

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA

CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AGRICULTURA I PESCA

5633

Acord del Ple de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears sobre l'agroturisme a la finca Sant Llorenç, pol. 17, parc. 15, TM Alaior. (102a/16)

En relació amb l'assumpte de referència, i en el tràmit de consulta preceptiva a l'òrgan ambiental de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears 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 27 d'abril de 2017,

" DECLARACIÓ D'IMPACTE AMBIENTAL

El projecte objecte del present informe es sotmet al tràmit d'avaluació d'impacte ambiental d'acord a l'establert a l'Annex I grup 9.10 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental (instal·lacions hoteleres en sòl no urbanitzable quan es desenvolupin en Xarxa Natura 2000).

La tramitació ambiental es realitza segons allò que s'estableix a la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental. La Circular de 4 de novembre de 2015 del Conseller de Medi Ambient, Agricultura i Pesca de tramitació de les Avaluacions Ambientals, aplica el criteri més restrictiu o de major protecció del medi ambient dels establerts tant als annexos de la llei autonòmica 11/2006, com als de la Llei estatal 21/2013 de caràcter bàsic.

Per la qual cosa, després d'haver estat sotmesa a avaluació d'impacte ambiental ordinària, amb caràcter previ a la seva autorització administrativa, procedeix formular la seva declaració d'impacte ambiental d'acord amb l'article 41 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluacions ambientals.

1. Antecedents

El projecte va entrar a la CMAIB en data 08 de juny de 2016 com a projecte inclòs a l'Annex I de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental i va seguir la tramitació ambiental que li pertocava.

D'acord amb l'article 34 de la Llei 21/2013, l'òrgan substantiu realitza les consultes a les administracions previsiblement afectades.

2. Informació del projecte

L'objecte del projecte consisteix en definir les obres necessàries per implantar l'activitat complementària d'agroturisme de 86 places repartides en 42 unitats d'allotjament a la finca amb explotació agrària de Sant Llorenç (polígon 17 parcel·la 15) al TM d'Alaior.

La finca té una superfície de 135.097m². El sòl rústic a aquest espai està catalogat com a ANEI.

Les obres descrites en el projecte són de rehabilitació i reestructuració interior del Lloc existent. Les antigues edificacions de la finca estan rodejades per un mur perimetral de paret de pedra en sec.

El projecte es pot diferenciar en tres tipus d'actuacions:

- A l'edifici principal, el condicionament interior de l'edifici conservant la configuració tipològica i estructural i potenciant el valor històric i arquitectònic de l'edifici.
- La reconfiguració de les edificacions existents annexes a l'edificació principal, que formen el conjunt tradicional de "les cases" destinades en l'explotació agrària, actualment en estat de degradació avançat, en construcció tradicional d'una o dues plantes, reinterpretant els "llocs" tradicionals, d'acord amb les característiques del sòl rústic menorquí i dels nuclis rurals.
- L'actuació en les tres construccions més disperses, dins la zona dels murs de paret seca, on es preveuen actuacions de rehabilitació i condicionament per habilitar l'ús d'habitacions dobles aïllades.

Les 42 unitats d'allotjament es reparteixen en: 13 habitacions dobles en l'edifici principal 1.1; 8 habitacions amb pati o terrassa a l'edifici 1.2; 7 habitacions dobles amb pati o terrassa (essent una d'elles accessible a minusvàlids) i una suite de dues habitacions i dos banys a l'edifici 1.3; 4 habitacions dobles a l'edifici 1.4; 5 habitacions dobles a l'edifici 1.5; i 4 habitacions dobles fora del conjunt de "Ses cases", essent cada una un edifici independent existent.



Al sud de les edificacions es preveu la construcció d'una piscina de 233 m² (en el projecte inicial era de 100 m²) amb terrasses de materials ceràmics als voltants, que aprofitant les pendents del terreny, quasi no precisarà d'excavacions. Es preveuen estancs per la gestió de l'aigua pluvial de cobertes.

Es preveu la creació d'un aparcament en els accessos a la finca. La pavimentació dels camins i de l'aparcament es farà amb pedra provinent de les excavacions de l'execució de l'obra, sense modificar la permeabilitat del terreny.

