

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

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

12022

Resolució de la directora general d'Harmonització Urbanística i Avaluació Ambiental per la qual es formula l'informe d'impacte ambiental sobre el projecte de reforma i rehabilitació de l'antiga escola rural i canvi d'ús a alberg per al lleure, a Son Calderó-Son Valls, T.M. de Felanitx. (Exp 69a-2024)

Vist l'informe tècnic amb proposta de resolució de dia 4 de setembre de 2024, i d'acord amb l'apartat 1 de l'article únic del Decret 5/2024, de 29 de maig, pel qual s'estableixen les competències i l'estructura orgànica bàsica de les conselleries de l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

RESOLC FORMULAR:

L'informe d'impacte ambiental sobre el projecte de reforma i rehabilitació de l'antiga escola rural i canvi d'ús a alberg per al lleure, a Son Calderó-Son Valls, T.M. de Felanitx, en els termes següents:

1. Determinació de subjecció a avaluació ambiental i tramitació

Tramitació

Segons l'estudi d'impacte ambiental el projecte hauria de estar sotmès a avaluació d'impacte ambiental simplificada per l'apartat «g» de l'article 13.2 del Decret 1/2020. Aquest apartat ha estat derogat amb el decret llei 3/2024. Per altre banda el DL 3/2024 introdueix en l'annex II, en el grup 7, punt 13. *Equipaments sanitaris, docents, esportius i recreatius a sòl rústic amb una ocupació de parcel·la igual o inferior a 2.700 m², exceptuant-ne els equipaments públics docents o sanitaris situats a àrees de transició.* Per tant s'ha de considerar que estaria subjecte per aquest apartat com equipament recreatiu a sòl rústic.

D'acord amb l'anterior, el projecte serà objecte d'una Avaluació d'Impacte Ambiental Simplificada i s'haurà de seguir la tramitació ambiental establerta al títol II, capítol II, secció 2ª de la llei esmentada, així com complir amb les prescripcions dels articles 21 i 22 del Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears, aprovat per Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, que li siguin d'aplicació.

2. Descripció i ubicació del projecte

1. La finalitat del projecte és la reforma de l'escola de son Calderó, respectant el grau de protecció 2 segons la fitxa del catàleg de patrimoni de Felanitx i realitzant les intervencions preferents esmentades en aquesta: conservació, restauració, consolidació d'estructures i rehabilitació, adaptant-se al seu torn a l'entorn rural i a la normativa vigent, sense deixar de complir amb les condicions mínimes de parcel·lació, d'edificació i d'ús.

2. L'emplaçament se situa en sòl rústic de Felanitx, concretament en DS PRIMERA VOLTA 248. En aquesta parcel·la hi ha una edificació existent construïda entre 1934 i 1936, amb ús original docent, la qual figura en el catàleg de Patrimoni històric.

3. Avaluació dels efectes previsibles

Les accions derivades de l'execució i funcionament del projecte es relacionen amb els diferents factors ambientals, produint efectes sobre aquests, ja siguin positius o negatius.

– Les tasques d'adequació del terreny, amb l'ús de maquinària, poden provocar emissions de partícules i pols en suspensió, així com generar renous. Tot això minva la qualitat de l'ambient atmosfèric, augmentant la contaminació. Aquest efecte, que depèn en gran manera de les operacions realitzades així com de l'estat del sòl, té una capacitat d'abast limitada i una durada concreta.

– Actualment, la parcel·la de l'àmbit d'actuació presenta un elevat grau de degradació i envaïda per vegetació espontània i mala herba que s'ha escampat a causa de l'abandonament de l'edificació. Per a la neteja del terreny, només s'eliminarà la vegetació estrictament necessària. A més, com s'esmenta al plànol n°E100 de la memòria del Projecte de reforma i rehabilitació de l'antiga escola rural, només es talaran dos exemplars arboris que interfereixen directament durant la fase d'execució de les obres.

