

## Secció III. Altres disposicions i actes administratius

### ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT I TERRITORI

**1173**

*Resolució del president de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears per la qual es formula l'informe d'impacte ambiental sobre el projecte de reforma i ampliació d'habitatge unifamiliar per conversió a agroturisme i piscina, polígon 24, parcel·la 316 (TM Algaida) (91a/2019)*

Vist l'informe tècnic amb proposta de resolució de dia 16 de desembre 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 el projecte de reforma i ampliació d'habitatge unifamiliar per conversió a agroturisme i piscina, polígon 24, parcel·la 316 (TM Algaida), en els termes següents:

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

D'acord amb la lletra a) del punt 2 de l'article 14 de la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears, han de ser objecte d'avaluació d'impacte ambiental simplificada els projectes inclosos en l'annex II de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, o en l'annex 2 d'aquesta llei. Entre els projectes inclosos a l'annex 2, l'agroturisme projectat s'inclou al punt 6 del grup 7 (altres projectes):

Urbanitzacions de vacances i instal·lacions hoteleres fora d'àrees urbanes i construccions associades.

Per tant, el projecte s'ha de tramitar com a una Avaluació d'Impacte Ambiental Simplificada i seguir el procediment establert a la secció 2a del Capítol II d'avaluació d'impacte ambiental de projectes del Títol II d'avaluació ambiental de la Llei 21/2013. S'han de complir també 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.

#### 2. Descripció i ubicació del projecte

1. El projecte «Proyecto Básico de reforma y ampliación de vivienda unifamiliar para su conversión en establecimiento de agroturismo y piscina» realitzat pels arquitectes Antonio Barceló Suau i Jaime Ferrá Jaume, amb data de novembre de 2017 s'ubica a la parcel·la 316 del polígon 24 del terme municipal d'Algaida. La superfície de la parcel·la és de 78.498 m<sup>2</sup>. El projecte té com a objecte la reforma i ampliació d'un habitatge unifamiliar per a la seva conversió en agroturisme i construcció d'una piscina. Les actuacions es centren principalment en l'edificació anomenada «Ses Cases», concretament a la zona de cuina exterior-menjador i terrasses adjacents.

#### 2. Les actuacions previstes al projecte són les següents:

- A l'edificació Ses Cases: el hall d'accés, la cuina antiga restaurada (és un element etnològic), el magatzem general, un office amb quadre elèctric i 8 unitats d'allotjament. Pel que fa a les unitats d'allotjament, n'hi ha 6 a la planta baixa tipus estudi amb accés des de l'exterior per la zona enjardinada i 2 a la planta pis. Una unitat d'allotjament de la planta baixa està adaptada per a persones amb mobilitat reduïda.
- Les actuals dependències destinades a cuina, menjador i bany exterior adaptat (ubicades a on hi havia els magatzems agrícoles antics) s'aprofiten per a donar aquest servei a l'establiment. Part de les terrasses existents passen a ser zones enjardinades per tal de compensar l'increment d'ocupació que suposa la construcció de la piscina i de la sala de màquines.
- Ampliació del magatzem agrícola existent en 27,68 m<sup>2</sup> per a la ubicació d'una sala de màquines.
- Construcció d'una piscina. Segons el plànol «Piscina: distribución y cotas» té una superfície d'ocupació de 57,55 m<sup>2</sup>.
- Zona de pas per a vehicles i 8 places d'aparcament. Una de places d'aparcament està adaptada.
- Paviments exteriors de formigó polit, continu, llis i de color gris.

3. L'agroturisme disposarà d'un total de 8 unitats d'allotjament, amb un total de 18 places.

4. Pel que fa al tractament de l'aigua residual, es preveu la instal·lació d'una fossa sèptica estanca i homologada.



### 3. Avaluació dels efectes previsibles

Durant les obres es produiran els impactes negatius següents: efectes sobre la qualitat atmosfèrica (emissió de pols, gasos i renous); efectes sobre la hidrogeologia i efectes sobre la vegetació existent i sobre la fauna.

