

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA

CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AGRICULTURA I PESCA

13106***Acord del Ple de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears sobre el centre esportiu Agility pol. 8, parc. 2, TM Palma (118A/16)***

En relació amb l'assumpte de referència, i d'acord amb l'establert a l'article 41.3 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, es publica l'Acord del Ple de la CMAIB, en sessió de 26 d'octubre de 2017,

DECLARACIÓ D'IMPACTE AMBIENTAL

El projecte objecte del present informe està inclòs a l'apartat 2) Equipaments sanitaris, docents o esportius no prevists en el planejament urbanístic amb una ocupació de parcel·la superior a 2.700 m2 del grup 11 de l'annex I de la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluacions ambientals de les Illes Balears.

D'acord amb l'article 17.1 de la Llei 12/2016 aquest projecte es tramita segons la Llei 21/2013, de 9 de desembre de 2015, d'avaluació ambiental i d'acord amb l'article 7.2 de la Llei 21/2013 el present projecte serà objecte d'una Avaluació d'Impacte Ambiental Ordinària i, per tant, s'haurà de seguir la tramitació ambiental establerta al títol II, capítol II, secció 1ª de l'esmentada Llei.

1. Informació del projecte: objecte, ubicació i descripció

El promotor del projecte és Yatch Projects SL i l'òrgan substantiu el Departament de Territori i Infraestructures del Consell de Mallorca.

L'objecte del projecte és la implantació d'un Centre Esportiu Agility pel foment d'aquesta modalitat esportiva competitiva.

L'activitat consisteix en la realització d'entrenaments esportius i d'adestrament, en binomi persona-ca. No es tracta d'una canera, viver, clínica veterinària ni nucli zoològic, sinó que es tracta d'una activitat esportiva desenvolupada amb animals de companyia.

El projecte s'ubica a la parcel·la 2 del polígon 8 d'Establiments, en el terme municipal de Palma. El centre esportiu té una superfície computable de 6.166 m2, essent la superfície total de la parcel·la de 14.824 m2. Es tracta d'uns terrenys agrícoles-residencials altament antropitzats, sense valors ambientals ressenyables constituïts per un estrat arboreo dispers i un d'herbaci escàs.

El projecte inclou la implantació de pistes sense pavimentar per a la pràctica de l'activitat i tancaments interiors per a la delimitació de funcions, així com l'adequació interior de la vivenda canviant l'ús residencial, tractant-se d'obres d'escassa entitat. Es legalitzen edificacions existents (magatzem i piscina prefabricada de petites dimensions), sense realitzar noves edificacions. Es disposen de sistemes d'il·luminació per realitzar l'activitat nocturna. A la parcel·la hi ha l'existència d'un pou i una fossa sèptica.

L'accés es realitza des de la carretera Ma-1042.

Les obres projectades guardaran la tipologia rústica de la zona (PTI Mallorca).

Les actuacions a realitzar o realitzades són les següents:

-Tancaments interiors a la parcel·la (ja tancada exteriorment):

+100 m de tancament de marès 40 cm d'alçada i reixeta amb pals de fusta de 1m.

+200 m de tancament amb reixeta amb pals de fusta de 1 m d'alçada.

+523 m de tancament amb reixeta amb pals de fusta a 2 m d'alçada.

-10 ciments de formigó amb acer de 1x1x1 m3 per col·locar 10 faroles de 9 m.

-Addició d'arena, 10 cm d'espessor sobre el terreny natural en la pista de competició (1.200 m2).

-Addició graveta fina, 10 cm d'espessor sobre terreny natural en l'aparcament (432 m2).





-Adaptació del bany de la vivenda unifamiliar de dues plantes i soterrani a un de minusvàlids i femení i la bugaderia com bany masculí, que suposa obres menors. Adaptació d'un quart de la vivenda com a sala d'acicalament amb banyera i ACS. Adaptació d'un quart de la vivenda com a infermeria amb subministrament d'ACS.

Les obres a legalitzar són les següents:

-Edifici tipus magatzem de maquinària amb porxo de 43,10 m2 de superfície construïda. Coberta de teula àrab i solera de formigó.

-Piscina prefabricada de 27,15 m2 i 1,5 m de profunditat, d'ús exclusiu per cans.

