

## **Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos**

### **ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, AGRICULTURA Y PESCA**

**1824**

*Resolución del Presidente de la Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears, por la que se formula el informe de impacto ambiental del Proyecto de reforma y ampliación de las casas para uso de agroturismo ubicadas en el polígono 6, parcelas 7, 23 y 29, TM Artà, promovido por Es Racó d'Artà*

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de 3 de febrero de 2016, y de acuerdo con el artículo 6 del Decreto 29/2009, de 8 de mayo de organización, funciones y régimen jurídico de la Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears (adelante CMAIB) y el Acuerdo del Pleno de la CMAIB sobre la delegación de competencias del Pleno en su Presidente (BOIB núm. 168 de 11/14/2015), RESUELVO FORMULAR:

El Informe de impacto ambiental del proyecto de reforma y ampliación de las casas para uso de agroturismo ubicadas en el polígono 6, parcelas 7, 23 y 29, TM Artà, promovido por Es Racó d'Artà, en los siguientes términos:

#### 1. Determinación de sujeción a evaluación ambiental y tramitación

Este proyecto se tramita según la Ley 21/2013, de 9 de 2015, de evaluación ambiental. Concretamente se encuentra incluido dentro del Anexo II, grupo 9 Otros proyectos apartado 1) Urbanizaciones de vacaciones instalaciones hoteleras fuera de suelo urbanizado y construcciones asociadas.

De acuerdo al artículo 7.2 de la Ley 21/2013 el presente proyecto, comprendido en el Anexo II, será objeto de una Evaluación de Impacto Ambiental Simplificada y por lo tanto se deberá seguir la tramitación ambiental establecida en el capítulo II sección 2ª de la mencionada Ley.

#### 2. Descripción y ubicación del proyecto

El objeto del proyecto es la instalación de un nuevo agroturismo llamado Es Racó d'Artà con una capacidad de 56 plazas turísticas en las parcelas 7, 23 y 29 del polígono 6, en el término municipal de Artà. La superficie total catastral de la finca es de 1.849.165 m<sup>2</sup>.

Las obras que se pretenden realizar incluyen la reforma del edificio principal y edificaciones existentes, la construcción de nuevas unidades de alojamiento, de un restaurante, dos piscinas, spa además de la demolición de edificaciones ya construidas.

Los terrenos donde se desarrollará la presente actividad se ubican mayoritariamente en suelo rústico general (SRG) y puntualmente dentro del ámbito LIC y ZEPa ES000027 Montañas d'Artà (Red Natura 2000) y terrenos calificados como ANEI, AANP y AIA a una zona con vulnerabilidad de acuíferos baja. Hay afección en diferente grados por APR de erosión, APR de deslizamiento, APR de inundaciones y APR de incendios alta.

Se plantea el uso de materiales y sistemas de planteamiento de instalaciones de carácter más sostenible. Se pretende la construcción de las nuevas edificaciones en las zonas de menor impacto conservando toda la vegetación de interés existente, incluido todos los ejemplares arbóreos.

#### 3. Consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas

De acuerdo con el artículo 46 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se han realizado consultas a las siguientes administraciones previsiblemente afectadas por la realización del proyecto:

- Servicio de Aguas Superficiales y Servicio de Estudios y Planificación de la Dirección General de Recursos Hídricos (RS 15/10/2015).
- Servicio de Planificación del Departamento de Medio Natural (RS 15/10/2015).
- Departamento de Territorio e Infraestructuras del Consejo de Mallorca (RS 19/10/2015).
- Carreteras del Departamento de Territorio e Infraestructuras del Consejo de Mallorca (RS 19/10/2015).

