



Secció III. Altres disposicions i actes administratius

ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT I TERRITORI

11105

Resolució de correcció d'errors de la resolució del president de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears, de 17 d'agost de 2020, per la qual es formula l'informe d'impacte ambiental sobre el projecte d'agroturisme en construccions rústiques existents, polígon 17, parcel·la 153, TM Algaida (10a/2019)

Antecedents

1. En data 24 de gener de 2019 té entrada ofici de l'Ajuntament d'Algaida, al qual s'adjunta documentació relativa al projecte d'agroturisme en construccions rústiques existents, polígon 17, parcel·la 153, als efectes d'emetre l'informe corresponent a l'avaluació d'impacte ambiental simplificada.
2. En data 7 d'agost de 2020 s'emete informe proposat de resolució del procediment d'avaluació.
3. En data 17 d'agost de 2020 s'emete 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.

Fonaments jurídics

1. L'article 109.2 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre de 2015, del procediment administratiu comú de les Administracions Públiques, diu que les Administracions públiques podran rectificar en qualsevol moment, d'ofici o a instància dels interessats, les errades materials, de fet, o aritmètiques existents als seus actes.
2. Tant la jurisprudència del Tribunal Constitucional (sentències 218/1999, de 29 de novembre, i 69/2000, de 13 de març), com la del Tribunal Suprem (sentències de la Sala Tercera de 19 de setembre de 2004, recurs 4174/2000; de 4 de febrer de 2008, recurs 2160/2003), han declarat que els simples errors materials, de fet o aritmètics són aquells als quals la correcció no implica un judici valoratiu, ni exigeix operacions de qualificació jurídica, per evidenciar-se l'error directament, al deduir-se amb plena certesa del propi text de la resolució, sense necessitat d'hipòtesis o deduccions.

Aquests errors materials al·ludeixen, per tant, a meres equivocacions elementals, que s'aprecien de forma clara, patent, manifesta i ostensible, sent evidents per si sols, sense que sigui necessari acudir a ulteriors raonaments, ni a operacions valoratives o aclaridores sobre normes jurídiques, ja que afecten un determinat succés de manera independent de tota opinió, criteri o qualificació, al marge, doncs, de qualsevol interpretació jurídica i de tota apreciació hermenèutica valorativa.

3. A la resolució del president de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears, de 17 d'agost de 2020, per la qual es formula l'informe d'impacte ambiental sobre el projecte d'agroturisme en construccions rústiques existents, polígon 17, parcel·la 153, TM Algaida, s'ha detectat un error material a la transcripció de la localització del projecte, de manera que a diferents apartats es parla del polígon 7 i/o de la parcel·la 135 d'Algaida quan, com s'extreu clarament de la documentació inclosa a l'expedient, la localització correcta és el polígon 17, parcel·la 153 d'Algaida.

Aquest error compleix amb els requisits exigits per la jurisprudència exposada anteriorment, amb la qual cosa és procedent la seva rectificació.

4. 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, estableix que són competència del president de la CMAIB totes les que la legislació vigent assigni a la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears sense precisar-ne l'òrgan i que no estiguin expressament atribuïdes al ple de la CMAIB en l'article 9.

Per tot això, vist l'informe amb proposta de resolució de 14 de setembre de 2020, dicta la següent:



RESOLUCIÓ

1. Aprovar la correcció d'errors de la resolució del president de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears, de 17 d'agost de 2020, per la qual es formula l'informe d'impacte ambiental sobre el projecte d'agroturisme en construccions rústiques existents, polígon 17, parcel·la 153, TM Algaida, de manera que ha de quedar redactada en els següents termes:

“Vist l'informe tècnic amb proposta de resolució de dia 7 d'agost de 2020, 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 d'agroturisme en construccions rústiques existents, polígon 17, parcel·la 153 (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

El projecte «Projecto de agroturismo en construcciones rústicas, parcela 153, polígono 17» realitzat pels arquitectes Ignacio Antonio Sáez i Andreu Bover Estrany, amb els números de col·legiats 356.085 i 430.552, respectivament, en data de gener 2017, s'ubica a la parcel·la 153 del polígon 17 en el terme municipal d'Algaida. La parcel·la té una superfície de 142.060 m² segons l'escriptura, de la qual 433,23 m² són superfície edificada. A la parcel·la es desenvolupa una explotació agrària i ramadera de cereals de secà per a farratge de ramat oví.

