



Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA

CONSEJERÍA DE VIVIENDA, TERRITORIO Y MOVILIDAD

12022

Resolución de la directora general de Armonización Urbanística y Evaluación Ambiental por la que se formula el informe de impacto ambiental sobre el proyecto de reforma y rehabilitación de la antigua escuela rural y cambio de uso en albergue para el ocio, en Son Calderó-Son Valls, T.M. de Felanitx. (Exp 69a-2024)

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 4 de septiembre de 2024, y de acuerdo con el apartado 1 del artículo único del Decreto 5/2024, de 29 de mayo, por el que se establecen las competencias y la estructura orgánica básica de las consejerías de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares.

RESUELVO FORMULAR:

El informe de impacto ambiental sobre el proyecto de reforma y rehabilitación de la antigua escuela rural y cambio de uso en albergue para el ocio, en Son Calderó-Son Valls, T.M. de Felanitx, en los siguientes términos:

1. Determinación de sujeción a evaluación ambiental y tramitación

Tramitación

Según el estudio de impacto ambiental el proyecto debería estar sometido a evaluación de impacto ambiental simplificada por el apartado "g" del artículo 13.2 del Decreto 1/2020. Este apartado ha sido derogado con el decreto ley 3/2024. Por otro lado el DL 3/2024 introduce en el anexo II, en el grupo 7, punto 13. Equipamientos sanitarios, docentes, deportivos y recreativos en suelo rústico con una ocupación de parcela igual o inferior a 2.700 m², exceptuando los equipamientos públicos docentes o sanitarios situados en áreas de transición. Por tanto se debe considerar que estaría sujeto por este apartado como equipamiento recreativo a suelo rústico.

De acuerdo con lo anterior, el proyecto será objeto de una Evaluación de Impacto Ambiental Simplificada y deberá seguirse la tramitación ambiental establecida en el título II, capítulo II, sección 2ª de la ley mencionada, así como cumplir con las prescripciones de los artículos 21 y 22 del Texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Islas Baleares, aprobado por Decreto legislativo 1/2020, de 28 de agosto, que le sean de aplicación.

2. Descripción y ubicación del proyecto

1. La finalidad del proyecto es la reforma de la escuela de son Calderó, respetando el grado de protección 2 según la ficha del catálogo de patrimonio de Felanitx y realizando las intervenciones preferentes mencionadas en la misma: conservación, restauración, consolidación de estructuras y rehabilitación, adaptándose a su vez al entorno rural ya la normativa vigente, sin dejar de cumplir con las condiciones mínimas de parcelación, edificación y uso.

2. El emplazamiento se sitúa en suelo rústico de Felanitx, concretamente en DS PRIMERA VUELTA 248. En esta parcela existe una edificación existente construida entre 1934 y 1936, con uso original docente, la cual figura en el catálogo de Patrimonio histórico .

3. Evaluación de los efectos previsibles

Las acciones derivadas de la ejecución y funcionamiento del proyecto se relacionan con los distintos factores ambientales, produciendo efectos sobre éstos, ya sean positivos o negativos.

Las labores de adecuación del terreno, con el uso de maquinaria, pueden provocar emisiones de partículas y polvo en suspensión, así como generar ruidos. Todo esto merma la calidad del ambiente atmosférico, aumentando la contaminación. Este efecto, que depende en gran medida de las operaciones realizadas así como de el estado del suelo, tiene una capacidad de alcance limitada y una duración concreta.



– Actualmente, la parcela del ámbito de actuación presenta un elevado grado de degradación e invadida por vegetación espontánea y maleza que se ha esparcido debido al abandono de la edificación. Para la limpieza del terreno solo se eliminará la vegetación estrictamente necesaria. Además, como se menciona en el plano nºE100 de la memoria del proyecto de reforma y rehabilitación de la antigua escuela rural, solo se talarán dos ejemplares arbóreos que interfieren directamente durante la fase de ejecución de las obras.

– Todas las operaciones de manipulación y transporte de materiales pueden producir emisiones de pequeñas partículas y de polvo, que merman la calidad del aire, aumentando la contaminación. La utilización de maquinaria puede producir emisiones de partículas y gases contaminantes, así como generar ruidos y vibraciones en su entorno. El tráfico de vehículos asociados a las obras también puede generar ruidos, emisiones en polvo y partículas en suspensión, y liberar contaminantes gaseosos que merman la calidad del aire. Todo esto, que depende en gran parte de las operaciones realizadas, la maquinaria utilizada y el estado del suelo, tiene una capacidad de alcance limitado y una duración concreta.