Les edificacions i instal·lacions previstes són:

-Pista de competició de mesures reglamentàries de 30x40 (1.200 m2) amb tancament de reixeta de 1m amb base de marès de 40x40x80 i una altura total de 1,40 m amb dues portes d'accés. Il·luminació mitjançant 4 faroles de 9 m amb focus de 400 w/u d'acord amb allò establert per la Llei 3/2005, de 20 d'abril, de protecció del medi nocturn de les Illes Balears i la Norma 44.1b de la Contaminació lumínica del PTM.

-Pista d'entrenament de 2.400 m2 per una capacitat de 10 cans coberta de gespa amb instal·lació de reg. Tancament de reixeta de 1 m amb dues portes d'accés. S'inclou dos abeuradors per als cans. Il·luminació mitjançant 6 faroles de 9 m amb focus de 400 w/u en compliment de la normativa vigent.

-Cinc parcs per a l'estància i entrenament dels cans. Tancament amb reixeta de 2 m d'altura ja fet. Tindran una superfície de 210 m2, 287 m2, 278 m2, 192 m2 i 532 m2 (1.499 m2 en total).

Safareig existent de 268 m2 que serà utilitzat per a l'emmagatzematge d'aigua que s'utilitzarà per al reg de les pistes d'entrenament (gespa) i de competició (amb arena), així com per al reg de l'arbrat existent a la parcel·la.

Existeix un vial d'accés a la finca pavimentat de 40 de longitud i 6 d'amplada.

Es projecta un aparcament amb una superfície de 432 m2 per a 16 vehicles amb pavimentació de graveta. Per als dies de competició (4 pics per any) s'habilitarà una zona de terreny naturals per a 10 vehicles més.

Centre esportiu Agility	Superfície ocupada (m2)
Pista de competició	1.200
Pista d'entrenament	2.400
Parcs pels cans	1.499
Magatzem	43,1
Piscina per a cans	27,5
Vivenda	417,04
Estanc	268
Aparcament	432
Total	6.286,29

Serveis

-Aigua Consum Sanitària. Es disposa d'un aljub per emmagatzemar 30.000 l d'aigua potable que prové del sondeig AAS_15.820 per a ús domèstic (vivenda familiar) amb un cabal concedit de 1.800 l/h. Es disposa d'un sistema de tractament de cloració i de descalcificació de l'aigua. El consum previst de l'activitat és equiparable al consum mitjà d'una vivenda unifamiliar de 4 membres.

-Aigües pluvials. S'evaquen al torrent adjacent a la parcel·les segons la pendent del terrenys sense instal·lacions específiques.

-Aigües residuals. Hi ha una fossa sèptica en la vivenda unifamiliar amb una superfície construïda de 10 m2 i una capacitat per 10 hab/eq suficient per les instal·lacions en dies normals excepte en els dies de competició que s'instal·laran banys prefabricats i les aigües residuals generades aniran a un depòsit estant que serà retirat per gestor autoritzat.

-El reg de l'arbrat existent en la parcel·la, les pistes d'arena (competició) i gespa (entrenament) es realitzarà mitjançant l'ús d'aigua del safareig procedent del pou.

-Energia elèctrica. Actualment la vivenda disposa de subministrament elèctric amb potència suficient per al desenvolupament de l'activitat.



-Il·luminació exterior. D'acord amb la Norma 44.2 del PTI el projecte es troba a la zona E2 (àrees incloses en àmbits territorials que només admeten il·luminació reduïda, fora de les zones residencials urbanes o industrials). Les faroles actualment instal·lades compleixen amb allò previst en la normativa esmentada.

Els focus de la pista només seran utilitzats en moments puntuals d'entrenament durant l'hivern

-Gestió de residus.

+Residus domèstics: contenidors de recollida selectiva ubicats en magatzem annex a la vivenda principal, gestió a través de la xarxa municipal.

+Residus orgànics: els fems sòlids generats dels cans s'emmagatzemaran en un contenidor plàstic fins la seva reutilització com a fertilitzant agrícola de la mateixa finca. S'estima una producció d'excrement mitjana de 10 kg al mes.

El pressuposat executiu per contracte és de 82.071 €. El termini d'execució és de 6 mesos.

2. Elements ambientals significatius de l'entorn del projecte

Diagnòstic territorial

Segons l'IDEIB la parcel·la on s'ubica l'activitat centre esportiu Agility objecte es desenvolupa dins sòl rústic general (SRG) afectat per vulnerabilitat d'aqüífers mitjana i baixa. La part sud de la parcel·la correspon a una zona d'inundació, a més d'afeccions per APR d'inundació i APR d'erosió; també hi ha afecció per zona de servitud i policia del torrent de Sa Riera adjacent. Una franja al nord de la parcel·la està afectada per APT de carreteres.

