

## Secció III. Altres disposicions i actes administratius

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

**6358**

*Resolució del president de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears per la qual es formula l'informe d'impacte ambiental sobre la construcció de nou habitacions, una nova piscina, el canvi d'ús de dues instal·lacions existents i la legalització d'instal·lacions i paviments a l'Agroturisme ses cases de Fetget, polígon 11, parcel·la 40, Terme Municipal de Son Servera (172a/18)*

Vist l'informe tècnic amb proposta de resolució de dia 16 d'abril de 2019, 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 la construcció de nou habitacions, una nova piscina, el canvi d'ús de dues instal·lacions existents i la legalització d'instal·lacions i paviments a l'Agroturisme ses cases de Fetget, polígon 11, parcel·la 40, Terme Municipal de Son Servera, en els termes següents:

1. Determinació de subjecció a avaluació ambiental i tramitació

Tramitació

Segons l'article 14.2 de la Llei 12/2016, d'avaluació ambiental de les Illes Balears,

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

(...)

(...)

Qualsevol modificació de les característiques d'un projecte de l'annex I o de l'annex II... ja autoritzats, executats o en procés d'execució, que puguin tenir efectes significatius sobre el medi ambient. S'entén que una modificació pot tenir efectes adversos significatius sobre el medi ambient quan representa:

...

iv. Un increment significatiu en la utilització de recursos naturals.

L'activitat d'agroturisme Ses cases des Fetget es tracta de l'ampliació d'un projecte de l'Annex II, ja autoritzat, i que implica un increment significatiu en la utilització de recursos naturals.

Per tant, s'ha de seguir la tramitació ambiental com a Avaluació d'Impacte Ambiental Simplificada establerta al capítol II secció 2ª de la Llei 21/2013, així com complir amb les prescripcions de l'article 17 de la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears que li siguin d'aplicació.

A més, d'acord al que preveu l'article 47.5 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, per tal de determinar si un projecte s'ha de subjectar a Avaluació d'Impacte Ambiental Ordinària s'han de tenir en compte els criteris descrits a l'Annex III, característiques i ubicació del projecte, així com les característiques del potencial impacte.

2. Descripció i ubicació del projecte

Segons el document ambiental presentat pel promotor, l'objecte del projecte bàsic és realitzar la construcció de nou habitacions, una nova piscina, el canvi d'ús de dues instal·lacions existents i la legalització d'instal·lacions i paviments, a l'Agroturisme ses cases de Fetget, polígon 11, parcel·la 40, del Terme Municipal de Son Servera.



L'establiment es troba situat a sòl rústic, SRG-UP6. I actualment té una capacitat per a 20 places, serveis de restaurant, sauna amb jacuzzi, i piscina descoberta; disposa de l'autorització des de l'any 2010 de la Conselleria de Turisme (AG-206-BAL). La parcel·la té una superfície de 51644m<sup>2</sup>. L'ocupació final del projecte és de 2.342,19 m<sup>2</sup> i la superfície edificada 1.644,27 m<sup>2</sup> amb 21 unitats d'allotjament per 42 places. Es pretén construir 5 mòduls, 4 dobles de superfície construïda de 109,73 m<sup>2</sup> per mòdul i un individual de 56,72 m<sup>2</sup>, amb un total de nou habitacions ubicats fora de l'edificació existent i que es trobaran connectats a la resta de les instal·lacions per senders de sauló. Una piscina de 167,5 m<sup>2</sup> amb un camí pavimentat i adaptat per l'accés de minusvàlids que la connectarà amb l'agroturisme. Es preveu donar un canvi d'ús a la bugaderia i l'antic aljub (destinat a sauna i jacuzzi), passaran a ser dues habitacions, sense modificació dels paràmetres urbanístics. Les edificacions objecte de legalitzar ocupen una superfície total de 265,43 m<sup>2</sup>, són les següents: sala de màquines, pèrgola, la bugaderia, traster de servei, un pati i un altell.

