



Secció III. Altres disposicions i actes administratius

ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT I TERRITORI

3238

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 canvi d'ús per a activitat turística en el medi rural a la finca Can Ribera, polígon 4, parcel·la 2908, TM Sóller (135a/2019)

Vist l'informe tècnic amb proposta de resolució de dia 13 de març 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 canvi d'ús per a activitat turística en el medi rural a la finca Can Ribera, polígon 4, parcel·la 2908 (TM Sóller), 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 «Memoria descriptiva cambio de uso para actividad turística en el medio rural Can Ribera» realitzat per l'arquitecte Javier Oliver Simarro amb número de col·legiat 292941, en data de novembre 2018 s'ubica a la parcel·la 2908 del polígon 4 al llogaret de Biniaraix en el terme municipal de Sóller a la Serra de Tramuntana. La superfície de la parcel·la és de 246.607 m², la qual té una superfície edificada de 1.834 m². La parcel·la està inscrita al Registre Insular de Mallorca amb el núm. 21.191 amb categoria de Preferent i dins ella es desenvolupa una explotació agrària de fruiters, cítrics, pastures i oliveres.

La parcel·la es troba afectada per les categories de sòl rústic protegit: AANP (àrea natural d'alt nivell de protecció), ANEI (àrea natural d'especial interès), ARIP (àrea rural d'interès paisatgístic), i també per la categoria AAPI (àrea d'assentament en paisatge d'interès). L'edifici on es vol projectar l'allotjament turístic es troba ubicat en zona AAPI.

Segons l'Acord de Consell de Govern de 16 de març de 2007, gran part de la parcel·la s'ubica en el Paratge Natural de la Serra de Tramuntana, tot i que l'edifici principal i les seves construccions agràries no estan incloses dins l'espai natural protegit i es troben a una distància de 80 m d'ell. Així mateix, la parcel·la està afectada pel Pla d'Ordenació de Recursos Naturals de la Serra de Tramuntana d'acord amb el Decret 19/2007, de 16 de març, amb zones d'ús general, d'ús compatible i d'ús limitat.

Respecte a les proteccions patrimonials que afecten a la parcel·la:

- Aquesta es troba dins el paratge Pintoresc de la Costa Nord-Oest de l'illa de Mallorca (Decret 984/1972 de 24 de març, BOE núm. 94 de 19/04/1972), que segons la disposició addicional primera de la Llei 12/ 1998 de patrimoni Històric de les Illes Balears va passar a ser Bé d'Interès Cultural (BIC).

-Part de la parcel·la i edificacions es troben dins l'entorn de protecció del Conjunt Històric de Biniaraix (BOIB núm. 127 de 31/08 /2010), així com dins l'àmbit del Monument del Barranc de Biniaraix (BOCAIB núm. 159 de 29/12/1994).

-Segons el planejament municipal (PGOU 27/03/1998, TR 10/11/2000), l'edifici on s'ha de dur a terme l'activitat d'agroturisme està inclòs en el Catàleg municipal de protecció.



L'objecte del projecte és dur a terme el canvi d'ús per a l'inici d'activitat turística en el medi rural. Es tracta del canvi d'ús d'una part de l'edifici principal de la finca Can Ribera per a allotjament turístic sense la necessitat de realitzar cap tipus d'obres atès que la distribució actual de l'edifici és l' idònia per aquest ús i disposa actualment dels serveis de subministrament d'energia elèctrica en baixa tensió i connexió soterrada, subministrament d'aigua potable i xarxa de sanejament i conducció d'aigües residuals i connexió amb el clavegueram públic.

Les actuacions previstes pel projecte són les següents:

- L'edifici principal té 36 places, de les quals 26 són places d'habitatge per a la propietat i 10 places es dedicaran a places turístiques. Es destina part de la segona planta a allotjament turístic amb un total de 5 habitacions dobles, una de elles accessible. Cada habitació disposa d'un bany amb dutxa, WC, bidet i dotació d'aire condicionat i calefacció.
- Les zones destinades a l'allotjament turístic són les següents:

Zones	Superfície ocupada
Edifici principal (allotjament, accessos, zones comunes)	351,00 m ²
Piscina	83,35 m ²
Zona pavimentada	824,04 m ²
Zona pàrquing	325,66 m ²
Accés des de l'exterior	404,31 m ²
Total superfície ocupada per a l'allotjament turístic	1.988,36 m ²

3. Avaluació dels efectes previsibles

No hi ha fase d'obres.

