

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT I TERRITORI

2328

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 i piscina en agroturisme a la finca Ca'n Sec de Tofla, polígon 3, parcel·la 302 al TM Alaró, Mallorca (104a/2019)

Vist l'informe tècnic amb proposta de resolució de dia 11 de febrer 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 de reforma i ampliació i piscina en agroturisme a la finca Ca'n Sec de Tofla, polígon 3, parcel·la 302 al TM Alaró, Mallorca, en els termes següents:

1. Determinació de subjecció a avaluació ambiental i tramitació

El projecte es tramita com una AIA simplificada segons la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental a les Illes Balears. Aquesta llei defineix al capítol II, d'avaluació d'impacte ambiental de projectes, i al seu article 14 d'àmbit d'aplicació, a l'apartat 2, els projectes sotmesos al procediment simplificat, subapartat c, qualsevol modificació de les característiques d'un projecte dels annexos I i II de la Llei 21/2013 o dels annexos 1 o 2 de la Llei 12/2016, diferent de les modificacions de l'apartat 1c que sigui posterior a la declaració d'impacte ambiental o l'informe ambiental o d'un projecte ja autoritzat, executat o en procés d'execució, que pugui tenir efectes adversos significatius sobre el medi ambient. Entès com a modificació amb efectes adversos significatius sobre el medi ambient quan representa:

- i) Un increment significatiu de les emissions a l'atmosfera.
- ii) Un increment significatiu dels vessaments a la llera pública o al litoral.
- iii) Un increment significatiu de la generació de residus.
- iv) Un increment significatiu en la utilització de recursos naturals.
- v) Una afecció apreciable en espais protegits de la Xarxa Natura 2000.
- vi) Una afecció significativa en el patrimoni cultural

A més, el projecte està inclòs a l'Annex II de la Llei 21/2013 i de la Llei 12/2016 "Projectes sotmesos a avaluació d'impacte ambiental simplificada", en concret al grup 9 apartat 1, i en el grup 7 d'altres projectes apartat 6 "urbanitzacions de vacances i instal·lacions hoteleres fora de les àrees urbanes i construccions associades".

2. Descripció i ubicació del projecte

El projecte consisteix a rehabilitar tres edificis existents de la finca Ca'n Sec de Tofla que es dedica a l'agroturisme. El primer és la casa senyorial en la qual es realitzarà una modificació de la distribució interior per acollir la llar dels propietaris i una habitació de l'agroturisme. No es varia la superfície ni el nombre d'unitats i places. El segon és l'edifici menjador en el qual hi haurà el restaurant i tres habitacions de l'agroturisme. El tercer és l'antiga bovera en la qual hi haurà la recepció i tres habitacions, una d'elles estarà adaptada a persones de mobilitat reduïda. El projecte també preveu la realització d'una nova piscina de 60 m² de mirall d'aigua amb una zona pavimentada al voltant de 96 m² en total. El projecte proposa una sèrie de millores per acollir-se a la Disposició Addicional Quarta de la Llei 8/2012 com són la instal·lació de plaques fotovoltaïques i un aerogenerador, sistema de climatització d'alta eficiència energètica, recollida i reutilització d'aigües grises i pluvials, reciclatge de diferents tipus de residus, la creació d'un hort i la posada en valor dels elements catalogats de la finca.

3. Avaluació dels efectes previsibles

Al augmentar la superfície de la piscina, que tindrà 60 m² de mirall d'aigua, incrementarà el volum del requeriment hídric respecte al requeriment hídric anterior amb una piscina de 45m². Aquest increment no és significatiu. Segons la documentació aportada l'origen de l'aigua per a l'activitat d'agroturisme prové de dues empreses de subministrament d'aigua mitjançant cisternes o dipòsits mòbils. Les fonts del recurs de l'aigua de les que tenim informació a les parcel·les són per a ús domèstic i de reguiu o agrícola. A la parcel·la 302, hi ha la presència d'un pou sense ús definit amb el codi A_S7946_Vigent-A_S7946, actualment hi ha un expedient obert per a la regularització d'un



pou, a més a més hi ha la presència de tres fonts amb ús agrícola: la Font de s'Hort de Can Sec, la Font de Tofla / Can Sec, la Font de sa Figuera. A la massa forestal annexa hi ha alzinars protegits segons el Decret 130/2001, de 23 novembre, amb risc d'incendi forestal molt alt i també l'alzinar xèric catalogat com hàbitat d'interès comunitari amb el codi 9340. Per tant, s'han de prendre mesures per no posar en perill els recursos i béns naturals susceptibles de sofrir efectes adversos a causa del projecte de reforma, ampliació i piscina de l'agroturisme.