L'objecte del projecte és realitzar la reforma i l'ampliació de les edificacions existents i la construcció de 4 noves edificacions aïllades amb una superfície de 430,64 m² juntament amb una piscina de 221,76 m² i un aparcament a l'aire lliure de 17 places per tal d'adequar-los per dur a terme la seva conversió per a l'ús d'agroturisme.

Actualment, a l'àrea afectada pel projecte hi ha 1 cisterna d'aigua i 2 edificacions rústiques:

- Edificació existent 1 (EE1): construcció datada en l'any 1870 de 266,96 m² de 2 plantes, la planta baixa de 170,20 m² està distribuïda en 2 habitacions, 1 cuina, 1 distribuïdor i 3 estables mentre que la primera planta es destinaria a magatzem (96,76 m²).
- Edificació existent 2 (EE2): construcció datada en l'any 1956 de 115,70 m² de 2 plantes, la planta baixa de 115,70 m² està distribuïda en 3 habitacions, 1 forn, 1 distribuïdor, 1 departament per a animals i 2 estàncies en runes, mentre que la primera planta es destinaria a magatzem (50,57 m²).

Les actuacions previstes al projecte són les següents:

- a) Desbrossament del terreny i tala de la vegetació per facilitar el pas i l'actuació de la maquinària pesada.
- b) Moviment de terres per la realització de forats, per a la instal·lació de la xarxa elèctrica, de la xarxa de reg i de la construcció de la piscina.
- c) Instal·lació d'una xarxa elèctrica subterrània per a l'abastiment de l'agroturisme.
- d) Instal·lació de sistemes de drenatge a les zones habilitades al trànsit de persones o a les zones enjardinades.
- e) Les zones exteriors com camins d'accés i circulació es compactaran amb graves procedents del lloc.
- f) Instal·lació d'una xarxa d'aigües residuals, mitjançant un sistema d'arquetes comunicades per canonades des de les edificacions fins a una estació impulsora la qual les ha d'impulsar a una fossa sèptica de regeneració-oxidació d'una capacitat de 18.000 litres per a la depuració de les aigües.





g) Instal·lació d'un sistema de reg. Una part d'aquesta instal·lació general forma part d'una xarxa de tubs superficials o subsuperficials per al reg d'una zona verda de gramínies que serveix com sistema d'infiltració de l'efluent de la fossa sèptica.

h) Construcció de 4 edificacions noves, de planta baixa les quals respectaran l'aspecte de construcció tradicional de les edificacions existents i tendran coberta inclinada:

h.1. Edifici d'habitacions núm.1 amb 151,20 m² construïts amb zona de terrassa amb una superfície d'ocupació 45,50 m². En aquest edifici es projecten 4 unitats d'allotjament (habitacions dobles) amb bany complet amb banyera, totes les habitacions disposen de 1 terrassa i zona enjardinada.

h.2. Edifici d'habitacions núm.2 amb 115,20 m² construïts amb zona de terrassa amb una superfície d'ocupació de 35,40 m². En aquest edifici es projecten 3 unitats d'allotjament amb bany complet amb banyera (1 d'elles adaptada), totes les habitacions disposen de 1 terrassa i zona enjardinada.

h.3. Edifici de serveis amb 110,40 m² construïts amb una terrassa amb una superfície d'ocupació de 119,20 m². En aquest edifici se projecten una recepció de 18,19 m², una cuina de 15,26 m², un menjador per a 24 comensals de 48,20 m² i 1 bany de 11,90 m² adaptat. En aquest edifici també es projecten 1 aljub d'aigua potable i 1 aljub d'aigües pluvials, com també una planta soterrània per a instal·lacions de geotèrmia.

h.4. Edifici de banys de la piscina amb 18,00 m² construïts, un d'ells adaptat.

i) Remodelació i rehabilitació dels edificis existents: Es durà a terme una reforma interior de les mateixes, per assegurar i reforçar la seva estructura de forjats, renovar les cobertes inclinades per millorar les condicions d'impermeabilització i aïllament. Es respectaran al màxim els elements tradicionals de construcció així com l'aspecte inicial de les edificacions.

i.1. Edificació existent 1 (EE1): a la planta baixa es projecten 1 vestíbul i 4 unitats d'allotjament amb bany complet i terrassa, 3 d'elles també amb un vestidor. La projecció d'aquestes terrasses suposarà l'ampliació de la superfície d'ocupació en 110,95 m². En canvi, a la primera planta es projecten 1 petit vestíbul i 2 unitats d'allotjament amb bany complet i vestidor sense terrasses.

