

## Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

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

#### **13106** *Acuerdo del Pleno de la Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears sobre el centro deportivo Agility pol. 8, parc. 2, TM Palma (118A/16)*

En relación con el asunto de referencia, y de acuerdo con lo establecido en el artículo 41.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se publica el Acuerdo del Pleno de la CMAIB, en sesión de 26 de octubre de 2017,

#### DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

El proyecto objeto del presente informe está incluido en el apartado 2) Equipamientos sanitarios, docentes o deportivos no previstos en el planeamiento urbanístico con una ocupación de parcela superior a 2.700 m<sup>2</sup> del grupo 11 del anexo I de la Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluaciones ambientales de las Illes Balears.

De acuerdo con el artículo 17.1 de la Ley 12/2016 este proyecto se tramita según la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de 2015, de evaluación ambiental y de acuerdo con el artículo 7.2 de la Ley 21/2013 el presente proyecto será objeto de una Evaluación de Impacto ambiental Ordinaria y, por tanto, se seguirá la tramitación ambiental establecida en el título II, capítulo II, sección 1ª de la mencionada Ley.

#### 1. Información del proyecto: objeto, ubicación y descripción

El promotor del proyecto es Yatch Projects SL y el órgano sustantivo el Departamento de Territorio e Infraestructuras del Consell de Mallorca.

El objeto del proyecto es la implantación de un centro deportivo Agility para el fomento de esta modalidad deportiva competitiva.

La actividad consiste en la realización de entrenamientos deportivos y de adiestramiento, en binomio persona-perro. No se trata de una perrera, vivero, clínica veterinaria ni núcleo zoológico, sino que se trata de una actividad deportiva desarrollada con animales de compañía.

El proyecto se ubica en la parcela 2 del polígono 8 de establecimientos, en el término municipal de Palma. El centro deportivo tiene una superficie computable de 6.166 m<sup>2</sup>, siendo la superficie total de la parcela de 14.824 m<sup>2</sup>. Se trata de unos terrenos agrícolas-residenciales altamente antropizados, sin valores ambientales reseñables constituidos por un estrato arbóreo disperso y otro herbáceo escaso.

El proyecto incluye la implantación de pistas sin pavimentar para la práctica de la actividad y cierres interiores para la delimitación de funciones, así como la adecuación interior de la vivienda cambiando el uso residencial, tratándose de obras de escasa entidad. Se legalizan edificaciones existentes (almacén y piscina prefabricada de pequeñas dimensiones), sin realizar nuevas edificaciones. Se disponen de sistemas de iluminación para realizar la actividad nocturna. En la parcela se ubica un pozo y una fosa séptica.

El acceso se realiza desde la carretera Ma-1042.

Las obras proyectadas guardarán la tipología rústica de la zona (PTI Mallorca).

Las actuaciones a realizar o realizadas son las siguientes:

-Cerramientos interiores a la parcela (ya cerrada exteriormente):

+100 m de cierre de arenisca 40 cm de altura y rejilla con palos de madera de 1m.

+200 m de cierre con rejilla con palos de madera de 1 m de altura.

+523 m de cierre con rejilla con palos de madera a 2 m de altura.

-10 cementos de hormigón con acero de 1x1x1 m<sup>3</sup> para colocar 10 farolas de 9 m.

Adición de arena, 10 cm de espesor sobre el terreno natural en la pista de competición (1.200 m<sup>2</sup>).





-Adición gravilla fina, 10 cm de espesor sobre terreno natural en el aparcamiento (432 m2).

-Adaptación del baño de la vivienda unifamiliar de dos plantas y sótano en uno de minusválidos y femenino y la lavandería como baño masculino, que supone obras menores.

-Adaptación de un cuarto de la vivienda como sala de acicalamiento con bañera y ACS.

- Adaptación de un cuarto de la vivienda como enfermería con suministro de ACS.

Las obras a legalizar son las siguientes:

-Edificio tipo almacén de maquinaria con porche, de 43,10 m2 de superficie construida. Cubierta de teja árabe y solera de hormigón.

-Piscina prefabricada de 27,15 m2 y 1,5 m de profundidad, de uso exclusivo para perros.

