

## Secció III. Altres disposicions i actes administratius

### ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA

### CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AGRICULTURA I PESCA

**5857**

*Resolució del president de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears, per la que es formula l'informe d'impacte ambiental del projecte de reforma i ampliació d'un habitatge i edifici aïllat i construcció d'una piscina a la finca Santa Victòria, TM d'Alaior, promogut per Kuwayu Holdings SL (Exp. 181a/2016)*

Vist l'informe tècnic amb proposta de resolució de dia 10 de maig de 2017, i d'acord amb l'article 6 del Decret 29/2009, de 8 de maig d'organització, funcions i règim jurídic de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears (endavant CMAIB) i l'Acord del Ple de la CMAIB sobre la delegació de competències del Ple en el seu President (BOIB núm. 168 de 14/11/2015), RESOLC FORMULAR:

L'informe d'impacte ambiental del projecte de reforma i ampliació d'un habitatge i edifici aïllat i construcció d'una piscina a la finca Santa Victòria, TM d'Alaior, promogut per Kuwayu Holdings SL, en els termes següents:

#### 1. Determinació de subjecció a avaluació ambiental i tramitació

Per Resolució de la directora general d'Espais Naturals i Biodiversitat de 27 de juny de 2016, es declarà que aquest projecte afecta als Espais de Xarxa Natura 2000, segons el punt c) de l'apartat sisè de la Circular del conseller de Medi Ambient, Agricultura i Pesca de 4 de novembre de 2015, sobre tramitació de les avaluacions ambientals (BOIB núm. 172 de 21/11/2015).

Per tant, ara cal tramitar-lo segons la Llei 12/2016, de 17 d'agost de 2016, d'avaluació ambiental de les Illes Balears (BOIB núm. 106 de 20/08/2016), d'acord amb l'article 14 Àmbit d'aplicació de l'avaluació d'impacte ambiental, apartat 2.b, "Han de ser objecte d'avaluació d'impacte ambiental simplificada els projectes no inclosos ni en l'annex I ni en l'annex II que poden afectar de manera apreciable, directa o indirectament, espais protegits XN 2000".

L'article 17.1 de l'esmentada llei contempla que L'avaluació d'impacte ambiental ordinària, l'avaluació d'impacte ambiental simplificada, la modificació de la declaració d'impacte ambiental, la presentació de la documentació i el còmput dels terminis s'han de dur a terme de conformitat als procediments que preveu la normativa bàsica estatal d'avaluació ambiental i les particularitat que preveu aquesta llei.

Això fa que s'hagi de seguir la tramitació ambiental establerta a la normativa estatal, concretament al títol II, capítol II, secció 2ª de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental (BOIB núm. 296 de 11/12/2013).

#### 2. Descripció i ubicació del projecte

Es tracta de la reforma i ampliació de l'habitatge principal i una bouera existents i, també, el condicionament d'edificacions annexes que formen part del conjunt tradicional de cases destinades a l'explotació rural de la finca. A més es preveu la construcció d'una piscina. El projecte es desenvolupa a la finca Santa Victòria, concretament a la parcel·la 26 del polígon 20, en el terme municipal d'Alaior. La superfície cadastral de la parcel·la és de 871.044 m<sup>2</sup>. S'accedeix a la finca a través d'un camí sense asfaltar.

Actualment les edificacions, que es troben en estat d'abandonament, ocupen una superfície total de 602 m<sup>2</sup> en planta baixa i 98,1 m<sup>2</sup> en primer pis, és a dir, 700,1 m<sup>2</sup> en total. L'ampliació de la superfície de la vivenda principal serà de 95,7 m<sup>2</sup> i de la bouera de 77,6 m<sup>2</sup>, la qual cosa suposa un augment del 24,75% respecte a la superfície total inicial. La bouera reconstruïda es destinarà a habitatge.

La piscina prevista annexa a la bouera de 125 m<sup>2</sup> de làmina d'aigua amb zona de terrassa ocuparà una superfície total de 143 m<sup>2</sup>.

La finca compta amb un pou de reguiu núm. AAS\_14062 i dos aljubs per recollida d'aigua de pluja que serà utilitzada per l'ompliment de la piscina, rec de jardins, etc. Es preveu la instal·lació d'una fossa sèptica d'oxidació total. El subministrament elèctric i ACS es farà mitjançant la instal·lació de panells solars fotovoltaics i tèrmics, respectivament que es localitzaran a una tanca propera a l'habitatge.

Segons el PTI de Menorca l'actuació s'ubica a sòl rústic protegit Àrea d'Especial Interès (ANEI) afectada per alt risc d'incendis a una zona amb risc moderat a la contaminació d'aqüífers (NTT) i dins una zona vulnerable a la contaminació de nitrats (Decret 116/2010).