– Las operaciones de construcción, presencia de materiales, maquinaria, residuos y personal trabajador suponen una alteración de la calidad visual de la zona. Esto tiene una duración determinada durante las operaciones de obras de la rehabilitación.

– Durante las tareas de obra se pueden generar residuos de diversas fracciones como áridos, hormigón, restos de hierro, plásticos... Al finalizar las obras pueden quedar restos de residuos en el terreno que afecten a la calidad ambiental y visual del terreno y contaminen el ecosistema.

– El funcionamiento del albergue para el ocio implicará un ligero incremento de la contaminación acústica y lumínica del entorno. Sin embargo, este efecto será casi imperceptible, considerando que el entorno ya presenta numerosas edificaciones residenciales.

– La actual edificación objeto de rehabilitación y reforma es un elemento catalogado (Escuela Mixta Son Calderó – Son Valls, código V1-E-O3) del Catálogo del Patrimonio de Felanitx, con un grado de protección 2. Se encuentra en desuso y en un considerable mal estado de conservación. Así, la rehabilitación permitirá conservar, restaurar y consolidar la edificación, habilitándola para un uso activo y público. El proyecto de rehabilitación permitirá habilitar a la antigua escuela para un uso activo y público, del que podrá disfrutar la población. Se destinará a albergue para el ocio.

– El uso de este albergue para el ocio supondrá un consumo de energía y agua, así como la generación de residuos. Se prevé que el consumo no sea muy elevado, dado que el grado de electrificación será bajo y la climatización de los espacios interiores se realizará mediante chimeneas de leña. Se producirá un cierto incremento de la demanda de agua potable, suministrada con camiones, aunque el riego se realizará a partir del agua pluvial.

– El incremento de circulación de vehículos motorizados por el vial adyacente, puede incrementar ligeramente la contaminación acústica de la zona y la emisión de contaminantes en la atmósfera. Sin embargo, con el nuevo uso previsto y teniendo en cuenta el entorno altamente edificado para usos residenciales, este incremento de tráfico será muy poco significativo.

4. Consultas en las administraciones públicas afectadas y personas interesadas

De acuerdo con el artículo 46 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se han realizado consultas a las siguientes administraciones previsible mente afectadas por la realización del proyecto:

– Departamento de Cultura, Patrimonio y Política Lingüística de la D.I. de Patrimonio, Consejo de Mallorca (GOIBS229784/2024)

– Servicio de Cambio Climático de la Dirección General de Economía Circular, Transición Energética y Cambio Climático (VALIB 289282)

– Servicio de Estudios y Planificación de la DG de Recursos Hídricos, de la Consejería del Mar y del Ciclo del Agua (VALIB 289481)

– Servicio de Protección de Especies de la Dirección General de Medio Natural y Gestión Forestal (VALIB 289809)

– Dirección Insular de Territorio y Paisaje del Consell (GOIBS229612/2024)

– Dirección Insular de Urbanismo y Planeamiento Municipal del Departamento de Territorio, Movilidad e Infraestructuras del Consell (GOIBS229709/2024)

– Servicio de Salud Ambiental de la DG de Salud Pública, de la Consejería de Salud (VALIB 289556)



– GOB (GOIBS229758/2024)

–Amigos de la Tierra (GOIBS229572/2024).

A día de hoy dentro del expediente constan los siguientes informes:

El Servicio de Protección de Especies en relación con la consulta efectuada concluye:

«Por todo ello, informe favorablemente sobre proyecto de reforma y rehabilitación de la antigua escuela rural y cambio de uso en albergue para el ocio, TM de Felanitx, con los siguientes condicionantes:

- 1. Los camiones irán cubiertos de lonas para minimizar las partículas en suspensión que se depositen sobre la vegetación.*
- 2. Se eliminarán las especies alóctonas con carácter invasor presentes en el ámbito de estudio. Debe llevarse a cabo un seguimiento del posible rebrote de los ejemplares hasta garantizar su completa erradicación.*
- 3. En las zonas ajardinadas se utilizarán especies autóctonas de Baleares, propias de los hábitats que rodean el proyecto de vivienda, y en todo caso, propias de los hábitats de interés cercanos al lugar donde se ubica este proyecto (Matorrales termomediterráneos y predesérticos). No se emplearán especies alóctonas con carácter invasor. Se puede utilizar como documentación de referencia el catálogo de plantas autóctonas publicado por esta conselleria (<https://xarxaforestal.org/es/publicaciones/>).*
- 4. Previamente a la ejecución del proyecto es necesario llevar a cabo una prospección en el interior de las construcciones existentes que deben rehabilitarse, dado que algunas especies animales podrían estar usándolas como refugio o para nidificar. En caso de evidenciar la presencia de alguna de estas especies deben ponerse en contacto con este Servicio para tomar las medidas necesarias antes de iniciar las obras. Pueden hacerlo llamando al 971176586 o a través del correo electrónico especies@dgm.edinatura l.caib.es*
- 5 Se recomienda utilizar luminaria de baja intensidad en la vivienda resultante del proyecto, que se proyecten exclusivamente hacia el suelo.»*