– Totes les operacions de manipulació i transport de materials poden produir emissions de petites partícules i de pols, que minven la qualitat de l'aire, augmentant la contaminació. La utilització de maquinària pot produir emissions de partícules i gasos contaminants, així com generar

renous i vibracions en l'entorn. El trànsit de vehicles associats a les obres també pot generar sorolls, emissions en pols i partícules en suspensió, i alliberar contaminants gasosos que minven la qualitat de l'aire. Tot això, que depèn en gran part de les operacions realitzades, la maquinària utilitzada i l'estat del sòl, té una capacitat d'abast limitat i una durada concreta.

- Les operacions de construcció, la presència de materials, maquinària, residus i personal treballador suposen una alteració de la qualitat visual de la zona. Això té una durada determinada, durant les operacions d'obres de la rehabilitació.
- Durant les tasques d'obra es poden generar residus de diverses fraccions com a àrids, formigó, restes de ferro, plàstics... En finalitzar les obres poden quedar restes de residus en el terreny que afectin la qualitat ambiental i visual del terreny i contaminin l'ecosistema.
- El funcionament de l'alberg per al lleure implicarà un lleuger increment de la contaminació acústica i lumínica de l'entorn. Tanmateix, aquest efecte serà quasi imperceptible, considerant que l'entorn ja presenta nombroses edificacions residencials.
- L'actual edificació objecte de rehabilitació i reforma és un element catalogat (Escola Mixta Son Calderó - Son Valls, codi V1-E-O3) del Catàleg del Patrimoni de

Felanitx, amb un grau de protecció 2. Es troba en desús i en un considerable mal estat de conservació. Així, la rehabilitació permetrà conservar, restaurar i consolidar l'edificació, i l'habilitarà per un ús actiu i públic.

- El projecte de rehabilitació permetrà habilitarà l'antiga escola per a un ús actiu i públic, del qual podrà gaudir la població. Es destinarà a alberg per al lleure.
- L'ús d'aquest alberg per al lleure suposarà un consum d'energia i aigua, així com la generació de residus. Es preveu que el consum no sigui gaire elevat, atès que el grau d'electrificació serà baix i la climatització dels espais interiors es realitzarà mitjançant xemeneies de llenya. Es produirà un cert increment de la demanda d'aigua potable, subministrada amb camions, tot i que el reg es realitzarà a partir de l'aigua pluvial.
- L'increment de circulació de vehicles motoritzats pel vial adjacent, pot incrementar lleugerament la contaminació acústica de la zona i l'emissió de contaminants a l'atmosfera. Tanmateix, amb el nou ús previst i tenint en compte l'entorn altament edificat per a usos residencials, aquest increment de trànsit serà molt poc significatiu.

4. Consultes a les administracions públiques afectades i persones interessades

D'acord amb l'article 46 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, *d'avaluació ambiental*, s'han realitzat consultes a les següents administracions previsiblement afectades per la realització del projecte:

- Departament de Cultura, Patrimoni i Política Lingüística de la D.I. de Patrimoni, Consell de Mallorca (GOIBS229784/2024)
- Servei de Canvi Climàtic de la Direcció General d'Economia Circular, Transició Energètica i Canvi Climàtic (VALIB 289282)
- Servei d'Estudis i Planificació de la DG de Recursos Hídrics, de la Conselleria de la Mar i del Cicle de l'Aigua (VALIB 289481)
- Servei de Protecció d'Espècies de la Direcció General de Medi Natural i Gestió Forestal (VALIB 289809)
- Direcció Insular de Territori i paisatge del Consell (GOIBS229612/2024)
- Direcció Insular d'Urbanisme i Planejament Municipal del Departament de Territori, Mobilitat i Infraestructures del Consell (GOIBS 229709/2024)
- Servei de Salut Ambiental de la DG de Salut Pública, de la Conselleria de Salut (VALIB 289556)
- GOB (GOIBS229758/2024)
- Amics de la Terra (GOIBS229572/2024).

