



Secció III. Altres disposicions i actes administratius

ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA CONSELLERIA D'HABITATGE, TERRITORI I MOBILITAT

12016

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 bàsic d'ampliació d'agroturisme existent i restitució de la realitat física alterada d'edificacions annexes, polígon 3, parcel·la 307 (TM de Sant Llorenç des Cardassar)(Exp. 32a/2023)

Vist l'informe tècnic amb proposta de resolució de dia 14 de juliol de 2023, 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 bàsic d'ampliació d'agroturisme existent i restitució de la realitat física alterada d'edificacions annexes, polígon 3, parcel·la 307 (TM de Sant Llorenç des Cardassar), 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 en l'annex 2 del Decret legislatiu, la part d'ampliació d'agroturisme existent del «Projecte bàsic d'ampliació d'agroturisme existent i restitució de la realitat física alterada d'edificacions annexes, polígon 3, parcel·la 307 (TM de Sant Llorenç des Cardassar)», s'inclou en el punt 6 del grup 7:

Urbanitzacions de vacances i instal·lacions hoteleres fora d'àrees urbanes i construccions associades.

Per altra banda, respecte de les edificacions annexes ja executades objecte de «restitució de la realitat física alterada» serà d'aplicació l'apartat 9.2 de la Instrucció del Conseller de Medi Ambient i Territori per a establir criteris d'actuació en relació als procediments d'avaluació ambiental de plans, programes i projectes (BOIB núm. 56, 28.04.2022), en relació amb els criteris per a l'aplicació dels supòsits de l'article 9.1, de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental i de l'article 14.7 del Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les illes Balears: «No obstant, s'admetran a tràmit les sol·licituds d'avaluació d'un projecte d'una instal·lació o activitat existent, si es paralitza l'activitat durant tot el procediment, i el projecte inclou, si s'escau, la prèvia restitució de la realitat física alterada així com l'estudi d'alternatives per a una nova instal·lació o activitat amb justificació de la solució adoptada tenint en compte els efectes sobre el medi ambient.»

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. 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

Es projecta l'ampliació d'un agroturisme existent (agroturisme Son Penya), localitzat al Camí de Son Berga, polígon 3, parcel·la 307, del TM de Sant Llorenç des Cardassar, amb la construcció d'una sala de ioga amb pèrgola exterior i una edificació per a l'aparcament de bicicletes, així com la «restitució de la realitat física alterada de les edificacions annexes» destinades a ampliació del restaurant existent, magatzem, magatzem de la bugaderia existent, sala de personal, i pool-bar amb terrassa exterior. El projecte no suposarà alteració del nombre d'unitats d'allotjament (20), ni de les places turístiques (40) autoritzades.

Les edificacions existents objecte de «restitució de la realitat física alterada» són diversos volums aïllats d'una sola planta, construïdes sense llicència els anys 2015 (magatzems) i 2018 (ampliació del restaurant i pool-bar), amb les característiques següents:

- Ampliació del restaurant: consistent en un volum diàfan amb façanes amb vidre i coberta plana, adossat i connectat al restaurant mitjançant un pas d'1,30 m d'amplada i una altura inferior al volum existent.
- Magatzems: consta de dos volums adossats al volum existent destinat a bugaderia i sala d'instal·lacions. Tots dos volums es componen amb materials i altures diferents de l'edifici existent, el qual consta de planta baixa, amb accessos per diferents façanes per





a millorar la seva funcionalitat i connectivitat amb l'establiment existent, i coberta plana.

-Pool-bar: situat a l'est de la piscina existent i compost per una petita edificació amb coberta plana destinada a barra i magatzem del bar, i una terrassa exterior amb murs exempts i sofàs d'obra disposats al voltant dels arbres existents, delimitada per un paviment de graves a nivell del terreny natural, i una vela de lona fixada als murs exempts.

Per altra banda, les noves edificacions tendran les característiques següents:

-Sala de ioga: consistent en un volum de planta baixa rectangular i diàfana amb grans obertures en façana per a garantir una òptima il·luminació i ventilació natural, i coberta inclinada d'un sol pendent. En el seu entorn exterior es projecta una pèrgola rectangular paral·lela a l'edificació amb un mur exempt de pedra al nord per a millorar la privacitat i tranquil·litat de l'entorn immediat de l'edifici.

