

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT I TERRITORI

783

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 d'implantació d'agroturisme en edifici existent i de piscina en la Finca Son Oms (TM de Porreres) (Exp. 35a/2022)

Vist l'informe tècnic amb proposta de resolució de dia 9 de setembre de 2022, i d'acord amb l'article 8.1.a) del Decret 3/2022, de 28 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. 31 d'1 de març de 2022),

RESOLC FORMULAR:

L'informe d'impacte ambiental sobre el Projecte d'implantació d'agroturisme en edifici existent i de piscina en la Finca Son Oms (TM de Porreres), en els termes següents:

1.Determinació de subjecció a avaluació ambiental i tramitació

D'acord amb l'article 13.2 del Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Avaluació Ambiental de les Illes Balears, han de ser objecte d'avaluació d'impacte ambiental simplificada els projectes inclosos en l'annex II d'aquesta Llei. Entre els projectes inclosos a l'annex 2 del Decret legislatiu, el «Projecte de reforma i canvi d'ús per a agroturisme i nova piscina (TM Porreres)», s'inclou al punt 6 del grup 7:

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 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental. S'han de complir també les prescripcions de l'article 21 del Decret legislatiu 1/2020, que li siguin d'aplicació.

2.Descripció i ubicació del projecte

El nou agroturisme i piscina es volen implementar a «Son Oms» del TM de Porreres, una explotació agrícola i ramadera inscrita al Registre Insular Agrari amb número codi REGA ES070430000163 amb la qualificació d'Explotació Preferent. Es tracta d'una explotació agrària preferent en una finca formada per diverses parcel·les, la major part en el municipi de Porreres (302.850 m²) i una part en el municipi de Montuïri (53.138 m²), amb 6 referències cadastrals: dues al polígon 4 al TM Porreres (07043A00401288 i 07043A00401299) i quatre al polígon 11 al TM Montuïri (07038A01100725, 07038A01100727, 07038A01100729, i 07038A01100730).

És una explotació agrícola i ramadera a sòl agrari general (SAG) amb una superfície total d'explotació de 38,31 Ha que genera 0,94 unitats de treball agrari (UTA): ordi de secà (12,53 Ha), civada (8,98 Ha), vinya de secà (0,85 Ha), garrover (0,68 Ha), tarongers (0,31 Ha), altres fruiters (0,93 Ha) i hortalisses (0,26 Ha), oví (33 unitats mare) i gallines (25 unitats). Així mateix, conté una zona forestal que es fan servir com a past de l'explotació ramadera.

Segon cadastre la superfície construïda és de 2.411 m² i la superfície gràfica de 306.555 m², sense divisió horitzontal i any de construcció 1850, però hi ha notícies històriques d'aquesta possessió des del segle XVI. Les obres objecte del projecte són dins «Ses Cases de Son Oms» construccions corresponents a 5 edificis que situen a la parcel·la amb referència cadastral 07043A00401288 del polígon 4 del TM de Porreres.

L'agroturisme es situarà a l'edifici principal de «Ses Cases de Son Oms» i constarà de 7 unitats d'allotjament (16 places d'ús d'agroturisme). Es preveu destinar una zona d'usos comuns de l'agroturisme (zona de recepció, menjador i un petit office) i també es preveu construir una nova piscina amb una superfície de 74,90 m². El projecte estima un total de 25 habilitats equivalents, sense tenir en compte els treballadors no residents i els treballadors dels serveis complementaris. La superfície construïda que afecta l'agroturisme suma un total de 489,22 m², sobre un total (usos residencials, agraris i agroturisme) de superfície edificada de la parcel·la de 2.713,74 m² i l'ocupació total de 6.101,66 m².

El projecte no preveu intervenir en la volumetria de l'estructura dels edificis on es fa el canvi d'ús a agroturisme, però es preveu fer



intervencions per adequar-los al nou ús. Es vol construir unes escales d'accés a dues habitacions, així com dur a terme demolicions per l'obertura de buits de façana per obrir portals i finestres als murs existents, sent similars les seves característiques als ja existents a l'interior del pati, i majors a les façanes nord i llevant per augmentar la visibilitat de l'entorn des de les habitacions. A l'interior de les dependències s'instal·larà un nou trasdosat amb aïllament tèrmic i sonor.

Per altra banda, es construiran alguns murs de contenció de terres d'escassa entitat en les terrasses, i es construirà l'estructura pròpia de la piscina i el seu dipòsit de compensació. Així mateix, es realitzarà un recorregut d'accessibilitat de connexió de tots els espais de l'agroturisme sobre sòl no productiu agrícola de l'explotació amb formigó de color ocre. El DAIAS explica que es faran servir les zones pavimentades actuals per a aparcament dels vehicles dels clients de l'activitat sense augmentar les zones pavimentades per a aquest ús. Per a l'execució de la piscina, de geometria rectangular de 74,90 m² de làmina d'aigua al nivell del rasant del terreny, s'excavarà la zona de l'antiga "era" de la parcel·la annexe a les cases, s'utilitzaran rajoles i la caseta d'instal·lacions s'ubicarà al magatzem agrari annex a aquesta i es rehabilitarà els murs de pedra de l'era.