Pel que fa a la fase d'explotació es produiran els impactes negatius següents: consum de recursos i generació d'aigües residuals i de residus. Quant als impactes positius més significatius es poden destacar els següents: efectes sobre el paisatge, sobre el patrimoni i socioeconòmics (generació d'ocupació).

Atesa la naturalesa de l'activitat a desenvolupar es preveu que els efectes sobre el medi ambient siguin mínims, sense afectació significativa, si s'apliquen les mesures preventives i correctores del document ambiental.

### 4. 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:

- Servei de Reforma i Desenvolupament Agrari
- Direcció General de Recursos Hídrics, Servei d'Estudis i Planificació.
- Direcció General de Recursos Hídrics, Servei d'Aigües Subterrànies.
- Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat, Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl.
- Conselleria de Salut, Direcció General de Salut Pública i Participació.
- Conselleria d'Innovació, Recerca i Turisme, Direcció General de Turisme.
- Consell de Mallorca, Direcció Insular de Territori i Paisatge.
- Consell de Mallorca, Direcció Insular d'Infraestructures i Mobilitat.
- Consell de Mallorca, Direcció Insular d'Urbanisme.
- Consell de Mallorca, Direcció Insular de Patrimoni.

A data d'avui dins l'expedient consten el informes següents:

En data 19 de juny té entrada l'informe tècnic en relació a la consulta i petició d'informe sobre el projecte del Servei de Reforma i Desenvolupament Agrari, amb número d'entrada en el registre del Servei d'Assessorament Ambiental 768. Es va informar el següent:

1.La finca rústica forma part de l'explotació agrària Xigala Groups i es troba inscrita en el registre amb el número 15.696 com a Preferent amb una superfície total d'explotació de 21,11 ha que genera 1,87 unitats de treball agrari (UTA) dedicada a l'olivar.

Així mateix, cal ressaltar que l'esmentat projecte se va informar favorablement, en data 7 de maig de 2019, per aquest servei, en quant el compliment de la Llei 12/2014, de 16 de desembre, agrària de les Illes Balears.

L'activitat d'agroturisme està contemplada com una activitat agrària complementària dins una explotació agrària Preferent.

2.Per tant, aquesta Direcció General d'Agricultura i Ramaderia, mitjançant el servei de reforma i desenvolupament agrari, vos informa que NO hi té res que al·legar, per tant, s'informa favorablement l'objecte del projecte des del punt de vista agrari.

En data 26 de juny de 2019 té entrada l'informe tècnic en relació a la consulta i petició d'informe sobre el projecte de la Direcció Insular d'Urbanisme del Consell de Mallorca, amb número d'entrada en el registre del Servei d'Assessorament Ambiental 797. Es va informar el següent:

La Direcció Insular d'Urbanisme va informar el següent:

#### **Consideracions tècniques**

Des de l'any 2016 a data d'avui hi ha hagut diversos canvis normatius que afecten a l'activitat proposada d'agroturisme; regulada bàsicament en el gruix de la Llei del Turisme de les Illes Balears; com ara són els canvis produïts pel Decret Llei, de 12 de gener, de mesures urgents en matèria urbanística; Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears; Pla Intervenció en àmbits turístics de Mallorca (PIAT), de 28 de juliol de 2018; o en darrer terme, la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears.

Degut a això, i per determinar quin és el règim urbanístic d'aplicació, és necessari, per una banda i com s'ha advertit més amunt, poder tenir accés al projecte tècnic associat a la sol·licitud, com igualment és essencial que s'aportin les dades sobre la presentació de dit projecte davant l'òrgan substantiu, ja que la data de presentació pot determinar, en funció del règim temporal aplicable, així com de la qualificació de l'activitat d'agroturisme com a admesa o condicionada, la variació de qui s'ha d'entendre com a òrgan substantiu. En els supòsits en què



l'activitat d'agroturisme, en funció de la categoria de sòl on es planteja, es consideri com un ús condicionat i per tant subjecte a declaració d'interès general, l'òrgan substantiu és el competent per resoldre aquesta declaració, el Consell Insular de Mallorca, i en els casos en què s'hagi de considerar una activitat vinculada a un ús admès, l'òrgan substantiu és l'Ajuntament corresponent.