-Aparcament de bicicletes: consistent en un volum diàfan de planta baixa rectangular, amb una gran obertura a l'oest per a facilitar el seu funcionament, i coberta inclinada d'un sol pendent, que s'integra entre la vegetació de l'entorn en el qual se situa.

D'acord amb el document ambiental, les noves edificacions no comptaran amb instal·lacions sanitàries al seu interior, per la qual cosa no suposaran un increment del consum d'aigua potable. Respecte de les necessitats energètiques, l'aparcament de bicicletes únicament disposarà d'instal·lació d'enllumenat de baix consum, així com un ventilador per a la renovació de l'aire. Pel que fa a la sala de ioga, s'instal·larà un equip d'expansió directa fred/calor, instal·lació d'enllumenat de baix consum i un sistema d'aportació i d'extracció de l'aire, a més d'una instal·lació tèrmica per a cobrir la demanda energètica. Per altra banda, l'establiment disposa en l'actualitat d'una instal·lació de producció fotovoltaica amb una potència pic de 19,44 kWp amb excedents de compensació, que seran utilitzats a les noves edificacions. Quant al subministrament d'aigua potable de les edificacions objecte de «restitució de la realitat física alterada», aquesta es realitza des d'aljub existent, mentre que les aigües residuals generades es dirigeixen a fossa sèptica existent. Respecte del subministrament energètic, procedeix de centre de distribució existent i en servei, de GESA-ENDESA.

El pressupost estimat de la part del projecte relativa a l'ampliació de l'agroturisme serà de 101.547,82 euros i el de la part del projecte corresponent a la «restitució de la realitat física alterada» de les edificacions annexes serà de 119.509,34 euros.

3. Avaluació dels efectes previsibles

Pel que fa a la construcció de la sala de ioga i aparcament de bicicletes, es consideren com a impactes ambientals rellevants, durant la fase de construcció, l'ocupació de sòl i impacte paisatgístic pels aplecs de materials i estris necessaris per a les obres, l'alteració de la qualitat de l'aire (emissió de gasos contaminants, renous, pols i partícules en suspensió) i el risc de contaminació de les aigües subterrànies per abocaments accidentals de substàncies contaminants. Com a impactes positius, destaca la creació de llocs de feina temporals. Durant la fase d'explotació, es consideren com a efectes adversos sobre el medi ambient l'ocupació de sòl, malgrat que aquest sigui poc productiu. No es consideren afeccions significatives a la flora, atès que l'accés a les noves edificacions es durà a terme per camins existents i no hi ha constància de flora singular a les ubicacions proposades. Respecte de l'impacte paisatgístic en fase d'explotació, en tot cas, caldrà garantir la integració paisatgística de les noves edificacions en l'entorn.

En tot cas, quant a les edificacions ja executades i vinculades a l'activitat (magatzems, ampliació del restaurant i pool-bar) es considera que manquen o no s'han estimat suficientment els impactes ambientals derivats del seu manteniment, en comparació amb la seva demolició (s'amplia a l'apartat 5. Anàlisi dels criteris de l'annex III de la Llei 21/2013, de les conclusions).

4. Consultes a les administracions públiques afectades i persones interessades

L'òrgan ambiental ha realitzat consulta a les següents administracions previsiblement afectades:

- Servei de Protecció d'Espècies, de la DG d'Espais Naturals i Biodiversitat.
- Servei d'Estudis i Planificació, de la DG de Recursos Hídrics.
- Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera (DG d'Energia i Canvi Climàtic), de la Conselleria de Transició Energètica i Sectors Productius.
- Servei d'Ordenació del Territori i Urbanisme, de la DG de Territori i Paisatge.
- Servei d'Agricultura (DG d'Agricultura, Ramaderia i Desenvolupament Rural), de la Conselleria d'Agricultura, Pesca i Alimentació.
- DG d'Emergències i Interior, de la Conselleria de Presidència, Funció Pública i Igualtat.
- DG de Salut Pública, de la Conselleria de Salut i Consum.
- Direcció Insular de Territori i Paisatge, del Departament de Territori del Consell de Mallorca.
- Direcció Insular d'Urbanisme, del Departament de Territori del Consell de Mallorca.
- Direcció Insular de Transició i Ordenació Turística, del Departament de Transició, Turisme i Esports del Consell de Mallorca.
- Terraferida.
- GOB.
- Amics de la Terra.