La finca compta amb pou i aljub, així com una cisterna de recollida d'aigües pluvials. El pou es troba inscrit al cens d'Aigües Subterrànies amb l'etiqueta A_S_14642_Vigent-A_S_14642. D'acord amb el DAIAS el subministrament es faria des del pou existent, acumulant l'aigua a l'aljub. L'augment del consum d'aigua l'estimen en 1.022 m³/anuals, màxim permès pel Reial decret 51/2019 pel qual aprova el Pla Hidrològic de les Illes Balears, i de 11.191 m³ per a l'explotació agrària, el que suposa un total anual de 12.213 m³. El DAIAS explica que s'instal·larà una fossa de depuració homologada d'oxidació total amb tractament primari i secundari per fangs actius per a la gestió de les aigües residuals de l'activitat d'agroturisme. La fossa a implantar es troba dimensionada per a 20 habitants equivalents, ja que també tractaran les aigües residuals dels habitatges existents. S'irrigarà amb l'aigua regenerada a una zona verda annexe existent. D'acord amb el DAIAS, el subministrament elèctric es farà per connexió a la xarxa elèctrica, amb un transformador situat dins la pròpia parcel·la. S'instal·larà un sistema de producció d'aigua calenta sanitària sobre la coberta de l'edifici 4 existent per plaques fotovoltaïques.

3. Avaluació dels efectes previsibles

Durant la fase de construcció, es consideren com a efectes adversos més significatius la generació de renous, que poden causar alteracions a la fauna de l'entorn, i l'emissió de gasos contaminants i partícules en suspensió, principalment a causa de l'ús de maquinària i l'augment del trànsit rodat, el risc de contaminació del sòl i les aigües subterrànies per abocament accidental de substàncies contaminants, l'impacte paisatgístic pels elements de l'obra i l'afecció que és afectarà a la zona de construcció de la piscina (canvis en la morfologia original del terreny, pèrdua de sòls, barreja de capes edàfiques, canvis en l'estructura en l'estructura del sòl i afecció de la seva qualitat, destrucció d'hàbitats faunístics del sòl, impermeabilització del sòl i compactació). Els impactes descrits seran de caràcter temporal, excepte l'afecció del sòl. Es preveu una mínima eliminació de vegetació, ja que el projecte respectarà els camins propis de la finca, així com el manteniment dels arbres existents. Com a impactes positius, cal destacar la creació de llocs de feina temporals.

Durant la fase de funcionament, es preveuen com a principals impactes ambientals negatius la generació de renous, l'emissió de gasos contaminants pel trànsit dels clients d'entrada i sortida de l'agroturisme, augment de la demanda hídrica, i augment de la demanda energètica. Com a impactes positius, cal destacar la creació de llocs de feina del sector primari i terciari. No es preveu que l'impacte paisatgístic associat a la introducció de nous elements sigui significatiu. Com a impacte positiu, s'indica la millora de la zona ajardinada i manteniment de cultius a la zona de pas d'usuaris

No s'ha avaluat la fase de desmantellament per la naturalesa de l'activitat principal.

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

4. Consultes a les administracions públiques afectades i persones interessades

-A l'informe de 07 d'abril de 2022 de la Conselleria de Salut i Consum, direcció general de salut pública i participació, informa favorablement amb condicionats:

1. Condicions i mesures preventives i correctives establertes a l'estudi simplificat d'impacte ambiental corresponent.

2. El pou indicat amb l'Etiqueta A_S-14642_Vigent_A_S_14642, no està catalogat com apte per l'ús d'aigua de consum humà; si es planeja utilitzar-lo per les instal·lacions sanitàries de la bodega i/o per la producció de vi, el titular haurà de tramitar el canvi de qualificació del pou. En cas de no obtenir la qualificació d'«aigua de consum humà» el subministrament d'aigua haurà de provenir d'un gestor autoritzat.

3. El sistema d'emmagatzematge de l'aigua de consum humà s'haurà d'ajustar a les especificacions establertes al Reial decret 140/2003, de 7 de febrer, pel que s'estableixen els criteris sanitaris de la qualitat de l'aigua de consum humà i al Decret 53, de 6 de juliol, sobre vigilància sanitària de les aigües de consum humà de les Illes Balears, disposant d'un programa d'autocontrol i seguiment de la qualitat de l'aigua subministrada als usuaris de l'agroturisme.