L'àmbit d'actuació es troba fora d'espai natural protegit i de rellevància ambiental, i no es troba dins XN2000.

Diagnòstic ambiental

El important grau d'antropització dels terrenys es reflecteix en la flora i fauna existent, sense que s'ubiquen espècies d'especial rellevància.

Encara que d'acord amb l'Atlas de Hàbitats 2005 en l'espai afectat apareixen inventariats els següents hàbitats: H1 Fraxino-Ulmenion minoris (bosques de fresnos), H2 Rubo ulmifolii-Crataegum brevispiniae i H3 Brachypodium phoenicoidis, semblen coincidir amb el llot del torrent de Sa Riera.

De les consultes realitzades no es preveu que el desenvolupament del projecte tingui incidència negativa sobre espècies catalogades i amenaçades.

3. Resum del procés d'avaluació

3.1 Antecedents

El Consell de Mallorca està tramitant el projecte per l'activitat d'un centre esportiu agility (Exp. núm. 011/2015-IG) per a la seva declaració d'interès general.

El 12 de juliol de 2016 el Departament de Territori i Infraestructures del Consell de Mallorca remet projecte (febrer de 2016), memòria resum (octubre de 2014) i projecte de legalització (febrer de 2016) sol·licitant informe si el projecte està sotmès o no a la tramitació ambiental que disposa la normativa estatal Llei 21/2013.

D'acord amb l'article 34 de la normativa estatal la CMAIB va emetre document d'abast de 26 de gener de 2017, que inclou les consultes de fase prèvia realitzades així com les respostes rebudes. En l'esmentat document tècnic es recorda que l'article 17.5 de la Llei 12/2016, d'avaluació ambiental de les Illes Balears estableix que l'EIA haurà d'incloure un annex d'incidència paisatgística. També es demanava l'aclariment d'una sèrie de punts de diferent consideració en relació a la documentació aportada.

Concretament durant la fase prèvia de consultes es van consultar les següents administracions (RS 10/08/2016):

-Servei d'Aigües Superficials de la DGRRHH

-Gerència d'Urbanisme de l'Ajuntament de Palma

Se va obtenir com resposta informe de l'Ajuntament de Palma aportant diferents informes relatius a la tramitació seguida a l'Ajuntament d'aquest expedient així com la norma específica del propi Ajuntament (RE 11/10/2016) i informe del Servei d'Aigües Superficials (RE



23/12/2016).

-Informe del Servei d'Aigües Superficials (04/11/2016) que assenyala:

[...] Consideracions tècniques

[...] Les actuacions del projecte incloses dins la zona inundable es restringeixen als tancaments de part dels parcs per estada de cans (instal·lació d'una reixa metàl·lica de 2 m d'altura i pals de fusta cada 2,5 m) i a les obres menors de reforma interior necessàries pel canvi d'ús de l'habitatge existent.

Conclusions

1.S'informa favorablement el projecte pel que fa a les afeccions al DPH de les aigües superficials, a les seves zones de protecció (servitud i policia) i a les zones inundables o potencialment inundables, amb les següents prescripcions:

-S'han d'aplicar les mesures correctores adequades per mantenir la seguretat de persones i béns en cas d'inundació.

-Qualsevol modificació de la documentació presentada requerirà un nou informe tècnic.

-S'ha de disposar sempre a peu d'obra d'una còpia de l'autorització emesa per aquesta Direcció General.

-La finalització de l'obra s'ha de comunicar per escrit a la DG de Recursos Hídrics i s'han d'adjuntar fotografies de les actuacions realitzades, així com, un plànol de situació amb número de referència 3649/2016, amb la finalitat de comprovar el compliment de les condicions establertes.

2.El present informe no és una autorització administrativa. El promotor de les obres haurà de sol·licitar aquesta autorització a la Direcció General de Recursos Hídrics abans de l'inici de les obres.

-Informe del Servei Jurídic (Annex 1) (11/11/2014) de la tramitació d'interès general, del qual cal destacar els següents aspectes:

Pel que fa a l'ús previst de la vivenda hi ha certa incoherència en la documentació presentada:

[...] En relación a la edificación destinada a vivienda se pretende un cambio de uso de la planta baja y planta sótano, de forma que deje de ser vivienda y quede afectado al uso deportivo. La planta piso parece que pretende seguir destinado a vivienda [...] El proyecto se desarrolla en una parcela con vivienda y usos agrícolas de esparcimiento, cambiándose dicho uso residencial por equipamiento deportivo [...] No obstante, lo anterior, la vivienda pierde el uso residencial [...].

