

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT I TERRITORI

3143 *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'edificis existents a la parcel·la 87, polígon 21 per implantació d'agroturisme (TM Campos) (101a/2019)*

Vist l'informe tècnic amb proposta de resolució de dia 10 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 d'edificis existents a la parcel·la 87, polígon 21 per implantació d'agroturisme (TM Campos), 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 edificios existentes para conversión en agroturismo «Es Cantó de Marina»» realitzat per l'arquitecte Rafael F. Rigo Rosselló, amb visat del COAIB 11/02837/19 i de data 29/03/2019 s'ubica a la parcel·la 87 del polígon 21 del terme municipal de Campos. La superfície de la parcel·la és de 40.981,00 m². El projecte té com a objecte la reforma i ampliació dels edificis existents abans de l'any 1956 per a la seva conversió en agroturisme.

2. Les actuacions previstes al projecte són les següents:

a) Demolició dels edificis construïts després de l'any 1956 (edificis A, D, G, H, I, J), excepte un porxo de 16,26 m² i els annexs de 28,70 m² i 5,30 m² de l'edifici B. La demolició d'aquests edificis es documenta a un projecte complementari.

b) Reforma i ampliació de l'edifici B:

- Planta baixa: vestíbul general amb escala d'accés a la planta pis, recepció i oficines. Al distribuïdor annex es projecta un lavabo general i un adaptat, un espai per a les maletes i l'accés al menjador i a la cuina. S'amplia un office annex al menjador i un porxo a la façana SSW.

- Planta pis 1: s'adapten les habitacions existents per a la creació de tres unitats d'allotjament, un vestíbul amb l'escala principal, ascensor i office de planta. L'accés a totes les habitacions es fa des del hall de l'escala principal.

La superfície ampliada del edifici B és de 34,00 m².

c) Reforma i ampliació de l'edifici C. Es reformen les habitacions existents per a la creació de 3 unitats d'allotjament, una de les quals és adaptada. S'amplia l'edifici amb la creació de 6 unitats d'allotjament. Per tant, aquest edifici tindrà un total de 9 unitats d'allotjament. La superfície ampliada és de 162,80 m².

d) Reforma i ampliació de l'edifici E/F. Es reforma l'habitació existent per a la creació d'una unitat d'allotjament. S'amplia l'edifici amb la creació de 6 noves unitats d'allotjament. Així, aquest edifici tindrà un total de 7 unitats d'allotjament. La superfície ampliada és de 175,35 m².

e) Piscina: es projecta una piscina en el centre del conjunt.



f) S'habilita per a l'aparcament una zona situada a l'entrada. Es projecten un total de 23 places, de les quals 2 estan adaptades.

3. L'agroturisme disposarà d'un total de 19 unitats d'allotjament, amb un total de 38 places.

4. Pel que fa al tractament de l'aigua residual, es preveu la instal·lació d'una depuradora d'oxidació total de 50.000 L de capacitat i model Oxirt-200.

5. Es preveu la instal·lació de plaques solars fotovoltaïques per a l'obtenció de l'aigua calenta sanitària.

3. Avaluació dels efectes previsibles

Durant les obres es produiran els impactes negatius següents: emissió de pols, renous i vibracions, alteració de la coberta terrestre i moviments de terra, augment de l'erosió, modificació de la geomorfologia de la parcel·la, risc de contaminació dels aqüífers, modificació de l'escorrentia superficial, efectes sobre la vegetació existent (alteració de la coberta vegetal, disminució de la diversitat i destrucció d'hàbitats) i efectes sobre la fauna.

S'ha de tenir en compte també que durant les obres es generaran residus de construcció i demolició, entre els quals s'hi poden trobar residus perillosos com l'amiant.

Pel que fa a la fase d'explotació es produiran els impactes negatius següents: efectes sobre el paisatge (presència de les noves edificacions ampliades de l'agroturisme, increment de l'artificialització del medi), fragilitat visual (introducció d'elements que distorsionen les característiques de l'entorn rural), consum de recursos i generació de residus. Quant als impactes positius més significatius es poden destacar els següents: efectes sobre el paisatge intrínsec (ús dels camins existents) i 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 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:

- Direcció General de Recursos Hídrics, Servei d'Estudis i Planificació.
- Direcció General de Recursos Hídrics, Servei d'Aigües Superficials.
- Direcció General de Recursos Hídrics, Servei d'Aigües Subterrànies.
- Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat, Servei d'Espais Naturals.
- 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.