4. En tot cas, l'activitat haurà de complir la normativa vigent referent a aigües de consum humà, prevenció i control de la legionel·losi i piscines:

- 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 qual s'aproven les condicions higiènico-sanitàries pels establiments d'allotjaments turístics i les d'ús col·lectiu.
- c. Reial decret 865/2003, de 4 de juliol, pel qual s'estableixen els criteris higiènico-sanitaris per a la prevenció i control de la legionel·losi.
- d. Reial decret 53/2013, de 6 de juliol, sobre vigilància sanitària de les aigües de consum humà de les Illes Balears.

-A l'informe de 07 d'abril de 2022 la Direcció de Planificació Aeroportuària i Control Regulatori de l'empresa pública Aeropuertos Españoles y Navegación Aérea (AENA), va comunicar:

En relació amb la sol·licitud d'observacions al projecte d'implantació d'agroturisme en edificis existents i piscina, polígon 4, parcel·la 1288, T.M. Porreres, s'indica que l'àmbit del mateix es troba fora dels límits d'afecció de les servituds aeronàutiques dels aeroports de la xarxa d'Aena SME S.A. per la qual cosa la Direcció Planificació Aeroportuària i Control Regulatori d'Aena SME no té aportacions al esmentat projecte.

-A l'informe de 11 d'abril de 2022 del Servei de Reforma i Desenvolupament agrari de la direcció general d'Agricultura, Ramaderia i Desenvolupament Rural, varen comunicar:

En relació a l'expedient abans citat i vista la documentació presentada, la parcel·la forma part de l'explotació agrària a nom d'Omsbibi SA, inscrita en el registre amb el número 4.146 com a Preferent amb una superfície total d'exploració de 38,31 Ha que genera 0,94 unitats de treball agrari (UTA).

A la Llei 13/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears, dins l'article 96 estableix que l'activitat d'agroturisme està contemplada com una activitat agrària complementària dins una exploració agrària Preferent.

Per tant, aquesta direcció general d'Agricultura, Ramaderia i Desenvolupament Rural, mitjançant el servei de Reforma i informa favorablement l'objecte del projecte des del punt de vista agrari.

-A l'informe de 19 d'abril de 2022 la Direcció Insular d'Urbanisme del Consell de Mallorca, va comunicar:

Consideracions generals

Dins la matriu d'ordenació del sòl rústic, modificada per la Llei 12/2014, de 16 de desembre, agrària de les Illes Balears, l'activitat d'agroturisme, dins Zona Sòl Rústic General i dins zones APR, seria un ús admès i, per tant, sense necessitat de la declaració d'interès general. La competència per a l'atorgament de llicència seria municipal.

Resulta molt estranya la legalització d'unes edificacions amb posterioritat a dues Lleis que han derogat la Disposició Addicional Primera de la Llei 12/2014. En primer lloc, la Llei 12/2017, d'Urbanisme de les Illes Balears (LUIB). En segon lloc, la Llei 3/2019, de 31 de gener de, agrària de les Illes Balears.

S'ha d'especificar dins el projecte tècnic si les àrees que essent magatzem es destinen a agroturismes són les que han estat objecte de legalització aplicant la Disposició Addicional Primera de la Llei 12/2014, agrària de les Illes Balears, derogada per la LUIB i la Llei Agrària.

Cal recordar que tal com s'indica a l'article 44 de la Llei Turística, únicament es permet que les construccions i els annexos construïts legalment abans de l'entrada en vigor de la Llei 8/2012, de 19 de juliol del Turisme de les Illes Balears es podran destinar a qualsevol tipus d'ús, inclòs el d'allotjament, per tant les construccions executades o legalitzades amb posterioritat a la Llei Turística no es poden dedicar a usos turístics.

En qualsevol cas, les anteriors observacions es fan des d'una lectura del document que es ceneixen estrictament al tràmit que determinen els articles 29 i següents de la Llei 21/2013, d'avaluació ambiental, i a partir del nivell de definició inicial de la documentació aportada. En conseqüència, les expressades observacions no impliquen, en cap cas, predeterminació del contingut dels actes d'intervenció dels òrgans del Consell Insular de Mallorca que corresponguin en possibles tràmits posteriors.

-A l'informe d'11 d'abril de 2022 del Servei de Protecció d'Espècies de la Direcció General d'Espais Naturals, varen comunicar:

Consideracions tècniques

8. Segons la informació disponible, a la zona on s'ubica el projecte hi ha constància de la presència de les següents espècies protegides:



Espècie catalogades En Perill d'Extinció (RD 139/2011): Milà reial *Milvus milvus*

Espècie silvestre en règim de Protecció Especial (RE 139/2011): Àguila calçada *Aquila pennata*

Hi ha constància de la presència de tres nius de milà reial a distàncies superiors als 500 metres, per la qual cosa no és necessari aplicar mesures específiques per aquesta espècie.

9. Segons el criteri del servei de Protecció d'Espècies no es d'esperar que les actuacions projectades suposin un efecte sobre les espècies presents a la zona, sempre que es portin a terme les accions previstes al document ambiental així com el Pla de Vigilància Ambiental.