Las edificaciones e instalaciones previstas son:

-Pista de competición de medidas reglamentarias de 30x40 (1.200 m2) con cierre de rejilla de 1m con base de piedra arenisca de 40x40x80 y una altura total de 1,40 m con dos puertas de acceso. Iluminación mediante 4 farolas de 9 m con focos de 400 w/u de acuerdo con lo establecido por la Ley 3/2005, de 20 de abril, de protección del medio nocturno de las Illes Balears y la Norma 44.1b de la contaminación lumínica del PTM.

-Pista de entrenamiento de 2.400 m2 para una capacidad de 10 perros cubierta de césped con instalación de riego. Cierre de rejilla de 1 m con dos puertas de acceso. Se incluyen dos bebederos para los perros. Iluminación mediante 6 farolas de 9 m con focos de 400 w/u en cumplimiento de la normativa vigente.

-Cinco parques para la estancia y entrenamiento de los perros. Cierre con rejilla de 2 m de altura ya hecho. Tendrán una superficie de 210 m2, 287 m2, 278 m2, 192 m2 y 532 m2 (1.499 m2 en total).

Estanque existente de 268 m2 que será utilizado para el almacenamiento de agua que se utilizará para el riego de las pistas de entrenamiento (césped) y de competición (con arena), así como para el riego del arbolado existente en la parcela.

Existe un vial de acceso a la finca pavimentado de 40 de longitud y 6 de anchura.

Se proyecta un aparcamiento con una superficie de 432 m2 para 16 vehículos con pavimentación de gravilla. Para los días de competición (4 veces por año) se habilitará una zona de terreno naturales para 10 vehículos más.

Centro deportivo Agility	Superficie ocupada (m2)
Pista de competición	1.200
Pista de entrenamiento	2.400
Parques para los perros	1.499
Almacén	43,1
Piscina para perros	27,5
Vivienda	417,04
Estanque	268
Aparcamiento	432
Total	6.286,29

#### Servicios

-Agua de consumo sanitario. Se dispone de un aljibe para almacenar 30.000 l de agua potable que proviene del sondeo AAS\_15.820 para uso doméstico (vivienda familiar) con un caudal concedido de 1.800 l/h. Se dispone de un sistema de tratamiento de cloración y de descalcificación del agua. El consumo previsto de la actividad es equiparable al consumo medio de una vivienda unifamiliar de 4 miembros.

-Aguas pluviales. Se evacuan al torrente adyacente a la parcela según la pendiente de los terrenos sin instalaciones específicas.

-Aguas residuales. Hay una fosa séptica en la vivienda unifamiliar con una superficie construida de 10 m2 y una capacidad para 10 hab/eq suficiente para las instalaciones en días normales excepto en los días de competición que se instalarán baños prefabricados y las aguas residuales generadas irán a un depósito estanque que será retirado por gestor autorizado.

-El riego del arbolado existente en la parcela, las pistas de arena (competición) y césped (entrenamiento) se realizará mediante el uso de agua

http://www.caib.es/boibfront/pdf/es/2017/143/994828





del estanque procedente del pozo.

-Energía eléctrica. Actualmente la vivienda dispone de suministro eléctrico con potencia suficiente para el desarrollo de la actividad.

- Iluminación exterior. De acuerdo con la Norma 44.2 del PTI el proyecto se encuentra en la zona E2 (áreas incluidas en ámbitos territoriales que sólo admiten iluminación reducida, fuera de las zonas residenciales urbanas o industriales). Las farolas actualmente instaladas cumplen con lo previsto en la normativa mencionada.

Los focos de la pista sólo serán utilizados en momentos puntuales de entrenamiento durante el invierno

-Gestión de residuos.

+ Residuos domésticos contenedores de recogida selectiva ubicados en almacén anexo a la vivienda principal, gestión a través de la red municipal.

+ Residuos orgánicos: los estiércoles sólidos generados de los perros se almacenarán en un contenedor plástico hasta su reutilización como fertilizante agrícola de la misma finca. Se estima una producción de excremento media de 10 kg al mes.

El presupuesto ejecución por contrato es de 82.071 €. El plazo de ejecución es de 6 meses.

## 2. Elementos ambientales significativos del entorno del proyecto

### Diagnóstico territorial

Según la IDEIB la parcela donde se ubica la actividad centro deportivo Agility objeto se desarrolla dentro de suelo rústico general (SRG) afectado por vulnerabilidad de acuíferos media y baja. La parte sur de la parcela corresponde a una zona de inundación, además de afecciones por APR de inundación y APR de erosión; también existe afección por zona de servidumbre y policía del torrente de Sa Riera adyacente. Una franja al norte de la parcela está afectada por APT de carreteras.