D'acord amb la normativa vigent les actuacions que es realitzen comporten un augment de volum i de superfície construïda i d'ocupació. Les edificacions presents ocupen un total de 1.395,64 m², que després d'executar-se les obres passaran a ocupar un total de 1.920,40 m². Si s'afegeix a aquesta superfície la que ocuparan la piscina, estancs, dipòsits d'aigües pluvials, dipòsit de reg, depuradora i paviment impermeable, finalment s'obté una superfície ocupada de 4.300,57 m².

El subministrament d'aigua potable provindrà d'un sondeig existent, amb número d'autorització AAS14061, amb un volum autoritzat de 3.000 m³/any. El consum previst és de 2.617,22 m³/any. S'instal·larà un dipòsit d'acumulació d'aigua de consum humà de capacitat mínima de 200 l/persona previst a l'establiment.

La gestió de les aigües residuals es realitzarà de manera independent per cada edificació o conjunt d'edificacions. Per a la recollida, s'executaran instal·lacions separatives de pluvials i sanejament a edificacions.

Les xarxes de sanejament a l'interior de les edificacions es dividiran en dos tipus:

- a) Aigües provinents dels desaigües de cuina, previ pas per un separador de greixos, lavabos, banyeres i dutxes que es recolliran i regeneraran mitjançant un sistema de depuració d'aigües grises per el seu posterior ús en els banys
- b) Les aigües provinents dels banys que es conduiran a unitats de depuració per sistema d'oxidació total. L'evacuació de l'aigua a la sortida de la depuradora per oxidació total es completarà construint un sistema d'evacuació d'infiltració per zona verda. El sistema d'evacuació es completa amb la recollida de l'aigua infiltrada en un dipòsit que constarà d'un sistema de cloració, per el seu posterior ús en el reg per goteig, per zones enjardinades, així com per l'hort de l'explotació agrària.

Les filtracions de piscines i wellness es realitzaran amb un filtre per cartutx que no requereix rentats d'arena.

Les aigües pluvials es recolliran de les superfícies de les cobertes de cada edificació mitjançant la xarxa de pluvials i s'acumularan per el seu posterior ús per omplir piscines, SPA i estancs projectats. El càlcul justificatiu de l'estimació del volum total que ha de tenir l'acumulació d'aigües pluvials és d'un mínim de 163 m³.

Pel que fa a la il·luminació exterior, el projecte preveu que sigui de màxima eficiència i dirigida cap a terra per evitar la contaminació lumínica, i també es preveuen millores en relació a les prestacions tèrmiques de l'edifici.

El projecte d'electrificació preveu la prolongació, soterrada i per camins existents, de la línia de mitjana tensió (MT) existent, des del centre de transformació CT 20597 "Bateria Llucalari" (ja existent), fins a un nou CT que s'anomenarà "Agroturisme" i que es situarà a la zona d'aparcament de l'agroturisme. La longitud serà de 970 metres. Està prevista que les necessitats energètiques de l'agroturisme siguin al voltant de 100kW.

L'establiment està ubicat en una zona d'APR d'incendi alt, pel que es deixarà una franja de 25 metres al voltant de la zona edificada i l'aparcament, lliure d'arbusts i vegetació. Dins aquesta franja està previst un camí perimetral de 5 metres. Inicialment es preveia crear una via d'evacuació cap el litoral, però finalment el promotor ha renunciat a aquesta actuació.

No existirà cap interconnexió entre l'agroturisme de Sant Llorenç i l'hotel rural de Llucalari, ja que es tracta de dues instal·lacions diferents i independents, amb gestions separades.

El pressupost total del projecte modificat és d'1.523.646,55 euros.

3. Elements ambientals significatius de l'entorn del projecte

El projecte s'ubica a una zona classificada com a sòl rústic protegit ANEI núm. 11 de Menorca (De Biniparratx a Llucalari). També s'inclou dins l'àmbit del LIC i ZEPA ES0000237 – Des Canutells a Llucalari.

La zona també està inclosa en dues àrees de protecció de riscos, amb un risc alt d'incendi forestal i un risc moderat de contaminació d'aqüífers.