Conclusió

Per tot així, inform FAVORABLEMENT sobre el projecte d'implantació d'agroturisme en edificis existents i piscina, polígon 4, parcel·la 1288 TM de Porreres

-A l'informe de 22 d'abril de 2022 del Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera, Reforma i Desenvolupament agrari de la direcció general d'Agricultura, Ramaderia i Desenvolupament Rural, varen comunicar:

Conclusions

1. En la fase d'obres s'hauran de tenir en compte bones pràctiques per tal de minimitzar la contaminació atmosfèrica:

http://www.caib.es/sites/atmosfera/ca/d/agua_per_control_de_les_emissions_de_pols_de_la_construcció_i_demolició-30632/

2. No s'ha presentat l'estudi sobre canvi climàtic i energia que estableix la disposició final segona de la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica.

«Els estudis d'impacte ambiental han d'incloure, a més del contingut mínim que estableix la normativa bàsica estatal d'avaluació ambiental 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 un annex consistent en un estudi sobre l'impacte directe i induït sobre el consum energètic, la punta de demanda i les emissions de gasos amb efecte d'hivernacle, i també la vulnerabilitat davant del canvi climàtic»

Tanmateix es recorda que segons la disposició final segona, punt 4 de la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica:

La Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears pot imposar als plans, programes i projectes sotmesos a avaluació d'impacte ambiental condicionants dirigits a mitigar els impactes ambientals, reduir emissions, augmentar l'ús d'energies renovables o reduir la vulnerabilitat al canvi climàtic

-A l'informe de 03 de juny de 2022 del Servei d'Ordenació del Territori del Departament d'Urbanisme del Consell Insular de Mallorca, varen comunicar:

Conclusions

Respecte al PTIM

Es compleixen els requisits tècnics de la Norma 22, Condicions d'integració paisatgística, Norma 42, Mesures bioclimàtiques en l'edificació, Norma 44. Contaminació lumínica i Norma 45, Contaminació acústica.

En cas d'intervenció constructiva a les tanques de la propietat, s'ha de complir amb el que diu l'apartat respectiu de la N. 22, així com també s'ha de tenir en compte que no es poden obrir nous camins privats externs a la finca. A part d'això, a l'hora de col·locar rètols publicitaris seran com a màxim de 0m20m² i integrats amb l'entorn.

Respecte al PIAT

S'han de complir amb els requeriments de l'article 30.2.c)

-El camí de vianants projectat és de formigó, hauria de ser de material permeable.

-A la zona d'aparcament s'ha de plantar 1 arbre per cada 2 places.

-S'ha de justificar el compliment de l'article 42 del PIAT, especialment pel que fa al subministrament del 50% de l'energia mitjançant la disposició d'una instal·lació de generació d'energia renovable per a l'autoconsum.

-Així mateix, cal justificar el compliment de la reserva mínima de places d'aparcament i dotació per a la recàrrega per a vehicles



elèctrics.»

-A l'informe de 08 de juny de 2022 del Servei d'Estudis i Planificació de la Direcció general de Recursos hídrics, varen comunicar:

Consideracions tècniques

El sistema de depuració projectat està dimensionat per 20 habitants equivalents i el projecte indica que l'ocupació serà de 25 habitants equivalents, per tant, el sistema de depuració autònom a instal·lar s'ha de dimensionar correctament, tenint en compte els treballadors no residents i els treballadors dels serveis complementaris de què disposarà. El sistema autònom de depuració ha de complir amb els requisits establerts a l'article 80 i l'annex 3 del PHIB 2019, per als establiments d'hoteleria amb una capacitat superior a 12 habitants equivalents.

S'haurà de presentar una comunicació prèvia (segons el model facilitat per la DGRH i que es pot consular a la seva web). Després d'aquesta comunicació, en el termini de 2 anys, s'haurà de presentar una declaració responsable de la instal·lació del sistema de depuració (també segons model oficial), que acompanyarà amb un document acreditatiu d'adquisició, instal·lació, característiques tècniques, rendiment i pla de manteniment.

Conclusions

1. En relació amb el subministrament d'aigua potable, en cas de voler emprar la captació A-S-14642_Vigent ubicada a la parcel·la objecte del projecte per abastir l'agroturisme, prèviament haurà de regularitzar la seva situació (tramitar el canvi d'ús i revisar el volum màxim autoritzat) al Servei d'Aigües Subterrànies de la DGRH. Per a proveir l'agroturisme amb aigua procedent de la pluja, haurà de donar compliment amb la normativa sanitària vigent.

2. En relació amb el sistema de depuració, aquest s'ha de dimensionar correctament i el seu titular ha de presentar la comunicació prèvia i la declaració responsable segons les especificacions de l'article 80 i l'annex 3 del PHIB 2019.