El ámbito de actuación se encuentra fuera de espacio natural protegido y de relevancia ambiental, y no se encuentra dentro RN2000.

### Diagnóstico ambiental

El importante grado de antropización de los terrenos se refleja en la flora y fauna existente, sin que se ubiquen especies de especial relevancia.

Aunque de acuerdo con el Atlas de Hábitats 2005 en el espacio afectado aparecen inventariados los siguientes hábitats: H1 Fraxino-Ulmenion minoris (bosques de fresnos), H2 Rubo ulmifolii-Crataegum brevispiniae y H3 Brachypodietum phoenicoides, parecen coincidir con el lecho del torrente de Sa Riera.

De las consultas realizadas no se prevé que el desarrollo del proyecto tenga incidencia negativa sobre especies catalogadas y amenazadas.

## 3. Resumen del proceso de evaluación

### 3.1 Antecedentes

El Consell de Mallorca está tramitando el proyecto para la actividad de un centro deportivo Agility (Exp. Núm. 011/2015-IG) para su declaración de interés general.

El 12 de julio de 2016 el Departamento de Territorio e Infraestructuras del Consell de Mallorca remite proyecto (febrero de 2016), memoria resumen (octubre de 2014) y proyecto de legalización (febrero de 2016) solicitando informe si el proyecto está sometido o no a la tramitación ambiental que dispone la normativa estatal Ley 21/2013.

De acuerdo con el artículo 34 de la normativa estatal la CMAIB emitió documento de alcance de 26 de enero de 2017, que incluye las consultas de fase previa realizadas así como las respuestas recibidas. En dicho documento técnico se recuerda que el artículo 17.5 de la Ley 12/2016, de evaluación ambiental de las Illes Balears establece que el EIA deberá incluir un anexo de incidencia paisajística. También se pedía la aclaración de una serie de puntos de diferente consideración en relación a la documentación aportada.

Concretamente durante la fase previa de consultas se consultaron las siguientes administraciones (RS 10.08.2016):

-Servicio de Aguas Superficiales de la DGRRHH

-Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Palma



Se obtuvo como respuesta informe del Ayuntamiento de Palma, aportando diferentes informes relativos a la tramitación seguida en el Ayuntamiento de este expediente así como la norma específica del propio Ayuntamiento (RE 11.10.2016), e informe del Servicio de aguas Superficiales (RE 23/12/2016).

Informe del Servicio de Aguas Superficiales (04.11.2016) que señala:

[...] Consideraciones técnicas

[...] Las actuaciones del proyecto incluidas dentro de la zona inundable se restringen a los cierres de los parques para estancia de perros (instalación de una reja metálica de 2 m de altura y postes de madera cada 2, 5 m) y a las obras menores de reforma interior necesarias para el cambio de uso de la vivienda existente.

Conclusiones

1. Se informa favorablemente el proyecto en cuanto a las afecciones al DPH de las aguas superficiales, en sus zonas de protección (servidumbre y policía) y en las zonas inundables o potencialmente inundables, con las siguientes prescripciones:

- Se han de aplicar las medidas correctoras adecuadas para mantener la seguridad de personas y bienes en caso de inundación.
- Cualquier modificación de la documentación presentada requerirá un nuevo informe técnico.
- Se ha de disponer siempre a pie de obra de una copia de la autorización emitida por esta Dirección General.
- La finalización de la obra se comunicará por escrito a la DG de Recursos Hídricos y se acompañarán fotografías de las actuaciones realizadas, así como, un plano de situación con número de referencia 3649/2016, con el fin de comprobar el cumplimiento de las condiciones establecidas.

2. El presente informe no es una autorización administrativa. El promotor de las obras deberá solicitar esta autorización a la Dirección General de Recursos Hídricos antes del inicio de las obras.

Informe del Servicio Jurídico (Anexo 1) (11/11/2014) de la tramitación de interés general, del que cabe destacar los siguientes aspectos:

En cuanto al uso previsto de la vivienda hay cierta incoherencia en la documentación presentada:

[...] en relación a la edificación destinada a vivienda se pretende un cambio de uso de la planta baja y planta sótano, de forma que deje de ser vivienda y quede afectación al uso deportivo. La planta piso parece que pretende seguir destinada a vivienda [...] El proyecto se desarrolla en una parcela con vivienda y usos agrícolas de esparcimiento, cambiándose dicho uso residencial por equipamiento deportivo [...] No obstante, el anterior, la vivienda pierde el uso residencial [...].