En el moment de redactar el present informe, s'han rebut els següents informes de les administracions consultades:

-El Servei de Turisme del Consell de Mallorca (informe aportat pel promotor), amb data 8 de novembre de 2022, va informar el següent:

Es conclou que:

La sol·licitud de modernització i el projecte presentat, tenen per objecte la millora dels serveis i les instal·lacions de l'establiment i s'ajusten als requisits establerts a l'article 7 del Decret llei 8/2020 relacionats en aquest informe (part 1 i 2).

Segons les dades aportades, i com a opinió no vinculant, es considera que el projecte s'ajustaria a les limitacions urbanístiques establertes.

-La DG d'Emergències i Interior, de la Conselleria de Presidència, Funció Pública i Igualtat, amb data 16 de març de 2023, va informar el següent:

Es conclou que:

Una vegada examinada la documentació, es considera que el projecte d'ampliació de l'agroturisme Son Peña al polígon 3, parcel·la 307 de Sant Llorenç des Cardassar, es pot informar favorablement atès que no es troba afectat per cap dels riscos analitzats a la planificació especial de Protecció Civil.

I, finalment, haurà de donar compliment de la normativa d'autoprotecció, si s'escau.

-El Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera (DG d'Energia i Canvi Climàtic), de la Conselleria de Transició Energètica i Sectors Productius, amb data 23 de març de 2023, va informar el següent:

Es conclou que:

L'anàlisi ambiental ha d'incorporar la documentació justificativa necessària pel que fa als apunts 3.3 i 3.4 d'aquest informe, en relació amb mesures sobre mitigació d'emissions de gasos d'efecte hivernacle i d'adaptació al canvi climàtic.

Respecte a les consideracions sobre contaminació atmosfèrica, 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/guia_pel_control_de_les_emissions_de_pols_de_la_construcció_i_demolició-30632/

-La DG de Salut Pública, de la Conselleria de Salut i Consum, amb data 21 d'abril de 2023, va informar el següent:

S'informa favorablement atès que no s'observen riscos derivats de la construcció i explotació per la salut pública.

-El Servei de Protecció d'Espècies, de la DG d'Espais Naturals i Biodiversitat, amb data 5 de maig de 2023, va informar el següent:

Segons el criteri del Servei de Protecció d'Espècies, no és previsible que el projecte pugui suposar un efecte destacable sobre les espècies de la zona, sempre que es portin a terme les mesures previstes, així com el pla de vigilància ambiental.

Es conclou que:

Inform **FAVORABLEMENT** sobre projecte d'ampliació d'agroturisme Son Peña, polígon 3, parcel·la 307, TM de Sant Llorenç des Cardassar.

-El Servei d'Estudis i Planificació, de la DG de Recursos Hídrics, amb data 29 de juny de 2023, va informar el següent:

Es conclou que:

S'informa favorablement el «Document ambiental del Projecte bàsic d'ampliació d'agroturisme existent i restitució de la realitat física alterada d'edificacions annexes» del polígon 3, parcel·la 307 del TM de Sant Llorenç des Cardassar, amb les següents condicions:

1. Si el subministrament d'aigua potable de l'agroturisme prové del sondeig ARE_2556_Vigent-DI_22893 amb l'ús de reguiu, s'ha de sol·licitar el canvi d'ús al Servei d'Aigües Subterrànies de la DGRH. Si el subministrament d'aigua potable es realitza mitjançant camions cisterna, aquest s'ha de dur a terme per empresa autoritzada, es recomana que l'aigua subministrada provingui d'una massa d'aigua en bon estat i que es realitzi un registre dels albarans o factures oficials dels volums subministrats. En el cas que el proveïment es realitzi a partir de l'emmagatzematge d'aigua de pluja, ha de complir amb la normativa sanitària vigent.
2. En relació a la gestió de les aigües pluvials, ha de donar compliment a allò que estableix l'article 51 del PHIB 2022.