i.2. Edificació existent 2 (EE2): a la planta baixa es projecten 3 unitats d'allotjament amb bany complet i vestidor/rebedor, 2 d'elles amb zona de terrassa i zona enjardinada i l'altra únicament amb zona de terrassa. L'ampliació suposarà un augment en 35,84 m² de la superfície construïda mentre que la projecció de les terrasses suposarà l'ampliació de la superfície d'ocupació en 43,24 m². En el cas de la primera planta es projecta 1 unitat d'allotjament amb bany complet i vestidor sense terrassa.

j) Projecció d'un aparcament a l'aire lliure sense pavimentar ni asfaltar amb arbrat per fer ombra per 17 places per a turismes, 1 d'elles adaptada.

k) Impermeabilització i construcció d'una piscina: Piscina poligonal amb una superfície d'ocupació de 221,76 m², la qual té annexada una zona de terrassa amb una superfície d'ocupació de 253,87 m², que compta amb 1 dutxa exterior. Per a la construcció de la piscina serà necessari la implantació d'un sistema de canonades per al subministrament d'aigua i la seva renovació.

l) Nova plantació d'arbrat per als exteriors de l'agroturisme.

Quant al subministrament d'aigua del projecte, es realitzarà a partir de l'aigua extreta del pou existent a la finca. L'aigua del pou quedarà emmagatzemada, per una banda, en un aljub de capacitat mínima de 23.000 litres, la qual s'utilitzarà com aigua potable i, per altra banda, en un altre aljub de capacitat mínima de 12.000 litres per fer-la servir en tasques contra incendis, si escau. Així mateix, també s'instal·larà un aljub de 35.000 litres de capacitat per emmagatzemar aigües pluvials per el seu ús posterior com aigua de reg. L'aigua destinada a la piscina serà subministrada mitjançant camions cisternes.

L'agroturisme disposarà d'un total de 17 unitats d'allotjament i amb un total de 34 places turístiques.

La superfície construïda total serà de 863,87 m² mentre que la superfície d'ocupació total serà de 1546,46 m².

3. Avaluació dels efectes previsibles

Durant la fase d'obres de l'execució del projecte es produiran els impactes negatius següents: efectes sobre la qualitat atmosfèrica (emissió de pols, partícules, renous i gasos d'efecte hivernacle), alteració de la coberta terrestre fèrtil i moviments de terra, augment de l'erosió, risc de contaminació dels aqüífers, efectes sobre la hidrogeologia pel consum d'aigua, efectes sobre la fauna i el paisatge intrínsec i extrínsec rural, augment significatiu de generació de residus domèstics i de residus de construcció i demolició, entre els quals s'hi podrien trobar residus perillosos com l'amiant i finalment consum significatiu de recursos naturals.

Quant als impactes positius, es preveuen la rehabilitació d'edificacions tradicionals rústiques existents, la plantació de un nou arbrat i efectes socioeconòmics com la creació d'ocupació.

Durant la fase d'explotació es produiran els impactes negatius següents: efectes sobre la qualitat atmosfèrica (emissió de pols, partícules, renous i gasos d'efecte hivernacle), alteració significativa del paisatge intrínsec, important consum de recursos (aigua de pou i energia) com a conseqüència de les 34 places turístiques, generació d'aigües residuals i residus domèstics, efectes sobre el comportament de la fauna a causa dels renous i la presència humana.



Quant als impactes positius, es preveuen la conservació de les edificacions tradicionals rústiques existents i efectes socioeconòmics com la creació d'ocupació. Així mateix, la fase d'explotació de l'agroturisme permetrà obtenir rendes addicionals per poder mantenir l'activitat agrària principal.

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, s'han realitzat consultes a les següents administracions previsiblement afectades per la realització del projecte:

- Servei de Reforma i Desenvolupament Agrari de la Conselleria de Medi Ambient, Agricultura i Pesca.
- Direcció General de Turisme de la Conselleria d'Innovació, Recerca i Turisme.
- Direcció General de Salut Pública i Participació de la Conselleria de Salut .
- Direcció Insular d'Urbanisme del Departament de Territori i Infraestructures del Consell de Mallorca.
- AESA, Direcció de Seguretat d'Aeroports i Navegació Aèria.

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

En data 20 de febrer de 2019, el Servei de Reforma i Desenvolupament Agrari de la Conselleria de Medi Ambient, Agricultura i Pesca va informar el següent:

La finca rústica forma part de l'explotació agrària Agrocoll Balear SAT inscrita en el registre amb núm. 6.550 com a Prioritària, i per tant, preferent, amb una superfície total d'explotació de 194, 42 que genera 6,49 unitats de treball agrari (UTA).