Geogràficament és una finca ubicada en la plataforma calcària del sud de Menorca amb una vegetació dominada per ullastres i pins que componen l'hàbitat d'interès comunitari 9320 boscos d'Olea i Ceratonia i el 5330 brolles termomediterrànies i pre-estèpiques. L'entorn de la



zona és agro-forestal, amb caps de conreu, molts d'ells actualment en desús, i amb la presència de masses boscoses intercalades de pi (*Pinus halepensis*) amb ullaastre (*Olea europea* var. *Sylvestris*) i sabina (*Juniperis phoenicea*), i sotabosc de mata (*Pistacia lentiscus*), i masses contínues d'ullaastre (ullastrars), amb peus intercalats de sabina, i sotabosc de mata (*Pistacia lentiscus*).

A l'àmbit d'actuació hi podem trobar espècies d'interès comunitari com la tortuga mediterrània (*Testudo hermanni*), la ratapinyada de ferradura gran (*Rhinolophus ferrum-equinum*), la ratapinyada de cova (*Miniopterus schreibersi*) i l'eriçó (*Atelerix algirus*). També és un entorn molt favorable per l'alimentació, nidificació i campeig d'aus incloses a l'annex I de la Directiva d'Aus: esparver (*Hieraetus pennatus*), falcó (*Falco peregrinus*), miloca (*Neophron percnopterus*), milana (*Milvus milvus*), àguila peixatera (*Pandion haliaetus*), sebelli (*Burhinus oedipnemus*), terrola (*Calandrella brachydactyla*), enganapastors (*Caprimulgus europaeus*), cucullada (*Galerida theklae*) i buscaret roig coa llarga (*Silvia undata*).

La parcel·la disposa d'un sondeig autoritzat per a l'ús domèstic. Es troba fora del perímetre de restriccions de pous de captació d'aigües de proveïment humà.

L'estudi d'impacte ambiental considera que la zona té una qualitat paisatgística baixa perquè està molt degradada, amb nombrosos abocaments d'enderrocs i edificacions en runes i espècies invasores.

La zona presenta dos elements catalogats de patrimoni històric: Ses Cassotes, d'interès prehistòric, i sa Cova de sa Calç, d'interès paleontològic; però aquests jaciments es troben allunyats de la zona on s'executaran les obres.

4. Resum del procés d'avaluació

4.1. Actuacions prèvies (art. 34 de la Llei 21/2013)

Al ser potestativa la fase prèvia de consultes aquesta no ha estat sol·licitada pel promotor.

4.2. Tramitació

El projecte objecte del present informe es sotmet al tràmit d'avaluació d'impacte ambiental d'acord a l'establert a l'Annex I grup 9.10 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental (instal·lacions hoteleres en sòl no urbanitzable quan es desenvolupin en Xarxa Natura 2000). La tramitació ambiental es realitza segons allò que s'estableix a la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.

L'estudi d'impacte ambiental és de novembre de 2015 i la "Documentación complementaria del anteproyecto de implementación de un agroturismo en "Sant Llorenç de Llucalari" y de su estudio de impacto ambiental" de febrer de 2017.

a) Fase d'informació pública

En el BOIB núm. 38 de 24 de març de 2016 es publica que la implementació de l'agroturisme es sotmet a informació pública durant un termini de trenta dies.

En data 6 de maig de 2016 l'Administratiu encarregat del llibre de registre d'entrades de l'Ajuntament d'Alaior va emetre diligència per fer constar que "des del dia 26 de març de 2016, data en què s'inicià el tràmit d'informació pública de l'expedient per a la implementació d'un agroturisme en l'explotació agrària de la finca Sant Llorenç, Polígon 17 parcel·la 15 d'Alaior, promogut per Llucalari Hotel, SL (BOIB núm. 38 de data 24 de març de 2016) i fins el 30 d'abril de 2016, data de finalització de dit tràmit, NO s'ha presentat cap observació".

