

## Secció III. Altres disposicions i actes administratius

### ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AGRICULTURA I PESCA

**4106**

*Resolució del president de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears, per a la qual es formula l'informe d'impacte ambiental sobre el projecte de reforma i ampliació d'edificacions per a agroturisme a la finca Gaieta Gran, polígon 2 parcel·la 91 en el terme municipal de Sa Pobla (88a/17)*

Vist l'informe tècnic amb proposta de resolució de dia 19 de març de 2018, i d'acord amb l'article 10.1.a) del Decret 4/2018, de 23 de febrer, pel qual s'aproven l'organització, les funcions i el règim jurídic de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears (CMAIB) (BOIB núm. 26 de 27 de febrer de 2018),

#### RESOLC FORMULAR:

L'informe d'impacte ambiental, sobre el projecte de reforma i ampliació d'edificacions per a agroturisme a la finca Gaieta Gran, polígon 2 parcel·la 91 en el terme municipal de Sa Pobla, en els termes següents:

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

El projecte es tramita com una avaluació d'impacte ambiental simplificada ja que l'article 14 de la llei 12/2016, de 17 d'agost d'avaluació ambiental a les Illes Balears, indica al seu punt 2.a que

Han de ser objecte d'avaluació d'impacte ambiental simplificada els projectes, públics o privats:

- a) Els projectes inclosos en l'annex II

El Grup 7, (Altres projectes), punt 6 de l'annex II de la norma inclou "Urbanitzacions de vacances i instal·lacions hoteleres fora d'àrees urbanes i construccions associades".

#### 2. Descripció i ubicació del pla

El projecte consisteix en el canvi d'ús de la possessió a agroturisme. Afecta les parcel·les 91 del polígon 2 de Sa Pobla, amb una superfície total de 171 Ha. Actualment les cases existents no tenen les funcions agrícoles, ramaderes i forestals extensives o també intensives d'horta que al llarg d'un període de temps i tradicionalment han caracteritzat aquestes explotacions constituïdes per finques rústiques de gran extensió. Aquesta pèrdua de funció suposa un estat de semi abandó, i no es conreen els camps. El canvi de propietat suposa una nova línia d'actuació en la que també es preveu la continuïtat de l'explotació agrícola i forestal. Volen recuperar l'ús agrícola, complementant-lo amb un ús turístic. Així, la casa principal i les edificacions agrícoles i ramaderes existents es reconvertiran i serviran per allotjament d'agroturisme. La capacitat serà de 30 habitacions o unitats d'allotjament equivalents a 60 places. L'increment de volum de les edificacions és inferior al 50%. Es crearan noves infraestructures, com ara aparcament, restaurant, piscina, spa i pistes de tennis.

L'accés exterior es realitza des del camí de servei del punt quilomètric 40 de la autovia Palma- Alcúdia (Ma-13). L'augment de mobilitat que representen els clients de l'agroturisme de la finca es realitzarà pels camins interiors existents que suposen 4.318,14 m<sup>2</sup> d'ocupació.

L'antiguitat dels edificis denominats de la font (aljub) és anterior als anys 60 –circumstància que possibilita la seva rehabilitació per desenvolupar l'activitat de l'agroturisme, en aplicació de la Llei 8/2012 del turisme de les Illes Balears.

La suma de les superfícies construïdes computables a efectes urbanístics d'aquestes edificacions anteriors a 1960, expressats en altres apartats, és 1.034,57 + 55,00 + 58,65 + 45,50 + 227,00 = 1.420,72 m<sup>2</sup> construïts, que serà la que com a màxim podrà assolir el conjunt de les superfícies ampliades, que conformaran l'establiment d'agroturisme, resultant de la reforma i ampliació dels construïts legalment, en aquest cas, abans de maig de 1956, data d'aprovació de la primera llei del sòl estatal. Així la superfície total del conjunt del establiment turístic podrà ser com a màxim d'uns 2.841,44 m<sup>2</sup>.