A la fecha de la emisión del presente informe se han recibido informes de:





- La Dirección Insular de Infraestructuras y Movilidad del Consell de Mallorca (12/11/2015) indicando que las parcelas 7, 23 y 29 del polígono 6 del TM d'Artà no limitan con ninguna carretera de la red competencia dicha Dirección Insular.
- La Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad (11/23/2015) informando que no se prevé que el desarrollo del proyecto pueda afectar de forma apreciable a los espacios de Red Natura 2000, siempre que se tengan en cuenta una serie de condicionantes.
- Hay tres informes adjuntados a la solicitud de tramitación del órgano sustantivo, el Ayuntamiento de Artà:
- La Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad (07/15/2015) con condicionantes en relación a la afección del proyecto por APR de incendios.
- La Dirección General de Turismo de la Consejería de Innovación, Investigación y Turismo (14/09/2015) en relación a la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears, para un nuevo establecimiento Agroturismo Es Racó d'Artà, situado en el término municipal de Artà.
- Informe previo favorable para acogerse a la Disposición Adicional 4ª de la Ley 8/2012, modificada por el Decreto Ley 1/2013, de 7 de junio y Decreto Ley 372014, de 5 de diciembre, del Departamento de Ordenación y Planificación Turística (07/09/2015).

#### 5. Análisis de los criterios del anexo III de la Ley 21/2013

Se han analizado los criterios del anexo III de la Ley 21/2013 de EA y no se prevé que el proyecto pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, en concreto:

1. Características del proyecto: Se trata de un proyecto que no presenta dimensiones muy considerables en el que está prevista la instalación de una fosa séptica homologada convenientemente dimensionada para evitar la posible contaminación del suelo por aguas residuales. Se plantea el uso de materiales y sistemas de planteamiento de instalaciones de carácter más sostenible, como es el caso de uso de energías renovables, concretamente placas solares para la obtención de ACS y calentar el agua de las piscinas

2. Ubicación del proyecto: el proyecto se desarrolla mayoritariamente en suelo rústico general (SRG) y puntualmente dentro del ámbito de Red Natura 2000 y en terrenos calificados como ANEI, AANP y AIA en una zona con vulnerabilidad de acuíferos baja. Hay afección en diferente grados por APR de erosión, APR de deslizamiento y APR de incendios. El proyecto prevé la construcción de nuevas edificaciones en las zonas de menor impacto conservando toda la vegetación de interés existente, incluido todos los ejemplares arbóreos. Se considera que la actividad a desarrollar con las medidas de la documentación ambiental aportada y las de los informes de la Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad en relación a la posible afección del proyecto a zonas afectadas por APR de incendios y RN 2000 minimizarán los impactos del proyecto. Se deberán tener en cuenta los condicionantes respecto a los elementos patrimoniales catalogados así como de las afecciones por APR de erosión y de deslizamiento del órgano competente en la materia. Por otra parte, por las características del proyecto parece que no se supera la capacidad de carga del medio natural.

3. Características del potencial impacto: El proyecto de ámbito reducido no tendrá efectos transfronterizos ni se prevé que implique impactos significativos. A efectos de sostenibilidad ambiental se pretende lograr la certificación LEED de estrategias y buenas prácticas ambientales de los edificios así como la implantación de un sistema de gestión ambiental basado en la norma ISO 14001.

#### Conclusiones del Informe de impacto ambiental

**Primero.** No sujeta a evaluación de impacto ambiental ordinaria el proyecto Reforma y ampliación de casas ubicadas en el polígono 6, parcelas 7, 23 y 29, TM de Artà, dado que no se prevé que pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente de acuerdo con los criterios del anexo III de la Ley 21/2013 y con las medidas correctoras contenidas en el documento ambiental presentado de julio de 2015, con los siguientes condicionantes:

1. Se deberá solicitar a la Dirección General de Recursos Hídricos (Servicio de Aguas Subterráneas) el cambio de uso a agroturismo de la fuente de uso doméstico existente en la parcela 7 de la finca.
2. Las aguas pluviales de las edificaciones se recogerán y serán utilizados para tareas de riego y limpieza de las instalaciones.
3. Se deberá reutilizar el material de las demoliciones de las obras para las nuevas construcciones, cuando sea posible.
4. Los nuevos caminos de acceso previstos desde las nuevas unidades de alojamiento hasta la edificación principal no podrán transcurrir por zonas ANEI.

5. Dadas las características del proyecto se deberá elaborar un Plan de Vigilancia Ambiental de seguimiento de las medidas establecidas en el documento ambiental y las derivadas de la instalación de las certificaciones previstas: LEED e ISO 140001 centradas especialmente durante la fase de construcción y la fase de funcionamiento, respectivamente.