En data 15 de març de 2017 la Secretària de l'Ajuntament emet certificat on s'indica "Que entre la documentació exposada al públic s'hi trobava el document "Estudio de evaluación de impacto ambiental del anteproyecto para la implementación de un agroturismo en la explotación agraria de la finca "Sant Llorenç de Llucalari" .

b) Consultes administracions públiques

Durant l'exposició pública s'ha consultat a les administracions i persones següents:

-Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl de la Conselleria de Medi Ambient, Agricultura i Pesca; el qual informa en data 26 de juliol de 2016 i conclou que "s'informa favorablement del mateix respecte al risc d'incendi forestal, sempre que es tinguin en compte les següents mesures preventives no contemplades en la documentació:

1. Durant l'execució de les actuacions d'acondicionament de les diferents edificacions existents en la finca, es prendran les mesures preventives establertes al Decret 125/2007, especialment pel que fa a les mesures conjunturals de prevenció durant l'època de perill d'incendis forestals (art. 8.2.c), en relació a la utilització de maquinària i equips, en terreny forestal i àrees contigües de prevenció, el funcionament dels quals generi deflagració, espurnes o descàrregues elèctriques susceptibles de provocar incendis forestals...

2. Les obres es realitzaran preferentment, sempre que sigui possible, fora de l'època de risc d'incendis, és a dir, entre el 16 d'octubre i el 30 d'abril.



3. Tots els operaris participants en les activitats seran instruïts en l'existència de risc d'incendi forestal, en les mesures de prevenció a adoptar i en les actuacions immediates a efectuar davant un conat d'incendi i coneixeran el número telefònic de comunicació en cas d'incendi forestal (112)".

-Servei de Planificació (Xarxa Natura 2000) de la Conselleria de Medi Ambient, Agricultura i Pesca. En relació a l'agroturisme consta a l'expedient Acord del Subcomitè de Xarxa Natura 2000 de 23 de febrer de 2016 on "S'Acorda l'exclusió d'afectació del projecte d'implementació de l'activitat d'agroturisme complementària a l'activitat agrària existent, a la finca de Sant Llorenç de Llucalari, promogut per Llucalari Hotel SL a la parcel·la 15 del polígon 17 del T.M. d'Alaior, perquè no es preveu que pugui tenir afectacions significatives sobre els hàbitats i les espècies d'interès comunitari del LIC i ZEPA ES0000237 –Des Canutells a Llucalari i per tant que puguin afectar a la integritat del lloc en qüestió".

També consta "Informe complementari" de Xarxa Natura 2000 de 3 de gener de 2017 consistent en afegir el projecte d'electrificació i que conclou "D'acord amb l'establert a la part B del punt sisè de la Circular del conseller de Medi Ambient, Agricultura i Pesca sobre tramitació de les avaluacions ambientals (BOIB núm. 172 de 21 de novembre de 2015), i tenint en compte que les esteses elèctriques i escomeses domèstiques soterrades per camins o les seves voreres estan incloses dins l'annex de tipologia d'actuacions que, si no s'adverteixen circumstàncies especials, no es preveu que puguin tenir una afecció apreciable directament o indirectament als espais de la Xarxa Natura 2000, s'informa favorablement el projecte d'electrificació de l'agroturisme de Sant Llorenç de Llucalari, promogut per Llucalari Hotel SL a la parcel·la 15 del polígon 17 del T.M. d'Alaior, segons les darreres modificacions indicades pel promotor, perquè no es preveu que pugui tenir afeccions significatives sobre els hàbitats i les espècies d'interès comunitari del LIC i ZEPA ES0000237 – Des Canutells a Llucalari i per tant que puguin afectar a la integritat del lloc en qüestió, amb les condicions següents:

1. Durant tot el temps que durin les obres, s'ha de fer una especial vigilància per tal de no afectar cap exemplar de les espècies d'interès comunitari o qualsevol altre animal silvestre, segons allò que determina l'article 54.5 de la Llei 33/2015, procurant fer el mínim de soroll possible i verificant que a les rases no quedin atrapats petits animals silvestres.

2. Durant el temps que les rases romanguin obertes, s'han de prendre precaucions per evitar la caiguda de petits vertebrats dins elles o preveure sistemes que els permetin sortir-ne.