El nou ús d'agroturisme es tracta d'una resta d'activitat complementària, del sector primari i s'emplaça amb una categoria de sòl d'Àrea Rural d'Interès Paisatgístic (ARIP), i part de les edificacions es troben en una categoria d'Àrea de Protecció de Risc d'Incendis (APR). Com s'ha dit, en funció de la data de sol·licitud del projecte, podria succeir que es tracti d'un ús condicionat, si fos així cal assenyalar en conseqüència que el Consell Insular assoliria la condició d'òrgan substantiu i no administració afectada, qualitat amb la que s'ha requerit aquest tràmit de consulta.

### Conclusions

Per tot el que s'ha exposat en l'apartat anterior no es pot emetre informe amb relació al projecte sense que abans no es clarifiquin els extrems que s'han indicat anteriorment.

En data 19 de juliol de 2019 té entrada l'informe tècnic en relació a la consulta i petició d'informe sobre el projecte de la Direcció General de Turisme, amb número d'entrada en el registre del Servei d'Assessorament Ambiental 901. Es va concloure el següent:

Al manco el 50% de la superfície total que es destina a l'agroturisme ha de ser anterior a l'1 de gener de 1960. La resta de construccions i annexos han d'estar legalment construïts abans de la data d'entrada en vigor de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, o ser ampliacions que s'ajustin als paràmetres establerts en els instruments d'ordenació territorial i en la normativa que els sigui aplicable. A més, s'ha d'ajustar la capacitat de l'establiment i s'han de complir els requisits establerts a l'article 103 del Decret 20/2015, de 17 d'abril; i si escau, donar compliment als requisits i condicions establerts a la normativa del PIAT; sense perjudici de l'obtenció dels permisos necessaris d'altres administracions i de la corresponent llicència municipal per a les obres sol·licitades i del compliment de la resta de normativa que sigui d'aplicació.

En data 5 de setembre té entrada l'informe tècnic en relació a la consulta i petició d'informe sobre el projecte del Servei de Salut Ambiental de la Direcció General de Salut Pública i Participació, amb número d'entrada en el registre del Servei d'Assessorament Ambiental 1140. Es va informar el següent:

S'informa favorablement condicionat al compliment de les condicions i mesures de protecció/correcció establertes a la documentació de referència.

Respecte a l'activitat de l'establiment, recordar que per poder donar subministrament d'aigua potable del pou de la pròpia finca, hauran de disposar de l'autorització de la Direcció General de Salut Ambiental.

En data 19 de setembre té entrada l'informe tècnic en relació a la consulta i petició d'informe sobre el projecte del Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl, amb número d'entrada en el registre del Servei d'Assessorament Ambiental 1205. Es va concloure el següent:

Atesa la resta d'elements de l'entorn, les característiques del projecte i la documentació aportada, el Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl com administració afectada, considera que no existeix inconvenient per la realització de les obres objecte del projecte pel que fa a la prevenció d'incendis forestals sempre que siguin adoptades les mesures establertes a continuació, algunes de les quals ja s'indiquen a l'estudi d'impacte ambiental:

1. Es farà una faixa perimetral de prevenció entre els límits de totes les edificacions i instal·lacions i la zona forestal de 30 m d'amplada, amb les següents condicions:

- Arbrat: distància entre peus, mínim 6 m i esporgats 1/3 de l'alçada. Fracció de cabuda coberta per la vegetació arbòria: inferior al 50 %.
- Matolls: fracció de cabuda coberta per matolls inferior al 30 %. Els matolls tindran una distància entre ells d'un mínim de 3 m.
- Restes de vegetals morts (secs) i podes: s'han de retirar o triturar en un termini màxim de 10 dies per tal d'evitar la propagació d'incendis.

