràfic (cisterna i pou d'infiltració existents a la parcel·la, formats per pedres de marès).
- Recuperació i rehabilitació dels tancaments (murs de pedra en sec) que es troben en el costat est i nord de la finca.
- Completar la vegetació perimetral dels costats sud i nord de la finca (mates i ullastres) i, en cas necessari, la implantació de tancament amb malla cinegètica, aixecada per permetre el pas de fauna.

La parcel·la, i les construccions existents, compten amb accés rodat des de la carretera Ma-5101, a l'esquerra, en direcció Porreres, a través d'un camí públic amb accés fins a les edificacions mitjançant camí particular propi.

El pressupost d'execució material del projecte és de 181.570,02 euros, incloent-hi una partida específica per a la gestió de residus de 3.631,41 euros, amb un termini de quatre mesos (dos mesos per a les actuacions exteriors i dos mesos més per a les actuacions interiors). Es preveu la generació de 2,87 t de residus de construcció, de les quals 1,13 t seran reciclades «in situ» durant l'execució de l'obra i 1,74 t seran transportades a planta autoritzada per a la seva gestió.

3. Avaluació dels efectes previsibles

D'acord amb el document ambiental, durant la fase d'obres, els impactes ambientals a considerar, de caràcter temporal, són l'alteració de la qualitat de l'aire (emissió de gasos contaminants, generació de pols, renous...) i el risc de contaminació del sòl i aigües subterrànies per abocament accidental de substàncies contaminants. No es preveu un impacte significatiu en l'ocupació de sòl (0,014 ha) ni en la seva qualitat, atès que afectarà un espai no destinat a usos agrícoles en l'actualitat. Segons l'EIA, no alterarà ni afectarà els hàbitats que varen motivar la declaració de la ZEPA. Durant la fase de funcionament, el consum energètic provindrà íntegrament de fonts renovables i el consum d'aigua es preveu molt reduït, tenint en compte, a més, l'aprofitament de l'aigua de pluja.

Cal tenir en compte que, d'acord amb l'informe del Servei de Planificació al Medi Natural, de data 23 d'agost de 2023, el projecte no afectarà apreciablement l'espai Xarxa Natura 2000, sempre que es compleixin les mesures proposades al document ambiental, afegint, en tot cas, el requisit que les obres de moviment de terres i aquelles que comportin moviments de maquinària pesant s'hauran d'executar fora de l'època de nidificació de les aus, que és entre els mesos de febrer i juny, ambdós inclosos.

4. Consultes a les administracions públiques afectades i persones interessades

L'òrgan ambiental ha efectuat les següents consultes:

- Servei de Planificació al Medi Natural (DG de Medi Natural i Gestió Forestal), de la Conselleria d'Agricultura, Pesca i Medi Natural.
- Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl (DG de Medi Natural i Gestió Forestal), de la Conselleria d'Agricultura, Pesca i Medi Natural.
- Servei de Salut Ambiental (DG de Salut Pública), de la Conselleria de Salut.
- Servei de Canvi Climàtic (DG d'Economia Circular, Transició Energètica i Canvi Climàtic), de la Conselleria d'Empresa, Ocupació i Energia.
- Servei d'Estudis i Planificació (DG de Recursos Hídrics), de la Conselleria de la Mar i del Cicle de l'Aigua.
- Servei d'Agricultura (DG d'Agricultura, Ramaderia i Desenvolupament Rural), de la Conselleria d'Agricultura, Pesca i Medi Natural.
- Servei de Reforma i Desenvolupament Agrari (DG d'Agricultura, Ramaderia i Desenvolupament Rural), de la Conselleria d'Agricultura, Pesca i Medi Natural.
- Direcció Insular de Territori i Paisatge, del Departament de Territori del Consell de Mallorca.
- Direcció Insular d'Urbanisme i Planejament Municipal, del Departament de Territori del Consell de Mallorca.
- Direcció Insular de Patrimoni, del Departament de Cultura, Patrimoni i Política Lingüística del Consell de Mallorca.
- Amics de la Terra.
- GOB.