Pel que fa a l'afecció APR d'inundació:

[...] Part de la parcela en la que se encuentra la edificación con destino actual a vivienda se encuentra afectada por zona de APR de inundación...Durante la tramitación de la declaración de interés general se deberá obtener informe de la DGRRHH [...].

Pel que fa al tema de les distàncies a nuclis de població:

[...] No se ha localizado dentro de la normativa de aplicación una regulación en cuanto a exigencias de separación de otro tipo de establecimientos (diferente a animales que viven en el entorno humano, criaderos de animales de compañía, establecimientos de guardería, etc.). No obstante, se considera oportuno solicitar informe al respecto al servei de Llicències d'Activitats [...].

Pel que fa a la menció d'hospital d'animals de companyia:

[...] Se pretende destinar una dependencia a "sala de enfermería"... se tiene que clarificar que la sala de enfermería no corresponde a un hospital de animales de compañía [...].

-Informe del Servei Jurídic (Annex 3) (11/02/2015) de la tramitació d'interès general, del qual cal destacar:

Pel que fa a APT de la carretera secundària Ma-1042:

[...] Normativa autonómica. Ley 5/1990, de 24 de mayo, de carreteras en las Islas Baleares. Capítulo V: zona de dominio público, reserva y protección, artículos del 28 al 38.

La parcela identificada en la imagen como 00002 está afectada por una zona de protección según artículo 31 de la ley anteriormente citada, más concretamente el estanque existente i pista de competición, están afectadas.



[...] Serà preceptiu el informe del organisme titular de la carretera per la puesta en marcha de cualquier actividad nueva o modificación de la existente que surja del entorno de la carretera y que la pueda afectar directa o indirectamente en las zonas limitadas por unas líneas longitudinales paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia mínima de b) 50 metros en carreteras de dos carriles de las redes local o rural.

Pel que fa a APR d'inundació:

[...] La parcela identificada como 00002 está afectada por una zona de inundación según artículo 124 de la normativa PHDHIB, más concretamente el edificio principal i parque de perros, están afectados [...].

Pel que fa al DPH:

La parcela identificada en la imagen como 00002 está afectada por una zona de inundación según el artículo 78, apartado 1 y artículo 81 del Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el RDPH, más concretamente vienen afectadas todas las instalaciones a excepción del estanque existente y pista de competición, están afectadas.

3.2 Fase d'informació pública i de consultes

L'expedient fou sotmès a informació pública pel Departament de Territori i Mobilitat del Consell Insular durant un termini de trenta dies mitjançant la inserció d'edictes en el BOIB núm. 47 de dia 20 d'abril de 2017, així com a la pàgina web del Consell de Mallorca, sense que s'hagi formulat cap al·legació.

Han estat consultades per l'òrgan substantiu les següents administracions públiques afectades pel desenvolupament del projecte, de conformitat amb l'article 37 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental (RS 04/04/2017). S'adjunta per a la consulta, a més de la documentació relacionada amb l'expedient, l'escrit del president de la CMAIB de dia 3 de febrer de 2017 i l'informe tècnic de 26 de gener de 2017.

-Gerència d'Urbanisme de l'Ajuntament de Palma

-Servei d'Aigües Superficials de la DGRRHH

-Servei d'Aigües Subterrànies de la DGRRHH

-Servei de Protecció d'Espècies de la DG d'Espais Naturals i Biodiversitat

-Servei de Reforma i Desenvolupament Agrari de la DG d'Agricultura i Ramaderia

-Direcció Insular d'Infraestructures i Mobilitat del Consell de Mallorca

I s'ha rebut resposta de les següents administracions públiques:

-Gerència d'Urbanisme de l'Ajuntament de Palma (RE 29/05/2017)

-Servei de Reforma i Desenvolupament Agrari de la DG d'Agricultura i Ramaderia (RE 25/04/2017)

-Servei de Protecció d'Espècies de la DG d'Espais Naturals i Biodiversitat (RE 19/06/2017)

-Informe del Servei de Reforma i Desenvolupament Agrari (19/04/2017) on s'indica:

[...] Consideracions

Examinada la documentació es comprova que la finca no està inscrita en el registre general d'explotacions agràries. No s'observa cap activitat agrària de rellevància i es pretén utilitzar construccions existents. Per tant, no té cap incidència sobre la possible activitat agrària.