2. Durant l'execució del projecte es prendran les mesures establertes a l'article 8.2.c del Decret 125/2007 sobre mesures conjunturals de prevenció durant l'època de perill d'incendis forestals.

Referent a utilitzar 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, s'ha de tenir en compte el següent:

- S'ha de tenir en compte allò que estableixi la Directiva 98/37/CE, de 22 de juny, relativa a l'aproximació de les legislacions dels estats membres sobre màquines, pel que fa a les determinacions en relació al risc d'incendi.





- Les màquines que es facin servir a terrenys forestals o menys de 500 metres dels mateixos s'utilitzaran extremant les precaucions en el seu ús i adequat manteniment (s'hi aplicaran mètodes de treball que evitin la provocació d'espurnes). El proveïment de benzina d'aquesta maquinària s'ha de realitzar a zones de seguretat aclarides de combustible vegetal.

En tots els treballs que es realitzin a terrenys forestals o en aquells que es trobin condicionats per les mesures preventives anteriorment referides s'ha de disposar, per a ús immediat, d'extintors de motxilla carregats i de les eines adequades que permetin sufocar qualsevol conat que es pogués provocar.

3. Els dipòsits de material i maquinària estaran sempre a una distància mínima de 10 m del combustible forestal existent, quedant lliures de residus.

4. La zona edificada ha de disposar preferentment de dues vies d'accés o de comunicació alternatives. Quan no es pugui disposar de les dues vies alternatives, si l'accés únic supera el 20 m de llargada en terreny forestal, aquest haurà de finalitzar en un fons de sac de forma circular de 12,50 m de radi.

5. En el cas de que es tracti d'una via de comunicació en zona forestal, l'article 12 del Decret 125/2007 especifica que els titulars o concessionaris de carreteres, línies fèrries i altres vies de comunicació, quan aquestes travessin terrenys forestals, han d'establir una franja de prevenció d'incendis forestals, sense perjudici de la resta de normativa sectorial que hi sigui d'aplicació. Aquestes franges han de ser d'almenys el 10% de l'amplada de la via, i han de tenir com a mínim un metre, comptador des de cadascun dels límits exteriors. Durant l'època de perill d'incendi forestal, les franges de prevenció s'han de mantenir permanentment lliures de matoll, vegetació herbàcia i qualsevol tipus de residu que pugui afavorir la propagació del foc.

6. Atès que es tracta d'una zona d'alt risc d'incendi forestal, serà necessari que la zona edificada compti amb almenys un hidrant exterior degudament normalitzat per a la seva eficaç utilització pels serveis d'extinció d'incendis.

7. Els operaris vinculats a l'execució del projecte i als usuaris posteriors seran instruïts en l'existència de risc d'incendi forestal, en les mesures de prevenció a adoptar, en les actuacions immediates a efectuar davant un conat d'incendi i coneixeran el número telefònic de comunicació en cas d'incendi forestal (112). 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'article 7 del Decret 125/2007.

En data 1 d'octubre de 2019 té entrada l'informe tècnic de la Direcció Insular d'Urbanisme en relació amb la nova documentació aportada per l'Ajuntament d'Algaida, amb número d'entrada en el registre del Servei d'Assessorament Ambiental 1275. Es va informar el següent:

### Consideracions tècniques

En la sol·licitud de llicència urbanística adjuntada en la documentació s'indica que la data de registre és el 19 de desembre de 2017.

El nou ús d'agroturisme es tracta d'una resta d'activitat complementària del sector primari i s'emplaça en una parcel·la amb una categoria de sòl Àrea Rural d'Interès Paisatgístic (ARIP), i part de les edificacions es troben en una categoria d'Àrea de Protecció d'Incendis (APR). Per la data de sol·licitud del projecte, es tracta d'un ús condicionat, i per tant serà necessària la declaració d'interès general. En conseqüència el Consell Insular assoleix la condició d'òrgan substantiu i no administració afectada.