En cuanto a la afección APR de inundación:

[...] Parte de la parcela en la que se encuentra la edificación con destino actual a vivienda se encuentra afectada por zona de APR de inundación ... Durante la tramitación de la declaración de interés general se deberá obtener informe de la DGRRHH [...].

Con respecto al tema de las distancias a núcleos de población:

[...] No se ha localizado dentro de la normativa de aplicación una regulación en cuanto a exigencias de separación de otro tipo de establecimientos (diferente a animales que viven en el entorno humano, criaderos de animales de compañía, establecimientos de guardia, etc.). No obstante, se considera oportuno solicitar informe al respecto al servicio de Licencias de Actividades [...].

En cuanto a la mención de hospital de animales de compañía:

[...] Se pretende destinar una dependencia a "sala de enfermería" ... se tiene que clarificar que la sala de enfermería no corresponde a un hospital de animales de compañía [...].

Informe del Servicio Jurídico (Anexo 3) (11/02/2015) de la tramitación de interés general, del que cabe destacar:

En cuanto a APT de la carretera secundaria Ma-1042:

[...] Normativa autonómica. Ley 5/1990, de 24 de mayo, de carreteras en las Illes Balears. Capítulo V: zona de dominio público, reserva y protección, Artículos del 28 al 38.

La parcela identificada en la imagen como 00002 está afectada por una zona de protección Según artículo 31 de la ley anteriormente citada, más concretamente el estanque existente y pista de competición, están afectadas.





[...] Será preceptivo el informe del organismo titular de la carretera para la puesta en marcha de cualquier actividad nueva o modificada de la existente que surja del entorno de la carretera y que la puede afectar directa o indirectamente en las zonas limitadas por unas líneas longitudinales paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia mínima de b) 50 metros en carreteras de dos carriles de las redes local o rural.

En cuanto a APR de inundación:

[...] La parcela identificada como 00002 está afectada por una zona de inundación según artículo 124 de la normativa PHDHIB, más concretamente el edificio principal y parque de perros, están afectados [...].

Por lo que hace al DPH:

La parcela identificada en la imagen como 00002 está afectada por una zona de inundación según el artículo 78, apartado 1 y artículo 81 del Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el RDPH, más concretamente vienen afectadas todas las instalaciones a excepción del estanque existente y pista de competición, están afectadas.

### 3.2 Fase de información pública y de consultas

El expediente fue sometido a información pública por el Departamento de Territorio y Movilidad del Consell Insular durante un plazo de treinta días mediante la inserción de edictos en el BOIB núm. 47 de día 20 de abril de 2017, así como en la página web del Consell de Mallorca, sin que se haya formulado ninguna alegación.

Han sido consultadas por el órgano sustantivo las siguientes administraciones públicas afectadas por el desarrollo del proyecto, de conformidad con el artículo 37 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (RS 04.04.2017). Se adjunta para la consulta, además de la documentación relacionada con el expediente, el escrito del presidente de la CMAIB de día 3 de febrero de 2017 y el informe técnico de 26 de enero de 2017.

- Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Palma
- Servicio de Aguas Superficiales de la DGRRHH
- Servicio de Aguas Subterráneas de la DGRRHH
- Servicio de Protección de Especies de la DG de Espacios Naturales y Biodiversidad
- Servicio de Reforma y Desarrollo Agrario de la DG de Agricultura y Ganadería
- Dirección Insular de Infraestructuras y Movilidad del Consell de Mallorca

Y se ha recibido respuesta de las siguientes administraciones públicas:

- Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Palma (RE 29/05/2017)
- Servicio de Reforma y Desarrollo Agrario de la DG de Agricultura y Ganadería (RE 25/04/2017)
- Servicio de Protección de Especies de la DG de Espacios Naturales y Biodiversidad (RE 19/06/2017)

Informe del Servicio de Reforma y Desarrollo Agrario (19/04/2017) donde se indica:

[...] Consideraciones

Examinada la documentación se comprueba que la finca no está inscrita en el registro general de explotaciones agrarias. No se observa ninguna actividad agraria de relevancia y se pretende utilizar construcciones existentes. Por tanto, no tiene ninguna incidencia sobre la posible actividad agraria.