MD

### Avaluació dels efectes previsibles

El projecte de rehabilitació, restauració i ampliació de les edificacions de Gaieta Gran implica el canvi d'ús de les edificacions agrícoles actualment existents a turístic. L'ampliació comportarà l'obligació de disminuir la combustibilitat de la vegetació als voltants de les cases, per tal d'adequar-se a la normativa de prevenció d'incendis (Decret 125/2007).

Es preveu mantenir i millorar la important massa forestal que coincideix amb les àrees d'alt nivell de protecció (AANP) i àrea natural d'especial interès (ANEL) de la resta de la finca rústega. També, a més de continuar amb l'explotació de les zones agrícoles actuals i de les altres que es crearan a l'objecte de destinar aquesta producció per a consum propi del restaurant de l'agroturisme.

Els moviments de terres per modificar les edificacions i realitzar les rases per passar els diferents serveis així com el funcionament de la maquinària implicaran producció de pols i renous.

La recuperació dels cultius també representarà una millora ambiental important, i permetrà l'obtenció d'un rendiment econòmic del camp mallorquí.

A les zones enjardinades s'ha de contemplar la sembra d'espècies autòctones de manera preferent com elements que conformen el jardí i el seu manteniment.

Defineix el tipus de paviment – terra piconada en els camins per on s'han d'obrir les síquies de les instal·lacions.

### 3. Anàlisi dels criteris de l'annex III de la Llei 21/2013

S'han analitzat el criteris de l'annex III de la Llei 21/2013 d'avaluacions ambientals i no es preveu que el projecte pugui tenir efectes significatius sobre el medi ambient, en concret:

1. Característiques del projecte: El projecte també contempla la continuïtat i la recuperació de l'activitat agrícola i forestal de la possessió de Gaieta Gran com a oferta complementària, es preveu adaptar les diferents edificacions existents per a ús turístic com a agroturisme i la dotació dels serveis necessaris.

2. Ubicació del projecte: la possessió de Gaieta Gran no es troba dins terrenys protegits per la LECO (espais naturals protegits o Xarxa Natura 2000) ni AANP- Alzinars. Pel que fa a les APRs, està afectat per vulnerabilitat d'aqüífers moderada i té risc molt alt d'incendi.

3. Característiques del potencial impacte: El projecte tindrà en conjunt un efecte positiu. La recuperació de l'activitat agrícola implicarà la millora paisatgística i econòmica del lloc. Les obres de rehabilitació, reforma i ampliació de les cases implicaran moviments de terres i generació de pols i renous. Caldrà realitzar tasques d'eliminació de vegetació, especialment als voltants de les cases, amb l'objectiu de reduir la combustibilitat i adaptar-se, així, a la normativa sectorial de prevenció d'incendis.

Es generaran residus, que seran tractats adequadament. Les tasques de desbrossament suposaran l'eliminació de vegetació. Les mesures protectores i correctores que s'han proposat semblen correctes i suficients, amb algunes prescripcions que figuren a les conclusions que segueixen.

### Conclusions de l'informe d'impacte ambiental

**Primer:** No subjectar a avaluació d'impacte ambiental ordinària el projecte bàsic de rehabilitació, reforma i ampliació per a la implantació d'un agroturisme a la finca rústica de Gaieta Gran; atès que no es preveu que pugui tenir efectes significatius sobre el medi ambient d'acord amb els criteris de l'annex III de la Llei 21/2013, sempre que es compleixin les mesures proposades al Document ambiental, especialment el compliment dels compromisos en matèria agrària i forestal, i les següents condicions:

Segons l'informe del Servei de Salut Ambiental:

-Cal sol·licitar autorització de canvi d'ús de l'aigua dels pou de reguiu a domèstic. A tal fi, serà necessari acreditar la qualitat de l'aigua dels pou i de l'aljub.