De la documentació presentada es fan les següents observacions:

- Serà necessari que l'agroturisme es trobi en una explotació agrària preferent. La disposició addicional catorzena de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, modificà l'article 44.1.b) de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, i afegí, com a requisit per als agroturismes, el fet que constituïssin una explotació agrària, ramadera o forestal preferent. Tot i que la sol·licitud de llicència és anterior a l'aprovació i a l'entrada en vigor de la LUIB i que aquesta no preveu cap tipus de règim transitori a l'efecte, per aplicació de l'article 151.3 de la LUIB (la mateixa previsió contenia l'article 139.4 de la LOUS) i l'article 372.4 del RGLOUSM, les llicències s'han d'atorgar de conformitat amb la normativa vigent en el moment del venciment del termini màxim en què es va haver de resoldre, això és 3 mesos. Per la qual cosa, cal acreditar que l'explotació agrària, ramadera o forestal té la condició de preferent.

- Serà necessari acreditar l'antiguitat de les construccions per donar compliment a l'article 44 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears.

### Conclusió

En atenció a l'exposat no procedeix l'emissió d'informe per part del Servei d'Urbanisme del Consell Insular de Mallorca en condició d'administració afectada, sinó que és el Consell Insular qui ha d'actuar com a òrgan substantiu.

A tal efecte, l'Ajuntament hauria de trametre la sol·licitud, juntament amb un informe municipal raonat, a fi que se'n declari l'interès general, de conformitat amb els articles 26 i 37 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic de les Illes Balears. I seria en aquest procediment on s'hauria de dur a terme la corresponent tramitació ambiental.

No obstant l'anterior, de la documentació tramesa se formulen les observacions indicades.

#### 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 21/2013, d'avaluació ambiental, i no es preveu que el projecte pugui tenir efectes significatius sobre el medi ambient, en concret:

1. Característiques del projecte: el projecte consisteix en la reforma i ampliació d'un habitatge unifamiliar per a la seva conversió en agroturisme i construcció d'una piscina. L'agroturisme projectat es troba dins una explotació agrària, la qual es troba registrada com a preferent amb el número 15.696.

2. Ubicació del projecte: l'agroturisme projectat s'ubica a la parcel·la 316 del polígon 24 del terme municipal d'Algaida. La parcel·la es troba en sòl rústic amb la categoria d'Àrea Rural d'Interès Paisatgístic (ARIP) segons el Pla Territorial de Mallorca i té una superfície de 78.498 m<sup>2</sup>. Si bé part de la parcel·la (uns 1.250 m<sup>2</sup>) es troba a una APT de carreteres, les edificacions de l'agroturisme es troben fora de l'APT. El projecte queda fora de l'àmbit dels espais naturals protegits per la Llei 5/2005, de 26 de maig, per a la conservació del espais de rellevància ambiental (LECO). La parcel·la no forma part de Xarxa Natura 2000, no té cap Hàbitat d'Interès Comunitari i, segons les dades del Bioatles, tampoc s'hi troba cap espècie de fauna i flora amenaçada. No està afectat per Àrees de Prevenció de Riscos (APRs) d'inundació, erosió ni esllavissament. Part de l'àrea afectada pel projecte es troba a Zona d'Alt Risc d'Incendis Forestals.

Pel que fa a la protecció de les aigües subterrànies, la vulnerabilitat a la contaminació de l'aquífer és moderada, el projecte es troba dins el perímetre de restriccions moderades del pou de proveïment urbà CAS\_773\_Vigent-A\_S\_5746 i a la parcel·la es troba el pou CAS\_1419\_Vigent-AAS\_10149, el qual està autoritzat per a l'ús de reguiu.

En relació amb el patrimoni cultural, a la parcel·la s'hi troben els jaciments JA 3/07 (qanat font de Treurer) i JA 3/06, els quals gaudeixen de la declaració de BIC. A més, l'edificació «Ses Cases de Treurer» (codi AC42/B) apareix al Catàleg de Protecció del Patrimoni d'Algaida.