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

El Servei de Protecció d'Espècies en relació amb la consulta efectuada conclou:

«Per tot això, inform favorablement sobre projecte de reforma i rehabilitació de l'antiga escola rural i canvi d'ús a alberg per al lleure, TM de Felanitx, amb els següents condicionants:

1. Els camions aniran coberts de lones per minimitzar les partícules en suspensió que es depositin sobre la vegetació.

2. S'han d'eliminar les espècies al·lòctones amb caràcter invasor presents a l'àmbit d'estudi. S'ha de dur a terme un seguiment del possible rebrot dels exemplars fins garantir la seva eradicació completa.

3. A les zones enjardinades s'han de fer servir espècies autòctones de les Balears, pròpies dels hàbitats que envolten el projecte d'habitatge, i en tot cas, pròpies dels hàbitats d'interès propers al lloc on s'ubica aquest projecte (Matolls termomediterranis i predesèrtics). No s'empraran espècies al·lòctones amb caràcter invasor. Es pot fer servir com a documentació de referència el catàleg de plantes autòctones publicat per aquesta conselleria (<https://xarxaforestal.org/es/publicaciones/>).

4. Prèviament a l'execució del projecte cal dur a terme una prospecció a l'interior de les construccions existents que s'han de rehabilitar, atès que algunes espècies animals podrien estar fent-les servir com a refugi o per nidificar. En cas d'evidenciar la presència d'alguna d'aquestes espècies s'han de posar en contacte amb aquest Servei per tal de prendre les mesures necessàries abans de iniciar les obres. Poden fer-ho telefonant al 971176586 o a través del correu electrònic especies@dgm.edinatura1.caib.es

5 Es recomana fer servir lluminària de baixa intensitat a l'habitatge resultant del projecte, que es projectin exclusivament cap a terra.»

El Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera en relació amb la consulta efectuada conclou:

«Per tot això, i en relació a la perspectiva climàtica en la tramitació ambiental, emeto informe favorable amb les mesures condicionants són:

1. Generació d'energia renovable d'autoconsum, per donar compliment a l'article 43.1 del Decret 3/2024 que modifica l'article 51.1 de la Llei 10/2019 (tengui o no connexió a la xarxa). Com ara plaques fotovoltaïques, biocombustibles...

2. Aplicar bones pràctiques durant la fase de construcció per minimitzar la contaminació atmosfèrica, document que es pot consultar en el següent enllaç:

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

3. Recollida i reutilització de les aigües pluvials.

Per altra banda, es recomana:

– Ús de materials de construcció i rehabilitació atenent l'anàlisi del seu cicle de vida i la seva petjada de carboni. A tal efecte es pot consultar el Catàleg de materials sostenibles de les Illes Balears que es pot consultar en el següent enllaç:

https://dspace.uib.es/xmlui/bitstream/handle/11201/151761/Memoria_EPSU1002.pdf?sequence=1

– Mobilitat sostenible(Art. 60 de la Llei 10/2019).

– Reutilització de les aigües grises per les cisternes dels sanitaris.

– Ús d'espècies autòctones de baix requeriment hídric.

– Com a mesures per a reduir els efectes del canvi climàtic es recomana incloure les mesures suggerides per a reducció d'emissions de l'annex 5 del Decret 48/2021, de 13 de desembre, regulador del Registre balear de petjada de carboni.»

El Servei de Salut Ambiental en relació amb la consulta efectuada conclou:

«Un cop revisada la documentació relativa al projecte de «Reforma y rehabilitaci'n de la antigua escuela rural de Son Calderó-Son Valls y cambio de uso a albergue para el ocio», amb dades administratives:

S'informa favorablement condicionat al compliment del projecte de referència i a la normativa vigent referent a l'aigua de consum:

a. Real Decret 3/2023, de 10 de gener, pel qual s'estableixen els criteris tècnic-sanitaris de la qualitat de l'aigua de consum, el seu control i subministrament.