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

En data 23 de juliol té entrada l'informe tècnic en relació a la consulta i petició d'informe sobre el projecte Servei d'Espais Naturals de la Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat, amb número d'entrada en el registre del Servei d'Assessorament Ambiental 914. Es va informar el següent:

Una vegada revisada la documentació tramesa per la CMAIB i que va tenir entrada al Servei d'Espais Naturals en data 2 de juliol de 2019 (RE:2232), es comunica que el projecte queda fora de l'àmbit del Parc natural Maritimoterrestre Es Trenc-Salobrar de Campos.

En data 2 d'agost 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 993. Es va informar el següent:

L'agroturisme és un dels dos tipus d'establiment de turisme rural que recull l'article 44 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, així com també ho fa l'article 86 de la Llei 12/2014, de 16 de desembre, agrària de les Illes Balears.

Atès que la regulació d'aquest tipus d'establiment ha anat sofrint múltiples variacions des de la seva creació, tant des de la legislació i normativa en matèria urbanística, com en matèria turística i agrària, haurà de ser l'administració municipal la que verifiqui l'adequada aplicació de la norma corresponent a la sol·licitud i projecte presentats, i atorgui, si escau, les corresponents llicències i/o autoritzacions amb independència de les que corresponguin a les administracions agrícola i turística competents, tot i valorant la possibilitat d'implantar un establiment d'agroturisme a ubicar en unes edificacions a reformar i ampliar, sobre les que es poden fer les observacions següents:

- S'observa que, de les construccions que es reformen i amplien, els edificis anomenats B i E/F es troben pràcticament sobre els llinars de les finques veïnes, havent-se de pronunciar l'ajuntament sobre el compliment de les normes pel que fa a les separacions de les edificacions.

- També es posa de manifest que les ampliacions proposades dels edificis C i E/F, resulten ser molt superiors al doble de la seva superfície original, creant realment dues noves edificacions amb una tipologia aliena a la tradicional pròpia del medi rural on s'ubiquen.

- Pel que fa a l'accés rodat a l'establiment, així com també respecte a les places d'aparcament previstes, vista l'escassa amplària del vial públic així com atès el nou aparcament públic obert quasi enfront de la parcel·la segons la planificació de la Llei 2/2017, de 27 de juny, de declaració del Parc Natural Maritimoterrestre Es Trenc-Salobrar de Campos, caldria estudiar la mobilitat generada de manera conjunta per ambdós aparcaments.

Atès que la parcel·la es troba afectada per una àrea de prevenció de riscos (APR) d'inundacions, serà necessari l'informe previ de l'administració competent en matèria de medi ambient per aquelles activitats que es puguin preveure en aquesta àrea.

En data 12 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 1162. Es va concloure el següent:

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

Aquesta declaració és favorable només en quant a l'àmbit ambiental. Referent a l'activitat en sí, es recorda que tant les edificacions existents com les ampliacions i les noves piscines plantejades hauran de complir amb la normativa vigent relacionada amb les aigües de consum humà, piscines i legionel·losi:

- Reial Decret 742/2013, de 27 de setembre, pel qual s'estableixen els criteris tècnic-sanitaris de les piscines.
- Decret 53/1995, de 18 de maig, pel qual s'aproven les condicions higiènic-sanitàries per al establiment d'allotjaments turístics i les d'ús col·lectiu.
- Reial Decret 140/2003, de 7 de febrer, pel qual 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.
- Reial Decret 865/2003, de 4 de juliol, pel qual s'estableixen els criteris higiènic-sanitaris per a la prevenció i control de la legionel·losi.
- Reial Decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació.

En data 18 de setembre 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 1195. Es va informar el següent:

Consideracions tècniques

- Segons l'establert a la Llei 8/2012, de 19 de juliol:

L'article 44.1.b) estableix que són agroturismes els establiments que presten el servei d'allotjament turístic ubicats en edificacions construïdes abans de l'1 de gener de 1960, situades en sòl rústic i en una finca o finques que tinguin una superfície mínima de 21.000 m² i que constitueixen una explotació agrària, ramadera o forestal.