Quant a la vegetació, l'olivera (*Olea Europaea*) ocupa gairebé la meitat de la parcel·la. La vegetació forestal ocupa l'altra meitat de la parcel·la i està constituïda principalment per pi blanc (*Pinus halepensis*) i en menor proporció hi trobam també ullastres (*Olea europaea sylvestris*), alzines (*Quercus ilex*), llentiscle (*Pistacia lentiscus*) i un estrat herbaci escàs.

3. Característiques del potencial impacte: durant les obres es produiran els impactes negatius següents: efectes sobre la qualitat atmosfèrica (emissió de pols, gasos i renous); efectes sobre la hidrogeologia i efectes sobre la vegetació existent i sobre la fauna.

Pel que fa a la fase d'explotació es produiran els impactes negatius següents: consum de recursos i generació d'aigües residuals i de residus. Quant als impactes positius més significatius es poden destacar els següents: efectes sobre el paisatge, sobre el patrimoni i socioeconòmics (generació d'ocupació).

Atesa la naturalesa de l'activitat, no s'espera que hi hagi impactes significatius sobre el medi ambient si s'apliquen adequadament les mesures preventives i correctores establertes al projecte

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

Primer: No subjectar a avaluació d'impacte ambiental ordinària el Projecte de reforma i ampliació d'habitatge unifamiliar per conversió a agroturisme i piscina, polígon 24, parcel·la 316 (TM Algaida), atès que es preveu que no 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 i les condicions següents:

- Durant la fase de remoció de terres s'ha de realitzar un control arqueològic.
- S'ha d'obtenir l'autorització del Servei d'Aigües Subterrànies per a l'ús i el volum d'aigua del pou existent per a l'activitat proposada.
- S'ha de mantenir i conservar el «qanat» amb el cabal d'aigua natural que tenguí.
- El sistema autònom de depuració i l'efluent generat s'haurà d'adaptar a l'establert a l'article 80 del Pla Hidrològic de les Illes Balears vigent (Reial Decret 51/2019). A més, el sistema de depuració haurà de disposar d'un pretractament per a l'eliminació d'olis i greixos.
- D'acord amb el punt 4 de l'article 87 del Pla Hidrològic de les Illes Balears i atès que el projecte es troba dins el perímetre de restriccions moderades del pou de proveïment urbà CAS\_773\_Vigent-A\_S\_5746 i que el sistema de tractament de l'aigua residual tindrà una capacitat superior a 12 habitants equivalents, és necessari l'informe favorable de l'Administració hidràulica.





- Utilitzar equips d'enllumenat interior i exterior eficients i disposar d'un sistema de control que permeti ajustar l'encesa a l'ocupació real de la zona, així com un sistema de regulació que optimitzi l'aprofitament de la llum natural.
- S'ha de regular la temperatura de climatització, s'ha de realitzar un manteniment periòdic dels equips de climatització i comprovar les possibles pèrdues de refrigerant.
- S'han d'habilitar zones dins dels terrenys que utilitzin ventilació natural, ombra de vegetació i evapotranspiració per tal d'aconseguir el confort tèrmic.
- S'ha de realitzar un manteniment periòdic de les calderes.
- S'han d'instal·lar punts de recàrrega per a vehicles elèctrics.
- No asfaltar els camins o les zones comuns, i substituir-lo per paviment estabilitzat permeable amb àrids.
- En relació amb la prevenció d'incendis:

1. S'han de complir les mesures establertes al 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, a la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears, al Reial Decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació (CTE) i al Decret Llei 1/2016, de 12 de gener, de mesures urgents en matèria urbanística.

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. Serà necessari que la zona edificada compti amb almenys un hidrant exterior degudament normalitzat per a la seva eficaç utilització pels serveis d'extinció d'incendis.

4. Els operaris vinculats a l'execució del projecte i als usuaris posteriors seran instruïts en l'existència de risc d'incendi forestal, en les mesures de prevenció a adoptar, en les actuacions immediates a efectuar davant un conat d'incendi i coneixeran el número telefònic de comunicació en cas d'incendi forestal (112). 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'article 7 del Decret 125/2007.