Durant la fase d'explotació es produiran els impactes negatius següents: augments sobre el consum de recursos (aigua i energia), la generació d'aigües residuals i de residus així com efectes sobre la qualitat atmosfèrica (trànsit de vehicles, consum de combustibles fòssils que alliberen emissions de gasos d'efecte hivernacle i renous) i efectes sobre el comportament de la fauna a causa dels renous. Quant als impactes positius més significatius es poden destacar els següents: efectes sobre la conservació del paisatge, sobre el patrimoni i socioeconòmics.

El document ambiental presenta un annex d'incidència paisatgística, tot que no és obligatori en el cas d'avaluació d'impacte ambiental simplificada, que conclou que el projecte no afectarà negativament al paisatge si no que contribuirà al seu manteniment i conservació.

Atesa la naturalesa del projecte a desenvolupar es preveu que els efectes sobre el medi ambient siguin mínims, sense afectació significativa, si s'apliquen mesures preventives i correctives de l'estudi de l'impacte ambiental simplificat, les condicions i recomanacions tècniques

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 d'Estudis i Planificació de la Direcció General de Recursos Hídrics.
- Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl de la Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat.
- Departament de Territori i Infraestructures de la Direcció Insular d'Urbanisme del Consell de Mallorca.
- Direcció Insular de Patrimoni del Consell de Mallorca.
- Direcció General de Turisme de la Conselleria de Model Econòmic, Turisme i Treball.
- Ajuntament de Sóller.

D'acord amb l'annex I de la llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears i de Mesures Tributàries, els usos ubicats a les àrees de prevenció de riscos (APR) només es poden autoritzar amb l'informe previ favorable de l'Administració competent en matèria de medi ambient. Queden exceptuats del citat informe preceptiu les APR d'erosió i les contaminació o vulnerabilitat d'aqüífers. Per tant, com la parcel·la està a una APR d'esllavissaments, el Servei d'Assessorament Ambiental de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears ha emès un informe tècnic respecte a APR esmentada.

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

En data 29 d'agost de 2019 es registra d'entrada l'informe tècnic en relació a la consulta i petició d'informe del Departament de Territori i Infraestructures de la Direcció Insular d'Urbanisme del Consell de Mallorca sobre el projecte (RS SAA núm. 1107), el qual va informar el següent:

Consideracions generals

La parcel·la es troba dins el paratge Pintoresc de la Costa Nord-oest de l'illa de Mallorca (Decret 984/1972 de 24 de març, BOE núm.94 de 19/04/1972), que segons la DA 1a de la Llei 12/ 1998 de patrimoni Històric de les Illes Balears passà a ser considerada Bé d'Interès Cultural.

Part de la parcel·la i edificacions es troben dins l'entorn de protecció del Conjunt Històric de Biniaraix (BOIB núm. 127 de 31/08/2010), així com dins l'àmbit del Monument del Barranc de Biniaraix (BOCAIB núm. 159 de 29/12/1994).

Segons el planejament municipal (PGOU 27/03/1998, TR 10/11/2000), l'edifici on s'ha de dur a terme l'activitat d'agroturisme està inclòs en el Catàleg municipal de protecció (fitxa P-14 annex Normatiu 8).

En data 17 de setembre de 2019 es registra d'entrada l'informe tècnic en relació a la consulta i petició d'informe de la Direcció General de Turisme de la Conselleria de Turisme i Treball (RE SAA núm. 1197), la qual va informar el següent:

Consideracions tècniques

1. 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 constitueixin una explotació agrària, ramadera o forestal.

Segons les dades aportades, la finca compleix amb la superfície mínima, i s'indica que té activitat agroramadera però no s'aporta acreditació que constitueixi una explotació agrària, ramadera o forestal. També s'indica que la superfície destinada a agroturisme s'ubica a part de l'edifici principal, que segons la documentació cadastral és de l'any 1900, per tant, compleix amb l'antiguitat.

-L'article 44.3 estableix que en els establiments de turisme rural està permesa l'existència de dependències destinades a l'habitatge del propietari de l'establiment, del personal que hi està ocupat o del qui exerceix les funcions agropecuàries o forestals.

S'indica que es pretén destinar part dels espais que actualment formen part de l'habitatge principal, a les unitats d'allotjament de l'agroturisme. Tal com indica l'article esmentat aquesta convivència està permesa.