3. L'afecció a la vegetació ha de ser mínima i l'estrictament necessària, sense que en cap cas es pugui produir un increment d'amplada del camí.

4. Els vehicles i la maquinària utilitzats en l'execució del projecte han de circular exclusivament pels camins existents i s'ha de preveure que tinguin les dimensions apropiades.

5. Les zones d'acumulació de materials s'hauran de situar als llocs on el camí sigui més ample i sense que es vegi afectada a la vegetació dels marges.

Es recorden també la resta de condicions referents a la resta del projecte per la implementació de l'agroturisme:

6. Abans d'executar qualsevol obra de demolició d'edificis, s'ha de comprovar que no hi hagi al seu interior cap espècie silvestre o protegida que es pugui veure afectada (especialment ratapinyades i rapaces nocturnes), que primer hauran de ser traslladades a zones més segures on puguin viure sense ser destorbades.

7. S'han de prendre totes les mesures, protectores, correctores i compensatòries necessàries i oportunes (entre elles, les proposades per l'EIA) per:

a) No destorbar la fauna de l'entorn ni degradar els hàbitats que envolten l'àrea de les cases, durant la fase de construcció.

b) Evitar l'efecte de l'augment de la presència humana a la zona, derivada de l'ús públic que se'n faci, durant la fase d'explotació de l'agroturisme".

-Direcció General de Recursos Hídrics de la Conselleria de Medi Ambient, Agricultura i Pesca; el qual informa el 5 d'abril de 2016 i el 20 de juny de 2016 i conclou que "Pel que fa a la prevenció dels riscos de contaminació d'aqüífers i perímetres de protecció dels pous de proveïment urbà, el Servei d'Estudis i Planificació informa favorablement sobre la implementació de l'activitat d'agroturisme a la finca Sant Llorenç de Llucalari, a la parcel·la 15 del polígon 17 del TM d'Alaior, amb els condicionants següents:

-Durant el temps que duri l'obra s'han d'adoptar les màximes precaucions per evitar l'abocament de substàncies contaminants (olis, hidrocarburs, etc.) tant de manera accidental com per dur a terme les tasques de manteniment de la maquinària emprada per executar l'obra.

-S'han de complir els criteris considerats d'aplicació pel que fa al tractament d'aigües residuals, que hem exposat a l'apartat de contaminació d'aqüífers. Es remarca que el titular ha de presentar davant l'Administració hidràulica una declaració responsable de la instal·lació del sistema de depuració, a la qual s'ha d'adjuntar un document que n'acrediti l'adquisició, les característiques tècniques, el rendiment i el manteniment.



- En cas que es vulgui canviar l'ús de pou domèstic AAS14061 s'haurà de sol·licitar un canvi d'ús al Servei d'Aigües Subterrànies.
- Atesa la situació de la parcel·la, i d'acord amb l'annex 4, el sistema de depuració ha de complir les condicions següents:

a) El seu rendiment mínim ha de ser l'establert en el quadre següent:

DBO (% reducció)	DQO (%)	SS (%)	Nitrats (mg/l)
85	75	85	<50

b) Pel que fa a la gestió de l'efluent, no es permet abocar a pou d'infiltració. Es preveuen dues possibles opcions:

i. infiltració per zona verda.

ii. Rasa d'infiltració (en aquest segon cas és necessari l'informe favorable de l'Administració hidràulica)."

-Departament d'Ordenació del Territori del Consell de Menorca, el qual informa en data 18 de novembre de 2016 que "el document hauria de tenir en compte" entre d'altres aspectes més de tipus urbanístic: "...6. Que l'ampliació de les edificacions números 4 i 5 en cap cas podrà superar el 50% del seu volum precedent.

7. Que el projecte haurà de justificar que les actuacions proposades a l'edifici principal (núm. 1.1) s'ajusten als articles 17 i 18 de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals (LEN) què determinen entre d'altres, el següent:

-Que, en qualsevol cas, en les cases de possessió o de lloc es permetran i fomentaran les obres de conservació i restauració d'aquestes edificacions i quedarà prohibida la seva demolició.