Segons les dades aportades, la parcel·la té 40.981,00 m², per tant compleix amb la superfície mínima, però no s'indica ni s'aporta acreditació de que constitueixi una explotació agrària, ramadera o forestal.

Segons els punts 2 i 2.bis de l'article 44, també es podran destinar a l'ús turístic els annexes legalment construïts abans de la data d'entrada en vigor de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, i estan permeses les reformes, com també les ampliacions, sempre que s'ajustin als paràmetres establerts pels instruments d'ordenació territorial i en la normativa que els sigui aplicable.

- D'acord amb l'article 89.1.a) de la Llei 8/2012 s'exclouen del dispostat a l'article 88 (adquisició o intercanvi de places) els establiments d'allotjament de turisme rural.

- Segons la Disposició addicional segona del Decret 39/2015, de 22 de maig:





Als efectes de l'aplicació del previst en els apartats 1, 2 i 2bis de l'article 44 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del Turisme de les Illes Balears, la superfície construïda abans de l'1 de gener de 1940 i de l'1 de gener de 1960 dels establiments d'hotel rural i agroturisme respectivament (exclosos els agroturismes regulats per la Llei 12/2014, de 16 de desembre, agrària de les Illes Balears), no podrà ser inferior al 50% de la superfície total construïda, entesos com a tals els establiments prevists a l'apartat 1 de l'article 44 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del Turisme de les Illes Balears, les construccions i annexes prevists a l'apartat 2 de la llei esmentada que se puguin incorporar al conjunt, així com les reformes o ampliacions previstes a l'apartat 2 bis de la llei esmentada que se puguin dur a terme. Aquest percentatge també serà d'aplicació en el cas que els Consells Insulars estableixin altres paràmetres d'antiguitat.

A la documentació presentada s'indica que la superfície resultant de l'establiment anterior a 1960 és de 405,9 m², mentre que la posterior és de 375,85 m². Per tant es compleix aquesta relació.

- En aplicació de l'article 103 del Decret 20/2015, de 17 d'abril, s'han de complir les obligacions i requisits mínims establerts en les normes d'habitabilitat en habitatges, d'accessibilitat, higiene i seguretat, i en la resta de normes de protecció del consumidor i usuari. L'establiment disposa de serveis higiènics generals, les unitats d'allotjament projectades compleixen amb les dimensions mínimes establertes al punt 4 de l'article 103, i grafia una zona d'esmorzars amb capacitat per més del 50% dels ocupants de l'establiment.

Conclusions

Es pot concloure que el projecte presentat es pot informar favorablement, condicionat a que la finca vinculada a l'activitat turística constitueixi una explotació agrària, ramadera o forestal segons l'establert a la Llei 8/2012 de 19 de juliol, 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.

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.

Aquest informe s'emet estrictament sobre el compliment de la normativa sectorial en matèria turística, sense perjudici de la tramitació que escaigui davant altres administracions en vistes a la realització de les actuacions proposades.

En data 27 de setembre té entrada l'informe tècnic en relació a la consulta i petició d'informe sobre el projecte de la Direcció Insular d'Infraestructures del Consell de Mallorca, amb número d'entrada en el registre del Servei d'Assessorament Ambiental 1247. Es va informar el següent:

D'acord amb l'article 31.2 de la Llei 5/1990, de 24 de maig, de Carreteres de la CAIB, no és preceptiu l'informe d'aquest Servei atès que les obres objecte de l'expedient esmentat no es troben afectades per cap APT de carreteres.