Desde el punto de vista ganadero, resaltar que se debería asegurar la existencia de protecciones frente adversidades climáticas del parque.

Por lo tanto, se informa favorablemente desde el punto de vista agrario y ganadero.

Informe del Servicio de Protección de Especies (05.06.2017) que señala:

[...] Antecedentes

[...] Las actuaciones objeto de legalización son las de almacén y piscina prefabricada y las de cambio de uso de una edificación existente.

Consideraciones técnicas

No hay nidos próximos de halcón peregrino (*falco peregrinus* presente en el Listado de especies silvestres de régimen de protección especial) que puedan verse afectados por algún tipo de actividad proyectada en la parcela objeto de informe.





El Servicio de Protección de Especies, en cuanto a sus competencias y analizada la base de datos, informa favorablemente el proyecto dado que no se prevé que tenga incidencia negativa sobre especies catalogadas y amenazadas.

-Informe del jefe del Servicio Jurídico de Planeamiento del Ayuntamiento de Palma (07.04.2017) que señala, entre otros:

[...] el Ayuntamiento ya emitió informe de fase previa de consultas que adjuntaba el Acuerdo del Consejo de la gerencia de urbanismo de fecha 07/04/2015 y todos los informes emitidos al acuerdo, relativos a la documentación presentada para obtener la declaración de interés general. Se considera adecuado que los informes se puedan completar una vez presentado el EIA del proyecto por el promotor, mediante informe del Área de Ecología, Agricultura y Bienestar Animal.

-El informe del Área de Ecología, Agricultura y Bienestar Animal del Ayuntamiento de Palma (15.05.2017) considera que la actividad objeto tiene pocos puntos de impacto ambiental que deban considerarse. No obstante, señala algunos aspectos a destacar:

1. Se tendría que vigilar que la calidad del agua que se sacará del aljibe cumpla con los parámetros del RD 140/2003 en relación a los criterios sanitarios de la calidad del agua para el consumo humano.

2. Se tendría que comprobar si la capacidad de la fosa séptica existente se corresponde realmente a las necesidades requeridas por la actividad calculadas en 10 hab/eq. Las fechas en el proyecto de la superficie construida de fosa séptica de 10 m<sup>2</sup> parecen insuficientes en relación a los 22 m<sup>2</sup> calculados para una capacidad de 5 m<sup>3</sup> en volumen, calculados por la actividad de acuerdo a lo establecido en el anexo 4 del PHIB.

3. Respecto a la gestión de residuos en la documentación aportada se indica que no se generarán residuos, y por tanto, no es necesario su gestión. Sin embargo, no queda claro si las obras descritas están todas hechas o no. Además durante la obra de reforma necesariamente deben producirse cualquier tipo de residuo. Además no queda claro si la actividad irá asociada a medios móviles (coches, furgonetas, etc.). Es un aspecto importante a tener en cuenta dada la gestión de residuos especiales (neumáticos) y peligrosos (cambio de aceites, baterías, etc.) que se puedan generar.

4. No se describe cuál es la fuente para calentar el ACS.

5. Respecto al ruido se indica que el hecho de haber obtenido autorizaciones de vecinos de la zona donde se ubicará el centro Agility no le exime del cumplimiento de la normativa vigente aplicable. En todo caso se deberá vigilar que la actividad no cause molestias de tipo acústico.

#### 4. Integración de la evaluación

##### 4.1 Alternativas

El EIA de marzo de 2017 aportado indica que la declaración de interés general para la creación de un centro deportivo Agility corresponde a actuaciones de diferente naturaleza:

-Legalización de edificios e instalaciones relacionadas con el centro.

Adaptación de vivienda para los usos deportivos complementarios previstos.

Incorporación de elementos externos para el desarrollo de nuevas actividades: cierres, luminaria, acondicionamiento de pistas, aparcamiento, etc.

En función de lo anterior se ha considerado la evaluación de las siguientes alternativas:

- Alternativa 0 de no ejecución del proyecto, se descarta teniendo en cuenta que se trata de una actividad con demanda en la isla que dispone de un espacio adecuado para su desarrollo.