-Que les cases de possessió o de lloc podran ser objecte de petites obres d'ampliació per fer-les habitables segons les necessitats de la vida moderna sempre que la nova edificació s'integri en l'existent..."

c) Al·legacions

Cal indicar que d'acord amb el certificat emès per l'Administratiu encarregat del llibre de registre d'entrades de l'Ajuntament d'Alaior no s'han presentat al·legacions.

d) No s'han realitzat consultes trasfronteneres al no considerar-se necessari.

5. Anàlisi tècnica de l'expedient

5.1. Alternatives

A l'EIA es presenten tres alternatives:

L'alternativa 0 de no execució del projecte, suposaria l'abandonament de la finca i el manteniment dels nombrosos abocaments d'enderrocs i espècies invasores actualment presents.

L'alternativa 1 preveu la rehabilitació de totes les edificacions que componen el complex d'edificacions existent a la finca per convertir-lo en un agroturisme de 86 places amb restaurant, bar / cafeteria i spa en la planta soterrani. Preveu la construcció d'una piscina i l'adequació d'una zona d'aparcament. Totes les obres queden concentrades dins del mur perimetral original de paret de pedra en sec.

L'Alternativa 2 implica rehabilitar sols l'edificació principal, eliminar les edificacions annexes que estan en ruïnes i construir de nova planta 12 residències en els voltants, a més d'una construcció annex a l'edifici principal amb 12 habitacions. La capacitat de l'allotjament seria de 162 places i es construirien de nova planta uns 5.500 m².

I es conclou que l'alternativa 1 és la menys impactant perquè concentra l'actuació en la zona que queda delimitada per el mur perimetral de pedra en sec, sols es construeix la piscina de nova planta, ocupa una menor superfície i una capacitat de places menor que l'alternativa 2 i no afecta a hàbitats d'interès comunitari.

5.2. Principals impactes de l'alternativa escollida i la seva correcció

a) Sòl i subsòl

Per evitar la contaminació de subsòl es considera adequat el tractament de les aigües residuals projectat (depuració amb oxidació total i sistema de cloració i evacuació de l'efluent per zona verda).

b) Emissions

Durant la fase d'obres els moviments de terra generaran pols. Les mesures correctores preveuen regar les explanades dels camins



d'obra.

A la fase de funcionament es preveu que la il·luminació sigui de màxima eficiència i dirigida cap el sol per evitar un impacte lumínic.

c) Hidrologia

No es preveu un impacte sobre la hidrologia superficial atès que no es veu afectat.

Per tal d'evitar l'afectació a les aigües subterrànies, es considera adequat el tractament de les aigües residuals projectat.

d) Flora

Dins el mur de paret seca hi podem trobar exemplars aïllats d'ullastre, mata, pi i sabina que seran eliminats durant la fase de construcció. No obstant, es preveu trasplantar els ullastres de major diàmetre i les sabines a la zona de l'aparcament i la poda dels pins de majors dimensions. El projecte preveu l'eliminació de les espècies vegetals invasores dels voltants de les edificacions.

e) Fauna

L'impacte sobre la fauna a les diferents fases es pot considerar com a compatible. L'EIA diu que a priori la única espècie que pot veure's afectada per la implementació de l'agroturisme és la tortuga Testudo hermanni, com a mesura correctora es preveu fer una batuda per procedir a la seva retirada i posterior alliberament en un lloc segur. La rassa s'anirà executant per trams per minimitzar el temps d'obertura i s'anirà revisant per si qualche animal hagués quedat atrapat.

f) Àrees d'especial protecció

El projecte s'ubica a una zona classificada com a sòl rústic protegit ANEI núm. 11 de Menorca (De Biniparratx a Llucalari). També s'inclou dins l'àmbit del LIC i ZEPA ES0000237 – Des Canutells a Llucalari), d'acord amb l'establert a l'informe de Xarxa Natura 2000 les actuacions no es preveu que puguin tenir una afecció apreciable.