El Servicio de Cambio Climático y Atmósfera en relación con la consulta efectuada concluye:

«Por todo ello, y en relación con la perspectiva climática en la tramitación ambiental, emito informe favorable con las medidas condicionantes son:

- 1. Generación de energía renovable de autoconsumo, para dar cumplimiento al artículo 43.1 del Decreto 3/2024 que modifica el artículo 51.1 de la Ley 10/2019 (tenga o no conexión a la red). Tales como placas fotovoltaicas, biocombustibles...*
- 2. Aplicar buenas prácticas durante la fase de construcción para minimizar la contaminación atmosférica, documento que se puede consultar en el siguiente enlace:*

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

- 3. Recogida y reutilización de las aguas pluviales.*

Por otra parte, se recomienda:

–Uso de materiales de construcción y rehabilitación atendiendo al análisis de su ciclo de vida y su huella de carbono. A tal efecto se puede consultar el Catálogo de materiales sostenibles de las Islas Baleares que se puede consultar en el siguiente enlace:

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

–Movilidad sostenible(Art. 60 de la Ley 10/2019).

–Reutilización de las aguas grises por las cisternas de los sanitarios.

–Uso de especies autóctonas de bajo requerimiento hídrico.

–Como medidas para reducir los efectos del cambio climático se recomienda incluir las medidas sugeridas para la reducción de emisiones del anexo 5 del Decreto 48/2021, de 13 de diciembre, regulador del Registro balear de huella de carbono.»



El Servicio de Salud Ambiental en relación con la consulta efectuada concluye:

«Una vez revisada la documentación relativa al proyecto de «Reforma y rehabilitación de la antigua escuela rural de Son Calderó-Son Valls y cambio de uso en alberg para el ocio», con datos administrativos:

Se informa favorablemente condicionado al cumplimiento del proyecto de referencia ya la normativa vigente referente al agua de consumo:

a. Real Decreto 3/2023, de 10 de enero, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de la calidad del agua de consumo, su control y suministro.

b. Decreto 53/2012, de 6 de julio, sobre vigilancia sanitaria de las aguas de consumo humano de las Islas Baleares.

Los camiones cisterna que abarcarán de agua de consumo el albergue tendrán que estar registrados en el Registro de entidades gestoras de los abastecimientos de agua de consumo humano del Servicio de Salud Pública de la Conselleria de Salud.

Este informe es únicamente válido a efectos de salud ambiental y no exime del obligado cumplimiento de todo el resto de la normativa que sea aplicable al proyecto»

El Servicio de Patrimonio Histórico en relación con la consulta efectuada concluye:

«No consta la existencia de elementos patrimoniales BIC o Bien Catalogado en la parcela objeto del presente expediente.

–Consta la existencia de elementos con valores patrimoniales e incluidos en el Catálogo de elementos y espacios protegidos. Cabe recordar que la gestión de este catálogo, según la legislación urbanística vigente, es municipal.»

El Servicio de Estudios y Planificación en relación con la consulta efectuada concluye:

«Por todo lo anterior, desde un punto de vista de suficiencia hídrica, capacidad de saneamiento y depuración y protección del dominio público hidráulico subterráneo, informamos favorablemente sobre la reforma y ampliación de la antigua escuela rural de Son Calderó-Son Valls y cambio de uso en albergue para el ocio, con las siguientes condiciones:

1. El proyecto debe cumplir todos los requisitos respecto a los depósitos estancos de achique periódico y llevará el registro de las operaciones de limpieza, mantenimiento y la gestión de los lodos procedentes de tratamiento de las aguas, así como de cualquier incidencia detectada.

2. En el caso de querer instalar un sistema de depuración, el proyecto debe cumplir con la normativa aplicable en el artículo 70 del PHIB 2022 respecto a los sistemas autónomos de depuración por inmueble >12h-e.

3. No se permite el vertido de aguas residuales sin tratar, independientemente del tipo de vertido, directo o indirecto, o del punto de vertido.