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 14 de març de 2019 , el Departament de Territori i Infraestructures de la Direcció Insular d'Urbanisme del Consell de Mallorca va informar el següent:

L'ús d'agroturisme es troba dins les activitats complementàries al sector primari. Aquesta activitat, en sòl rústic general, es considera un ús admès a la matriu de sòl rústic de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears, en el sòl rústic general. Per tant, no serà necessària la declaració d'interès general prevista a l'article 26 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears.

Pel que fa al projecte presentat es fan les observacions següents:

- S'haurà de comprovar si la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears és d'aplicació pel que fa a la necessitat que els agroturismes estiguin situats en parcel·les que constitueixin una explotació agrària preferent.
- Tota la parcel·la està afectada per servituds aeroportuàries.
- En tot cas les noves superfícies proposades han de ser una ampliació de les edificacions existents a la parcel·la construïdes abans de l'1 de gener de 1960.

En data 24 d'abril de 2019, la Direcció General de Turisme de la Conselleria d'Innovació, Recerca i Turisme va informar el següent:

Es pot concloure que el projecte és viable i es pot informar favorablement, condicionat que es mantengui una explotació agrícola, ramadera o forestal a la parcel·la vinculada a l'activitat turística, i sense perjudici de l'obtenció dels permisos necessaris d'altres administracions i de la corresponent llicència municipal per a les obres sol·licitades.

Abans de la seva obertura, s'ha de presentar la declaració responsable d'inici d'activitat turística i sol·licitar la seva inscripció al registre insular d'empreses, activitats i establiments turístics.

En data 29 de gener de 2020, la Direcció General de Salut Pública i Participació de la Conselleria de Salut, una vegada realitzada l'esmena de deficiències que aquesta Direcció General va detectar anteriorment, es va informar el següent:

Una cop revisada la documentació complementària relativa al «Proyecto básico de agroturismo en construcciones rústicas en la parcela 153 del polígono 17 (Algaida)», respecte a l'àmbit ambiental s'informa favorablement condicionat a:

1. Compliment de les mesures de protecció i correcció incloses a la documentació presentada.
2. Obtenció de l'autorització per part de la Direcció General de Recursos Hídrics d'aprofitament de les aigües: a la documentació s'aporta la sol·licitud d'aprofitament d'aigües subterrànies però no una resolució positiva.
3. Obtenció de l'autorització per part de la Direcció General de Salut Ambiental d'ús d'aigües de consum humà: no hi ha autorització per l'ús domèstic i reguiu però, en cas de resolució positiva, això no permet l'ús per un agroturisme.





En data 15 de març de 2020, apart de les consultes realitzades a les administracions afectades i persones interessades, d'acord amb l'article 17. 2 de la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears, es va realitzar una consulta a l'òrgan substantiu, en aquest cas l'Ajuntament d'Algaida, sobre la viabilitat jurídica del projecte respecte a l'observació de la Direcció Insular d'Urbanisme del Consell de Mallorca «En tot cas les noves superfícies proposades han de ser una ampliació de les edificacions existents en la parcel·la construïdes abans de l'1 de gener de 1960» atès que l'òrgan ambiental considera que la superfície de 430,64 m² resultant de «l'ampliació» correspon a superfície de nova construcció (4 nous edificis: 2 edificis nous d'habitacions, un edifici de serveis i un edifici de lavabos de la piscina) i no a una ampliació de les edificacions existents construïdes abans de l'1 de gener de 1960. Així mateix, es va considerar que els 4 nous edificis no complien les característiques dels punts 1.b), 2 de l'article 44 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, de Turisme de les Illes Balears referents a l'antiguitat de construcció abans de l'any 1960 i que no són construccions i annexes legalment construïts abans de la data d'entrada en vigor d'aquesta Llei, per poder-les destinar a qualsevol tipus d'ús, inclòs el d'allotjament, per al funcionament de l'establiment del turisme rural.

En data 16 de juliol de 2020, l'Ajuntament d'Algaida va al·legar respecte l'assumpte esmentat anteriorment el següent:

D'acord amb la Llei 8/2012, de Turisme de les Illes Balears:

A l'article 44.2 bis de la mateixa Llei es diu que estan permeses les reformes, així com les ampliacions, sempre que s'ajustin als paràmetres establerts en els instruments d'ordenació territorial i en la normativa que els sigui aplicable.