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

Els camions cisterna que abastaran d'aigua de consum l'alberg hauran de estar registrats al Registre d'entitats gestores dels abastaments d'aigua de consum humà del Servei de Salut Pública de la Conselleria de Salut.

Aquest informe es únicament valid a afectes de salut ambiental i no eximeix de l'obligat compliment de tota la resta de la normativa que sigui aplicable al projecte»



El Servei de Patrimoni Històric en relació amb la consulta efectuada conclou:

«No hi consta l'existència d'elements patrimonials BIC o Bé Catalogat en la parcel·la objecte del present expedient.

–Consta l'existència d'elements amb valors patrimonials i inclosos en el Catàleg d'elements i espais protegits. Cal recordar que la gestió d'aquests catàleg, segons la legislació urbanística vigent, es municipal.»

El Servei d'Estudis i Planificació en relació amb la consulta efectuada conclou:

«Per tot l'anterior, des d'un punt de vista de suficiència hídrica, capacitat de sanejament i depuració i protecció del domini públic hidràulic subterrani, informam favorablement sobre la reforma i ampliació de l'antiga escola rural de Son Calderó- Son Valls i canvi d'ús a alberg per a l'oci, amb les següents condicions:

1. El projecte ha de complir tots els requisits respecte els dipòsits estancs de buidatge periòdic i ha de dur el registre de les operacions de neteja, manteniment i la gestió dels llots procedents de tractament de les aigües, així com de qualsevol incidència detectada.
2. En el cas de voler instal·lar un sistema de depuració, el projecte ha de complir amb la normativa aplicable a l'article 70 del PHIB 2022 respecte al sistema autònom de depuració per immoble >12h-e.
3. No es permet l'abocament d'aigües residuals sense tractar, independentment del tipus d'abocament, directe o indirecte, o del punt d'abocament.

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 es contempla que el projecte no pot tenir efectes significatius sobre el medi ambient:

a) Característiques i ubicació del projecte:

La finalitat del projecte és la reforma de l'escola de son Calderó, respectant el grau de protecció 2 segons la fitxa del catàleg de patrimoni de Felanitx i realitzant les intervencions preferents esmentades en aquesta: conservació, restauració, consolidació d'estructures i rehabilitació, adaptant-se al seu torn a l'entorn rural i a la normativa vigent, sense deixar de complir amb les condicions mínimes de parcel·lació, d'edificació i d'ús. L'emplaçament se situa en sòl rústic de Felanitx, concretament en DS PRIMERA VOLTA 248. En aquesta parcel·la hi ha una edificació existent construïda entre 1934 i 1936, amb ús original docent, la qual figura en el catàleg de Patrimoni històric.

b) Característiques del potencial impacte:

Segons el document ambiental l'execució del projecte generarà els següents impactes:

- Les tasques d'adequació del terreny, amb l'ús de maquinària, poden provocar emissions de partícules i pols en suspensió, així com generar renous. Tot això minva la qualitat de l'ambient atmosfèric, augmentant la contaminació. Aquest efecte, que depèn en gran manera de les operacions realitzades així com de l'estat del sòl, té una capacitat d'abast limitada i una durada concreta.
- Actualment, la parcel·la de l'àmbit d'actuació presenta un elevat grau de degradació i envaïda per vegetació espontània i mala herba que s'ha escampat a causa de l'abandonament de l'edificació. Per a la neteja del terreny, només s'eliminarà la vegetació estrictament necessària. A més, com s'esmenta al plànol n°E100 de la memòria del Projecte de reforma i rehabilitació de l'antiga escola rural, només es talaran dos exemplars arboris que interfereixen directament durant la fase d'execució de les obres.
- Totes les operacions de manipulació i transport de materials poden produir emissions de petites partícules i de pols, que minven la qualitat de l'aire, augmentant la contaminació. La utilització de maquinària pot produir emissions de partícules i gasos contaminants, així com generar renous i vibracions en l'entorn. El trànsit de vehicles associats a les obres també pot generar sorolls, emissions en pols i partícules en suspensió, i alliberar contaminants gasosos que minven la qualitat de l'aire. Tot això, que depèn en gran part de les operacions realitzades, la maquinària utilitzada i l'estat del sòl, té una capacitat d'abast limitat i una durada concreta.
- Les operacions de construcció, la presència de materials, maquinària, residus i personal treballador suposen una alteració de la qualitat visual de la zona. Això té una durada determinada, durant les operacions d'obres de la rehabilitació.
- Durant les tasques d'obra es poden generar residus de diverses fraccions com a àrids, formigó, restes de ferro, plàstics... En finalitzar les obres poden quedar restes de residus en el terreny que afectin la qualitat ambiental i visual del terreny i contaminin l'ecosistema.
- El funcionament de l'alberg per al lleure implicarà un lleuger increment de la contaminació acústica i lumínica de l'entorn. Tanmateix, aquest efecte serà quasi imperceptible, considerant que l'entorn ja presenta nombroses edificacions residencials.

- L'actual edificació objecte de rehabilitació i reforma és un element catalogat (Escola Mixta Son Calderó-Son Valls, codi V1- E-03) del Catàleg del Patrimoni de Felanitx, amb un grau de protecció 2. Es troba en desús i en un considerable mal estat de conservació. Així, la rehabilitació permetrà conservar, restaurar i consolidar l'edificació, i l'habilitarà per un ús actiu i públic.
- El projecte de rehabilitació permetrà habilitarà l'antiga escola per a un ús actiu i públic, del qual podrà gaudir la població. Es destinarà a alberg per al lleure.
- L'ús d'aquest alberg per al lleure suposarà un consum d'energia i aigua, així com la generació de residus. Es preveu que el consum no sigui gaire elevat, atès que el grau d'electrificació serà baix i la climatització dels espais interiors es realitzarà mitjançant xemeneies de llenya. Es produirà un cert increment de la demanda d'aigua potable, subministrada amb camions, tot i que el reg es realitzarà a partir de l'aigua pluvial.
- L'increment de circulació de vehicles motoritzats pel vial adjacent, pot incrementar lleugerament la contaminació acústica de la zona i l'emissió de contaminants a l'atmosfera. Tanmateix, amb el nou ús previst i tenint en compte l'entorn altament edificat per a usos residencials, aquest increment de trànsit serà molt poc significatiu.

6. Conclusions de l'Informe d'impacte ambiental

Primer. No subjectar a avaluació d'Impacte Ambiental ordinària el projecte bàsic de reforma i rehabilitació de l'antiga escola rural i canvi d'ús a alberg per al lleure, a Son Calderó-Son Valls, T.M. de Felanitx, redactat per Jaume Alomar Sureda i Xavier Fontanet Adrover amb número de col·legiat 953304, signat en data 28 de febrer de 2024, atès que no es preveu que pugui tenir efectes significatius sobre el medi ambient d'acord amb els criteris de l'annex III de la Llei 21/2013, sempre que es compleixin les mesures correctores /protectores proposades en el document ambiental, realitzat per l'equip redactor de Aina Soler Crespí, en data de febrer de 2024, i els següents condicionants:

1. El projecte ha de complir tots els requisits respecte els dipòsits estancs de buidatge periòdic i ha de dur el registre de les operacions de neteja, manteniment i la gestió dels llots procedents de tractament de les aigües, així com de qualsevol incidència detectada.
2. En el cas de voler instal·lar un sistema de depuració, el projecte ha de complir amb la normativa aplicable a l'article 70 del PHIB 2022 respecte al sistemes autònoms de depuració per immoble >12h-e.
3. No es permet l'abocament d'aigües residuals sense tractar, independentment del tipus d'abocament, directe o indirecte, o del punt d'abocament.
4. Aplicar bones pràctiques durant la fase de construcció per minimitzar la contaminació atmosfèrica, document que es pot consultar en el següent enllaç:
http://www.caib.es/sites/atmosfera/ca/d/guia_pel_control_de_les_emissions_de_pols_de_la_construccio_i_demolicio-30632/.
5. Recollida i reutilització de les aigües pluvials.
6. Els camions aniran coberts de lones per minimitzar les partícules en suspensió que es depositin sobre la vegetació.
7. S'han d'eliminar les espècies al·lòctones amb caràcter invasor presents a l'àmbit d'estudi. S'ha de dur a terme un seguiment del possible rebrot dels exemplars fins garantir la seva eradicació completa.
8. A les zones enjardinades s'han de fer servir espècies autòctones de les Balears, pròpies dels hàbitats que envolten el projecte d'habitatge, i en tot cas, pròpies dels hàbitats d'interès propers al lloc on s'ubica aquest projecte (Matolls termomediterranis i predesèrtics). No s'empraran espècies al·lòctones amb caràcter invasor. Es pot fer servir com a documentació de referència el catàleg de plantes autòctones (<https://xarxaforestal.org/es/publicaciones/>).
9. Prèviament a l'execució del projecte cal dur a terme una prospecció a l'interior de les construccions existents que s'han de rehabilitar, atès que algunes espècies animals podrien estar fent-les servir com a refugi o per nidificar. En cas d'evidenciar la presència d'alguna d'aquestes espècies s'han de posar en contacte amb el Servei de Protecció d'Espècies per tal de prendre les mesures necessàries abans de iniciar les obres.

Per altra banda, es recomana:

- Fer servir lluminària de baixa intensitat a l'habitatge resultant del projecte, que es projectin exclusivament cap a terra.

- Ús de materials de construcció i rehabilitació atenent l'anàlisi del seu cicle de vida i la seva petjada de carboni. A tal efecte es pot consultar el Catàleg de materials sostenibles de les Illes Balears que es pot consultar en el següent enllaç:

https://dspace.uib.es/xmlui/bitstream/handle/11201/151761/Memoria_EPSU1002.pdf?sequence=1

- Mobilitat sostenible(Art. 60 de la Llei 10/2019).
- Reutilització de les aigües grises per les cisternes dels sanitaris.
- Com a mesures per a reduir els efectes del canvi climàtic es recomana incloure les mesures suggerides per a reducció d'emissions de l'annex 5 del Decret 48/2021, de 13 de desembre, regulador del Registre balear de petjada de carboni.
- Generació d'energia renovable d'autoconsum, per donar compliment a l'article 43.1 del Decret 3/2024 que modifica l'article 51.1 de la Llei 10/2019 (tengui o no connexió a la xarxa). Com ara plaques fotovoltaïques, biocombustibles...

A més, es recorda que s'ha de complir la normativa vigent referent a l'aigua de consum:

- a. Real Decret 3/2023, de 10 de gener, pel qual s'estableixen els criteris tècnic-sanitaris de la qualitat de l'aigua de consum, el seu control i subministrament.
- b. Decret 53/2012, de 6 de juliol, sobre vigilància sanitària de les aigües de consum humà de les Illes Balears.
- c. *Els camions cisterna que abastaran d'aigua de consum l'alberg hauran de estar registrats al Registre d'entitats gestores dels abastaments d'aigua de consum humà del Servei de Salut Pública de la Conselleria de Salut.*

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.

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'autorització del projecte en el termini màxim de sis anys des de la publicació, d'acord amb el que disposa l'article 21 bis del Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears.

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: 22 de novembre de 2024)

La directora general d'Harmonització Urbanística i Avaluació Ambiental
Maria Paz Andrade Barberá