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 se contempla que el proyecto no puede tener efectos significativos sobre el medio ambiente:

a) Características y ubicación del proyecto:

La finalidad del proyecto es la reforma de la escuela de son Calderó, respetando el grado de protección 2 según la ficha del catálogo de patrimonio de Felanitx y realizando las intervenciones preferentes mencionadas en la misma: conservación, restauración, consolidación de estructuras y rehabilitación, adaptándose a su vez al entorno rural ya la normativa vigente, sin dejar de cumplir con las condiciones mínimas de parcelación, edificación y uso. El emplazamiento se sitúa en suelo rústico de Felanitx, concretamente en DS PRIMERA VUELTA 248. En esta parcela existe una edificación existente construida entre 1934 y 1936, con uso original docente, la cual figura en el catálogo de Patrimonio histórico.

b) Características del potencial impacto:

Según el documento ambiental la ejecución del proyecto generará los siguientes impactos:



–Las labores de adecuación del terreno, con el uso de maquinaria, pueden provocar emisiones de partículas y polvo en suspensión, así como generar ruidos. Todo esto merma la calidad del ambiente atmosférico, aumentando la contaminación. Este efecto, que depende en gran medida de las operaciones realizadas así como de el estado del suelo, tiene una capacidad de alcance limitada y una duración concreta.

–Actualmente, la parcela del ámbito de actuación presenta un elevado grado de degradación e invadida por vegetación espontánea y maleza que se ha esparcido debido al abandono de la edificación. Para la limpieza del terreno solo se eliminará la vegetación estrictamente necesaria. Además, como se menciona en el plano nºE100 de la memoria del Proyecto de reforma y rehabilitación de la antigua escuela rural, solo se talarán dos ejemplares arbóreos que interfieren directamente durante la fase de ejecución de las obras.

–Todas las operaciones de manipulación y transporte de materiales pueden producir emisiones de pequeñas partículas y de polvo, que merman la calidad del aire, aumentando la contaminación. La utilización de maquinaria puede producir emisiones de partículas y gases contaminantes, así como generar ruidos y vibraciones en su entorno. El tráfico de vehículos asociados a las obras también puede generar ruidos, emisiones en polvo y partículas en suspensión, y liberar contaminantes gaseosos que merman la calidad del aire. Todo esto, que depende en gran parte de las operaciones realizadas, la maquinaria utilizada y el estado del suelo, tiene una capacidad de alcance limitado y una duración concreta.

–Las operaciones de construcción, presencia de materiales, maquinaria, residuos y personal trabajador suponen una alteración de la calidad visual de la zona. Esto tiene una duración determinada durante las operaciones de obras de la rehabilitación.

–Durante las tareas de obra se pueden generar residuos de diversas fracciones como áridos, hormigón, restos de hierro, plásticos... Al finalizar las obras pueden quedar restos de residuos en el terreno que afecten a la calidad ambiental y visual del terreno y contaminen el ecosistema.

–El funcionamiento del albergue para el ocio implicará un ligero incremento de la contaminación acústica y lumínica del entorno. Sin embargo, este efecto será casi imperceptible, considerando que el entorno ya presenta numerosas edificaciones residenciales.

–La actual edificación objeto de rehabilitación y reforma es un elemento catalogado (Escuela Mixta Son Calderó – Son Valls, código V1-E-O3) del Catálogo del Patrimonio de Felanitx, con un grado de protección 2. Se encuentra en desuso y en un considerable mal estado de conservación. Así, la rehabilitación permitirá conservar, restaurar y consolidar la edificación, habilitándola para un uso activo y público.

–El proyecto de rehabilitación permitirá habilitar a la antigua escuela para un uso activo y público, del que podrá disfrutar la población. Se destinará a albergue para el ocio.

–El uso de este albergue para el ocio supondrá un consumo de energía y agua, así como la generación de residuos. Se prevé que el consumo no sea muy elevado, dado que el grado de electrificación será bajo y la climatización de los espacios interiores se realizará mediante chimeneas de leña. Se producirá un cierto incremento de la demanda de agua potable, suministrada con camiones, aunque el riego se realizará a partir del agua pluvial.

–El incremento de circulación de vehículos motorizados por el vial adyacente, puede incrementar ligeramente la contaminación acústica de la zona y la emisión de contaminantes en la atmósfera. Sin embargo, con el nuevo uso previsto y teniendo en cuenta el entorno altamente edificado para usos residenciales, este incremento de tráfico será muy poco significativo.