D'acord amb la disposició addicional segona del Decret 39/2015 d'activitats agroturístiques, la superfície construïda abans de l'any 1960 no podrà ser inferior al 50% de la superfície total construïda.

En el projecte presentat s'estableix que la superfície construïda de l'estat actual és de 433,23 m² i les ampliacions tenen una superfície construïda de 430,64 m². Per tant, la superfície construïda de les construccions anteriors a l'any 1960 conformen el 50,15% de la superfície construïda total, i per tant es compleix l'esmentada disposició addicional.

Les lleis citades no especifiquen que les ampliacions hagin d'estar adossades a les construccions originals. Per altra banda, les ampliacions compleixen amb els paràmetres del Pla Territorial Insular de Mallorca i las Normes Subsidiàries i el fet de no estar adossades a les edificacions existents tampoc és condició que incompleixi cap normativa d'aplicació.

En aquest sentit, el projecte compta amb l'informe favorable de Turisme.

En conclusió: aquest tècnic no veu incompatibilitat alguna entre el compliment de la normativa aplicable i el fet que les ampliacions plantejades pel projecte no estiguin adossades a les edificacions existents.

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

D'acord al que preveu l'article 47.5 de la Llei 21/2013, 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 que es detallen i avaluen a continuació:

1. Característiques del projecte: L'objecte del projecte és realitzar la reforma de les 2 edificacions existents, l'ampliació de l'edificació existent núm.2, que suposa 35,84 m² més de superfície construïda, la construcció de 4 noves edificacions aïllades, amb una superfície de nova construcció de 394,80 m² juntament amb una piscina de 221,76 m² i un aparcament a l'aire lliure sense pavimentar ni asfaltar de 17 places per tal d'adequar-los per dur a terme la seva conversió per a l'ús d'agroturisme. A més es projecten les actuacions següents: la instal·lació d'una xarxa elèctrica subterrània per a l'abastiment de l'agroturisme, la instal·lació de sistemes de drenatge a les zones habilitades al trànsit de persones o a les zones enjardinades, disposició de grava en els camins d'accés i circulació en la parcel·la com a terrasses no computades a efectes d'ocupació, la instal·lació d'una xarxa d'aigües residuals juntament amb una fossa sèptica de regeneració-oxidació d'una capacitat de 18.000 litres per a la depuració de les aigües, la instal·lació d'un sistema de reg, una nova plantació d'arbrat per als exteriors de l'agroturisme. L'agroturisme disposarà d'un total de 17 unitats d'allotjament i amb un total de 34 places turístiques i la superfície construïda total serà de 863,87 m² mentre que la superfície d'ocupació total serà de 1546,46 m².

2. Ubicació del projecte: l'agroturisme projectat s'ubica a la parcel·la 153 del polígon 17 en el terme municipal d'Algaida (Mallorca). La parcel·la té una superfície de 142.060 m² segons l'escriptura, de la qual 433,23 m² són superfície edificada anterior a l'any 1960. A la parcel·la es desenvolupa una explotació agrària i ramadera de cereals de secà per a farratge de ramat oví. Segons el Pla Territorial Insular de Mallorca (PTIM), la parcel·la objecte està afectada per la per la categoria de Sòl Rústic Comú (SRC) dins la subcategoria de Sòl Rústic en Règim General (SRG).

La finca es troba a 2,2 Km del centre urbà d'Algaida.

No hi ha cap tipus de massa d'aigua superficial a la finca ni als seu entorn.



Respecte a les aigües subterrànies, la parcel·la 153 es troba ubicada sobre la massa d'aigua subterrània 1814M1 «Xorriego». L'aqüífer és profund i està en bon estat quantitatiu i qualitatiu, tot i que hi ha presència local de clorurs i de substàncies prioritàries no hi ha presència de nitrats. La vulnerabilitat a la contaminació de l'aqüífer és moderada. Així mateix, a la parcel·la hi ha un pou sense ús (IRA_1228_Vigent-A_S_12126). El pou d'abastiment d'aigua per a la població (ARE_1697_Vigent-DI-_31999) més pròxim a la parcel·la s'ubica a 1,5 Km.

Pel que fa a la vegetació agrícola, a la finca es cultiva principalment cereals per a farratge per al ramat oví, encara que també hi ha alguns garrovers (*Ceratonía siliqua*) sembrats a la zona de conreu. En canvi, la vegetació forestal està composta per alzines (*Quercus ilex*), pins (*Pinus halepensis*), ullastres (*Olea europea L. var sylvestris*), mata (*Pistacia lentiscus*) i garrovers silvestres i es troba als llandars de paret seca de la finca i a la paret de pedra seca que travessa transversalment part de la parcel·la a la zona nord-oest.