S'han rebut els següents informes de les administracions consultades:

- El Servei de Planificació al Medi Natural (DG de Medi Natural i Gestió Forestal), de la Conselleria d'Agricultura, Pesca i Medi Natural, amb data 23 d'agost de 2023, va informar el següent:

Es conclou que:

Inform que el projecte de canvi d'ús d'edificacions agropecuàries a habitatge unifamiliar i piscina al polígon 5, parcel·la 484, T.M. Porreres, no afectarà apreciablement aquest espai protegit Xarxa Natura 2000, sempre que es compleixin els següents condicionants:

1. S'ha d'acreditar la vinculació de l'explotació agrària i la promotora del projecte de canvi d'ús de les construccions, atès que segons l'article 15.2.q de la Llei Agrària és el titular de l'explotació agrària qui té el dret de promoure el canvi d'ús de les edificacions existents.

Si el promotor no és titular de l'explotació agrària (article 4 Decret 43/2015) desconexim com podrà aplicar les mesures de millora de la biodiversitat de la finca esmentades al document ambiental i com es mantindran intactes els valors ambientals de la ZEPA, tal com esgrimeix el promotor en l'addenda al document ambiental.

2. Es facin les obres de moviment de terres i aquelles que comportin moviments de maquinària pesant fora de l'època de nidificació de les aus, que és entre els mesos de febrer i juny, ambdós inclosos.

3. Es dugui a terme i es documenti una acció formativa amb els treballadors durant la fase de construcció. La finalitat d'aquest condicionant és conscienciar als treballadors dels valors ambientals de l'espai.

4. Es compleixin les mesures i el seguiment inclosos en el document ambiental als apartats XI i XII.

5. Es compleixi amb l'Estudi de Gestió de Residus.

6. Al pla de seguiment ambiental s'haurà d'afegir un informe que detalli quina és la depuradora elegida per a les aigües residuals, el seu marcat CE i el certificat final d'obra de l'empresa instal·ladora.

- El Servei de Reforma i Desenvolupament Agrari (DG d'Agricultura, Ramaderia i Desenvolupament Rural), de la Conselleria d'Agricultura, Pesca i Medi Natural, amb data 29 d'agost de 2023, va informar el següent:

S'informa que:

En relació a l'expedient abans esmentat i vista la documentació presentada, la parcel·la forma part d'una explotació agrària inscrita en el Registre Interinsular Agrari General amb el núm. 17.794 que genera 0,20 UTAs.

Aquesta explotació agrària té una base territorial de parcel·les dins 4 termes municipals. En el terme municipal de Porreres només hi ha aquesta parcel·la que es destina només a blat tou.

Dins el registre d'explotacions ramaderes no figura cap tipus de ramat, tan sols aviram (coloms i gallines) ubicat dins una parcel·la del terme municipal de Vilafranca de Bonany.

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.

- El Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl (DG de Medi Natural i Gestió Forestal), de la Conselleria d'Agricultura, Pesca i Medi Natural, amb data 10 d'octubre de 2023, va informar el següent:

Es conclou que:

Ateses les característiques i la naturalesa de l'assumpte de referència, s'informa el següent:

En relació a la prevenció contra incendis forestals

* Sense cap inconvenient o consideració específica en relació al risc d'incendi forestal, tot i que en qualsevol cas, durant la realització de les obres caldrà complir el Decret 125/2007, de 5 d'octubre, pel qual es dicten normes sobre l'ús del foc i es regula l'exercici de determinades activitats susceptibles d'incrementar el risc d'incendi forestal, especialment pel que fa a les mesures de prevenció durant l'època de perill d'incendi forestal i les accions conjunturals de prevenció (art. 8.2.c).



En relació a la gestió forestal

* Sense cap inconvenient o consideració específica en relació a la gestió forestal.

- El Servei de Canvi Climàtic (DG d'Economia Circular, Transició Energètica i Canvi Climàtic), de la Conselleria d'Empresa, Ocupació i Energia, amb data 26 de setembre de 2023, va informar el següent:

Es conclou que:

En relació a la perspectiva climàtica en la tramitació, sempre que s'apliquin les mesures preventives correctores i compensatòries de l'EIA i se segueixi el PLA DE VIGILÀNCIA AMBIENTAL, emeto informe favorable amb els següents condicionants:

1. Cal que a l'EIA s'especifiqui el consum energètic i la producció d'energies renovables.
2. Cal que a l'EIA s'incloguin les mesures relatives a l'increment de temperatura.