El projecte es desenvolupa dins l'àmbit del LIC i ZEPA ES0000238 Son Bou i Barranc de Sa Vall de XN 2000.



El promotor del projecte és Kuwayu Holdings SL i l'òrgan substantiu l'Ajuntament d'Alaior.

### 3. Consultes a les administracions públiques afectes 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:

a) Servei de Planificació al Medi Natural (RS 17/11/2016) per possible quant a XN 2000. Informe favorable (27/01/2017).

b) Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl (RS 17/11/2016) per risc d'incendis. Sense resposta.

c) Departament d'Ordenació Territorial i Turística del Consell de Menorca (RS 21/11/2016 i RS 17/03/2017). Resolució amb consideracions (23/12/2016).

d) Direcció Insular de Cultura i Patrimoni del Consell de Menorca (RS 11/10/2016). Resolució amb observacions i consideracions (03/04/2017).

A la data de l'emissió del present informe tècnic s'ha rebut informe favorable del Servei de Planificació (27/01/2017) sobre l'activitat a realitzar sempre i quan es compleixin les prescripcions proposades així com les ja incloses en el document ambiental. També s'ha tingut resposta del conseller executiu del Departament de Cultura i Educació del Consell de Menorca mitjançant Resolució de 23 de desembre de 2016 que inclou diferents consideracions i observacions a tenir en compte pel promotor. Finalment el Departament d'Ordenació Territorial i Turística del Consell de Menorca mitjançant Resolució de 3 d'abril de 2017 de la consellera executiva conclou que no hi ha inconvenient en l'execució de les obres sempre i quan es tinguin en compte una sèrie de premisses.

### 4. 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 d'AIA i no es preveu que el projecte pugui tenir efectes significatius sobre el medi ambient, concretament:

**Característiques del projecte:** Es tracta d'un projecte que no presenta dimensions gaire considerables i no suposa una generació important de residus ni grans inconvenients des del punt de vista ambiental. La piscina serà omplerta amb aigua procedent dels aljubs. Es preveu la instal·lació d'una fossa sèptica d'oxidació total amb infiltració de l'efluent al terreny. El subministrament elèctric i ACS es farà mitjançant la instal·lació de panells solars fotovoltaics i tèrmics.

**Ubicació del projecte:** L'actuació s'ubica a sòl rústic protegit ANEI afectat per alt risc d'incendis a una zona amb risc moderat a la contaminació d'aqüífers (NTT) i dins una zona vulnerable a la contaminació de nitrats (Decret 116/2010).

El projecte es desenvolupa dins l'àmbit del LIC i ZEPA ES0000238 Son Bou i Barranc de Sa Vall de XN 2000.

Pel que fa a la possible afecció de l'actuació a XN 2000 segons el document ambiental provocarà una afecció permanent d'uns 233 m<sup>2</sup> de l'Hàbitat d'interès Comunitari (HIC) 5330 Brolles termomediterrànies i predesèrtiques i de 316 m<sup>2</sup> de l'HIC 9320 Boscos d'Olea i Ceratonia, i una afectació temporal d'uns 50 m<sup>2</sup> sobre l'HIC 5330, que d'acord a l'informe favorable del Servei de Planificació (27/01/2017), no es considera que la pèrdua d'aquests superfícies d'ullastrar i brolla pugui ocasionar un canvi en la categoria d'estat global de conservació de l'estructura i funció dels hàbitats. D'acord amb aquest informe, consultat el Servei de Protecció d'Espècies, no hi ha constància de l'existència de cap niu de gran rapinyaire a menys de 500 metres de la zona d'obres. No obstant això, atès que l'*Acrocephalus melanopogon* espècie d'interès comunitari (annex I Directiva Aus) és susceptible a nidificar a la zona d'actuació, convindria que les tasques de desbrossament i eliminació de la vegetació, així com les excavacions i encofrats no es duiguin a terme entre l'1 d'abril i el 30 de juny.

Al document ambiental s'inclouen mesures de prevenció contra incendis d'acord allò establert en el Decret 125/2007, especialment en quant a mesures de prevenció durant l'època de perill d'incendis forestals (art. 8.2.c). A més es proposen mesures per minimitzar la superfície de vegetació afectada i es preveu trasplantar a un altre lloc de la finca els ullastres de més de 15 cm de diàmetre que es puguin veure afectats per les obres. Es mantindran els ullastres de la zona prevista com a jardí i sembraran espècies típiques de la conca mediterrània.

**Característiques del potencial impacte:** El projecte d'àmbit reduït no sembla que tindrà efectes transfronterers ni es preveu que impliqui impactes ambientals significatius.