Segons les dades del visor la IDEIB, dins la parcel·la no hi ha Hàbitats d'Interès Comunitari (HIC) i el projecte queda fora de la Xarxa Natura 2000. El Lloc d'Interès Comunitari (LIC) més pròxim a la parcel·la correspon al LIC ES5310102 «Xorriego» a 4 Km de distància.

Segons les quadrícules 1x1 amb codis 3080 i 3090 del Bioatles de la IDEIB que ocupen la totalitat de la superfície de la parcel·la, no consta cap espècie de flora i fauna amenaçada a la parcel·la o al seu entorn. No obstant això, a la quadrícula 3090 apareix l'espècie catalogada Aladern (*Rhamnus alaternus*) dins el Catàleg Balear com d'Espècial Protecció d'acord amb el decret 75/2005, de 8 de juliol, pel qual es crea el Catàleg Balear d'Espècies Amençades i d'Espècial Protecció.

Segons el PTIM, la parcel·la no està afectada per Àrees de Prevenció de Riscos (APR) d'incendis, d'esllavissaments, d'erosió, ni d'inundacions. Únicament es troba afectada per una APR de vulnerabilitat moderada a la contaminació d'aqüífers.

Segons el IV Pla de Defensa contra Incendis Forestal de les Illes Balears la parcel·la es troba dins una zona de baix risc d'incendi forestal, no obstant això, la paret seca, llandar de zona sud-est de la parcel·la està confrontada amb una Zona d'Alt Risc (ZAR) d'Incendi Forestal en nivell alt dins la parcel·la adjacent atès que hi ha un boscarró compost per garriga de matolls i mescla de coníferes i frondoses autòctones d'uns 30.800 m².

D'acord amb el PTIM, la part nord-oest de la parcel·la, amb 32.337 m², es troba dins la Unitat de Paisatge UP-9 Pla de Mallorca mentre que la resta de la parcel·la es troba dins la Unitat de Paisatge UP-2 Xorriego, Massís de Randa, part sud de les Serres de Llevant i Puig de Bonany (109.723 m²).

D'acord amb el document ambiental, no hi ha cap element de Patrimoni Històric-Artístic protegit a la parcel·la.

3. Característiques del potencial impacte:

Durant la fase d'obres de l'execució del projecte es produiran els impactes negatius següents: efectes sobre la qualitat atmosfèrica (emissió de pols, partícules, renous i gasos d'efecte hivernacle), alteració de la coberta terrestre fèrtil i moviments de terra, augment de l'erosió, risc de contaminació dels aqüífers, efectes sobre la hidrogeologia pel consum d'aigua, efectes sobre la fauna i el paisatge intrínsec i extrínsec rural, augment significatiu de generació de residus domèstics i de residus de construcció i demolició, entre els quals s'hi podrien trobar residus perillosos com l'amiant i finalment consum significatiu de recursos naturals.

Durant la fase d'explotació es produiran els impactes negatius següents: efectes sobre la qualitat atmosfèrica (emissió de pols, partícules, renous i gasos d'efecte hivernacle), alteració significativa del paisatge intrínsec, important consum de recursos (aigua de pou i energia) com a conseqüència de les 34 places turístiques, generació d'aigües residuals i residus domèstics, efectes sobre el comportament de la fauna a causa dels renous i la presència humana.

Atesa la naturalesa del projecte a desenvolupar amb 34 places turístiques, la construcció de 4 noves edificacions i una piscina de 221,76 m² es preveu que l'efecte global sobre el medi ambient sigui important ja que els efectes ambientals més negatius corresponen al moviment de terres per les obres; l'augment de l'erosió; els efectes sobre la hidrogeologia pel consum d'aigua; la modificació del paisatge intrínsec i extrínsec rural de la parcel·la, augment significatiu de generació de residus domèstics i de residus de construcció i demolició; així com el major consum d'energia elèctrica a partir de combustibles fòssils, l'increment de la producció d'aigües residuals, l'increment significatiu del consum de l'aigua de l'aqüífer 1814M1 «Xorriego», el qual pot presentar localment existència de clorurs i de substàncies prioritàries, per donar servei a l'agroturisme. Tot i que s'apliquen mesures correctores, aquestes no són suficients per mitigar l'efecte global sobre el medi ambient del projecte.

