

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

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

4106

Resolución del Presidente de la Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears, para la que se formula el informe de impacto ambiental sobre el proyecto de reforma y ampliación de edificaciones para agroturismo en la finca Gaieta Gran, polígono 2 parcela 91 en el término municipal de Sa Pobla (88a/17)

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 19 de marzo de 2018, y de acuerdo con el artículo 10.1.a) del Decreto 4/2018, de 23 de febrero, por el que se aprueban la organización, las funciones y el régimen jurídico de la Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears (CMAIB) (BOIB núm. 26 de 27 de febrero de 2018),

RESUELVO FORMULAR:

El informe de impacto ambiental, sobre el proyecto de reforma y ampliación de edificaciones para agroturismo en la finca Gaieta Gran, polígono 2 parcela 91 en el término municipal de Sa Pobla, en los siguientes términos:

1. Determinación de sujeción a evaluación ambiental y tramitación

El proyecto se tramita como una evaluación de impacto ambiental simplificada ya que el artículo 14 de la ley 12/2016, de 17 de agosto de evaluación ambiental en las Illes Balears, indica en su punto 2.a que

Deben ser objeto de evaluación de impacto ambiental simplificada los proyectos, públicos o privados:

- a) Los proyectos incluidos en el anexo II

El Grupo 7, (Otros proyectos), punto 6 del anexo II de la norma incluye "Urbanizaciones de vacaciones e instalaciones hoteleras fuera de áreas urbanas y construcciones asociadas".

2. Descripción y ubicación del plan

El proyecto consiste en el cambio de uso de la posesión a agroturismo. Afecta a las parcelas 91 del polígono 2 de Sa Pobla, con una superficie total de 171 Ha. Actualmente las casas existentes no tienen las funciones agrícolas, ganaderas y forestales extensivas o también intensivas de huerta que a lo largo de un período de tiempo y tradicionalmente han caracterizado estas explotaciones constituidas por fincas rústicas de gran extensión. Esta pérdida de función supone un estado de semi abandono, y no se cultivan los campos. El cambio de propiedad supone una nueva línea de actuación en la que también se prevé la continuidad de la explotación agrícola y forestal. Quieren recuperar el uso agrícola, complementándolo con un uso turístico. Así, la casa principal y las edificaciones agrícolas y ganaderas existentes se reconvertirán y servirán para alojamiento de agroturismo. La capacidad será de 30 habitaciones o unidades de alojamiento equivalentes a 60 plazas. El incremento de volumen de las edificaciones es inferior al 50%. Se crearán nuevas infraestructuras, tales como aparcamiento, restaurante, piscina, spa y pistas de tenis.

El acceso exterior se realiza desde el camino de servicio del punto kilométrico 40 de la autovía Palma-Alcudia (Ma-13). El aumento de movilidad que representan los clientes del agroturismo de la finca se realizará por los caminos interiores existentes que suponen 4.318,14 m² de ocupación.

La antigüedad de los edificios denominados de la fuente (aljibe) es anterior a los años 60 -circunstancia que posibilita su rehabilitación para desarrollar la actividad de agroturismo, en aplicación de la Ley 8/2012 del turismo de las Illes Balears.

La suma de las superficies construidas computables a efectos urbanísticos de estas edificaciones anteriores a 1960, expresados en otros apartados, es $1.034,57 + 55,00 + 58,65 + 45,50 + 227,00 = 1.420,72$ m² construidos, que será la que como máximo podrá alcanzar el conjunto de las superficies ampliadas, que conformarán el establecimiento de agroturismo, resultante de la reforma y ampliación de los construidos legalmente, en este caso, antes de mayo de 1956, fecha de aprobación de la primera ley del suelo estatal. Así la superficie total del conjunto del establecimiento turístico podrá ser como máximo de unos 2.841,44 m².



Evaluación de los efectos previsibles

El proyecto de rehabilitación, restauración y ampliación de las edificaciones de Gaieta Gran implica el cambio de uso de las edificaciones agrícolas actualmente existentes en turístico. La ampliación comportará la obligación de disminuir la combustibilidad de la vegetación en los alrededores de las casas, con el fin de adecuarse a la normativa de prevención de incendios (Decreto 125/2007).

Se prevé mantener y mejorar la importante masa forestal que coincide con las áreas de alto nivel de protección (AANP) y área natural de especial interés (ANEI) del resto de la finca rústica. También, además de continuar con la explotación de las zonas agrícolas actuales y de las otras que se crearán con el objeto de destinar esta producción para consumo propio del restaurante del agroturismo.

Los movimientos de tierras para modificar las edificaciones y realizar las zanjas para pasar los diferentes servicios así como el funcionamiento de la maquinaria implicarán producción de polvo y ruidos.

La recuperación de los cultivos también representará una mejora ambiental importante, y permitirá la obtención de un rendimiento económico del campo mallorquín.

En las zonas ajardinadas se debe contemplar la siembra de especies autóctonas de manera preferente como elementos que conforman el jardín y su mantenimiento.

Define el tipo de pavimento - tierra apisonada en los caminos por donde se deben abrir las zanjas de las instalaciones.