-Segons l'article 44.5 els establiments de turisme rural també es poden establir en elements, construccions o edificacions catalogades o protegides, després de l'informe previ, favorable i vinculant de l'administració turística competent i de l'administració insular o municipal competent en patrimoni.

S'indica que la finca de Can Ribera està inclosa al Catàleg del Patrimoni de Sóller, per tant haurà de gaudir de l'informe previ, favorable i vinculant de l'administració insular o municipal competent en patrimoni.

Conclusió

Per tant, es pot concloure que el projecte presentat es podria informar favorablement, condicionat a:

- Que acrediti que la finca o finques constitueixin una explotació agrària.
- Gaudir de l'informe previ, favorable i vinculant de l'administració insular o municipal competent en patrimoni.
- El compliment de les obligacions i els requisits establerts en les normes d'habitabilitat per a habitatges, d'accessibilitat, higiene i seguretat, i en la resta de normes de protecció del consumidor i usuari.

En data 19 de setembre de 2019 es registra d'entrada l'informe tècnic en relació a la consulta i petició d'informe del Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl de la Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat (RE SAA núm. 1207), el qual va informar el següent:

Conclusions

Ateses les característiques i la naturalesa del projecte a informar (ús com a agroturisme en edifici existent en un entorn totalment agrícola), el Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl, NO té cap inconvenient o consideració a aportar, en relació al risc d'incendi forestal, gestió forestal o protecció del sòl.

En data 14 d'octubre de 2019 es registra d'entrada l'informe tècnic en relació a la consulta i petició d'informe del Servei de Reforma i Desenvolupament Agrari de la Conselleria d'Agricultura, Pesca i Alimentació (RE SAA núm. 1345), el qual va informar el següent:



Es comprova que la finca rústica ubicada en el polígon 4 parcel·la 2908 del terme municipal de Sóller, no forma part de cap explotació agrària, inscrita en el Registre Insular Agrari i que no rep cap ajuda de la PAC.

L'activitat d'agroturisme està contemplada com una activitat agrària complementària dins una explotació agrària Preferent inscrita en el RIA.

Per tant, aquesta Direcció General d'Agricultura, Ramaderia i Desenvolupament Rural, mitjançant el servei de Reforma i Desenvolupament agrari, vos inform que no hi ha cap explotació agrària Preferent, per tant, s'informa desfavorable l'objecte del projecte des del punt de vista agrari.

En data 22 d'octubre de 2019 es tramet l'informe desfavorable del Servei de Reforma i Desenvolupament Agrari de data 7 d'octubre de 2019 a la Direcció Insular d'Urbanisme per una possible inviabilitat jurídica del projecte atès que no hi ha cap explotació agrària preferent inscrita en el Registre Insular Agrari i que tampoc es rep cap ajuda de la PAC. Així mateix, se li requereix un informe sobre aquesta situació i les seves conseqüències en el procediment substantiu (RS CMAT-GOIB núm. 14228).

En data 5 de novembre de 2019 es registra d'entrada l'informe requerit a la Direcció Insular d'Urbanisme (RE SAA núm. 1450), en resposta a l'informe anterior desfavorable del Servei de Reforma i Desenvolupament Agrari de la Conselleria d'Agricultura, Pesca i Alimentació, el Servei Jurídic de la Direcció Insular d'Urbanisme del Consell de Mallorca va informar:

Consideracions jurídiques

Dins l'expedient de declaració d'interès general que s'està tramitant consta la sol·licitud del promotor registrada d'entrada a l'Ajuntament de Sóller dia 10 de juliol de 2017 i la modificació de l'article 44 de la Llei 8/2012, de turisme de les Illes Balears, que va incorporar el requisit de ser una explotació agrària preferent, es va introduir per la disposició addicional catorzena de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears que va entrar en vigor l'1 de gener de 2018.

Així mateix, amb la Llei 6/2018, de 22 de juny, per la qual es modifiquen diverses normes de l'ordenament jurídic de les Illes Balears en matèria de turisme, de funció pública, pressupostària, de personal, d'urbanisme, d'ordenació farmacèutica, de transports, de residus i de règim local, i s'autoritza al Govern de les Illes Balears per aprovar determinats texts refosos, va introduir una disposició transitòria sisena a la Llei 8/2012, de turisme de les Illes Balears que estableix que pels agroturismes en tramitació a l'entrada en vigor de la LUIB no els serà exigible que es tracti d'una explotació agrària, ramadera, o forestal preferent si ja havien sol·licitat a l'administració urbanística la llicència d'obres per dur a terme el projecte.