Altres elements que es pretenen legalitzar són: la fossa sèptica, el dipòsit de gas, la zona on hi ha els contenidors dels fems i els paviments existents. Ocupen una superfície total de 582,3 m<sup>2</sup>. Per poder complir amb l'ocupació màxima permesa s'ha previst l'aixecament de part dels paviments d'asfalt i formigó i substituir-los per sauló o gespa, una superfície total de 2.745,56 m<sup>2</sup>.

Tenen intenció d'ampliar l'hort ecològic, plantar vinyes, oliveres i massa forestal de bosc mediterrani.

La zona no està afectada per cap APR d'erosió, esllavissament o inundació, ni ZAR d'incendis, no s'afecta a cap espai de rellevància ambiental, segons font de l'IDEIB. No hi passa cap torrent, ni és un àrea de risc potencial significatiu per inundació. Es considera una zona de vulnerabilitat d'aqüífers baixa a la major part de la parcel·la i moderada a una petita zona de la part est de la finca.

Es troba inclòs al Catàleg de Patrimoni Històric, Artístic, Arquitectònic i Paisatgístic de Son Servera.

### 3. Avaluació dels efectes previsibles

Els principals impactes es donen durant la fase de construcció:

Flora i fauna: degut al moviment de terres necessari per a habilitar les noves construccions, s'eliminaran individus d'espècies de flora comuns; en cap cas s'afectaran espècies protegides i es preveu que aquesta eliminació sigui mínima ja que el projecte preveu la recol·locació de tots els elements trasplantables. Referent a la fauna, es revisarà el terreny en busca d'exemplars de tortuga mediterrània abans de ser ocupat.

Aire: emissió de gasos contaminants, pols i renou; en cas de emissions elevades de pols preveuen regar la zona per disminuir l'emissió de pols i els dies de molt de vent es aturar les obres. Les tasques que generin renou es duran a terme en horari diürn.

Sòl: risc de contaminació de sòl i aigua; durant l'execució de l'obra es farà un control de l'ocupació de l'espai per evitar ocupacions no previstes a les zones agrícoles, els excedents de terra s'aprofitaran per millorar el sòl agrícola. També es preveu evitar l'abocament de substàncies contaminants (olis, hidrocarburs, etc.), i en el cas que es produïssin seran recollits i entregats a gestor autoritzat.

Residus: generació de residus, els residus produïts a aquesta fase seran entregats a gestor autoritzat i reutilitzats els que siguin aprofitables.

Patrimoni: s'evitarà qualsevol afecció dels elements catalogats.

Durant la fase d'explotació es destaquen els següents impactes:

Sòl: La superfície edificada augmenta en 72,29 m<sup>2</sup>.

Aigua: l'increment de 22 places d'allotjament suposa un increment de 2136 m<sup>3</sup> anuals d'aigua, han sol·licitat una ampliació a 3000 m<sup>3</sup> anuals del volum d'extracció anual del pou autoritzat de la finca, a més, preveuen recollir aigües pluvials i la construcció d'un nou aljub.

Paisatge: el paisatge original es veu alterat per la presència de les noves construccions; cal a dir que el projecte preveu la màxima integració possible de tots els elements constructius mitjançant l'ús de materials tradicionals i la plantació d'arbres per tota la parcel·la.

Aigües residuals: l'increment de 22 places d'allotjament suposa un increment de 1180 m<sup>3</sup> anuals, es preveu la instal·lació d'una nova fosa sèptica.

### 4. Consultes a les administracions públiques afectades i persones interessades

D'acord amb l'article 46 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, en data 05 de setembre de 2018, s'han realitzat consultes a les següents administracions previsiblement afectades per la realització del projecte: Direcció Insular d'Urbanisme amb registre





de sortida núm. 14228 de la CMAAP, a Direcció Insular de Patrimoni amb registre de sortida núm. 14229 de la CMAAP, Direcció General de Salut Pública i Participació amb registre de sortida núm. 14230 de la CMAAP, a la Conselleria d'Innovació, Recerca i Turisme amb registre de sortida núm. 14232 de la CMAAP, a la Direcció General d'Agricultura i Ramaderia amb registre de sortida núm. 413 del SAA. El dia 05 de març de 2019 se sol·licita consulta prèvia per part de la CMAIB a la Direcció General de Recursos Hídrics amb registre de sortida (RS SAA 101).