3. Atès que la zona presenta un nivell de vulnerabilitat a la contaminació d'aqüífers baix i també moderat, s'atindrà al que disposa l'article 2.1c) del Decret llei 1/2016, de 12 de gener, de mesures urgents en matèria urbanística: Durant l'execució de les obres, s'han d'adoptar les màximes precaucions per evitar l'abocament de substàncies contaminants, incloses les derivades del manteniment de les maquinàries

-A l'informe d'1 de setembre de 2022 del Servei d'Estudis i Planificació del Servei Tècnic de la Direcció Insular de Transició i Ordenació de Turisme, varen comunicar:

Consideracions tècniques i conclusió

Revisar el projecte i segons la informació donada, aquest s'ajusta bàsicament a la normativa sectorial turística.

S'han de complir els paràmetres de qualitat paisatgística establerts a l'article 30 del PIAT i els paràmetres ambientals de l'article 42.

Per tot això, es pot informar favorablement el canvi d'ús dels edificis existents a agroturisme, sense perjudici de la tramitació que escaigui davant altres administracions en visites a la realització de les actuacions proposades.

-A l'informe de 8 de setembre de 2022, del Servei Tècnic del Servei d'Aigües de la Direcció general de Recursos Hídrics varen comunicar:

Revisada la documentació i d'acord amb les competències d'aquest servei, cal informar el següent:

El projecte avalua les necessitats d'aigua en la quantitat de 12.206 m³/any per agroturisme i reg i disposa de Resolució de legalització d'un pou existent de data 07/04/2022. Previ a l'explotació s'ha de sol·licitar l'autorització d'afiorament i explotació d'aigües subterrànies i la posada en servei de les instal·lacions. La massa d'aigua és la 1815M2 Montuiri, en bon estat. Per tant d'aquest servei no trobam cap impediment per a resoldre favorablement la concessió, previ informe favorable de la Direcció General de salut pública i participació.

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, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, i no es preveu que el projecte pugui tenir efectes significatius sobre el medi ambient, en concret:

1. Característiques del projecte: El projecte consisteix en la implementació d'un agroturisme i piscina a «Son Oms» en el Terme Municipal de Porreres. L'agroturisme constarà de 7 unitats d'allotjament (16 places d'ús d'agroturisme), així com una zona d'usos comuns (zona de recepció, menjador i un petit office), piscina amb una superfície de 74,90 m², i zona d'aparcament a una zona pavimentada existent. La superfície construïda que afecta l'agroturisme suma un total de 489,22 m², i 25 habilitats equivalents, sense tenir en compte els treballadors no residents i els treballadors dels serveis complementaris sobre un total de superfície edificada de la parcel·la (usos residencials, agraris i agroturisme) de 2.713,74 m² i d'ocupació total de 6.101,66 m².



El projecte no preveu intervenir en la volumetria de l'estructura dels edificis on es fa el canvi d'ús a agroturisme, però es preveu fer intervencions per adequar-los al nou ús. Es vol construir unes escales d'accés a dues habitacions, així com dur a terme demolicions per l'obertura de buits de façana per obrir portals i finestres als murs existents, sent similars les seves característiques als ja existents a l'interior del pati, i majors a les façanes nord i llevant per augmentar la visibilitat de l'entorn des de les habitacions. A l'interior de les dependències s'instal·larà un nou trasdosat amb aïllament tèrmic i sonor.

Per altra banda, es construiran alguns murs de contenció de terres d'escassa entitat en les terrasses, i es construirà l'estructura pròpia de la piscina i el seu dipòsit de compensació. Així mateix, es realitzarà un recorregut d'accessibilitat de connexió de tots els espais de l'agroturisme sobre sòl no productiu agrícola de l'explotació amb formigó de color ocre. El DAIAS explica que es faran servir les zones pavimentades actuals per a aparcament dels vehicles dels clients de l'activitat sense augmentar les zones pavimentades per a aquest ús. Per a l'execució de la piscina, de geometria rectangular de 74,90 m² de làmina d'aigua a nivell del rasant del terreny, s'excavarà la zona de l'antiga "era" de la parcel·la annexe a les cases, s'utilitzarà rajoles, la caseta d'instal·lacions s'ubicarà al magatzem agrari annex a aquesta i es rehabilitarà els murs de pedra.

La finca compta amb pou i aljub, així com una cisterna de recollida d'aigües pluvials. El pou es troba inscrit al cens d'Aigües Subterrànies amb l'etiqueta A_S_14642_Vigent-A_S_14642. D'acord amb el DAIAS el subministrament es faria des del pou existent, acumulant l'aigua a l'aljub. L'augment del consum d'aigua l'estimen en 1.022 m³/anuals, màxim permès pel Reial decret 51/2019 pel que aprova el Pla Hidrològic de les Illes Balears (en endavant PHIB), i de 11.191 m³ per a l'explotació agrària, el que suposa un total anual de 12.213 m³. El DAIAS aclareix que s'instal·larà una fossa de depuració homologada d'oxidació total amb tractament primari i secundari per fangs actius per a la gestió de les aigües residuals de l'activitat d'agroturisme. La fossa a implantar es troba dimensionada per a 20 habitants equivalents, ja que també tractaran les aigües residuals dels habitatges existents. S'irrigarà amb l'aigua regenerada a una zona verda annex existent. D'acord amb el DAIAS, el subministrament elèctric es farà per connexió a la xarxa elèctrica, amb un transformador situat dins la mateixa parcel·la. S'instal·larà un sistema de producció d'aigua calenta sanitària (ACS) sobre la coberta de l'edifici 4 existent per plaques fotovoltaiques.