- 3.El sistema de depuració existent ha de complir en tot moment amb els requisits establerts a l'article 70 del PHIB 2022, per als establiments d'hostaleria amb una capacitat superior a 12 habitants equivalents.
- 4.S'ha de complir amb l'art. 2 punt 1 c) del Decret llei 1/2016, de 12 de gener, de mesures urgents en matèria urbanística.
- 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.Characterístiques del projecte: Es projecta l'ampliació d'un agroturisme existent (agroturisme Son Penya), amb la construcció d'una sala de ioga amb pèrgola exterior i una edificació per a l'aparcament de bicicletes, així com la «restitució de la realitat física alterada de les edificacions annexes» destinades a ampliació del restaurant existent, magatzem, magatzem de la bugaderia existent, sala de personal, i pool-bar amb terrassa exterior. El projecte no suposarà alteració del nombre d'unitats d'allotjament (20), ni de les places turístiques (40) autoritzades. Les edificacions existents objecte de «restitució de la realitat física alterada» (manteniment) són diversos volums aïllats d'una sola planta, construïdes sense llicència els anys 2015 (magatzems) i 2018 (ampliació del restaurant i pool-bar), mentre que les noves edificacions consisteixen en una sala de ioga i un aparcament de bicicletes.

2.Ubicació del projecte: Es localitza al Camí de Son Berga, polígon 3, parcel·la 307, del TM de Sant Llorenç des Cardassar. D'acord amb el PTM, els terrenys afectats pel projecte estan qualificats com a sòl rústic general (SRG), i, segons les NS de Sant Llorenç des Cardassar, corresponen a zona agrícola. No es troben afectats per àrees de prevenció de riscos (APR) d'inundació, d'erosió, d'esllavissaments o d'incendis. Segons el IV Pla Forestal de les Illes Balears 2015-2024, es correspon amb una zona sense risc o amb baix risc d'incendi forestal.

Els terrenys objecte de les actuacions previstes es localitzen fora d'espais de rellevància ambiental, d'espais definits 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, i d'hàbitats d'interès comunitari (HIC). Dins la parcel·la de referència, molt pròxim a la ubicació proposada per l'edifici destinat a aparcament de bicicletes, trobam els HIC Matolls termomediterranis i predesèrtics (5330) i Pinars mediterranis de pins mesogeans endèmics (9540). La zona d'estudi se situa dins la Unitat Paisatgística 6 (UP-6) «Llevant». Segons el document ambiental, es correspon amb terrenys majoritàriament agrícoles, amb zones de bosquets en els extrems nord i sud d'aquesta, sent l'àrea ocupada pel conjunt d'edificacions de l'agroturisme una zona antropitzada sense vegetació agrícola ni forestal.

El projecte es localitza sobre la massa d'aigua subterrània 1818M2 «Santa Cirga», aquífer profund en mal estat qualitatiu i bon estat quantitatiu, amb moderada vulnerabilitat a la contaminació. Les edificacions objecte d'estudi es localitzen dins el perímetre de restriccions moderades (250 - 1.000 m) de dos pous d'abastiment urbà (CAS_1024_Vigent-A_S_7513 i A_S_7519_Vigent-A_S_7519).

D'acord amb el Servei de Protecció d'Espècies, a la zona on s'ubica el projecte no hi ha constància de la presència d'espècies catalogades o amenaçades, ni de nius de rapinyaires a menys de 1.000 m de distància. Segons el document ambiental, l'element catalogat més pròxim a la parcel·la on se situa l'agroturisme es coneix amb el nom de Son Pocapalla/Son Costes, a més de 800 m de distància.

3.Characterístiques del potencial impacte: es considera que al document ambiental manquen, entre d'altres, valoracions del consum d'aigua, de la generació d'aigües residuals, de la producció de residus, del consum energètic i de l'impacte paisatgístic del manteniment d'aquestes edificacions annexes, per a poder comparar de manera correcta quins seran els impactes ambientals d'una alternativa i l'altra, tenint en compte l'apartat 9.2 de la Instrucció del Conseller de Medi Ambient i Territori per a establir criteris d'actuació en relació als procediments d'avaluació ambiental de plans, programes i projectes (BOIB núm. 56, 28.04.2022). Per altra banda, cal tenir en compte que la demolició d'aquestes edificacions i retirada dels residus, si escau, suposarà la possibilitat d'aprofitar aquests terrenys per ampliar la superfície de zones enjardinades de l'agroturisme. Així mateix, en cas que part del subministrament d'aigua potable de les edificacions annexes a l'activitat es realitzi mitjançant camions cisterna, s'haurien d'avaluar els impactes ambientals derivats del trànsit d'aquests vehicles.