Conclusió

Per tot l'exposat, i atès que en la data en que el promotor va realitzar la seva sol·licitud no li era exigible que fos una explotació agrària preferent no és considera que el projecte sigui inviable jurídicament per la manca d'aquest requisit.

En data 15 de novembre de 2019 es registra d'entrada l'informe tècnic del Departament de Cultura, Patrimoni i Política Lingüística de Consell Insular de Mallorca (RE SAA núm. 1511), la qual va informar el següent:

El projecte destina a agroturisme diverses estances de l'edifici principal, i no planteja cap tipus d'intervenció arquitectònica i per tant s'informa favorablement.

En data 24 de febrer de 2020 se va emetre l'informe previ tècnic geològic intern de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears, sobre el projecte en relació a l'Àrea de Prevenció o de Riscs (APR) d'esllavissaments, la qual va informar el següent:

Consideracions tècniques

Vistos els plànols d'Àrees de Prevenció de Riscs (APR) del Pla Territorial de Mallorca i vista la documentació anterior aportada pel Consell Insular de Mallorca, es fan les següents consideracions:

[...]

3. Geomorfològicament l'àmbit objecte d'estudi s'ubica dins el domini de la Serra de Tramuntana, la pràctica totalitat de la parcel·la, amb l'excepció d'un àrea al nord, està afectada per la presència d'un APR d'esllavissament i d'un APR d'erosió.

4. Pel que fa a l'APR d'erosió, l'article 2.1. del Decret llei 1/2016, de 12 de gener estableix que: Els usos ubicats en les àrees de prevenció de riscos, només es poden autoritzar amb informe previ favorable de l'Administració competent en matèria de medi ambient. Queden exceptuats d'informe preceptiu les APR d'erosió i de vulnerabilitat d'aqüífers.

[...]



b) En les àrees de prevenció de riscos d'erosió:

- a. S'hauran d'estabilitzar els talussos d'excavació mitjançant murs de contenció o bancals.
- b. Els bancals i parets seques, existents o de nova creació, s'hauran de mantenir en bon estat de conservació.
- c. La desforestació haurà de ser estrictament necessària per l'execució de l'obra.

5. Pel que fa a l'APR d'esllavissaments, a l'àrea estudiada el risc és alt a molt alt. No obstant això, el canvi d'ús projectat per a l'edifici principal existent no suposa cap increment del risc d'esllavissaments.

Conclusions

Per tot el que s'ha esmentat, i pel que fa a la prevenció del risc d'esllavissaments d'acord al que estableix l'article 2.2 del Decret Llei 2/2016, la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears informa favorablement sobre el projecte d'agroturisme de Can Ribera del TM de Sóller, amb el condicionat següent:

1. Pel que fa a l'APR d'esllavissaments, els usos i activitats que suposin fer excavacions, modificacions geomorfològiques o hidrològiques, precisen d'informe favorable de l'Administració.

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 el canvi d'ús 10 places per a allotjament turístic, de les 36 places que compta un habitatge unifamiliar (edifici principal Can Ribera) per a la seva conversió en agroturisme. L'edifici principal data de 1900 i de les habitacions de la segona planta es destinen 5 habitacions dobles, una d'elles accessible, a unitats d'allotjament les quals disposen d'un bany amb dutxa, WC, bidet i dotació d'aire condicionat i calefacció. L'agroturisme projecta es troba dins una explotació agrària que a dia d'avui es troba en tramitació de registre com explotació agrària i com explotació agrària preferent.

2. Ubicació del projecte: l'agroturisme projectat s'ubica a la parcel·la 2908 del polígon 4 del terme municipal de Sóller, la qual té una superfície de 246.607 m², dels quals corresponen 1.834 m² a superfície edificada i es troba a 280 m del llogaret de Biniaraix. Segons el Pla Territorial de Mallorca, la parcel·la objecte es troba afectada per les categories de sòl rústic protegit: AANP (àrea natural d'alt nivell de protecció), ANEI (àrea natural d'especial interès), ARIP (àrea rural d'interès paisatgístic), i també per la categoria AAPI (àrea d'assentament en paisatge d'interès).