2. Ubicació del projecte: el nou agroturisme i piscina es vol implementar a l'edifici principal de les construccions de «Ses Cases de Son Oms» del TM de Porreres, una explotació agrícola i ramadera inscrita al Registre Insular Agrari amb número codi REGA ES070430000163 amb la qualificació d'Explotació Preferent. Es tracta d'una explotació agrària preferent en una finca formada per diverses parcel·les, la major part en el municipi de Porreres (302.850 m²) i una part en el municipi de Montuïri (53.138 m²), amb 6 referències cadastrals: dues al polígon 4 en el TM de Porreres (07043A00401288 i 07043A00401299) i quatre en el polígon 11 del TM de Montuïri (07038A01100725, 07038A01100727, 07038A01100729, i 07038A01100730).

És una explotació agrària agrícola i ramadera a sòl agrari general amb una superfície total d'explotació de 38,31 Ha que genera 0,94 unitats de treball agrari (UTA): ordi de secà (12,53 Ha), civada (8,98 Ha), vinya de secà (0,85 Ha), garrover (0,68 Ha), tarongers (0,31 Ha), altres fruiters (0,93 Ha) i hortalisses (0,26 Ha), ovi (33 unitats mare) i gallines (25 unitats). Així mateix, conté una zona forestal que es fan servir com a past de l'explotació ramadera.

Segon cadastre la superfície construïda és de 2.411 m² i la superfície gràfica de 306.555 m², sense divisió horitzontal i any de construcció 1850 al cadastre, però hi ha notícies històriques d'aquesta possessió des del segle XVI. Les obres objecte del projecte són dins «Ses Cases de Son Oms» construccions corresponents a 5 edificis que situen a la parcel·la amb referència cadastral 07043A00401288 del polígon 4 de Porreres.

L'àmbit d'actuació se situa dins la Unitat paisatgística 9 «Pla». D'acord amb l'IDEIB i el document ambiental, no existeix cap element patrimonial catalogat dins l'àmbit d'actuació, ni a les seves proximitats.

La parcel·la objecte d'estudi no es troba dins cap espai de rellevància ambiental, ni cap espai definit 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.

D'acord amb el visor cartogràfic IDEIB, l'espai destinat a l'activitat d'agroturisme no es troba afectat per cap àrea de prevenció de riscos (APR) d'inundació, d'erosió, d'esllavissament, o d'incendi. Així i tot, la zona es troba al límit de la zona APR d'erosió 91, i, segons el IV Pla Forestal de les Illes Balears (2015-2024), la zona forestal inclosa a l'explotació es correspon amb una zona amb risc molt alt d'incendi forestal (ZAR).

Els terrenys objecte d'estudi inclouen el pou amb Etiqueta A_S_14642_Vigent-A_S_14642, i s'ubiquen a una distància aproximada de 500 metres del pou, dins perímetre de restriccions moderades del PHIB. La zona no es troba afectada per cap perímetre de restriccions dels pou de proveïment urbà. No hi ha afecció de cap massa d'aigua superficial.

La zona d'estudi es troba damunt la massa subterrània 1815M2 denominada «Montuïri», aquífer poc profund, la massa d'aigua es troba en mal estat (mal estat per clorurs i bon estat quantitatiu) i es troba en risc químic per clorurs. No és AVCN i el nivell de vulnerabilitat a la contaminació és entre baix i moderada.

Segons el Bioatles (1x1 codi 4.123 i 4.133), trobem 5 espècies catalogades: àguila calçada Aquila Pennata, mussol banyut Asio otus, mussol

Otus scops, eriçó Atelerix algarus, i el coleopter banyarriquer Cerambyx cerdo mirbeckii) i 1 espècie amenaçada (milà reial Milvus milvu). A l'informe favorable d'11 d'abril de 2022 del Servei de Protecció d'Espècies de la Direcció General d'Espais Naturals es va comunicar que hi ha constància de la presència de tres nius de milà reial a distàncies superiors als 500 metres, per la qual cosa no és necessari aplicar mesures específiques per aquesta espècie sempre que es posin en pràctica les accions previstes al document ambiental així com el Pla de Vigilància.

3. Característiques del potencial impacte: els impactes generats durant la fase de construcció són majoritàriament de caràcter temporal, mentre que els impactes generats durant la fase d'explotació de les instal·lacions es consideren bàsicament d'intensitat baixa o mitjana.