Des del punt de vista ramader, ressaltar que es deuria d'assegurar l'existència de proteccions front adversitats climàtiques del parc.

Per tant, s'informa favorablement des del punt de vista agrari i ramader.

-Informe del Servei de Protecció d'Espècies (05/06/2017) que assenyalava:

[...] Antecedents

[...] Les actuacions objecte de legalització són les de magatzem i piscina prefabricada i les de canvi d'ús d'una edificació existent.

Consideracions tècniques

No hi ha nius pròxims de falcó peregrí (falco peregrinus present al Llistat d'espècies Silvestres de Règim de protecció Especial) que es puguin veure afectats per cap tipus d'activitat projectada a la parcel·la objecte d'informe.

El Servei de Protecció d'Espècies, pel que fa a les seves competències i analitzada la base de dades, informa favorablement el projecte atès que no es preveu que tingui incidència negativa sobre espècies catalogades i amenaçades.

-Informe de la cap del Servei Jurídic de Planejament de l'Ajuntament de Palma (07/04/2017) que assenyala, entre d'altres:

[...] l'Ajuntament ja va emetre informe de fase prèvia de consultes que adjuntava l'Acord del Consell de la gerència d'urbanisme de data 07/04/2015 i tots els informes emesos a l'acord tots ells relatius a la document presentada per obtenir la declaració d'interès general. Es considera adient que els informes es puguin completar una vegada presentat l'EIA del projecte pel promotor, mitjançant informe de l'Àrea d'Ecologia, Agricultura i Benestar Animal.

-L'informe de l'Àrea d'Ecologia, Agricultura i Benestar Animal de l'Ajuntament de Palma (15/05/2017) considera que l'activitat objecte té pocs punts d'impacte ambiental que s'hagin de considerar. No obstant, assenyala alguns aspectes a destacar:

1.S'hauria de vigilar la qualitat de l'aigua que es traurà de l'aljub compleixi amb els paràmetres del RD 140/2003 en relació als criteris sanitaris de la qualitat de l'aigua per al consum humà.

2.S'hauria de comprovar si la capacitat de la fossa sèptica existent es correspon realment a les necessitats requerides per l'activitat calculades en 10 hab/eq. Les dades en el projecte de la superfície construïda de fossa sèptica de 10 m2 semblen insuficients en relació als 22 m2 calculats per una capacitat de 5 m3 en volum calculats per l'activitat d'acord allò establert en l'annex 4 del PHIB.

3.Pel que fa a la gestió de residus a la documentació aportada s'indica que no es generaran residus, i per tant, no cal la seva gestió. No obstant, no queda clar si les obres descrites estan totes fetes o no. A més durant l'obra de reforma necessàriament s'han de produir qualsevol tipus de residu. A més no queda clar si l'activitat anirà associada a medis mòbils (cotxes, furgonetes, etc.). És un aspecte important a tenir en compte donat la gestió de residus especials (pneumàtics) i perillosos (canvi d'olis, bateries, etc.) que es poden generar.

4.No es descriu quina és la font per encaientir l'ACS.

5.Pel que fa al renou s'indica que el fet d'haver obtingut autoritzacions de veïns de la zona on s'ubicarà el centre Agility no l'eximeix del compliment de la normativa vigent aplicable. En tot cas s'haurà de vigilar que l'activitat no causi molèsties de tipus acústic.

4. Integració de l'avaluació

4.1 Alternatives

L'EIA de març de 2017 aportat indica que la declaració d'interès general per a la creació d'un centre esportiu Agility correspon a actuacions de diferent natura:

-Legalització d'edificis i instal·lacions relacionades amb el centre.

-Adaptació de vivenda per als usos esportius complementaris prevists.

-Incorporació d'elements externs pel desenvolupament de noves activitats: tancaments, lluminària, condicionament de pistes, aparcament, etc.

En funció de l'anterior s'han considerat l'avaluació de les següents alternatives:

- Alternativa 0 de no execució del projecte es descarta tenint en compte que es tracta d'una activitat amb demanda a l'illa que disposa d'un espai adequat pel seu desenvolupament.

- Alternativa d'ubicació que ve determinat per la titularitat dels terrenys, els quals han estat considerat propicis per la propietat i dissenyadors del projecte, juntament amb l'entorn dels mateixos. A més l'accés a la finca es considera fàcil i directe des de la carretera i disposa de la dotació de serveis necessaris per albergar el centre esportiu. Pel que fa a les possibles molèsties que es poden causar com resultat del desenvolupament de l'activitat s'ha obtingut l'autorització dels potencials veïns afectats.