6. De acuerdo con el informe de la Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad (07/15/2015) en relación a la afección por APR de incendios:





a) Se cumplirán las medidas de prevención durante la época de peligro de incendios forestales establecidos en el artículo 8.2.c del Decreto 125/2007, referentes a la maquinaria y equipos, en terreno forestal y áreas contiguas de prevención, el funcionamiento genere deflagración, chispas o descargas eléctricas susceptibles de provocar incendios forestales.

b) Franja de prevención de incendios forestales, accesos y puntos de agua: dado que se tratan de varias edificaciones interiores o aledañas a zona forestal, en cumplimiento con el Código Técnico de Edificación (CTE), del art. 11 del Decreto 125/2007 y de la norma 20 del Plan Territorial de Mallorca, deberán observarse las siguientes condiciones:

-Anchura y característica de la franja: debe haber una franja de 30 metros de anchura separando la zona edificada de la forestal, con baja carga de combustible vegetal. Así como un camino perimetral de 5 metros, que podrá estar incluido en dicha franja. Esta franja, la cual es a partir del límite construido, se hará según concrete sobre el terreno el Agente de Medio Ambiente

Restos vegetales: tendrán que retirar o tratar los restos vegetales generados en un plazo máximo de 30 días.

-La ejecución de la franja de autoprotección es a efectos de prevención y de autoprotección de incendios forestales de la edificación. Por lo tanto, la necesidad de realizar las tareas de reducción del combustible vegetal sobre el terreno forestal, no pueden suponer en ningún caso un cambio de uso ni una pérdida del carácter forestal de éste.

-La zona edificada debe disponer preferentemente de dos vías de acceso alternativas. Cuando no se pueda disponer de las dos vías alternativas, si el acceso único supera los 20 m de longitud en terreno forestal, éste deberá finalizar en un fondo de saco de forma circular de 12,50 m de radio.

-dado que se trata de una zona de alto riesgo forestal, será necesario que la zona edificada cuente con al menos un hidratante exterior debidamente normalizado para su eficaz utilización por los servicios de extinción de incendios. Este podrá sustituir la exigencia de un depósito de agua para una primera situación de emergencia.

c) Mantenimiento de las medidas de prevención: todas las actividades silvícolas deberán tener un mantenimiento periódico para garantizar el cumplimiento de sus funciones preventivas.

d) Durante la época de peligro de incendios y, en cualquier caso, cuando haya una emergencia, debe estar garantizado el paso a la finca para los servicios de emergencias, tal y como se especifica en el art. 7 del Decreto 125/2007.

e) Dado que se trata de una vía de comunicación en zona forestal, el art. 12 del decreto 125/2007 especifica que los titulares o concesionarios de carreteras, líneas férreas y otras vías de comunicación, cuando éstas atraviesen terrenos forestales, deben establecer una franja de prevención de incendios forestales, sin perjuicio del resto de la normativa sectorial que sea de aplicación. Estas franjas deben ser de al menos el 10% de la anchura de la vía, y deben tener al menos un metro, a partir de cada uno de los límites exteriores. Durante la época de peligro de incendio forestal, las franjas de prevención deben mantenerse permanentemente libres de matorral, vegetación herbácea y cualquier tipo de residuo que pueda favorecer la propagación de fuego.

f) Los operarios participantes en las obras serán instruidos en la existencia de riesgo de incendio forestal, en las medidas de prevención a adoptar, en las actuaciones inmediatas a efectuar ante un conato de incendio y conocerán el número telefónico de comunicación en caso de incendio forestal (112).

7.D'acord con el informe de la Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad (11/23/2015) por posible afección del proyecto al ámbito de Red Natura 2000:

a) En cuanto a las edificaciones incluidas o próximas a la ZEPA mencionada (1,4,5, A, B, C, D 1-3, E, F y G), se deberá evitar realizar obras durante el periodo de reproducción de la avifauna presente, el cual se extiende desde el mes de marzo hasta el mes de julio, ambos inclusive.

b) Se deben retirar manualmente los ejemplares de tortuga mediterránea (Testudo hermanni) que se puedan encontrar en las cercanías de las zonas de intervención y liberarlas en áreas más alejadas.

c) Se llevarán a cabo todas las medidas preventivas relacionadas en el apartado 5 del estudio de EIA.