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

Conclusions de l'informe d'impacte ambiental

Primer. No subjectar a avaluació d'impacte ambiental ordinària el «Projecte d'implantació d'agroturisme en edifici existent i de piscina en la Finca Son Oms (TM de Porreres)», sempre que es compleixin les mesures proposades tant al Document Ambiental, redactat amb data 21 d'octubre de 2021 redactat per l'enginyer agrònom Joan Company Roig - promotor Omsbibí S.A.-, com a la resta de documentació tècnica que acompanya el projecte, i els condicionants següents:

1. Respecte a les activitats agroturístiques:

-S'ha de garantir la vinculació de les parcel·les que s'associen al present projecte a l'activitat complementària de l'explotació agrària preferent a efectes d'allò que preveu l'article 15 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic de les Illes Balears

2. Respecte als paràmetres de qualitat paisatgística:

- La zona d'aparcament ha de disposar com a mínim d'un element arbori cada 2 places.
- La zona d'aparcament i camins no es poden pavimentar amb materials impermeables, el paviment haurà de ser permeable.
- Pel que fa als tancaments, a més de respectar les tipologies tradicionals de la zona, no poden suposar un perill per a l'avifauna ni generar un efecte barrera per a la fauna silvestre terrestre. -No es pot obrir nous camins privats externs a la finca.
- Els rètols publicitaris seran com a màxim de 0,20m² i integrats amb l'entorn.

3. Respecte l'autoconsum i les energies renovables:

- L'activitat haurà de cobrir al manco un 50% del consum d'energia per autoconsum mitjançant plaques fotovoltaïques o, en el seu defecte, energies renovables alternatives.
 - L'activitat haurà de cobrir al manco un 70% d'aigua calenta sanitària mitjançant plaques fotovoltaïques o, en el seu defecte, energies renovables alternatives.
- #### 4. Respecte al sistema de depuració autònom d'aigües residuals:
- S'ha de dimensionar correctament, tenint en compte les treballadors no residents i els treballadors dels serveis complementaris de què disposarà l'agroturisme.
 - Ha de complir amb els requisits establerts a l'article 80 i l'annex 3 del Reial decret 51/2019 pel qual aprova el Pla Hidrològic de les Illes Balears 2019 (en endavant PHIB), per als establiments d'hoteleria amb una capacitat superior a 12 habitants equivalents.
 - S'haurà de presentar una comunicació prèvia (segons el model facilitat per la Direcció General de Recursos Hídrics i que es pot consular a la seva web). Després d'aquesta comunicació, en el termini de 2 anys, s'haurà de presentar una declaració responsable de la instal·lació del sistema de depuració (també segons model oficial), que acompanyarà amb un document acreditatiu d'adquisició, instal·lació, característiques tècniques, rendiment i pla de manteniment.
 - S'ha d'instal·lar allunyat de les instal·lacions de subministrament d'aigua potable.

5. Respecte al pou de subministrament d'aigua:

- S'ha de garantir la disponibilitat d'aigua per cobrir tant les activitats agrícola-ramaderas com les agroturístiques.
- En cas de voler emprar la captació del pou A-S-14642_Vigent ubicada a la parcel·la objecte del projecte per abastir l'agroturisme, prèviament haurà de regularitzar la seva situació (tramitar el canvi d'ús i revisar el volum màxim autoritzat) al Servei d'Aigües Subterrànies de la Direcció General de Recursos Hídrics.
- Si la modificació de la captació del pou A-S-14642_Vigent no fos suficient, i s'ha de proveir aigua mitjançant camions cisterna, aquests a, aquest s'ha de dur a terme per empresa autoritzada, es recomana que l'aigua subministrada provengui d'una massa d'aigua en bon estat o sigui aigua dessalinitzada i que es realitzi un registre dels albarans o factures oficials dels volums subministrats.
- L'aljub existent destinat a recollida d'aigües pluvials només s'utilitzarà per a la neteja de zones exteriors i reg. També es permet l'ús per omplir la piscina sempre que passi pel sistema de filtració i desinfecció de la pròpia piscina.
- En relació a la gestió de les aigües pluvials de l'aparcament de la finca, segons el que disposa l'art. 60 del PHIB 2019 s'hauran d'adoptar tècniques de drenatge sostenible.



6. Atès que la zona presenta un nivell la vulnerabilitat de contaminació d'aqüífers moderat, s'atendrà al que disposa l'art. 2.1.c) del Decret llei 1/2016, de 12 de gener, de mesures urgents en matèria urbanística: Durant l'execució de les obres, s'han d'adoptar les màximes precaucions per evitar l'abocament de substàncies contaminants, incloses les derivades del manteniment de les maquinàries.

7. Respecte al risc d'incendi:

-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.