- Alternativa en relació a la distribució de les diferents instal·lacions. Les edificacions que s'adequen (vivenda) o legalitzen (magatzem i piscina per a cans) no són objecte d'alternativa d'emplaçament donat que ja estan construïdes, així com el vial d'accés a la finca i l'estanc per a reg. Podrien ser objecte de canvi d'ubicació les pistes, parcs i aparcament. No obstant, l'aparcament es situa immediat al camí d'accés i les



pistes i els parcs es distribueixen segons les necessitats funcionals d'un terreny homogeni des del punt de vista ambiental i topogràfic.

-Alternativa de tipus de tancament de la finca. S'ha optat per un tancament, permeable al pas d'aigua, adequat a l'entorn rústic minimitzant les dimensions i amb petits postes de fusta.

-Alternatives a la gestió de fems. S'ha descartat receptacle per l'emmagatzament de fems procedent dels cans generats pel petit volum generat.

-Alternativa a la il·luminació externa. S'ha plantejat la mínima potència d'il·luminació necessària en relació a les pistes, l'accés i petits punts de llum on sigui necessari reforçament d'il·luminació.

4.2 Principals impactes de l'alternativa escollida i la seva correcció

Cal destacar els següents aspectes en relació a aquest apartat:

-Canvi d'ús de la vivenda principal de residencial a activitat esportiva.

Segons l'EIA durant la fase d'execució es produirà un canvi d'ús de la parcel·la i de les edificacions existents (vivenda principal) i legalització de les existents per la implantació de noves activitats.

No obstant això, s'haurà d'aclarir si el canvi d'ús de residencial a instal·lacions esportives a l'aire lliure s'ajusta en la seva totalitat a l'ús previst ja que sembla que el primer pis de la vivenda seguirà essent destinat a vivenda.

Demanat a l'avaluador ambiental remet via e-mail un text aclaridor de l'EIA de setembre de 2017, que entre d'altres, indica que efectivament el projecte preveia adequar les instal·lacions de planta baixa i mantindre l'ús de vivenda en la planta superior. No obstant, i d'acord amb allò expressat en l'informe de Urbanisme del Consell Insular, s'ha suprimit l'ús de vivenda de la planta superior, destinant-se tota la vivenda a centre esportiu.

-Ocupació del territori.

Respecte a la vivenda principal no s'altera la superfície ocupada ni la edificabilitat, només es fan reformes interiors, sense redistribució dels espais, derivades del canvi d'ús de l'edificació. Per altra banda, no es produeix pròpiament dit una transformació del territori ja que s'utilitza el terreny natural sense pavimentar, únicament es dota de tancaments interiors i postes de fusta fàcilment desmuntables.

-Generació de residus.

Segons la documentació aportada els residus generats de les obres, en tractar-se de petites actuacions d'adequació, sense reforma de la distribució interior de la vivenda, no es generen pròpiament residus d'obra, excepte peces de sanitaris requerits i/o que es substitueixen. Cal dir, que segons l'IDEIB les obres d'adequació de les pistes i dels parcs semblen ja executades. En tot cas, malgrat el volum de residus generat sigui petit s'haurà de seguir la normativa vigent d'aplicació.

-Abastament d'aigua potable.

A l'EIA s'indica que el subministrament d'aigua potable es realitzarà mitjançant pou domèstic autoritzat existent a la finca. No obstant això, s'haurà de sol·licitar el canvi d'ús del sondeig AAS_15820 existent a la parcel·la d'ús domèstic per al de consum humà.

-Aigua Calenta Sanitària.

Les sales d'acicalament, d'infermeria i banys disposaran d'ACS i segons el text aclaridor aportat de setembre de 2017 els volums requerits seran molt baixos per la qual cosa s'ha previst la utilització d'un escalfador elèctric de reduïda capacitat.

-Tractament d'aigües residuals.

Segons l'EIA la gestió d'aigües residuals generades per l'activitat es farà mitjançant fossa sèptica existent a la parcel·la. En aquest sentit, i d'acord a l'informe de l'Àrea d'Ecologia, Agricultura i Benestar Animal de l'Ajuntament de Palma (15/05/2017) s'hauria de comprovar si la capacitat de la fossa sèptica existent es correspon realment a les necessitats requerides per l'activitat calculades en 10 hab/eq. Les dades en el projecte de la superfície construïda de fossa sèptica de 10 m² semblen insuficients en relació als 22 m² calculats per una capacitat de 5 m³ en volum calculats per l'activitat d'acord allò establert en l'annex 4 del PHIB.