6. Conclusiones del Informe de impacto ambiental

Primero. No sujeta a evaluación de Impacto Ambiental ordinaria el proyecto básico de reforma y rehabilitación de la antigua escuela rural y cambio de uso en albergue para el ocio, en Son Calderó-Son Valls, T.M. de Felanitx, redactado por Jaume Alomar Sureda y Xavier Fontanet Adrover con número de colegiado 953304, firmado en fecha 28 de febrero de 2024, dado que no se prevé que pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente de acuerdo con los criterios de el anexo III de la Ley 21/2013, siempre que se cumplan las medidas correctoras/protectoras propuestas en el documento ambiental, realizado por el equipo redactor de Aina Soler Crespí, en fecha de febrero de 2024, y los siguientes condicionantes:

1. El proyecto debe cumplir todos los requisitos respecto a los depósitos estancos de achique periódico y llevará el registro de las operaciones de limpieza, mantenimiento y la gestión de los lodos procedentes de tratamiento de las aguas, así como de cualquier incidencia detectada.
2. En el caso de querer instalar un sistema de depuración, el proyecto debe cumplir con la normativa aplicable en el artículo 70 del PHIB 2022 respecto a los sistemas autónomos de depuración por inmueble >12h-e.



3. No se permite el vertido de aguas residuales sin tratar, independientemente del tipo de vertido, directo o indirecto, o del punto de vertido.

4. Aplicar buenas prácticas durante la fase de construcción para minimizar la contaminación atmosférica, documento que se puede consultar en el siguiente enlace:

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

5. Recogida y reutilización de las aguas pluviales.

6. Los camiones irán cubiertos de lonas para minimizar las partículas en suspensión que se depositen sobre la vegetación.

7. Se deben eliminar las especies alóctonas con carácter invasor presentes en el ámbito de estudio. Debe llevarse a cabo un seguimiento del posible rebrote de los ejemplares hasta garantizar su completa erradicación.

8. En las zonas ajardinadas se utilizarán especies autóctonas de Baleares, propias de los hábitats que rodean el proyecto de vivienda, y en todo caso, propias de los hábitats de interés cercanos al lugar donde se ubica este proyecto (Matorrales termomediterráneos y predesérticos). No se emplearán especies alóctonas con carácter invasor. Se puede utilizar como documentación de referencia el catálogo de plantas autóctonas (<https://xarxaforestal.org/es/publicaciones/>).

9. Previamente a la ejecución del proyecto es necesario llevar a cabo una prospección en el interior de las construcciones existentes que deben rehabilitarse, dado que algunas especies animales podrían estar usándolas como refugio o para nidificar. En caso de evidenciar la presencia de alguna de estas especies deben ponerse en contacto con el Servicio de Protección de Especies para tomar las medidas necesarias antes de iniciar las obras.

Por otra parte, se recomienda:

–Utilizar luminaria de baja intensidad en la vivienda resultante del proyecto, que se proyecten exclusivamente hacia el suelo.

–Uso de materiales de construcción y rehabilitación atendiendo al análisis de su ciclo de vida y su huella de carbono. A tal efecto se puede consultar el Catálogo de materiales sostenibles de las Islas Baleares que se puede consultar en el siguiente enlace:

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

–Movilidad sostenible(Art. 60 de la Ley 10/2019).

–Reutilización de las aguas grises por las cisternas de los sanitarios.

–Como medidas para reducir los efectos del cambio climático se recomienda incluir las medidas sugeridas para la reducción de emisiones del anexo 5 del Decreto 48/2021, de 13 de diciembre, regulador del Registro balear de huella de carbono.

–Generación de energía renovable de autoconsumo, para dar cumplimiento al artículo 43.1 del Decreto 3/2024 que modifica el artículo 51.1 de la Ley 10/2019 (tenga o no conexión a la red). Tales como placas fotovoltaicas, biocombustibles...

Además, se recuerda que debe cumplirse la normativa vigente referente al agua de consumo:

a. Real Decreto 3/2023, de 10 de enero, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de la calidad del agua de consumo, su control y suministro.

b. Decreto 53/2012, de 6 de julio, sobre vigilancia sanitaria de las aguas de consumo humano de las Islas Baleares.

c. Los camiones cisterna que abarcarán de agua de consumo el albergue tendrán que estar registrados en el Registro de entidades gestoras de los abastecimientos de agua de consumo humano del Servicio de Salud Pública de la Conselleria de Salud.

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.

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 autorización del proyecto en el plazo máximo de seis años desde de la publicación, de acuerdo con lo que dispone el artículo 21 bis del Texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Islas



Baleares.

Cuarto. El informe de impacto ambiental no será objeto de recurso alguno, sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en la vía administrativa o judicial ante el acto, en su caso, 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 su aprobación.

(Firmado electrónicamente: 22 de noviembre de 2024)

La directora general de Armonización Urbanística y Evaluación Ambiental

Maria Paz Andrade Barberá

<https://intranet.caib.es/eboibfront/eboibfront/pdf/es/2024/155/1176912>