En data 14 de novembre té entrada l'informe tècnic en relació a la consulta i petició d'informe sobre el projecte de la Direcció Insular de Territori i Paisatge del Consell de Mallorca, amb número d'entrada en el registre del Servei d'Assessorament Ambiental 1510. Es va concloure el següent:

1. Com una part de la parcel·la està afectada per APT carreteres, haurà de complir amb la Llei 5/1990, de 24 de maig, de carreteres de les Illes Balears, en especial amb l'art. 31.
2. La quasi totalitat de la parcel·la està inclosa en APR inundacions per tant s'ha de demanar informe a l'administració competent.
3. Respecte al compliment del PIAT, en base a les estimacions fetes a l'apartat III, es conclou que no li afecta al projecte objecte d'aquest informe.
4. Respecte al compliment del PTIM, s'ha de complir amb les normes esmentades a l'apartat III Consideracions tècniques d'aquest informe:

a. Com diuen les normes 15 i 20, que l'activitat no estigui prohibida pel planejament, que totes les construccions i edificacions existents no han d'estar fora d'ordenació degut a determinacions del planejament urbanístic i les noves construccions hauran de complir amb els paràmetres i les condicions estètiques que aquest pla regula per a habitatges unifamiliars.

b. En referència a la N.22. Condicions d'integració paisatgística i ambiental, cal tenir en compte que els colors de les façanes hauran de ser en la gamma dels ocres, marès o color terra (N.22.a.6), caldrà tenir en compte l'impacte visual produït per les noves edificacions (N.22.b.1.), s'ha de mantenir l'estat natural de la parcel·la no ocupada per les edificacions (N.22.c.1), les tanques de la parcel·la hauran de ser de marès sense aterracar o de paret seca màxim 1 m d'alçada, la resta diàfan fins màxim 2,20 m, o de malla, i s'han de deixar obertures pel pas de fauna (N.22.c.3.), està prohibit obrir nous camins privats a no ser que siguin dins la pròpia finca



o per varies finques com a servitud de pas (N.22.C4.), els elements existents amb valors culturals no es podran eliminar. Mentre no hi hagi el catàleg municipal, no es podran fer aquestes obres a cap dels elements edilicis relacionats (N.22.c.5.). Tampoc es podrà fixar cap element publicitari a no ser el nom de l'activitat, rètol màxim 0,20 m² i integrat a l'entorn (N.22.c.6.).

5. Respecte al document ambiental es detallen les consideracions tècniques esmentades a l'apartat III:

- Integrar les edificacions i instal·lacions amb l'entorn immediat, que no alterin el caràcter rústic de la parcel·la ni siguin visibles des de l'entorn més proper.
- La piscina té forma «ondulant», caldria proposar una forma rectangular, que no distorsioni la geometria de les construccions tradicionals.
- S'haurà de reconèixer en l'anàlisi les masses arbòries existents, tant a l'accés, que al projecte sembla que desapareixeria en la seva major part per donar lloc a l'aparcament (s'han de conservar al menys els arbres que rodegen l'aparcament), com aquella que està a la zona del safareig, ja que tenen, segons es pot apreciar a les fotos del document, una entitat importat que aporta un valor susceptible de conservar.
- Les tanques de la parcel·la hauran de ser del material utilitzat a les parcel·les veïnes com és el marès.
- En cas de plantar vegetació aquesta haurà de ser autòctona, de baix consum d'aigua i similar a les de l'entorn.
- Els camins i aparcaments no es cobriran d'asfalt o formigó i han de ser permeables.

En data 5 de febrer de 2020 té entrada l'informe tècnic en relació a la consulta i petició d'informe sobre el projecte de la Servei d'Aigües Superficials, amb número d'entrada en el registre del Servei d'Assessorament Ambiental 167. Es va concloure:

1. Als efectes de l'article 37 de la Llei 21/2013 de 9 de desembre d'avaluació ambiental, s'informen favorablement les obres, activitats i usos previstos, pel que fa al Domini Públic Hidràulic de les aigües superficials, a les seves zones de protecció (servitud i policia) i a zones inundables o potencialment inundables.

2. Per tal d'obtenir l'autorització administrativa el promotor haurà d'aportar la següent documentació:

- declaració responsable que preveu l'article 14 bis, del Reglament del Domini Públic Hidràulic.

- projecte que inclogui:

En l'apartat de «Cumplimiento de otros reglamentos y disposiciones» o similar, l'anàlisi del compliment de la normativa hidràulica (Llei d'aigües, Reglament del Domini Públic Hidràulic, Pla Hidrològic,...).