S'hauria de replantejar el projecte respecte a:

- la capacitat d'unitats d'allotjament turístic.
- les 4 noves edificacions aïllades, respecte al condicionant de la Direcció Insular d'Urbanisme que «En tot cas les noves superfícies proposades han de ser una ampliació de les edificacions existents en la parcel·la construïdes abans de l'1 de gener de 1960».



- l'obtenció de la totalitat d'energia per al consum elèctric mitjançant generació renovable d'autoconsum per tal de complir amb la normativa d'eficiència energètica.
- l'alternativa d'obtenció de l'aigua de consum humà, en el cas que les analítiques de l'aigua determinin la presència de clorurs i substàncies prioritàries en la zona d'extracció de l'aqüífer 1814M1«Xorrigo».
- Les dimensions i la forma de la piscina.

Conclusions de l'informe d'impacte ambiental

Primer: Subjectar a avaluació d'impacte ambiental ordinària el projecte «Projecto de agroturismo en construcciones rústicas, parcela 153, polígono 17» realitzat pels arquitectes Ignacio Antonio Sáez i Andreu Bover Estrany, en data de gener 2017, el qual s'ubica a la parcel·la 153 del polígon 17 en el terme municipal d'Algaida (Mallorca), d'acord amb els criteris de l'annex III de la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears.

L'estudi d'impacte ambiental (EIA) continuarà com a mínim el que estableix l'article 35 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, en els termes desenvolupats a l'annex VI, ambdós modificats per la Llei estatal 9/18, així com pel que s'estableix als apartats de l'article 17 de la Llei 12/2016, de 17 d'agost d'avaluació ambiental de les Illes Balears, modificat també per la Llei autonòmica 9/2018, de 31 de juliol. S'hauran d'incloure els aspectes mencionats al present informe, que servirà com a document d'abast de l'EIA, i els indicats als informes rebuts de les administracions afectades.

L'EIA ha d'incloure, en base a l'art. 17.4 de la Llei 12/2016 d'avaluació ambiental de les Illes Balears, un annex d'incidència paisatgística que identifiqui el paisatge afectat pel projecte, els efectes del seu desenvolupament i, si escau, les mesures protectores, correctores o compensatòries. Així com també un annex consistent en un estudi sobre l'impacte directe i induït sobre el consum energètic, punta de demanda i les emissions de gasos d'efecte hivernacle, i també la vulnerabilitat davant el canvi climàtic. També, segons la disposició addicional de la Llei 12/2016 (la qual va ser afegida mitjançant la Llei 9/2018, de 31 de juliol), l'EIA ha d'incloure una avaluació de riscos. Tota la documentació haurà d'anar signada per la persona redactora i col·laboradors.

Tal com s'estipula a l'annex VI. Estudi d'impacte ambiental i criteris tècnics de la llei 21/13 modificada, es realitzarà un examen multicriteri de les diferents alternatives que resultin ambientalment més adequades, inclosa l'alternativa zero o de no actuació, i que siguin tècnicament viables. Es justificarà la solució proposada en funció de diversos criteris: econòmic, funcional, entre els quals hi ha l'ambiental.

Les alternatives han de ser raonables i tècnicament i ambientalment viables. S'ha d'incloure, per a cada alternativa examinada, la identificació, quantificació i valoració dels efectes significatius previsibles de les activitats projectades sobre la població, la salut humana, la flora, la fauna, la biodiversitat, la geodiversitat, el sòl, el subsòl, l'aire, l'aigua, els factors climàtics, el canvi climàtic, el paisatge, els béns materials, inclòs el patrimoni cultural, i la interacció entre tots els factors esmentats, durant les fases d'execució, explotació i, si s'escau, durant la demolició o l'abandonament del projecte.

En el cas que el pressupost del projecte superi el milió d'euros, es designarà un auditor ambiental. S'hauran d'incloure, al pressupost del projecte i l'EIA, les partides mediambientals de les mesures a aplicar i el seguiment ambiental.