5. En relació amb les tasques de gestió forestal per a la prevenció d'incendis, s'hauran de respectar les espècies protegides i catalogades dins el Catàleg Balear d'Espècies Amenaçades i Especial Protecció, les Àrees Biològiques Crítiques i el Consell Assessor de Fauna i Flora de les Illes Balears, els arbres catalogats com a singulars, les alzines (*Quercus ilex*) i les espècies de gran port.

6. La gestió de residus vegetals generats es realitzarà d'acord amb la normativa de prevenció d'incendis forestals vigent.

Es recomana:

- Utilitzar sistemes freecooling per a aprofitar la capacitat de refrigeració de l'aire exterior per a climatitzar l'edifici.
- Instal·lació de sistemes de captació de l'aigua pluvial així com d'un sistema d'aprofitament d'aigües grises.
- S'ha de potenciar l'aprofitament de fonts d'energia renovable mitjançant instal·lacions d'energia solar fotovoltaica i instal·lacions d'energia solar tèrmica.

Es recorda que:

- D'acord amb l'establert a l'article 10 del Decret 39/2015, de 22 de maig, pel qual es fixen els principis generals de les activitats agroturístiques en explotacions agràries preferents de les Illes Balears, abans de l'inici de l'activitat complementària agroturística el promotor haurà de presentar la declaració responsable de l'activitat d'agroturisme.
- S'han de complir els requisits establerts pels articles 3 i 4 del Decret 39/2015.
- D'acord amb l'informe de la Direcció Insular d'Urbanisme:

El nou ús d'agroturisme es tracta d'una resta d'activitat complementària del sector primari i s'emplaça en una parcel·la amb una categoria de sòl Àrea Rural d'Interès Paisatgístic (ARIP), i part de les edificacions es troben en una categoria d'Àrea de Protecció d'Incendis (APR). Per la data de sol·licitud del projecte, es tracta d'un ús condicionat, i per tant serà necessària la declaració d'interès general.

S'ha de justificar l'antiguitat de les construccions per donar compliment a l'article 44 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears.

- D'acord amb el Catàleg de Protecció del Patrimoni d'Algaida:

S'han de complir les directrius d'intervenció catàleg.

A l'edificació «Ses Cases de Treurer» s'han de conservar els elements següents: els bancs de pedra a la façana, els sòls de pedra de les païsses, el pou, la cisterna amb capella, el forn i les construccions agropecuàries adossades a les cases.



Pel que fa al qanat o font de Treurer s'estableix una zona de protecció de 2 metres al llarg de la mina i de les síquies i canals.

- L'aigua de consum humà ha de complir amb la normativa de Salut Pública.
- Segons el Pla Hidrològic de les Illes Balears, s'hauran d'instal·lar obligatòriament aixetes o grifons electrònics en els quals l'obertura i tancament es faci mitjançant sensors de presència o altres sistemes que permetin un estalvi equivalent d'aigua.
- L'activitat d'agroturisme, en tant que complementària de l'activitat agrària, quedarà condicionada al manteniment de la condició d'explotació agrària preferent.
- Pel que fa a la tala d'arbres per a la prevenció d'incendis, és necessària l'autorització de l'òrgan forestal.

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'avaluació ambiental i es notificarà al Consell Insular de Mallorca, ja que, d'acord, amb l'article 18.2 de la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears en els projectes sotmesos a la declaració d'interès general o a la declaració d'utilitat pública, actuarà com a òrgan substantiu aquell al qual correspongui aprovar la declaració d'interès general o la declaració d'utilitat pública, i en aquest ordre.

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'aprovació 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 és objecte de recurs, sense perjudici dels que, si s'escau, siguin procedents en la via administrativa o judicial davant de l'acte d'autorització del projecte, d'acord amb el que disposa l'article 47.6 de la Llei 21/2013.

Quint.- 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, 30 de desembre de 2019

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