Plànols de planta i seccions de l'actuació projectada on es confronti la posició de l'actuació i els calats de les planes d'aigua per a avingudes amb període de retorn de 100 i de 500 anys i la zona de flux preferent.

Mesures per evitar els riscos d'inundació.

Declaració responsable que preveu l'article 14 bis, del Reglament del Domini Públic Hidràulic.

- La documentació lliurada ha de permetre distingir sense lloc a dubtes la versió del projecte lliurat (número de versió, data, modificació o visat que permeti identificar la versió del projecte a autoritzar).

3. Aquest informe no és una autorització. Les actuacions/activitats que es desenvolupin a la parcel·la, localitzades en DPH o les seves zones de protecció, zona inundable o potencialment inundable, requeriran autorització administrativa prèvia de la DG de Recursos Hídrics, sense perjudici de les que siguin exigibles per altres administracions públiques, i, si escau, dels propietaris de terrenys particulars.

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

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

1. Característiques del projecte: el projecte consisteix en la reforma i ampliació dels edificis existents abans de l'any 1956 per a la seva conversió en agroturisme així com en la demolició dels edificis construïts després de l'any 1956. El recinte 1 (de 3,39 ha) de la parcel·la figura dins la base territorial d'una explotació agrària inscrita al Registre Interinsular Agrari.

2. Ubicació del projecte: l'agroturisme projectat s'ubica a la parcel·la 87 del polígon 21 del terme municipal de Campos. La parcel·la es troba en sòl rústic comú amb la categoria d'AIA (àrea d'interès agrari) segons el Pla Territorial de Mallorca i té una superfície de 40.981,00 m².





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) i per la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears (LEN). Tampoc forma part de Xarxa Natura 2000 i no s'hi troba cap hàbitat d'interès comunitari. No obstant això, a uns 40 m del sud de la parcel·la es troba el Parc Natural Es Trenc-Salobrar de Campos, la ZEPA ES0000037 Es Trenc-Salobrar de Campos i una zona ANEI. No està afectat per les Àrees de Prevenció de Riscos (APRs) d'erosió o esllavissament ni es troba dins Zona d'Alt Risc d'Incendis Forestals. Cal destacar que tota la parcel·la està afectada per una APR d'inundació i, per tant, es tracta d'una zona potencialment inundable. Pel que fa a la protecció de les aigües subterrànies, la vulnerabilitat a la contaminació de l'aquífer és moderada, el projecte no està dins el perímetre de restriccions dels pous de proveïment urbà i a la parcel·la es troba el pou ARE_1055_Vigent-DI-_9700, autoritzat per a l'ús de reguiu i un volum màxim de 24500 m³/any. No hi ha elements del patrimoni cultural que es vegin afectats.

3. Característiques del potencial impacte: durant les obres es produiran els impactes negatius següents: emissió de pols, renous i vibracions, alteració de la coberta terrestre i moviments de terra, augment de l'erosió, modificació de la geomorfologia de la parcel·la, risc de contaminació dels aquífers, modificació de l'escorrentia superficial, efectes sobre la vegetació existent (alteració de la coberta vegetal, disminució de la diversitat i destrucció d'hàbitats) i efectes sobre la fauna.

S'ha de tenir en compte també que durant les obres es generaran residus de construcció i demolició, entre els quals s'hi poden trobar residus perillosos com l'amiant.

Durant la fase d'explotació es produiran els impactes negatius següents: efectes sobre el paisatge (presència de les noves edificacions ampliades de l'agroturisme, increment de l'artificialització del medi), fragilitat visual (introducció d'elements que distorsionen les característiques de l'entorn rural), consum de recursos i generació de residus. Quant als impactes positius més significatius es poden destacar els següents: efectes sobre el paisatge intrínsec (ús dels camins existents) i 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'edificis existents a la parcel·la 87, polígon 21 per implantació d'agroturisme (TM Campos), atès que no es preveu que pugui tenir efectes significatius sobre el medi ambient d'acord amb els criteris de l'annex III de la Llei 21/2013, sempre que es compleixin les mesures proposades al document ambiental i les condicions següents:

- 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.
- El sistema autònom de depuració i l'efluent generat s'hauran 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.
- 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.
- Durant la fase de funcionament de l'agroturisme s'haurà de minimitzar la producció de renous, evitant en particular l'amplificació de sons amb altaveus o aparells similars, de manera que l'entorn rural de l'agroturisme es mantengui com a zona de silenci.
- Es faci una inspecció prèvia a l'inici de les obres de tot el terreny afectat, amb la finalitat de detectar individus de Testudo hermanni, i es revisin, diàriament, les rasses i siques obertes. En cas de trobar algun individu haurà de ser rescatat i traslladat a una zona segura.
- S'han de posar a a l'abast dels hostes opuscles o fullets informant sobre la proximitat al Parc Natural Es Trenc-Salobrar de Campos, indicant mesures per protegir-lo i minimitzar els impactes de l'afluència de turistes a la zona. A més s'informarà de la importància de disminuir el consum d'aigua i llum i d'utilitzar els contenidors de residus adients. S'haurà d'indicar també el BOIB de la publicació del present informe d'impacte ambiental.
- Els colors de les façanes hauran de ser en la gamma dels ocres, marès o color terra.
- S'ha de mantenir l'estat natural de la parcel·la no ocupada per les edificacions.
- Les tanques de la parcel·la hauran de ser de marès sense aterracar o de paret seca màxim 1 m d'alçada, la resta diàfan fins màxim 2,20 m, o de malla, i s'han de deixar obertures pel pas de fauna.
- Està prohibit obrir nous camins privats a no ser que siguin dins la pròpia finca o per varies finques com a servitud de pas.





- Els elements existents amb valors culturals no es podran eliminar. Mentre no hi hagi el catàleg municipal, no es podran fer aquestes obres a cap dels elements edificis relacionats.
- No es podrà fixar cap element publicitari a no ser el nom de l'activitat, rètol màxim 0,20 m² i integrat a l'entorn.
- S'han d'integrar les edificacions i instal·lacions amb l'entorn immediat, que no alterin el caràcter rústic de la parcel·la ni siguin visibles des de l'entorn més proper.
- Les tanques de la parcel·la hauran de ser del material utilitzat a les parcel·les veïnes com és el marès.
- En cas de plantar vegetació, aquesta haurà de ser de autòctona, de baix consum d'aigua i similar a la de l'entorn.
- Els camins i aparcaments no es cobriran d'asfalt o formigó i han de ser permeables.

- Pel que fa a la piscina:

Ha de tenir una forma rectangular, la qual no distorsioni la geometria de les construccions tradicionals.

Els materials, colors i acabats utilitzats estaran integrats en l'ambient circumdant, evitant les tonalitats de blau més pròpies d'altres entorns i utilitzant colors dins la gama dels verds, ocre, grisos o blancs.

- D'acord amb la proposta del document ambiental, l'aparcament s'ha d'ubicar a la zona contigua al tancat d'ullastres.

Es recomana:

- Utilitzar sistemes freecooling per a aprofitar la capacitat de refrigeració de l'aire exterior per a climatitzar l'edifici.
- La 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.
- La làmina d'aigua de la piscina hauria de ser inferior a 75 m².

Es recorda que:

- D'acord amb l'informe de la Direcció Insular d'Urbanisme, s'observa que, de les construccions que es reformen i amplien, els edificis anomenats B i E/F es troben pràcticament sobre els llinars de les finques veïnes, havent-se de pronunciar l'ajuntament sobre el compliment de les normes pel que fa a les separacions de les edificacions.
- Atès que el projecte es troba a una zona potencialment inundable, es necessita autorització del Servei d'Aigües Superficials.
- 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.
- En cas que durant les obres es generin residus amb amiant, s'haurà de complir amb l'establert amb el Reial Decret 396/2006, de 31 de març, pel qual s'estableixen les disposicions mínimes de seguretat i salut aplicables als treballs amb risc d'exposició a l'amiant i els residus s'hauran de lliurar a un gestor autoritzat.
- S'ha de tenir la consideració d'explotació agrària i s'haurà de justificar davant de l'òrgan competent en matèria turística que es manté l'activitat agrària.
- 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.

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.

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 pla o programa 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.



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'aprovació.

Palma, 3 de març de 2020

El president de la CBMA

Antoni Alorda Vilarrubias