g) Residus

Es produiran tant a la fase d'obres com a la de funcionament. A la fase d'obres els residus més importants seran els derivats de l'extracció de terres i els enderroc de les demolicions de les edificacions i les restes vegetals dels desbroçaments. S'indica que el projecte d'execució inclourà un Estudi de Gestió de Residus d'acord a l'establert en el Reial Decret 105/2008, d'1 de febrer, pel que es regula la producció i gestió dels residus de construcció i demolició. Durant la fase d'obres els residus s'acopiaran en contenidors separats (inerts, assimilables a urbans i perillosos) fins la seva retirada per gestors autoritzats. Els residus d'excavació i restes inerts s'entregaran a abocador autoritzat.

h) Paisatge

L'estudi d'incidència paisatgística conclou que el projecte és positiu pel paisatge, atès que actua sobre una zona amb edificacions ruïnoses i vegetació potencialment invasora.

i) Patrimoni

No es preveuen impactes en els dos elements catalogats perquè els jaciments es troben lluny de la zona on s'executen les obres. El Pla de Vigilància preveu que si descobreixen elements de valors s'informarà a l'arqueòleg perquè determini les actuacions a adoptar.

j) Consum de recursos i subministrament

El principal impacte es produeix pel consum de recursos per l'activitat que es duu a terme.

El subministrament d'aigua potable provindrà d'un sondeig existent, amb número d'autorització AAS14061, amb un volum autoritzat de 3.000 m3/any i un cabal instantani de 1 l/s. El consum previst és de 2.617,22 m3/any.

S'instal·larà un sistema de depuració autònom: depuradora per oxidació total que es completarà construint un sistema d'evacuació d'infiltració per zona verda (reduïx la infiltració en el subsòl dels nitrats continguts a l'efluent depurat, actuant com a filtre pels aqüífers).

Les necessitats energètiques de l'agroturisme són al voltant de 100kW.

5.3. Seguiment ambiental:

Es presenta un Programa de Vigilància Ambiental (PVA que es realitzarà en dues fases:

-Durant la fase d'execució: control de les operacions de renou, els nivells de pols i partícules en suspensió, la delimitació de les zones de moviment de la maquinària, la detecció de possibles restes arqueològiques, el control de les espècies arbustives i arbòries que s'han de mantenir...

-Durant la fase de funcionament: verificar que les mesures implantades d'estalvi d'aigua siguin eficients, realització d'anàlitzes periòdiques del sondeig per verificar que no es contamina l'aqüífer, comprovació de l'estat dels exemplars trasplantats...

6. Conclusions

Per tot l'anterior, es formula la declaració d'impacte ambiental favorable a la realització del projecte per a la implementació d'un agroturisme a l'explotació agrària de la finca Sant Llorenç i la seva electrificació en el pol. 17 parc. 15 del TM d'Alaior promogut per Llucalari Hotel SL, al concloure's que previsiblement no es produiran impactes adversos significatius, sempre que es compleixin totes les mesures preventives, correctores proposades i acceptades per el promotor durant el procés d'avaluació d'impacte ambiental i a més es compleixin les mesures següents:

-Que les espècies vegetals que s'utilitzin a les zones enjardinades siguin autòctones i de baix consum hídic.



-Es compleixin els condicionants de l'informe del Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl de 26 de juliol de 2016, l'informe complementari de Xarxa Natura 2000 de 3 de gener de 2017 i els informes del Servei de Planificació de la Direcció General de Recursos Hídrics de 5 d'abril de 2016 i 20 de juny de 2016.

Es recorda que d'acord amb l'article 52 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluacions ambientals el seguiment de les declaracions d'impacte ambiental i dels informes d'impacte ambiental correspon a l'òrgan substantiu o als òrgans que, si s'escau, designin les comunitats autònomes respecte als projectes que no siguin de competència estatal, el seguiment del compliment de la declaració d'impacte ambiental o de l'informe d'impacte ambiental.

També es recorda que la utilització d'aigües depurades haurà de ser autoritzada per la Direcció General de Recursos Hídrics, previ informe vinculant de la Direcció General de Salut Pública i Participació, en compliment amb el RD 1620/2007.

Aquest DIA 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'obtenció de l'autorització."

Palma, 8 de maig de 2017

El presidente de la CMAIB,
Antoni Alorda Vilarrubias