- El Servei d'Estudis i Planificació (DG de Recursos Hídrics), de la Conselleria de la Mar i del Cicle de l'Aigua, amb data 27 d'octubre de 2023, va informar el següent:

Es conclou que:

Des d'un punt de vista de suficiència hídrica, capacitat de sanejament i depuració i protecció del domini públic hidràulic subterrani, informem favorablement el projecte de canvi d'ús d'edificacions agropecuàries a habitatge unifamiliar aïllat i piscina, T.M. Porreres, amb la següent condició:

- El sistema autònom de depuració proposat ha de donar compliment als rendiments previstos a l'article 70 del PHIB 2022, que estableix les condicions que han de complir aquests sistemes.
- El pou d'infiltració de la finca no compta amb autorització per l'extracció d'aigua. En cas que es vulgui fer servir, s'ha de comptar amb l'autorització pertinent.

Es recomana la reutilització de les aigües depurades per reg i en tot cas es recorda que d'acord amb l'article esmentat també s'ha de presentar una declaració responsable a l'Administració Hidràulica d'acord amb el model posat a disposició del ciutadà.

- La Direcció Insular de Patrimoni, del Departament de Cultura, Patrimoni i Política Lingüística del Consell de Mallorca, amb data 27 de novembre de 2023, va informar el següent:

Consultada la base de dades de Patrimoni es fa constar que:

- Les edificacions objecte de canvi d'ús es veuen afectades per la zona arqueològica del jaciment «Son Bou» ubicat al terme de Vilafranca.
- El jaciment està recollit a la carta arqueològica amb el n 51/014.
- El jaciment està recollit al Catàleg d'Elements i Espais Protegits de Vilafranca de Bonany amb el codi JA11.

El projecte bàsic de canvi d'ús proposa la futura execució d'un projecte arquitectònic on figuren, entre d'altres, les següents actuacions que afectaran el subsol:

- Anivellament interior de l'edificació principal i calçament de murs.
- Construcció de terrassa al voltant de l'edificació existent de 100,33 m2.
- Excavació del terreny a la zona contigua a l'edificació principal per evitar humitats.
- Excavació de piscina de 28 m2 i una profunditat màxima d'1,2 m, amb una terrassa de 52,53 m2.
- Instal·lació de fosa sèptica i sistema de sanejament.

Per altra banda, proposa la recuperació d'elements etnològics com la cisterna i el pou d'infiltració existents a la parcel·la.

Consultada la documentació es proposa informar favorablement el canvi d'ús d'edificació agropecuària a habitatge unifamiliar, amb la prescripció que abans de la concessió de la llicència urbanística, el projecte arquitectònic ha de ser lliurat, per a la seva aprovació o no, a la Direcció Insular de Patrimoni Històric.

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: El projecte pretén el canvi d'ús d'una de les edificacions agropecuàries existents a habitatge unifamiliar, mitjançant la seva remodelació, consistent en la reconstrucció de la coberta i l'anivellament de l'interior, a més de la construcció d'una piscina, amb una làmina d'aigua de 28 m² i una terrassa de 52,53 m², amb una ocupació total de 138 m², afectant espais no destinats a usos agrícoles.

2. Ubicació del projecte: la zona d'estudi s'ubica al polígon 5, parcel·la 484 (T.M. Porreres), dins una finca inscrita en el RIA, amb una superfície total de 24.635 m², dels quals 20.700 m² estan destinats al cultiu de blat tou, que es mantindrà, i els 3.935 m² restants, no inscrits com a explotació, corresponen a la superfície entorn d'aquestes.

D'acord amb el PTM, els terrenys objecte d'estudi estan qualificats com a sòl rústic general (SRG) i es localitzen íntegrament dins la ZEPA ES0000542 «Pla de Vilafranca». L'àmbit d'actuació no està afectat per àrees de prevenció de riscos (APR). Segons el IV Pla Forestal de les Illes Balears (2015-2024), es correspon amb una zona amb baix risc d'incendi forestal. La vegetació existent en la zona estrictament afectada pel projecte correspon a vegetació herbàcia i arbustiva de caràcter banal, amb presència d'algunes espècies com el card blanc (*Galactites tomentosa*), l'olivarda (*Dittrichia viscosa*) i algun petit exemplar d'ullastre (*Olea europaea* var. *sylvestris*), entre d'altres. Pertany a la unitat paisatgística 9 (UP-9) «Pla».