A dia d'avui dins l'expedient consten els informes següents:

i. Informe tècnic de la Conselleria de Salut Pública i Participació, Servei de Salut Ambiental. Informa favorablement condicionat a:

- a) Legalització de la fossa sèptica existent i la de nova instal·lació complint els requisit del Pla Hidrològic de les Illes Balears 2015-2021, Annex 4. Sistemes autònoms de depuració.
- b) La instal·lació de les fosses sèptiques hauran de respectar les zones de restriccions establertes al Pla Hidrològic de les Illes Balears 2015-2021, tant del pou de la finca d'actuació com dels pous de les finques confrontants.
- c) Al document ambiental s'estableix la reutilització de les aigües tractades a les fosses sèptiques per a reg. Aquestes aigües hauran de complir amb les mesures i qualitat indicades al Real Decret 1620/2007, de 7 de desembre, pel que s'estableix el règim jurídic de la reutilització de les aigües depurades.

ii. Informe tècnic de la Direcció General de Turisme. Informe favorable condicionat a:

- a) Compliment de les característiques per assolir la categoria d'agroturisme de quatre estrelles.
- b) Els altells objectes de legalització han de complir les condicions mínimes d'habitabilitat i seguretat, d'acord amb l'article 103.2 del Decret 20/2015, 17 d'abril.

iii. Direcció General d'Agricultura i Ramaderia. Informa favorablement.

iv. Direcció General de Recursos Hídrics. Informe favorable condicionat a:

a) El sistema de recollida, tractament i evacuació de les aigües residuals de l'Agroturisme, s'ha de modificar i projectar segons el que disposa l'art. 81 i l'Annex 4 del PHIB 2015, considerant la situació més desfavorable de la parcel·la dintre de la Zona I de pous d'abastiment urbà, i ha de tenir les següents característiques:

- 2 Fosses sèptiques d'oxidació total prefabricades, homologades i amb marcat CE, i amb un sistema de cloració posterior (1 fossa sèptica en substitució de l'existent a l'Agroturisme en funcionament, i 1 fossa sèptica per a l'ampliació projectada).

- Rendiment mínim: DBO (%)=85, DQO (%)=75, SS (%)=85, i Nitrats (mg/l) <50.

-El càlcul de disseny del sistema de sanejament ha de considerar l'ocupació màxima permesa (núm. d'habitants equivalents:  $20+4=24$  h-eq per la fossa sèptica de l'Agroturisme existent i 18 h-eq per la fossa de l'ampliació projectada), i si es preveu un augment dels h-eq (per exemple amb servei de restaurant i/o piscina amb no residents de l'Agroturisme), s'haurà de fer el corresponent càlcul i sobredimensionar la seva capacitat.

-Sistema d'abocament: infiltració per zona verda. No es permet la instal·lació de rases d'infiltració, ja que en aquest cas es pot utilitzar la infiltració per zones verdes mitjançant reg, proporcionant millors rendiments de depuració.

- Zona verda: ha de tenir una superfície no inferior a  $1.050 \text{ m}^2$  que es correspon a una àrea de  $25 \text{ m}^2$  per h-eq ( $24\text{h-eq} \times 25\text{m}^2 > 600\text{m}^2 + 18\text{h-eq} \times 25\text{m}^2 > 450\text{m}^2$  per l'Agroturisme en estudi). El reg ha de ser obligatòriament per degoteig o transsudació i ha d'estar plantada amb arbres, arbustos, tanques, plantes ornamentals, plantes entapissants, etc., és a dir amb espècies que puguin ser regades amb sistema de degoteig o per transsudació. Es fomentarà l'ús de la xerojardineria.