4.Consultes a les administracions públiques afectades i persones interessades

En les consultes realitzades al Govern de les Illes Balears (GOIB) s'han rebut els informes de: La Conselleria de Medi Ambient, Agricultura i Pesca.

La Direcció General d'Agricultura i Ramaderia, mitjançant el Servei de Reforma i Desenvolupament Agrari informa favorablement l'objecte del projecte de la finca rústica de l'explotació agrària Prioritària i Preferent inscrita en el registre amb el número 1757.

La Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat, mitjançant el Servei d'Espais Naturals informa sobre l'exclusió d'afectació d'aquest projecte a la Xarxa Natura 2000 i inclou una sèrie de condicionants i mitjançant el Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl del Departament de Medi Natural informa favorablement respecte al risc d'incendi forestal i gestió forestal, i atès que es tracta d'una zona inclosa dins Zona d'Alt Risc (ZAR) d'incendi forestal, s'han de tenir en compte les mesures contemplades en la documentació presentada, així com una sèrie de mesures preventives especificades en l'informe de consulta realitzat.

La Conselleria Model Econòmic, Turisme i Treball: La Direcció General de Turisme informa favorablement sobre el compliment de la normativa sectorial en matèria turística sense perjudici de l'obtenció dels permisos necessaris d'altres administracions, de la corresponent llicència municipal per a les obres sol·licitades i del compliment de la resta de normativa que sigui d'aplicació.

La Conselleria Transició Energètica i Sectors productius: La Direcció General d'Energia i Canvi Climàtic informa que el projecte té poca incidència sobre la qualitat de l'aire i sobre el canvi climàtic i realitza una sèrie de consideracions que s'hauran de tenir en compte.

La Conselleria Salut: El Servei de Salut Ambiental de la Direcció General de Salut Pública i participació informa favorablement.

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 a rehabilitar tres edificis existents de la finca Ca'n Sec de Tofla: la casa senyorial, l'edifici menjador i l'antiga bovera. El projecte també preveu la realització d'una nova piscina de 60 m² de mirall d'aigua amb una zona pavimentada al voltant de 96 m² en total i el tapiat i adaptació com aljub de la piscina existent. Segons les consultes realitzades, la reforma i ampliació de l'agroturisme no varia la superfície edificabilitat del projecte i l'ocupació sobre manera, 4,13 m² i 171,2 m² respectivament. El nombre d'unitats i places no varia.

2.- Ubicació del projecte:

La finca de Ca'n Sec de Tofla és una explotació que està situada al polígon 3 parcel·la 302 i al polígon 2 parcel·la 129 del terme municipal d'Alaró a l'illa de Mallorca. El projecte està referit només a la parcel·la 302 del polígon 3 que és la parcel·la que conté les edificacions que es dediquen a l'allotjament de l'agroturisme. El tipus de sòl és rústic d'ús agrari, concretament Àrea d'Interès Agrari (AIA) i Àrea Natural d'Espacial Interès. Al voltant de la finca de Ca'n Sec de Tofla hi ha la pedrera de Ca'n Negret. La massa forestal de la parcel·la forma part del Paratge Natural de la Serra de tramuntana i de la ZEPA d'Alfàbia a Biniarroi i els alzinars circumdants estan protegits segons el Decret 130 /2001, de 23 novembre, i els de la parcel·la 129 són Hàbitats d'Interès Comunitari.

3.-Característiques del potencial impacte

Ateses les característiques del projecte es considera que no té efectes transfronterers. No es preveu que impliqui impactes ambientals significatius si es compleixen les consideracions exposades en els informes tècnics de consulta i al present informe d'impacte ambiental incorporades en les conclusions.

Conclusions de l'informe d'impacte ambiental

Primer: No subjectar a avaluació d'impacte ambiental ordinària el Projecte de reforma i de l'agroturisme a la finca Ca'n Sec de Tofla, polígon 3, parcel·la 302, del municipi d'Alaró. Tenint en compte que no tindrà efectes significatius sobre el medi ambient d'acord amb els

critèris de l'annex III de la Llei 21/2013, sempre que es compleixin les mesures protectores, correctores i compensatòries proposades a l'apartat 11 de l'estudi d'impacte ambiental que acompanya el projecte (redactat per SITE5 Consultoria de Gestió, abril de 2018, Adenda febrer 2020) i les següents condicions:

- 1) La maquinària de la nova piscina ha de quedar oculta, l'enrajolat o referit del vas de la piscina ha de ser de color bru, terrós o verd, i si no és soterrada les seves parets s'han de folrar de pedra.
- 2) Per evitar l'alteració de la vegetació natural, no es poden ubicar sobre àrees de vegetació silvestre les zones d'aplec i altres materials i estris necessaris per a l'execució de les obres.
- 3) Amb l'objectiu d'evitar pertorbacions sobre la fauna present a la zona, no es podran generar renous forts o estridents durant l'execució de les obres.
- 4) L'hort previst per al subministrament de la cuina a d'anar destinat a la producció d'agricultura ecològica.
- 5) Es prendran totes les mesures que siguin adients per a prevenir qualsevol afectació als elements del patrimoni històric presents en la zona d'actuació (Casa senyorial i conjunt de marges).
- 6) Tots els residus que es generin hauran de ser lliurats a un gestor autoritzat.
- 7) S'han de complir les mesures establertes a: El 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. I la Directiva 98/37/CE, de 22 de juny relativa a l'aproximació de les legislacions sobre màquines pel que fa al risc d'incendis.
- 8) 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.
- 9) 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.
- 10) 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.
- 11) 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.
- 12) La gestió de residus vegetals generats es realitzarà d'acord amb la normativa de prevenció d'incendis forestals vigent.
- 13) Obtenir informe favorable de l'administració competent insular o municipal en matèria de patrimoni.
- 14) La rehabilitació ha de donar com a resultat, d'acord amb la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica, edificis de consum quasi nul i que en tot cas no hauria d'implacar augmentar la potència de subministrament o el consum actual. I es recorda que els pròxims anys els vehicles de lloguer hauran de ser elèctrics i s'haurien d'instal·lar punts de càrrega.
- 15) S'ha d'obtenir l'autorització dels recursos hídrics per a l'ús i el volum d'aigua del pou en tramitació. No es podrà utilitzar el pou A_S7946_Vigent-A_S7946 ni cap altre, mentre no estigui degudament autoritzat per la D.G de recursos hídrics. Només es podrà utilitzar el recurs, tant de fonts com de pous, per a l'ús pel qual s'hagi autoritzat. S'haurà de complir la mesura de control proposada a l'Adenda del document ambiental sobre la documentació anual de l'origen i el consum del recurs de l'aigua.

I, recordar que, com indica el Servei de Salut Ambiental tant les edificacions existents com la nova piscina plantejada al projecte hauran de complir amb la normativa vigent relacionada amb les aigües de consum humà, piscines i legionel·losi:

- a) Reial Decret 742/2013, de 27 de setembre pel qual s'estableixen els criteris tècnic-sanitaris de les piscines.
- b) Decret 53/1995, de 18 de maig, pel que s'aproven les condicions higiènico-sanitàries pels establiments d'allotjaments turístics i les d'ús col·lectiu.
- c) Reial Decret 140/2003, de 7 de febrer, pel que s'estableixen els criteris sanitaris de la qualitat de l'aigua de consum humà. Decret 53/2012, de 6 de juliol, sobre vigilància sanitària de les aigües de consum humà de les Illes Balears.
- d) Reial Decret 865/2003, de 4 de juliol, pel que s'estableixen els criteris higiènico-sanitaris per a la prevenció i control de la legionel·losi.
- e) Reial Decret 314/2006, de 17 de març, pel que s'aprova el Codi Tècnic d'Edificació.

A més a més, es recorda que, la Direcció Insular d'Infraestructures del Departament de Mobilitat i Infraestructures del Consell de Mallorca informa favorablement a efectes del que preveu la Llei 5/1990, de 24 de maig, de Carreteres de la C.A.I.B i especifica una sèrie de condicions entre les quals puntualitza que: "Les obres es duran a terme sota vigilància del personal encarregat de la carretera, el qual, en qualsevol moment, podrà exigir la presentació de l'informe. Per poder complir aquest requisit, l'esmentat informe haurà d'estar a l'obra durant tota la seva durada." Per aquest motiu una còpia compulsada d'aquest informe de la D.I d'Infraestructures, de dia 9 d'octubre de 2019 (n/exp 904/2019, s/exp 104a/2019 AIA) estarà disponible per al promotor amb la resolució de l'informe d'impacte ambiental.

I que, s'han de complir les mesures establertes a la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears.



I en referència a les mesures de qualitat paisatgística en edificis turístics en sòl rústic, es recorda que cal dar compliment de l'article 30 del PIAT.

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'avaluacions ambientals.

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 ha de ser objecte de cap recurs, sense perjudici dels que, si s'escau, siguin procedents en la via administrativa o judicial davant de l'acte, si s'escau, 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, 11 de febrer de 2020

El president de la CMAIB
Antoni Alorda Vilarrubias