Conclusions de l'informe d'impacte ambiental

Primer. No subjectar a avaluació d'impacte ambiental ordinària el Projecte bàsic d'ampliació d'agroturisme existent i restitució de la realitat física alterada d'edificacions annexes, polígon 3, parcel·la 307 (TM de Sant Llorenç des Cardassar)», respecte de la part relativa a l'execució de les dues noves edificacions vinculades a l'activitat (sala de ioga i aparcament de bicicletes), atès que no es preveu que puguin 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, signat per la Sra. Ana Delgado Núñez, enginyera tècnica agrícola, de la consultora Gest Ambiental, amb data 25 de juliol de 2022, i les condicions següents:

- 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/guia_pel_control_de_les_emissions_de_pols_de_la_construcció_i_demolició-30632/

- 2.Atès que la massa d'aigua subterrània té una vulnerabilitat moderada a la contaminació, s'atendrà al que disposa l'art. 2, lletra 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».

3. Els aplecs de materials, estris i instal·lacions auxiliars temporals necessàries per a les obres s'hauran de situar fora dels HIC Matolls termomediterranis i predesèrtics (5330) i Pinars mediterranis de pins mesogeans endèmics (9540), pròxims a la ubicació proposada per a l'edifici destinat a aparcament de bicicletes.

4. L'acabat d'aquestes noves edificacions haurà de complir amb les prescripcions de la norma 22 del Pla Territorial de Mallorca, pel que fa a la seva integració paisatgística en l'entorn.

5. El Pla de Vigilància Ambiental (PVA) haurà de disposar d'una partida específica dins el pressupost del projecte que inclogui el cost de les mesures a implantar i el seu seguiment ambiental, incloent-hi indicadors de seguiment, l'establiment de lindars i actuacions que es duran a terme en cas del seu incompliment, durant cada una de les fases del projecte.

Segon. Respecte de les construccions ja executades i vinculades a l'activitat (magatzems, ampliació del restaurant i pool-bar), construïdes sense llicència entre els anys 2015 i 2018, es considera que no es poden avaluar perquè no es dona compliment al segon punt de l'apartat novè de la Instrucció del conseller de Medi Ambient i Territori per a establir criteris d'actuació en relació als procediments d'avaluació ambiental de plans, programes i projectes (BOIB núm. 56, 28.04.2022): «No obstant, s'admetran a tràmit les sol·licituds d'avaluació d'un projecte d'una instal·lació o activitat existent, si es paralitza l'activitat durant tot el procediment, i el projecte inclou, si s'escau, la prèvia restitució de la realitat física alterada així com l'estudi d'alternatives per a una nova instal·lació o activitat amb justificació de la solució adoptada tenint en compte els efectes sobre el medi ambient», atès que no queda acreditada en la documentació aportada la paralització de l'activitat durant tot el procediment, i, a més, manca o no s'ha estimat suficientment l'impacte ambiental (consum energètic i d'aigua, generació d'aigües residuals, producció de residus, impacte paisatgístic...) derivat del manteniment de les edificacions referides, en comparació amb la seva demolició, que en justifiqui la seva selecció dins l'apartat d'alternatives del projecte.

En conseqüència, d'acord amb l'article 9.1 de la Llei 21/2013, es recorda que no tendran validesa els actes d'autorització d'aquestes actuacions per no haver estat sotmeses prèviament a avaluació ambiental, sense perjudici que pugui passar una avaluació posterior si complís allò que indica l'article 14.7 del text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears, amb el redactat donat per la disposició final segona de la Llei 9/2022, de 23 de novembre, de règim jurídic i de procediment de les activitats subjectes a autorització ambiental integrada, i l'apartat novè 9.2 de la Instrucció referida en el paràgraf anterior.

Tercer. 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. A més, es donarà compte al Ple de la CMAIB i al comitè tècnic d'Avaluació d'Impacte Ambiental (AIA).

Quart. 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.

Cinquè. 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.

Sisè. 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.

(Signat electrònicament: 7 de desembre de 2023)

La directora general de Coordinació i Harmonització Urbanística

Maria Paz Andrade Barberá

Per suplència de la presidència de la CMAIB

(BOIB núm. 106 de 29 de juliol 2023)