- Recomanacions d'instal·lació, execució i manteniment: la instal·lació de la fossa sèptica es farà segons el disposat al punt 3.2.5 de l'Annex 4 del PHIB 2015. L'execució i el dimensionat de la zona verda, es farà segons el disposat al punt 4.1 de l'Annex 4 del PHIB 2015. El manteniment del sistema de depuració i del sistema d'evacuació seguirà les recomanacions del punt 5 i 5.2 de l'esmentat Annex 4.



b) 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. Les fosses sèptiques d'oxidació total són amb extracció dels fangs excendentaris, per la qual cosa es buidaran periòdicament per una empresa especialitzada, i es guardaran els resguards de les operacions de manteniment.

c) Si s'utilitzen les aigües pluvials netes de les cobertes com aigües per a consum humà, s'haurà de complir amb l'establert al Reial Decret 140/2003, de 7 de febrer, pel qual s'estableixen els criteris sanitaris de la qualitat de l'aigua de consum humà, el Reial Decret 1541/1994, de 8 de juliol, pel qual es modifica l'annex número 1 del Reglament de l'Administració pública de l'aigua i de la planificació hidrològica, aprovat pel Reial Decret 927/1988, de 29 de juliol, i el recollit a L'Annex III del PHIB de 2015.

d) 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.

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

S'han analitzat els criteris de l'annex III de la Llei 12/2016 de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de Illes Balears i es contempla que el projecte no pot tenir efectes significatius sobre el medi ambient:

a) Característiques del projecte: Segons el document ambiental presentat pel promotor, l'objecte del projecte bàsic és realitzar la construcció de nou habitacions, una nova piscina, el canvi d'ús de dues instal·lacions existents i la legalització d'instal·lacions i paviments, a l'Agroturisme ses cases de Fetget, polígon 11, parcel·la 40, del Terme Municipal de Son Servera.

b) Ubicació del projecte: Es tracta d'una parcel·la catalogada com a sòl rústic, SRG-UP6, al polígon 11, parcel·la 40, del Terme Municipal de Son Servera. La zona no està afectada per cap APR d'erosió, esllavissament o inundació, ni ZAR d'incendis, ni cap espai de rellevància ambiental. No hi passa cap torrent, ni és un àrea de risc potencial significatiu per inundació. Es considera una zona de vulnerabilitat d'aqüífers baixa a la major part de la parcel·la i moderada a una petita zona de la part est de la finca. L'entorn de la parcel·la està format per zones de cultiu i edificacions aïllades. c) Característiques del potencial impacte: els impactes que es produeixen durant l'execució de l'obra són temporals i, a més, es proposen mesures correctores. Els produïts a la fase de funcionament, com l'increment del consum de recursos naturals, la generació de residus i l'impacte paisatgístic també presenten mesures correctores.

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

Primer. No subjectar a avaluació d'Impacte Ambiental ordinària la construcció de nou habitacions, una nova piscina, el canvi d'ús de dues instal·lacions existents i la legalització d'instal·lacions i paviments a l'Agroturisme ses cases de Fetget, polígon 11, parcel·la 40, Terme Municipal de Son Servera, 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 i quan es compleixin les condicions següents:

1. S'han de complir les mesures correctores proposades en el document ambiental presentat.

2. S'han de complir els condicionants:

- De la Direcció General de Recursos Hídrics.
- De la Direcció General de Turisme.
- De la Conselleria de Salut Pública i Participació.

3. Obtenir l'autorització d'ampliació d'extracció d'aigua del pou d'abastiment, i a més, s'ha de demanar un canvi d'ús de la mateixa (actualment regadiu i domèstic); és a dir, sol·licitar l'ampliació de cabdal per l'activitat actual d'agroturisme.

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'AA. A més, es donarà compte al Ple de la CMAIB i al Subcomitè d'AIA.

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, de gestió o territorials de les administracions competents i de les autoritzacions o informes necessaris per a l'obtenció de l'autorització.

Palma, 3 de juny de 2019

**El president en funcions de la CMAIB**

Antoni Alorda Vilarrubias