Se recomienda:

1) De acuerdo con el informe de la Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad (07/15/2015) en relación a la afección por APR de incendios:

a) La realización de las obras fuera de la época de peligro de incendios forestales, es decir, entre el 16 de octubre y el 30 de abril.

b) La franja realizar a efectos de prevención y de autoprotección de incendios forestales que tenga las siguientes características:

• Arbolado: distancia entre pies mínimo de 6 m y podados a un tercio de su altura.

• Matorrales: fracción de cubierta por matorrales inferior a 30%. Los matorral tendrán entre ellos una distancia entre ellos de un mínimo de 3 m.

c) Otras medidas recomendadas

• Todas las chimeneas de la construcción deberían contar con matagospies y preferentemente estarán protegidas con una malla metálica de diámetro de luz inferior a 1 cm.

• En los jardines y en las vallas se debe evitar la utilización de material inflamable, como plásticos, y la implantación de vegetación que quema y propaga rápidamente, como cipreses, brezos y palmeras, sustituyéndolos por otras especies que mantienen altos niveles de hidratación a lo largo del verano, siendo recomendable que sean especies autóctonas.



Se recuerda:

1. Que antes del inicio de las obras se deberá obtener autorización de la Dirección General de Recursos Hídricos en cuanto a la afección del proyecto por APR de erosión y APR de deslizamiento (Servicio de Estudios y planificación) y APR de inundaciones (Servicio de Aguas Superficiales).
2. Que el caudal y el volumen de agua de la fuente existente en la finca varían según la época y el año y, por tanto, se deberá prever un suministro de agua adicional de agua potable cuando sea necesario para abastecer las necesidades del agroturismo.
3. Que de acuerdo con el informe de la Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad (07/15/2015) en relación a la afección por APR de incendios:

a) El cumplimiento de las medidas incluidas en este informe no excluye de la responsabilidad de los propietarios en el cumplimiento de la legislación específica adecuada según el tipo de instalación o construcción y en el uso responsable de los medios que puedan ser causantes de un incendio forestal o de los daños que un incendio forestal pueda causar, ya que sólo son medidas encaminadas a minimizar el riesgo.

4. Que de acuerdo al apartado 9 de la disposición adicional cuarta de la Ley 8/2012, del turismo de las Illes Balears deberá obtener informe favorable de la administración competente insular o municipal para las actuaciones realizadas al amparo de esta disposición en edificios que sean BIC o catalogados.
5. Que la normativa de aplicación en materia de residuos generados por las obras del proyecto corresponde al RD 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición (BOE núm. 38 de 13/02/2008) y el PDS para la gestión de residuos de construcción y demolición, voluminosos y neumáticos fuera de uso (BOIB núm. 141 de 23/11/2002).
6. Se deberán mantener las condiciones higiénico-sanitarias necesarias para garantizar que la balsa de reutilización de aguas residuales para el riego ubicada a unos 600 metros de la edificación principal no ocasione posibles molestias (olor, insectos, etc. ) al agroturismo previsto, especialmente durante la época de verano.

**Segundo.** Se publicará el presente informe ambiental en el Boletín Oficial de las Illes Balears, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 47.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de AA.

**Tercero.** El informe de impacto ambiental perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el BOIB, no se hubiera procedido a la autorización del proyecto en el plazo máximo de cuatro años desde de la publicación, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 47.4 de la Ley 21/2013.

**Cuarto.** El informe de impacto ambiental no será objeto de recurso alguno, sin perjuicio de lo que, en su caso, proceda en vía administrativa o judicial ante del acto, en su caso, de autorización de proyecto, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 47.6 de la Ley 21/2013.

**Quinto.** Esta resolución se emite sin perjuicio de las competencias urbanísticas, patrimoniales, de gestión o territoriales de las administraciones competentes y otras normativas específicas que le sean de aplicación.

Palma, 4 de febrero de 2016

**El presidente de la CMAIB**  
Antoni Alorda Vilarrubias