Demanat a l'avaluador ambiental al respecte en el document Aclaraciones Estudio de Impacto Ambiental (setembre 2017) s'indica que l'alçada estàndard d'una fossa sèptica es situa entre 0,9 i 1,5 m i essent la superfície d'ocupació de la fossa sèptica de 10 m², el volum de la fossa sèptica podria estimar-se entre 9 i 15 m³.

-Contaminació acústica.

Per altra banda, pel que fa a la contaminació acústica generada durant el desenvolupament de l'activitat el fet d'haver obtingut autoritzacions de veïns de la zona on s'ubicarà el centre Agility no l'eximeix del compliment de la normativa vigent aplicable. En tot cas s'haurà de vigilar que l'activitat no causi molèsties de tipus acústic.

-Contaminació lumínica.

Pel que fa a la contaminació lumínica es tracta d'una il·luminació que funciona sectoritzada per pistes i només durant moments puntuals durant l'hivern. Segons l'EIA d'acord amb la Norma 44.2 del PTI el projecte es troba a la zona E2 (àrees incloses en àmbits territorials que només admeten il·luminació reduïda, fora de les zones residencials urbanes o industrials). Les faroles actualment instal·lades compleixen amb allò previst en la normativa esmentada.

-Risc d'inundació.

Pel que fa al risc d'inundació segons l'EIA encara que la vivenda es troba al límit d'una zona d'inundació s'ubica a una planura elevada respecte al torrent, al igual que la fossa sèptica existent. En tot cas, i d'acord l'informe del Servei d'Aigües Superficials (04/11/2016) el promotor de les obres haurà de sol·licitar autorització a la Direcció General de Recursos Hídrics abans de l'inici de les obres.

-Risc d'erosió.

L'EIA indica que no hi ha afecció per APR d'erosió (pàg. 75), no obstant d'acord a l'IDEIB s'ha observat que una petita franja sud de la parcel·la està afectada per APR d'erosió, concretament una edificació que no està detallada a la documentació aportada i que apareix en l'ortofoto 2015. Consultat a l'avaluador ambiental es tracta de la fossa sèptica. En aquest cas l'edificació a més estaria ubicada en zona d'inundació i APR d'inundació.

-APT de carreteres.

Segons l'IDEIB a la zona nord de la parcel·la hi ha una franja afectada per APT de carreteres que es superposa al safareig existent i a una petita part de la pista de competició. S'haurà de comptar amb la corresponent autorització de l'administració competent en la matèria.

D'acord al text aclaridor de setembre de 2017 en relació a l'estudi d'alternatives de l'EIA no es considerava que la presència de la pista en APT de carreteres significués una variació de l'afeció ambiental es va considerar adequada donat que a més el tancament de la pista es trobava ja implantat d'acord a un permís d'obra menor de juny de 2014 del qual s'adjunta còpia.

De fet, i d'acord amb el visor cartogràfic IDEIB (ortofoto 2015) les pistes del projecte semblen ja estar realitzades.

-Fauna i flora.

Encara que d'acord amb l'Atlas de Hàbitats 2005 en l'espai afectat apareixen inventariats els següents hàbitats: H1 Fraxino-Ulmenion minoris (bosques de fresnos), H2 Rubo ulmifolii-Crataegum brevispiniae i H3 Brachypodietum phoenicoidis, semblen coincidir amb el llit del torrent de Sa Riera.

En aquest sentit, i pel que fa a l'informe del Servei de Protecció d'Espècies (05/06/2017) no hi ha nius pròxims de falcó peregrí (falco peregrinus) present al Llistat d'espècies Silvestres de Règim de protecció Especial) que es puguin veure afectats per cap tipus d'activitat projectada a la parcel·la objecte i no es preveu que el projecte tingui incidència negativa sobre espècies catalogades i amenaçades.

Segons l'EIA es descarta la necessitat de millores ambientals relacionades amb les modificacions que es introdueixen en les instal·lacions d'interès general i social ja siguin mesures preventives, correctores o compensatòries. En aquest sentit, cal dir que en tot cas, s'hauran de contemplar les normatives d'aplicació respectives.