La parcel·la se situa sobre la massa d'aigua subterrània 1815M4 «Petra», aquífer poc profund en mal estat qualitatiu i quantitatiu, i baixa vulnerabilitat a la contaminació. No es troba travessada per cap curs d'aigua superficial.

D'acord amb la proposta de resolució del Servei de Planificació al Medi Natural, de data 10 d'agost de 2022, «L'avifauna que hi ha aquí presenta un component d'àrees obertes i d'aus fonamentalment migratòries. A la zona s'han registrat 116 espècies d'aus moltes de les quals estan incloses a l'annex I de la Directiva, algunes en perill d'extinció, altres són vulnerables i 47 són reproductores.

Aquesta zona compta amb la millor població de Mallorca de la guatlla *Coturnix coturnix*. És una de les millors zones de reproducció d'aquesta espècie sotmesa a un aprofitament cinegètic. També és la zona de reproducció d'arpella cendrosa *Circus pygargus* i zona potencial de cria d'aquesta espècie i l'arpella *Circus aeruginosus*. Ambdues espècies estan incloses en l'annex I de la directiva aus, espècies que seran objecte de mesures de conservació especials quant al seu hàbitat, amb la finalitat d'assegurar-ne la supervivència i la reproducció en les àrees de distribució.

Per altra banda, és una zona de vital importància per a l'alimentació i el descans de rapinyaires migradors. No hi ha representativitat d'aquest hàbitat a les ZEPA de Balears. És una de les millors àrees de Mallorca per a espècies d'àrees obertes amb vegetació herbàcia. És una zona molt important per a aus estepàries algunes incloses en l'annex I de la directiva Aus com el sebl·lí *Burhinus oedicnemus*, la cogullada *Galerida theklae* i la terrola *Calandrella brachydactyla*. És zona de campeig de milà real *Milvus milvus*, àguila calçada *Aquila pennata* i falcó pelegrí *Falco peregrinus*. Es tracta de zones d'importància per a petits falcons insectívors com el falcó d'Eleonor *Falco eleonorae* (reproductor a Mallorca, freqüenta la zona per alimentar-se), el xoriguer cama-roig *Falco tinnunculus* o el xoriguer petit *Falco naumanni* (aquests dos últims migradors). També és zona d'alimentació d'altres rapinyaires migradors com el milà reial, milà negre *Milvus migrans*, l'arpella cendrosa *Circus pygargus*, arpella pal·lida *Circus cyaneus*, l'arpella *Circus aeruginosus* i el mussol migrant *Asio flammeus*. A més la zona és important per a la migració de corriol cama-negre *Charadrius alexandrinus* i el fuell de collar *Eudromias morinellus*».

D'acord amb el Servei de Patrimoni Històric del Consell de Mallorca, les edificacions objecte de canvi d'ús es veuen afectades per la zona arqueològica del jaciment «Son Bou», recollit al Catàleg d'Elements i Espais Protegits de Vilafranca de Bonany amb el codi JA11. Així mateix, a la finca apareixen elements amb valor etnogràfic que es preveuen recuperar, com una cisterna o murs de pedra en sec.

3. Característiques del potencial impacte: D'acord amb l'informe del Servei de Planificació al Medi Natural, de data 23 d'agost de 2023, el projecte no afectarà apreciablement l'espai Xarxa Natura 2000, sempre que es compleixin les mesures proposades al document ambiental. En tot cas, caldrà que les obres de moviment de terres i aquelles que comportin moviments de maquinària pesant s'executin fora de l'època de nidificació de les aus (de febrer a juny, ambdós inclosos).

Conclusions de l'informe d'impacte ambiental

Primer: No subjectar a avaluació d'impacte ambiental ordinària el Projecte bàsic de canvi d'ús d'edificació agrícola a habitatge unifamiliar i piscina (T.M. Porreres), sempre que es compleixin les mesures proposades al document ambiental, signat, amb data 18 d'abril de 2023, pel Sr. Àngel Pomar i Gomà, biòleg, i per la Sra. Clara Fuertes Salom, ambientòloga, i a la documentació complementària, signada, amb data novembre de 2023, per la Sra. Montserrat Pla Garcia, arquitecta, pel Sr. Àngel Pomar i Gomà, biòleg, i per la Sra. Clara Fuertes Salom, ambientòloga – promotora Sra. Maria Monserrat Català Bauzá –, la normativa vigent i els següents condicionants:

1. D'acord amb el Servei de Planificació al Medi Natural,

Les obres de moviment de terres i aquelles que comportin moviments de maquinària pesant s'hauran d'executar fora de l'època de nidificació de les aus, que és entre els mesos de febrer i juny, ambdós inclosos.