- Alternativa de ubicación que viene determinado por la titularidad de los terrenos, los cuales han sido considerado propicios por la propiedad y diseñadores del proyecto, junto con el entorno de los mismos. Además del acceso a la finca se considera fácil y directo desde la carretera y dispone de la dotación de servicios necesarios para albergar el centro deportivo. En cuanto a las posibles molestias que se pueden causar como resultado del desarrollo de la actividad se ha obtenido la autorización de los potenciales vecinos afectados.

- Alternativa en relación a la distribución de las diferentes instalaciones. Las edificaciones que se adecuen (vivienda) o legalicen (almacén y piscina para perros) no son objeto de alternativa de emplazamiento dado que ya están construidas, así como el vial de acceso a la finca y el estanque para riego. Podrían ser objeto de cambio de ubicación las pistas, parques y aparcamiento. Sin embargo, el aparcamiento se sitúa inmediato al camino de acceso y las pistas y los parques se distribuyen según las necesidades funcionales de un terreno homogéneo desde el punto de vista ambiental y topográfico.





-Alternativa de tipo de cierre de la finca. Se ha optado por un cierre, permeable al paso de agua, adecuado al entorno rústico minimizando las dimensiones y con pequeños postes de madera.

-Alternativas a la gestión de basuras. Se ha descartado receptáculo para el almacenamiento de estiércol procedente de los perros generados por el pequeño volumen generado.

-Alternativa a la iluminación externa. Se ha planteado la mínima potencia de iluminación necesaria en relación a las pistas, el acceso y pequeños puntos de luz donde sea necesario reforzamiento de iluminación.

#### 4.2 Principales impactos de la alternativa elegida y su corrección

Cabe destacar los siguientes aspectos en relación a este apartado:

-Cambio de uso de la vivienda principal de residencial a actividad deportiva.

Según la EIA durante la fase de ejecución se producirá un cambio de uso de la parcela y de las edificaciones existentes (vivienda principal) y legalización de las existentes para la implantación de nuevas actividades.

Sin embargo, se deberá aclarar si el cambio de uso de residencial a instalaciones deportivas al aire libre se ajusta en su totalidad al uso previsto ya que parece que el primer piso de la vivienda seguirá siendo destinado a vivienda.

Consultado al evaluador ambiental remite vía e-mail un texto esclarecedor del EIA de septiembre de 2017, que entre otros, indica que efectivamente el proyecto preveía adecuar las instalaciones de planta baja y mantener el uso de vivienda en la planta superior. No obstante, y de acuerdo con lo expresado en el informe de Urbanismo del Consell Insular, se ha suprimido el uso de vivienda de la planta superior, destinándose toda la vivienda a centro deportivo.

-Empleo del territorio.

Respecto a la vivienda principal no se altera la superficie ocupada ni la edificabilidad, sólo se hacen reformas interiores, sin redistribución de los espacios, derivadas del cambio de uso de la edificación. Por otra parte, no se produce propiamente dicho una transformación del territorio ya que se utiliza el terreno natural sin pavimentar, únicamente se dota de cerramientos interiores y puertas de madera fácilmente desmontables.

-Generación de residuos.

Según la documentación aportada los residuos generados de las obras, al tratarse de pequeñas actuaciones de adecuación, sin reforma de la distribución interior de la vivienda, no se generan propiamente residuos de obra, excepto piezas de sanitarios requeridos y/o que se sustituyen. Hay que decir, que según la IDEIB las obras de adecuación de las pistas y de los parques parecen ya ejecutadas. En todo caso, a pesar del volumen de residuos generado sea pequeño deberá seguir la normativa vigente de aplicación.

-Abastecimiento de agua potable.

En el EIA se indica que el suministro de agua potable se realizará mediante pozo doméstico autorizado existente en la finca. Sin embargo, se deberá solicitar el cambio de uso del sondeo AAS\_15820 existente en la parcela de uso doméstico por el de consumo humano.

-Agua caliente sanitaria.

Las salas de acicalamiento, de enfermería y baños dispondrán de ACS y según el texto esclarecedor aportado de septiembre de 2017 los volúmenes requeridos serán muy bajos por lo que se ha previsto la utilización de un calentador eléctrico de reducida capacidad.

-Tratamiento de aguas residuales.