L'edifici està a 55 m del Torrent de Biniaraix dins la zona de policia, però atès a que no se realitzarà cap tipus d'obra, no és necessària l'autorització de la Direcció General de Recursos Hídrics d'acord amb l'establert al punt 4 de l'article 9 del Reglament del Domini Públic Hidràulic i al punt 4 d'article 114 del Pla Hidrològic de les Illes Balears.

Pel que fa a la vegetació agrícola, el cultiu d'olivera (*Olea europea*) ocupa el 6,70 %, pel que fa a les pastures ocupen el 34,01 % mentre que els fruiters i cítrics ocupen el 7,42%. La vegetació forestal està composta per pi blanc (*Pinus halepensis*) amb un 16,65 %, garrovers (*Cerantia siliqua*) amb un 33,58 % i estrat herbaci.

La parcel·la es veu afectada pel Pla d'Ordenació de Recursos Naturals (PORN) de la Serra de Tramuntana, d'acord amb el decret 19/2007, de 16 de març, amb zones d'ús general, d'ús compatible i d'ús limitat, tot i que l'edifici principal i les construccions agràries accessòries es troben fora del PORN.

Malgrat que gran part de la parcel·la s'ubica en un espai protegit amb categoria de Paratge Natural d'acord amb la Llei 5/2005, de 26 de maig, per a la conservació dels espais de rellevància ambiental (LECO), més concretament en el Paratge Natural de la Serra de Tramuntana d'acord amb el decret 19/2007, l'edifici principal i les seves construccions agràries no estan incloses dins l'espai protegit i es troben a una distància de 80 m d'ell.

Segons el visor Infraestructura de Dades Espacials de les Illes Balears (IDEIB), el projecte queda fora de la Xarxa Natura 2000, no obstant això es troba a una distància de 1,9 km d'una zona LIC (Lloc d'Interès Comunitari) i ZEPa (Zona d'Espacial Protecció per a Aus) amb codi ES5310027, que corresponen als Cimals de la Serra. A causa de la proximitat de la ZEPa esmentada a la zona sud de la parcel·la, podria haver presència de

Quant a Hàbitats d'Interès Comunitari (HIC), a la zona sud de la parcel·la es troben els hàbitats vegetals següents: *Cneoro triccoci-Cerantonietum siliquae* a 500 m de l'edifici principal mentre que a 740 m es troba l'habitat *Smilaco balearicae - Ampelodesmetum mauritanicae*.





Segons les quadrícules 1x1 amb codis 877 i 887 del Bioatles del visor IDEIB consta cap espècie de flora o fauna amenaçada a la parcel·la o al seu entorn. No obstant això, a la quadrícula 877 apareixen les espècies catalogades següents:

- Trencapinyons (*Loxia curvirostra*) (Llistat d'espècies silvestres en Règim de Protecció Especial d'acord amb el Reial decret 139/2011 i Annex II del Conveni de Berna).
- Mol·lusc *Allognathus grateloupi* (sinònim *Allognathus graellsianus*) (Catàleg Balear com d'Interès Especial segons la Resolució del conseller de Medi Ambient, del 14 d'abril de 2008), a més és endèmic balear.
- Murta (*Myrtus communis*) (Catàleg Balear com d'Especial Protecció d'acord amb el decret 75/2005, de 8 de juliol, pel qual es crea el Catàleg Balear d'Espècies Amenaçades i d'Especial Protecció)
- Aladern (*Rhamnus alaternus*) Catàleg Balear com d'Especial Protecció d'acord amb el decret 75/2005, de 8 de juliol, pel qual es crea el Catàleg Balear d'Espècies Amenaçades i d'Especial Protecció).
- Cirerer de Betlem (*Ruscus aculeatus*) Catàleg Balear com d'Especial Protecció d'acord amb el decret 75/2005, de 8 de juliol, pel qual es crea el Catàleg Balear d'Espècies Amenaçades i d'Especial Protecció; i Annex V de la Directiva d'Hàbitats 92/43/CEE del Consell de 21 de maig, relativa ala conservació d'hàbitats naturals, fauna i flora silvestres).

Tot i que en les quadrícules 877 i 887 del Bioatles no es mostren, a causa de la proximitat de la ZEPA abans esmentada amb la zona sud de la parcel·la, podria haver-hi presència d' aus com el voltor negre (*Aegypius monachus*) i la àguila peixatera (*Pandion haliaetus*), els quals no nidifiquen en aquesta ZEPA però la utilitzen com a zona d'alimentació, així com també d'altres espècies prioritàries de l'Annex I de la Directiva Aus sí que utilitzen la ZEPA per nidificar, com el Milà reial (*Milvus milvus*) la presència del qual és habitual en els camps de conreu com a zona d'alimentació.