- El pla de seguiment ambiental haurà d'incloure un informe que detalli la depuradora elegida per a les aigües residuals, el seu marcat CE i el certificat final d'obra de l'empresa instal·ladora.

2. Caldrà delimitar la zona de cultiu per evitar la seva ocupació amb els materials i estris necessaris per a l'execució de les obres.

3. Durant les obres, les rases hauran de romandre obertes el mínim temps possible per tal d'evitar la caiguda de fauna. En tot cas, s'haurà de fer una revisió diària per comprovar la possible presència de fauna i la col·locació d'elements a manera de rampa que faciliti la sortida dels exemplars. Així mateix, en cas de trobar un exemplar s'alliberarà a una zona segura.

4. Durant la fase de construcció, s'hauran de dur a terme regs periòdics amb aigües pluvials, o alternativament regenerades, per a minimitzar la producció de pols, així com tenir en compte bones pràctiques per tal de minimitzar la contaminació atmosfèrica:

http://www.caib.es/sites/atmosfera/ca/d/guia_pel_control_de_les_emissions_de_pols_de_la_construccio_i_demolicio-30632/

5. La piscina no podrà sobresortir més de 0,50 m del terreny natural en qualsevol punt del seu perímetre, i els materials, colors (preferentment, tons de la gamma dels verds, ocres o grisos) i acabats utilitzats han d'estar integrats en l'ambient circumdant.

6. S'haurà de mantenir el cultiu de cereals en òptimes condicions dins la parcel·la d'estudi al llarg del temps, atesa la seva importància per a la ZEPA.

7. Les plaques fotovoltaïques de la coberta de l'habitatge hauran de tenir una eficiència unitària mínima del 20%.

8. Totes les espècies vegetals de la zona verda d'infiltració de les aigües residuals tractades hauran de ser autòctones i presents en l'entorn.

9. La gestió dels llots de depuradora haurà de quedar acreditada, mitjançant la conservació dels albarans i factures de les retirades de l'empresa encarregada.

10. El Pla de Vigilància Ambiental (PVA) haurà de disposar d'una partida específica dins del pressupost del projecte, que inclogui el cost de la implantació de les mesures correctores dels impactes i el seu seguiment ambiental.

Així mateix, es recorda que:

- S'ha d'acreditar la vinculació de l'explotació agrària i la promotora del projecte de canvi d'ús de les construccions, atès que segons l'article 15.2.q de la Llei Agrària és el titular de l'explotació agrària qui té el dret de promoure el canvi d'ús de les edificacions existents.

- Durant la realització de les obres, caldrà complir el Decret 125/2007, de 5 d'octubre, pel qual es dicten normes sobre l'ús del foc i es regula l'exercici de determinades activitats susceptibles d'incrementar el risc d'incendi forestal, especialment pel que fa a les mesures de prevenció durant l'època de perill d'incendi forestal i les accions conjunturals de prevenció (art. 8.2.c).

- El sistema autònom de depuració proposat ha de donar compliment als rendiments previstos a l'article 70 del PHIB 2022, que estableix les condicions que han de complir aquests sistemes. Caldrà presentar una comunicació prèvia d'aquest sistema autònom (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.

- Tant l'extracció d'aigua del pou d'infiltració de la finca, com la infiltració de l'aigua depurada per zona verda, hauran de disposar de les autoritzacions corresponents de l'administració competent.

- Atesa l'existència en l'àmbit d'actuació d'elements d'interès patrimonial, s'haurà de redactar un projecte arquitectònic, el qual haurà de ser aprovat per la Direcció Insular de Patrimoni Històric del Consell de Mallorca. En tot cas, caldrà procedir a la recuperació de la cisterna, el pou d'infiltració i els murs de pedra en sec existents a la parcel·la.

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 comitè tècnic d'Avaluació d'Impacte Ambiental (AIA).

Tercer. L'informe d'impacte ambiental perdrà 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: 25 de gener de 2024)

La directora general de Coordinació i Harmonització Urbanística

Maria Paz Andrade Barberá

Per suplència de la presidència de la CMAIB

(BOIB núm. 106 de 29 de juliol 2023)