Según el EIA la gestión de aguas residuales generadas por la actividad se hará mediante fosa séptica existente en la parcela. En este sentido, y de acuerdo al informe del Área de Ecología, Agricultura y Bienestar Animal del Ayuntamiento de Palma (15.05.2017) se debería comprobar si la capacidad de la fosa séptica existente se corresponde realmente a las necesidades requeridas por la actividad calculadas en 10 hab/eq. Los datos en el proyecto de la superficie construida de fosa séptica de 10 m<sup>2</sup> parecen insuficientes en relación a los 22 m<sup>2</sup> calculados para una capacidad de 5 m<sup>3</sup> en volumen, calculados por la actividad de acuerdo a lo establecido en el anexo 4 del PHIB.

Consultado el evaluador ambiental al respecto en el documento Aclaraciones Estudio de Impacto Ambiental (septiembre 2017) se indica que la altura estándar de una fosa séptica se sitúa entre 0,9 y 1,5 m y siendo la superficie de ocupación de la fosa séptica de 10 m<sup>2</sup>, el volumen de la fosa séptica podría estimarse entre 9 y 15 m<sup>3</sup>.





#### Contaminación acústica.

Por otra parte, con respecto a la contaminación acústica generada durante el desarrollo de la actividad el hecho de haber obtenido autorizaciones de vecinos de la zona donde se ubicará el centro Agility no le exime del cumplimiento de la normativa vigente aplicable. En todo caso se deberá vigilar que la actividad no cause molestias de tipo acústico.

#### Contaminación lumínica.

En cuanto a la contaminación lumínica se trata de una iluminación que funciona sectorizada por pistas y sólo durante momentos puntuales durante el invierno. Según el EIA de acuerdo con la Norma 44.2 del PTI el proyecto se encuentra en la zona E2 (áreas incluidas en ámbitos territoriales que sólo admiten iluminación reducida, fuera de las zonas residenciales urbanas o industriales). Las farolas actualmente instaladas cumplen con lo previsto en la normativa mencionada.

#### -Riesgo de inundación.

En cuanto al riesgo de inundación según el EIA aunque la vivienda se encuentra en el límite de una zona de inundación se ubica en una planicie elevada respecto al torrente, al igual que la fosa séptica existente. En todo caso, y de acuerdo al informe del Servicio de Aguas Superficiales (04/11/2016) el promotor de las obras deberá solicitar autorización a la Dirección General de Recursos Hídricos antes del inicio de las obras.

#### -Riesgo de erosión.

El EIA indica que no existe afección por APR de erosión (pág. 75), no obstante conforme al IDEIB se ha observado que una pequeña franja sur de la parcela está afectada por APR de erosión, concretamente una edificación que no está detallada en la documentación aportada y que aparece en la ortofoto 2015. Consultado el evaluador ambiental se trata de la fosa séptica. En este caso la edificación además estaría ubicada en zona de inundación y APR de inundación.

#### -APT de carreteras.

Según la IDEIB en la zona norte de la parcela hay una franja afectada por APT de carreteras que se superpone al lavadero existente y a una pequeña parte de la pista de competición. Se deberá contar con la correspondiente autorización de la administración competente en la materia.

De acuerdo al texto aclaratorio de septiembre de 2017 en relación al estudio de alternativas del EIA no se consideraba que la presencia de la pista en APT de carreteras significara una variación de la afección ambiental y se consideró adecuada dado que además el cierre de la pista se encontraba ya implantado de acuerdo a un permiso de obra menor de junio de 2014 se adjunta copia.

De hecho, y de acuerdo con el visor cartográfico IDEIB (ortofoto 2015) las pistas del proyecto parecen ya estar realizadas.

#### -Fauna y flora.

Aunque de acuerdo con el Atlas de Hábitats 2005 en el espacio afectado aparecen inventariados los siguientes hábitats: H1 Fraxino-Ulmenion minoris (bosques de fresnos), H2 Rubo ulmifolii-Crataegum brevispiniae y H3 Brachypodium phoenicoides, parecen coincidir con el lecho del torrente de Sa Riera.

En este sentido, y en cuanto al informe del Servicio de Protección de Especies (05/06/2017) no hay nidos próximos de halcón peregrino (falco peregrinus) presente en el Listado de especies silvestres de régimen de protección especial) que puedan verse afectados por ningún tipo de actividad proyectada en la parcela objeto y no se prevé que el proyecto tenga incidencia negativa sobre especies catalogadas y amenazadas.

Según el EIA se descarta la necesidad de mejoras ambientales relacionadas con las modificaciones que se introducen en las instalaciones de interés general y social ya sean medidas preventivas, correctoras o compensatorias. En este sentido, hay que decir que en todo caso, se deberán contemplar las normativas de aplicación respectivas.