-Cal acreditar el compliment del Decret 53/2012, sobre vigilància sanitària de les aigües de consum humà de les Illes Balears; i el RD 140/2003, pel qual s'estableixen els criteris sanitaris de la qualitat de l'aigua de consum humà.

-Faci arribar els noms dels pous (CAS) o l'autorització a aquest servei de Salut Ambiental.

Segons l'informe del Servei de gestió forestal i protecció del sòl:





- Les actuacions que es facin per a l'acompliment de l'article 11 del Decret 125/2007, de 5 d'octubre, pel qual es dicten normes sobre l'ús del foc i es regula l'exercici de determinades activitats susceptibles d'incrementar el risc d'incendi forestal, que estableix la necessitat d'habilitar una franja de protecció de 30 m d'amplada separant la zona edificada de la forestal, amb baixa càrrega de combustible vegetal, així com un camí perimetral de 5 metres que podrà estar inclòs en la esmentada franja, regint el principi de màxima preservació de la vegetació silvestre, respectant en la mesura que sigui possible la seva superfície, volum i estructura.
- La franja de protecció, és a partir del límit construït, es farà segons concretí sobre el terreny l'Agent Ambiental als efectes de prevenció i d'autoprotecció d'incendis forestals recomanant les característiques d'arbrat, distància entre peus, als matolls inferior al 30 % fracció cabuda de coberta i distància mínima 3 metres entre ells, i temps de retirada o tractament de restes vegetals generades en un termini màxim de 30 dies.
- A les àrees incloses dins APR d'incendi forestal i zona d'alt risc d'incendis forestals ( ZAR), serà necessari que la zona edificada compti al menys amb un hidrant exterior degudament normalitzat per a la seva eficaç utilització pels serveis d'extinció d'incendis.
- Totes les actuacions silvícoles hauran de tenir un manteniment periòdic per garantir el compliment de les seves funcions preventives.
- Durant l'època de perill d'incendis i, en qualsevol cas, quan hi hagi una emergència, ha d'estar garantit el pas a la finca per als serveis d'emergències, tal i com s'especifica a l'art. 7 del Decret 125/2007.

Altres mesures recomanades:

- Totes les xemeneies de la construcció haurien de comptar amb mata guspies i estar protegides amb una malla metàl·lica de diàmetre de llum inferior a 1 cm.
- Als jardins i a les tanques s'ha d'evitar la utilització de vegetació que propaga el foc ràpidament com xiprers i palmeres, substituint-los per altres espècies que mantenen alts nivells d'hidratació al llarg de l'estiu, essent recomanable que siguin espècies autòctones. També s'han d'evitar materials fàcilment inflamables com plàstics, teixits no ignífugs, brucs.
- En el reg de les zones enjardinades s'ha de reutilitzar les aigües depurades del filtre verd previst prèvia autorització de la DG de Recursos Hídrics.
- En els enjardinaments no es poden fer servir espècies catalogades com a invasores al RD 630/2013.
- En els enjardinaments la sembra ha de ser amb espècies autòctones de manera preferent.

**Segon.-** Es publicarà el present informe d'Impacte Ambiental a la seu electrònica de la CMAIB i al Butlletí Oficial de les Illes Balears, d'acord amb el que disposa l'article 47.3 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental. A més, es donarà comte al Ple de CMAIB i al subcomitè d'AIA.

**Tercer.-** 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 del projecte, d'acord amb el que disposa l'article 47.6 de la Llei 21/2013.

**Quart.-** Aquesta resolució s'emet sense perjudici de les competències urbanístiques, de gestió o territorials de les administracions competents, de la comprovació de la viabilitat jurídica en matèria de renous per part de l'òrgan substantiu segons recull la consulta de la Direcció General d'Espais Naturals i de les autoritzacions o informes necessaris per a l'obtenció de l'autorització.

Palma, a 23 de març de 2018

**El president de la CMAIB**  
Antoni Alorda Vilarrubias