Segons el Pla Territorial de Mallorca la parcel·la està afectada per diferents APR (Àrees de Prevenció de Riscos) d'incendis, d'esllavissaments i d'erosió, en canvi no està afectada per APR d'inundacions.

Segons el IV Pla de Defensa contra Incendis Forestal de les Illes Balears La parcel·la i el seu entorn es troben dins una Zona d'Alt Risc (ZAR) d'Incendi Forestal en nivell extremadament alt.

La parcel·la es troba entre 2 masses d'aigua subterrània:

- 1806M4 «Sóller» (ocupa un 10 % de la parcel·la, on s'ubica l'edifici principal), aquífer poc profund, bon estat químic, sense presència de substàncies prioritàries ni de nitrats, bon estat quantitatiu en estat de manteniment, amb una vulnerabilitat a la contaminació moderada sense vulnerabilitat a nitrats.
- 1806M1 «S'Olla» (ocupa un 90 % de la parcel·la), aquífer profund, bon estat químic, sense presència de substàncies prioritàries ni de nitrats, bon estat quantitatiu en estat de manteniment, amb una vulnerabilitat alta a la contaminació sense vulnerabilitat a nitrats.

D'acord amb el Pla Territorial de Mallorca tota la parcel·la es troba a la Unitat de Paisatge UP-1 Serra Nord i la Victòria, d'alta qualitat paisatgística.

Segons el planejament municipal de Sóller (PGOU 27/03/1998, TR 10/11/2000), l'edifici on s'ha de dur a terme l'activitat d'agroturisme està inclòs en el Catàleg municipal de protecció (fitxa P14, annex normatiu 8).

La parcel·la es troba dins el Paratge Pintoresc de la Costa Nord-oest de l'illa de Mallorca (Decret 984/1972 de 24 de març, BOE núm. 94 de 19/04/72) que segons la disposició addicional primera de la Llei 16/1985, de Patrimoni Històric Espanyol, i posteriorment la disposició addicional primera de la Llei 12/ 1998, de patrimoni històric de les Illes Balears va passar a ser considerada Bé d'Interès Cultural (BIC).

A més a més, part de la parcel·la, l'edifici principal i els edificis auxiliars agraris es situen dins l'entorn de protecció del nucli antic de Biniraix que fou declarat BIC amb categoria de conjunt històric en data 29/07/2010 (BOIB núm. 27 de 31/08/2010; BOE núm. 216 de 06/09/2010); així com també es situa dins l'entorn de protecció del camí del barranc de Biniraix que fou declarat BIC amb categoria de monument al 1994 (BOIB núm. 159, de 29/12/1994).

3. Característiques del potencial impacte: no hi ha fase d'obres.

Durant la fase d'explotació es produiran els efectes negatius següents: augments sobre el consum de recursos (aigua i energia), la generació d'aigües residuals i de residus així com efectes sobre la qualitat atmosfèrica (trànsit de vehicles, consum de combustibles fòssils que alliberen emissions de gasos efecte hivernacle i renous) i efectes sobre el comportament de la fauna, sobretot de les aus, a causa dels renous. Quant als impactes positius més significatius es poden destacar els següents: efectes sobre la conservació del paisatge i del patrimoni, i sobre efectes socioeconòmics gràcies a la diversificació i compatibilitat dels sectors econòmics. Tant els efectes negatius com positius tendran un caràcter permanent durant la fase d'explotació.



Atesa la naturalesa del projecte a desenvolupar es preveu que els efectes sobre el medi ambient siguin mínims, sense afectació significativa, si s'apliquen adientment mesures preventives i correctives establertes de l'estudi de l'impacte ambiental simplificat, les condicions i recomanacions tècniques.