### 5. Conclusions de l'Informe d'impacte ambiental

**Primer.** No subjectar a avaluació d'impacte ambiental ordinària el Projecte de reforma i ampliació d'habitatge, edifici aïllat i piscina a la finca Santa Victòria, TM d'Alaior, promogut per Kuwayu Holdings SL 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 i amb les mesures preventives i correctores contingudes en el



document ambiental de setembre de 2016, amb els condicionants següents:

1.S'ha d'obtenir de la DG de Recursos Hídrics el canvi d'ús del pou de reguiu amb registre núm. AS\_14062 existent a la finca pel seu ús per a consum humà i, si n'és el cas, per omplir la piscina.

2.D'acord a l'informe del Servei de Planificació al Medi Natural (27/01/2017):

a) Les tasques de desbrossament i eliminació de la vegetació, les excavacions i els encofrats no es duran a terme entre l'1 d'abril i el 30 de juny.

b) No es sembrarà cap espècie inclosa en el Catàleg Espanyol d'Espècies Exòtiques Invasores regulat pel Reial Decret 630/2013 de 2 d'agost.

3. D'acord amb la Resolució de la consellera executiva del Departament d'Ordenació Territorial i Turística, núm. 2017/195, de data 3 d'abril de 2017 no hi haurà inconvenient en l'execució de les obres sempre i quan es tinguessin en compte:

1. La concessió de llicència municipal per a les obres proposades (rehabilitació casa de lloc, canvi d'ús de bouera, construcció de piscina i ampliació de l'habitatge i ampliació d'edifici bouera ara amb ús d'habitatge, així com la rehabilitació de dos espais aïllats agrícoles) anirà precedida de la justificació de:

a)El compliment de les condicions de l'informe de Patrimoni, en tant que aquestes intervencions es realitzin sobre els bens catalogats i s'emplacen en un entorn pròxim a altres elements catalogats.

b)La limitació per al conjunt resultant del 4% de superfície d'ocupació de parcel·la, 3% d'edificabilitat.

c)El volum màxim construïble en cada edifici no pot superar els 1.500 m3.

d)L'alçada dels talussos resultants màx. de 1,50 m i de la integració en l'entorn cultural i natural.

e)L'ampliació de l'habitatge amb les edificacions i construccions annexes sense perjudici del que altres informes sectorials indiquessin en contra, s'hauria de fer amb les següents condicions:

i)Sempre que es generin aigües residuals les edificacions han de complir el que s'especifica en l'annex IV del Pla Hidrològic i, en tot cas, incloure sistemes de recollida i tractament (fossa sèptica estanca, sistema d'oxidació total, etc.), de manera que es garanteixi que no es produiran abocaments que puguin afectar el subsòl o les aigües subterrànies.

ii)S'han d'instal·lar sistemes d'energies renovables que suposin com a mínim un 20% del subministrament energètic global a l'edificació.

iii)S'han de recollir les aigües pluvials en aljubs per tal d'aprofitar-les posteriorment.

4.S'hauran de complir amb les observacions i consideracions exposades en la Resolució núm. 2016/141 del conseller executiu del Departament de Cultura i Educació de data 23 de desembre de 2016, de la qual s'adjunta còpia.

Es recorda:

1.S'haurà de comptar amb informe favorable del Servei de Gestió Forestal abans d'atorgar la autorització per a aquest projecte pel que fa al alt risc d'incendis.

2.En cas de realitzar obres d'adequació del camí d'accés a la zona d'actuació pel pas de vehicles i maquinària s'haurà de comptar amb informe favorable del Servei de Planificació de la DG d'Espais Naturals i Biodiversitat.

3.D'acord amb l'informe del Servei de Planificació en cas de detectar nius de grans rapinyaires en l'entorn s'informarà al Servei de Protecció d'Espècies.

4.En cas d'optar per rases d'infiltració com sistema d'evacuació de l'efluent de la fossa sèptica d'oxidació s'haurà de comptar amb informe favorable de la DG de Recursos Hídrics.

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'AA.

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 quatre anys des de la publicació, d'acord amb el que disposa l'article 47.4 de la Llei 21/2013.



Quart. L'informe d'impacte ambiental no serà objecte de cap recurs, sense perjudici del que, si és el cas, escaigui en via administrativa o judicial davant de l'acte, si és el cas, d'autorització de projecte, d'acord amb el que disposa l'article 47.6 de la Llei 21/2013.

Cinquè. Aquesta resolució s'emet sense perjudici de les competències urbanístiques, turístiques, de gestió o territorials de les administracions competents i altres normatives específiques que li siguin d'aplicació.

No obstant això, pel que fa al canvi d'ús de la bouera a reformar a ús residencial, cal recordar el següent:

Segons el que disposa l'article 30 Règim normatiu específic de canvi d'ús en les edificacions de la NTT de Menorca només està permès el canvi d'ús a residencial d'edificacions i construccions existents (bouera) en sòl rústic comú amb condicions. En aquest cas la bouera s'ubica a sòl rústic protegit (ANEI).

Palma, a 17 de maig de 2017

**El president de la CMAIB**

Antoni Alorda Vilarrubias