Se aporta un Plan de Vigilancia Ambiental simplificada dadas las características ambientales del proyecto. Según el EIA se descarta la necesidad de vigilancia ambiental en la fase de adecuación, dada la naturaleza del mismo y a la no generación de residuos. Hay que decir al respecto que en la reforma del interior de la vivienda se pueden generar residuos que se gestionarán aplicando la normativa vigente.

Por otro lado, se verificará un seguimiento especialmente en relación a la gestión de estiércoles y control de ruidos que se generarán por el desarrollo de la actividad.

#### 4.3 Consideraciones técnicas adicionales



Por otra parte, en el EIA se incluye un apartado de estudio del elemento paisajístico de acuerdo con lo establecido en el artículo 17. 5 de la Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Illes Balears. De acuerdo con este documento se incorporan nuevos elementos en el territorio visibles desde focos de observación exteriores como son los focos de iluminación, visibles cuando se encuentran en funcionamiento durante poco tiempo y pequeños cierres bastante perceptibles y de acuerdo con el entorno rústico. Del estudio se deduce que hay un pequeño tramo de la carretera Ma-1042 adyacente en que las instalaciones son accesibles visualmente (visibilidad moderada), aunque en conjunto la incidencia paisajística para el desarrollo del proyecto es muy baja.

El almacén objeto de legalización es de dimensiones reducidas, baja visibilidad y acorde con el entorno rústico.

Cruzando la finca se observen unas líneas eléctricas de AT, aunque las torres se encuentran ubicadas en fincas adyacentes.

## 5. Conclusiones

Por todo lo anterior, se propone formular la declaración de impacto ambiental favorable a la realización del Proyecto de un centro deportivo de Agility ubicado en la parcela 2 del polígono 8 de establecimientos en el término municipal de Palma, y promovido por Yatch Projects SL, dado que previsiblemente no se producirán impactos adversos significativos sobre el medio ambiente, siempre que se cumplan las medidas preventivas previstas en el EIA (marzo de 2017) y el proyecto básico (febrero de 2016) y los condicionantes :

1. Se tendrá que solicitar el cambio de uso del sondeo AAS\_15820 existente en la parcela, de uso doméstico por el de consumo humano.
2. Será necesaria la autorización correspondiente del Departamento de Carreteras del Consell de Mallorca dado que el proyecto básico está afectado por APT de carreteras, concretamente el estanque existente y parte de la superficie de la pista de competición de perros.

Se recuerda que:

1. El agua del pozo que se utilice para consumo humano deberá cumplir el RD 314/2016, de 29 de julio, por el que se modifican el RD 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano, el RD 1798/2010, de 30 de diciembre, por el que se regula la explotación y comercialización de aguas minerales naturales y aguas de manantial envasadas para el consumo humano y el RD 1799/2010, de 30 de diciembre, por el que se regula el proceso de elaboración y comercialización de aguas preparadas envasadas para el consumo humano.
2. Se tendrá que aplicar la normativa vigente Decreto 136/1996, de 5 de julio, de ordenación de la gestión de residuos sanitarios en la Comunidad Autónoma de las Illes Balears en relación a los residuos derivados de la actividad sanitaria que se desarrolla en la sala de enfermería.
3. Los residuos de obra generados del acondicionamiento del edificio que era vivienda deberán ser gestionados de acuerdo con la legislación vigente de aplicación.
4. Se tendrá que obtener la correspondiente autorización administrativa de la DG de Recursos Hídricos con respecto a la zona de policía y el cambio de uso del pozo.
5. Se tendrá que presentar la declaración responsable de la instalación de la fosa séptica.
6. Según el informe de Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Palma (11.02.2015) se deberá cumplir además de la normativa estatal y autonómica con lo establecido en la Ordenanza municipal reguladora de ruidos y vibraciones (BOIB núm. 4, de 9 de septiembre de 2014) con respecto al ruido derivado de la actividad. Por otra parte, se indica que el hecho de haber obtenido autorizaciones de vecinos de la zona donde se ubicará el centro Agility no le exime del cumplimiento de la anterior normativa vigente aplicable. En todo caso se deberá vigilar que la actividad no cause molestias de tipo acústico.

Palma, 2 de noviembre de 2017

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