Conclusions de l'informe d'impacte ambiental

Primer: No subjectar a avaluació d'impacte ambiental ordinària el Projecte de canvi d'ús per a activitat turística en el medi rural a la finca Can Ribera, polígon 4, parcel·la 2908 (TM Sóller), 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 en el document ambiental «Projecto Agroturismo Can Ribera» redactat en data 10 de juliol de 2019 per Maria Teresa Oms Molla (Dra. en Ciències Químiques i Màster en Enginyeria i Ciències Ambientals) i les condicions següents:

- L'activitat d'agroturisme, en tant que complementària de l'activitat agrària, queda condicionada a l'obtenció de la declaració d'interès general pel canvi d'ús a agroturisme.
- S'hauran de mantenir en bon estat de conservació els bancals (marjades) i parets seques, existents o de nova creació i manteniment d'activitat agrària.
- Els usos i activitats que en un futur suposin fer excavacions, modificacions geomorfològiques o hidrològiques, han de precisar d'informe favorable de l'Administració.
- En el cas excepcional d'ús de visita degudament controlat en la zona d'ús limitat de la parcel·la segons el PORN de la Serra de Tramuntana és necessari l'autorització de l'organisme gestor de l'espai natural del Paratge de la Serra de Tramuntana.
- S'ha d'aprofitar al màxim la llum natural (ús de sensors de llums, colors clars en les habitacions, etc.).
- L'enllumenat interior i exterior ha de ser de baix consum.
- S'ha de realitzar un manteniment periòdic dels equips de climatització i comprovar les possibles pèrdues de refrigerant, així com un manteniment periòdic de les calderes.
- S'ha de regular la temperatura de climatització.
- S'han d'habilitar que utilitzin ventilació natural, ombra de vegetació i evapotranspiració per tal d'aconseguir el confort tèrmic.
- S'han d'instal·lar reductors del cabal d'aigua en aixetes i dutxes per tal de reduir el consum d'aigua.
- S'han d'instal·lar punt de càrrega elèctrica, atès que d'acord amb la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica, en els pròxims anys el 100% dels vehicles de lloguer hauran de ser elèctrics.

D'altra banda, es recomana:

- Que les activitats lúdiques relacionades amb l'agroturisme que es puguin oferir no desvirtuin l'objectiu de conservar el Paratge dins un estat harmònic ambiental.
- Prohibir que els clients realitzin qualsevol acció fora de la zona exterior pavimentada de l'edifici principal, així com fora de la zona de jardí o d'aparcament destinada a l'ús de l'activitat turística que sigui susceptible de provocar un incendi atesa la perillositat d'incendi de la parcel·la.
- Dur a terme treballs de manteniment de la zona boscosa. Pel que fa a la tala d'arbres per a la prevenció d'incendis, és necessària l'autorització de l'òrgan forestal, a més a més 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, si escau; així mateix la gestió de residus vegetals generats es realitzarà d'acord amb la normativa de prevenció d'incendis forestals vigent.
- Que els clients únicament tinguin moviment dins les àrees comunes exteriors del projectat agroturisme, per tal de conservar i mantenir la resta de la parcel·la amb els seus usos agraris i ecològics.
- Que el promotor posi a l'abast dels clients fullets informatius sobre el Paratge de la Serra de Tramuntana, així com una relació de les activitats permeses, autoritzables i prohibides, com també les espècies vegetals i animals més freqüents que s'hi poden trobar recalcant la prohibició de recollir, arrabassar caçar qualsevol tipus d'espècie i la necessitat de conscienciar de la sensibilitat acústica de la zona.
- La instal·lació de sistemes de captació de l'aigua pluvial així com un sistema d'aprofitament d'aigües grises.
- Posar adhesius que informin als clients de la manca d'aigua a les Illes Balears i sensibilitzar-los de la necessitat d'estalvi d'aigua en els banys de les habitacions.
- L'aprofitament de fonts d'energia renovable mitjançant instal·lacions d'energia solar fotovoltaica i instal·lacions d'energia solar tèrmica.
- L'ús de sistemes freecooling per a aprofitar la capacitat de refrigeració de l'aire exterior per a climatitzar l'edifici.

Així mateix es recorda:

- S'ha de complir amb la normativa vigent en matèria de renou.



- 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.
- S'ha de complir amb la legislació en matèria d'eficiència energètica, contaminació lumínica i protecció de l'ambient nocturn.
- Respecte la zona enjardinada, la vegetació ha de ser autòctona adaptada al clima mediterrani i s'ha de complir amb el Reial decret 1628/2011, de 14 de novembre, pel qual es regula la llista i catàleg espanyol d'espècies exòtiques invasores.
- Que no es pot perdre la consideració d'explotació agrària i s'haurà de justificar davant de l'administració que es manté l'activitat agrària.

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 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 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.

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, 16 de març de 2020

El president de la CMAIB
Antoni Alorda Vilarrubias