-És necessari emprar el plànol de nivells de risc d'incendi forestal inclòs en el IV Pla General de Defensa contra Incendis Forestals de les Illes Balears (2015-2024) (IV PGIF), aprovat per Decret 22/2015, on s'indica que el nivell de risc d'incendi forestal de la zona del projecte és moderat en la zona d'habitats i cultius, i molt alt en la massa forestal annexa.

S'han de complir les mesures establertes a l'article 7 i 11 del 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 també s'han de complir les mesures de l'article 77 de la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears. Així com s'ha de complir el Reial Decret 314/2006, de 17 de març i l'Annex II del Decret llei 1/2016, del 12 de gener.

-En relació a la vegetació es recomana que siguin espècies de caràcter poc o moderadament pirofític i marcar una distància mínima igual a la distància màxima dels arbres a les edificacions suficient per evitar risc en cas d'incendi, ventades, etc. En tot cas s'hauran de respectar les espècies protegides i catalogades dins el Catàleg Balear d'Espècies Amenacades i Especial Protecció, les Àrees Biològiques Crítiques i el Consell Assessor de Fauna i Flora de les Illes Balears. S'haurà de tenir especial cura a l'hora de dur a terme les actuacions en la zona afectada per alzinar protegit.

-En relació a les instal·lacions com les piscines, si es possible, aquestes estiguin a 50 metres de la construcció, i que en un radi de 25 metres al voltant de la piscina no hi hagués cap obstacle per possibilitar les tasques de lluita contra incendis en condicions òptimes.

-En relació al foment de les bones pràctiques agropecuàries i forestals, a l'hora de gestionar vegetació de caràcter forestal, es considera que s'ha de fer referència a l'article 64 del Pla Territorial de Menorca i a la Llei 21/2015, de 20 de juliol, que modifica la Llei 43/2003, de 21 de novembre, de Forests.

-En relació a la vegetació es recomana que siguin espècies de caràcter poc o moderadament pirofític i marcar una distància mínima igual a la distància màxima dels arbres a les edificacions suficient per evitar risc en cas d'incendi, ventades, etc. En tot cas s'hauran de respectar les espècies protegides i catalogades dins el Catàleg Balear d'Espècies Amenacades i Especial Protecció, les Àrees Biològiques Crítiques i el Consell Assessor de Fauna i Flora de les Illes Balears. S'haurà de tenir especial cura a l'hora de dur a terme les actuacions en la zona afectada per alzinar protegit. APR d'erosió 91, les alternatives han d'incloure les previsions especificades i APR amb risc molt alt d'incendi forestal (ZAR), les actuacions que requereixin ús de maquinària pesada, s'han de procurar realitzar-se forma de les zones APR, i fer una vigilància continuada de possibles afeccions.

D'altra banda, es recorda que:

-L'activitat complementària de l'agrària comprèn totes les activitats que tinguin lloc a l'explotació agrària amb caràcter vinculat a aquesta, que representin o puguin representar una millora de les rendes agràries diferents de les que deriven de l'explotació agrícola, ramadera o forestal, i l'exercici de les activitats complementàries cessaran quan finalitzi l'activitat agrària, d'acord amb l'article 93 i la definició de l'article 5.1.c) de la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears

-S'ha de complir amb les disposicions del CTE (Codi Tècnic de l'Edificació) i en concret el DB-HE 3 d'eficiència d'instal·lacions lumíniques, així com mesures d'aplicació de la Llei 3/2005, de 20 d'abril, de protecció del medi nocturn de les Illes Balears. L'ús de l'aigua del pou, d'acord amb l'informe de la direcció general de salut pública i participació, ha de complir la normativa vigent referent a aigües de consum humà, prevenció i control de la legionel·losi i piscines:

-El sistema d'emmagatzematge ha de complir les especificacions establertes al Reial decret 140/2003, de 7 de febrer, pel que s'estableixen els criteris sanitaris de la qualitat de l'aigua de consum humà i al Decret 53, de 6 de juliol, sobre vigilància sanitària de les aigües de consum humà de les Illes Balears, disposant d'un programa d'autocontrol i seguiment de la qualitat de l'aigua subministrada als usuaris de l'agroturisme.

-En tot cas, l'activitat haurà de complir la normativa vigent referent a aigües de consum humà, prevenció i control de la legionel·losi i piscines:

-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 higiènico-sanitàries pels establiments d'allotjaments turístics i les d'ús col·lectiu.

-Reial decret 865/2003, de 4 de juliol, pel qual s'establixen els criteris higiènico-sanitaris per a la prevenció i control de la legionel·losi.

-Reial decret 53/2013, de 6 de juliol, sobre vigilància sanitària de les aigües de consum humà de les Illes Balears.

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 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 47.5 de la Llei 21/2013.

Cinquè. Aquesta proposta de 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.

(Signat electrònicament: 31 de gener de 2023)

El president de la CMAIB

Antoni Alorda Vilarrubias