A més, a l'EIA s'hauran de tenir en compte les consideracions següents:

1. Atès que l'agroturisme projectat es troba a una explotació ramadera preferent inscrita en el Registre Insular Agrari de Mallorca amb el num. 6.550 li és d'aplicació l'article 3.5 del Decret 39/2015, de 22 de maig, pel qual es fixen els principis generals de les activitats agroturístiques en explotacions agràries preferents, el nombre de places d'allotjament destinada al públic és d'un màxim de 24 places.
2. Cal recordar que l'activitat d'agroturisme és una activitat complementària del sector primari, que pretén generar rendes afegides a les de l'activitat agrària que permetin mantenir l'explotació agrària. Segons el document ambiental, s'indica que les activitats agràries que es duen a terme són el cultiu de cereal per farratge i pasturatge de ramat oví però sense especificar el nombre de caps de ramat, les hectàrees destinades al cultiu de farratge, les quantitats produïdes de cereal o les unitats de treball agrari (UTA). Tot i que, l'informe tècnic del Servei de Reforma i Desenvolupament Agrari indica que la parcel·la 153 del polígon 17 d'Algaida forma part d'una explotació ramadera preferent, s'hauria de concretar de manera explícita l'activitat ramadera que es realitza exclusivament en aquesta parcel·la.
3. El replantejament de la construcció de les 4 noves edificacions aïllades per a l'activitat de l'agroturisme, de les dimensions i de la forma de la piscina.
4. La totalitat d'energia per al consum elèctric s'ha d'obtenir mitjançant generació renovable d'autoconsum per tal de complir amb la normativa d'eficiència energètica.
5. S'ha de realitzar un estudi d'alternatives per a l'obtenció de l'aigua potable, en el cas de que l'aigua del pou de l'agroturisme contingués substàncies prioritàries i clorurs.



6. Segons els plànols del projecte, es preveu realitzar accessos a la zona on s'ubiquen l'edifici de serveis, edificis d'habitacions núm. 1 i núm. 2 que impliquen modificar la línia perimetral de paret seca que els envolta. D'acord amb la norma 22.1.c del PTIM, cap construcció o instal·lació no podrà eliminar o reduir elements edificis de la parcel·la catalogats de valor cultural, com parets seques.

7. S'han d'esmenar o aclarir les deficiències detectades al document ambiental:

- a) Segons el cadastre, la superfície total de la parcel·la és de 151.339 m² mentre que en el projecte s'indica que és de 142.060 m² segons l'escriptura.
- b) No s'especifica el sistema de recollida d'aigua pluvial. Per a la recollida de aigües pluvials ha de preveure l'execució d'una xarxa separativa de pluvials d'acord amb l'article 60.7 del Pla Hidrològic de les Illes Balears (PHIB).
- c) No s'ha calculat la producció estimada d'aigües residuals com a conseqüència de l'activitat de l'agroturisme.
- d) S'hauria de calcular de manera estimada el consum d'aigua en fase d'obres i en fase d'explotació el consum d'aigua per a reg.
- e) No s'especifica les espècies vegetals amb les quals es durà terme la plantació del nou arbrat i de les zones enjardinades de l'agroturisme.
- f) No s'especifica que l'aparcament de 17 places, és permeable o no.
- g) Nombre de caps de ramat, les hectàrees destinades al cultiu de farratge, les quantitats produïdes de cereal i les unitats de treball agrari (UTA).

D'acord amb l'article 36 de la Llei 21/2013 l'òrgan substantiu sotmetrà el projecte i l'estudi d'impacte ambiental a informació pública durant un termini no inferior a trenta dies, mitjançant la publicació al BOIB i si escau a la seva seu electrònica. En l'anunci de l'inici de la informació pública, l'òrgan substantiu, inclourà un resum del procediment d'autorització del projecte amb la informació mínima que assenyalava l'art. 36.2 de la Llei 21/2013.

A més, tal com es preveu a l'article 37 de la Llei 21/2013, simultàniament al tràmit d'informació pública, l'òrgan substantiu consultarà a les administracions públiques afectades i a les persones interessades. Es considera que s'han de realitzar les consultes següents:

- Servei de Reforma i Desenvolupament Agrari de la Conselleria de Medi Ambient, Agricultura i Pesca.
- Direcció General de Turisme de la Conselleria d'Innovació, Recerca i Turisme.
- Direcció General de Salut Pública i Participació de la Conselleria de Salut .
- Direcció Insular d'Urbanisme del Departament de Territori i Infraestructures del Consell de Mallorca.
- Direcció Insular de Territori i Paisatge del Departament de Territori i Infraestructures del Consell de Mallorca.
- Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl de la Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat.
- AESA, Direcció de Seguretat d'Aeroports i Navegació Aèria.

Segon.- Aquest Informe d'Impacte Ambiental, el qual actua com document d'abast, es publicarà 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.

Tercer.- 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.

Quart.- 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'aprovació.”

2. Notificar aquesta resolució a l'Ajuntament d'Algaida i al promotor.

Palma, 14 de setembre de 2020

El president de la CMAIB
Antoni Alorda Vilarrubias