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

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

1. Características del proyecto: El proyecto también contempla la continuidad y la recuperación de la actividad agrícola y forestal de la posesión de Gaieta Gran como oferta complementaria, se prevé adaptar las diferentes edificaciones existentes para uso turístico como agroturismo y la dotación los servicios necesarios.

2. Ubicación del proyecto: la posesión de Gaieta Gran no se encuentra dentro de terrenos protegidos por la LECO (espacios naturales protegidos o Red Natura 2000) ni AANP- Encinares. En cuanto a las APRS, está afectado por vulnerabilidad de acuíferos moderada y tiene riesgo muy alto de incendio.

3. Características del potencial impacto: El proyecto tendrá en conjunto un efecto positivo. La recuperación de la actividad agrícola implicará la mejora paisajística y económica del lugar. Las obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las casas implicarán movimientos de tierras y generación de polvo y ruidos. Habrá que realizar tareas de eliminación de vegetación, especialmente en los alrededores de las casas, con el objetivo de reducir la combustibilidad y adaptarse así a la normativa sectorial de prevención de incendios.

Se generarán residuos, que serán tratados adecuadamente. Las tareas de desbroce supondrán la eliminación de vegetación. Las medidas protectoras y correctoras que se han propuesto parecen correctos y suficientes, con algunas prescripciones que figuran en las conclusiones que siguen.

Conclusiones del informe de impacto ambiental

Primero: No sujetar a evaluación de impacto ambiental ordinaria el proyecto básico de rehabilitación, reforma y ampliación para la implantación de un agroturismo en la finca rústica de Gaieta Gran, 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; siempre que se cumplan las medidas propuestas en el Documento ambiental, especialmente el cumplimiento de los compromisos en materia agraria y forestal, y las siguientes condiciones:

Según el informe del Servicio de Salud Ambiental:

- Hay que solicitar autorización de cambio de uso del agua de los pozos de riego a doméstico. A tal fin, será necesario acreditar la calidad del agua de los pozos y del aljibe.
- Hay que acreditar el cumplimiento del Decreto 53/2012, sobre vigilancia sanitaria de las aguas de consumo humano de las Illes Balears; y el RD 140/2003, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.
- Se hagan llegar los nombres de los pozos (CAS) o la autorización a este servicio de Salud Ambiental.

Según el informe del Servicio de gestión forestal y protección del suelo:

- Las actuaciones que se realicen para el cumplimiento del artículo 11 del Decreto 125/2007, de 5 de octubre, por el que se dictan



normas sobre el uso del fuego y se regula el ejercicio de determinadas actividades susceptibles de incrementar el riesgo de incendio forestal, que establece la necesidad de habilitar una franja de protección de 30 m 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 la citada franja, rigiendo el principio de máxima preservación de la vegetación silvestre, respetando en la medida de lo posible su superficie, volumen y estructura.

-La franja de protección, es a partir del límite construido, se hará según concrete sobre el terreno el agente ambiental a efectos de prevención y de autoprotección de incendios forestales recomendando las características de arbolado, distancia entre pies, los matorrales inferior al 30% fracción cabida de cubierta y distancia mínima de 3 metros entre ellos, y tiempo de retirada o tratamiento de restos vegetales generados en un plazo máximo de 30 días.

-En las áreas incluidas dentro de APR de incendio forestal y zona de alto riesgo de incendios forestales (ZAR), será necesario que la zona edificada cuente al menos con un hidrante exterior debidamente normalizado para su eficaz utilización por los servicios de extinción de incendios.

-Todas las actuaciones silvícolas deberán tener un mantenimiento periódico para garantizar el cumplimiento de sus funciones preventivas.

-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.

Otras medidas recomendadas:

-Todas las chimeneas de la construcción deberían contar con mata chispas y estar protegidas con una malla metálica de diámetro de luz inferior a 1 cm.

-En jardines y en las vallas se debe evitar la utilización de vegetación que propaga el fuego rápidamente como cipreses y palmeras, sustituyéndolos por otras especies que mantienen altos niveles de hidratación a lo largo del verano, siendo recomendable que sean especies autóctonas. También se deben evitar materiales fácilmente inflamables como plásticos, tejidos no ignífugos, brezos.

-En el riego de las zonas ajardinadas se debe reutilizar las aguas depuradas del filtro verde previsto previa autorización de la Dirección General de Recursos Hídricos.

-En los ajardinamientos no se pueden utilizar especies catalogadas como invasoras en el RD 630/2013.

-En los ajardinamientos la siembra debe ser con especies autóctonas de manera preferente.

Segundo.- Se publicará el presente informe de Impacto Ambiental en la sede electrónica de la CMAIB y 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 evaluación ambiental. Además, se dará cuenta al Pleno CMAIB y al subcomité de EIA.

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

Cuarto.- Esta resolución se emite sin perjuicio de las competencias urbanísticas, de gestión o territoriales de las administraciones competentes, de la comprobación de la viabilidad jurídica en materia de ruidos por parte del órgano sustantivo según recoge la consulta de la Dirección General de Espacios Naturales y de las autorizaciones o informes necesarios para la obtención de la autorización.

Palma, a 23 de marzo de 2018

El presidente de la CMAIB

Antoni Alorda Vilarrubias