S'aporta un Pla de Vigilància Ambiental simplificada donat a les característiques ambientals del projecte. Segons l'EIA es descarta la necessitat de vigilància ambiental en la fase d'adequació, donada la naturalesa del mateix i a la no generació de residus. Cal dir al respecte que en la reforma de l'interior de la vivenda es poden generar residus que s'hauran de gestionar aplicant la normativa vigent.

Per altra banda, es verificarà un seguiment especialment en relació a la gestió de fems i control de renous que es generaran pel desenvolupament de l'activitat.

4.3 Consideracions tècniques addicionals

Per altra banda, a l'EIA s'inclou un apartat d'estudi de l'element paisatgístic d'acord amb allò establert a l'article 17. 5 de la Llei 12/2016, de



17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears. D'acord amb aquest document s'incorporen nous elements en el territori visibles des de focus d'observació exteriors com són els focus d'il·luminació, visibles quan es troben en funcionament durant poc temps i petits tancaments prou perceptibles i acord amb l'entorn rústic. De l'estudi es dedueix que hi ha un petit tram de la carretera Ma-1042 adjacent en que les instal·lacions són accessibles visualment (visibilitat moderada), encara que en conjunt la incidència paisatgística pel desenvolupament del projecte és molt baixa.

El magatzem objecte de legalització és de dimensions reduïdes, baixa visibilitat i acord amb l'entorn rústic.

Creuant la finca s'observa línies elèctriques d'AT, encara que les torres es troben ubicades en finques adjacents.

5. Conclusions

Per tot l'anterior, es proposa formular la declaració d'impacte ambiental favorable a la realització del Projecte d'un centre esportiu d'Agility ubicat a la parcel·la 2 del polígon 8 d'Establiments en el terme municipal de Palma, i promogut per Yatch Projects SL, donat que previsiblement no es produiran impactes adversos significatius sobre el medi ambient, sempre que es compleixin les mesures preventives previstes a l'EIA (març de 2017) i el projecte bàsic (febrer de 2016) i els condicionants següents:

1.S'haurà de sol·licitar el canvi d'ús del sondeig AAS_15820 existent a la parcel·la d'ús domèstic per al de consum humà.

2.Serà necessari l'autorització corresponent del Departament de Carreteres del Consell Insular de Mallorca donat que el projecte bàsic està afectat per APT de carreteres, concretament el safareig existent i part de la superfície de la pista de competició de cans.

Es recorda que:

1.L'aigua del pou que s'utilitzi per a consum humà haurà de complir el RD 314/2016, de 29 de juliol, pel qual es modifiquen el RD 140/2003, de 7 de febrer, pel qual s'estableixen els criteris sanitaris de la qualitat de l'aigua de consum humà, el RD 1798/2010, de 30 de desembre, pel qual es regula l'explotació i comercialització d'aigües minerals naturals i aigües de brollador envasades per al consum humà i el RD 1799/2010, de 30 de desembre, pel qual es regula el procés d'elaboració i comercialització d'aigües preparades envasades per al consum humà.

2.S'haurà d'aplicar la normativa vigent Decret 136/1996, de 5 de juliol, d'ordenació de la gestió de residus sanitaris a la Comunitat Autònoma de les Illes Balears en relació als residus derivats de l'activitat sanitària que es desenvolupa a la sala d'infermeria.

3.Els residus d'obra generats del condicionament de l'edifici que era vivenda hauran de ser gestionats d'acord amb la legislació vigent d'aplicació.

4.S'ha d'obtenir la corresponent autorització administrativa de la DG de Recursos Hídrics pel que fa a la zona de policia i el canvi d'ús del pou.

5.S'ha de presentar la declaració responsable de la instal·lació de la fosa sèptica.

6.Segons l'informe de Gerència d'Urbanisme de l'Ajuntament de Palma (11/02/2015) s'haurà de complir a més de la normativa estatal i autonòmica amb allò establert a l'Ordenança municipal reguladora de renous i vibracions (BOIB núm. 4, de 9 de setembre de 2014) pel que fa al renou derivat de l'activitat. Per altra banda, s'indica que el fet d'haver obtingut autoritzacions de veïns de la zona on s'ubicarà el centre Agility no l'eximeix del compliment de l'anterior normativa vigent aplicable. En tot cas s'haurà de vigilar que l'activitat no causi molèsties de tipus acústic.

Palma, 2 de novembre de 2017

El presidente de la CMAIB

Antoni Alorda Vilarrubias

