



Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

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

6358

Resolución del Presidente de la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares por la que se formula el informe de impacto ambiental sobre la construcción de nueve habitaciones, una nueva piscina, el cambio de uso de dos instalaciones existentes y la legalización de instalaciones y pavimentos en el Agroturismo Ses Cases de Fetget, polígono 11, parcela 40, Término Municipal de Son Servera (172a / 18)

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 16 de abril de 2019, 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 Islas Baleares (CMAIB) (BOIB núm. 26 de 27 de febrero de 2018),

RESUELVO FORMULAR:

El informe de impacto ambiental sobre la construcción de nueve habitaciones, una nueva piscina, el cambio de uso de dos instalaciones existentes y la legalización de instalaciones y pavimentos en el Agroturismo Ses Cases de Fetget, polígono 11, parcela 40, Término Municipal de Son Servera, en los siguientes términos:

1. Determinación de sujeción a evaluación ambiental y tramitación

Tramitación

Según el artículo 14.2 de la Ley 12/2016, de evaluación ambiental de las Islas Baleares,

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

(...)

(...)

Cualquier modificación de las características de un proyecto del anexo I o del anexo II ... ya autorizados, ejecutados o en proceso de ejecución, que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente. Se entiende que una modificación puede tener efectos adversos significativos sobre el medio ambiente cuando representa:

...

iv. Un incremento significativo en la utilización de recursos naturales.

La actividad de agroturismo Ses Cases des Fetget se trata de la ampliación de un proyecto del Anexo II, ya autorizado, y que implica un incremento significativo en la utilización de recursos naturales.

Por lo tanto, se debe seguir la tramitación ambiental como Evaluación de Impacto Ambiental Simplificada establecida en el capítulo II sección 2ª de la Ley 21/2013, así como cumplir con las prescripciones del artículo 17 de la Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Islas Baleares que le sean de aplicación.

Además, de acuerdo a lo previsto en el artículo 47.5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, a fin de determinar si un proyecto se debe sujetar a Evaluación de Impacto Ambiental Ordinaria se tendrán en cuenta los criterios descritos en el Anexo III, características y ubicación del proyecto, así como las características del potencial impacto.

2. Descripción y ubicación del proyecto

Según el documento ambiental presentado por el promotor, el objeto del proyecto básico es realizar la construcción de nueve habitaciones, una piscina nueva, el cambio de uso de dos instalaciones existentes y la legalización de instalaciones y pavimentos, en el Agroturismo Ses Cases de Fetget, polígono 11, parcela 40, del Término Municipal de Son Servera.





El establecimiento se encuentra situado en suelo rústico, SRG-UP6. Y actualmente tiene una capacidad para 20 plazas, servicios de restaurante, sauna con jacuzzi, y piscina descubierta; dispone de la autorización desde el año 2010 de la Consejería de Turismo (AG-206-BAL). La parcela tiene una superficie de 51644m². La ocupación final del proyecto es de 2.342,19 m² y la superficie edificada 1.644,27 m² con 21 unidades de alojamiento para 42 plazas. Se pretende construir 5 módulos, 4 dobles de superficie construida de 109.73 m² por módulo y un individual de 56,72 m², con un total de nueve habitaciones ubicados fuera de la edificación existente y que se encontrarán conectados al resto de las instalaciones por senderos de tierra. Una piscina de 167,5 m² con un camino pavimentado y adaptado para el acceso de minusválidos que la conectará con el agroturismo. Se prevé dar un cambio de uso a la lavandería y al antiguo aljibe (destinado a sauna y jacuzzi), pasarán a ser dos habitaciones, sin modificación de los parámetros urbanísticos. Las edificaciones objeto de legalizar ocupan una superficie total de 265,43 m², son las siguientes: sala de máquinas, pérgola, la lavandería, trastero de servicio, un patio y un altillo.

Otros elementos que se pretenden legalizar son: la fosa séptica, el depósito de gas, la zona donde están los contenedores de las basuras y los pavimentos existentes. Ocupan una superficie total de 582.3 m². Para poder cumplir con la ocupación máxima permitida se ha previsto el levantamiento de parte de los pavimentos de asfalto y hormigón y sustituirlos por arena o césped, una superficie total de 2.745,56 m².

Tienen intención de ampliar el huerto ecológico, plantar viñas, olivos y masa forestal de bosque mediterráneo.

La zona no está afectada por ninguna APR de erosión, desprendimiento o inundación, ni ZAR de incendios, no se afecta a ningún espacio de relevancia ambiental, según fuente del IDEIB. No pasa ningún torrente, ni es un área de riesgo potencial significativo por inundación. Se considera una zona de vulnerabilidad de acuíferos baja en la mayor parte de la parcela y moderada en una pequeña zona de la parte este de la finca.

Se encuentra incluido en el Catálogo de Patrimonio Histórico, Artístico, Arquitectónico y Paisajístico de Son Servera.

3. Evaluación de los efectos previsibles

Los principales impactos se dan durante la fase de construcción:

Flora y fauna: debido al movimiento de tierras necesario para habilitar las nuevas construcciones, se eliminarán individuos de especies de flora comunes; en ningún caso se afectarán especies protegidas y se prevé que esta eliminación sea mínima ya que el proyecto prevé la recolocación de todos los elementos trasplantables. Referente a la fauna, se revisará el terreno en busca de ejemplares de tortuga mediterránea antes de ser ocupado.

Aire: emisión de gases contaminantes, polvo y ruido; en caso de emisiones elevadas de polvo prevén regar la zona para disminuir la emisión de polvo y los días de mucho viento detener las obras. Las tareas que generen ruido se llevarán a cabo en horario diurno.

Suelo: riesgo de contaminación de suelo y agua; durante la ejecución de la obra se hará un control de la ocupación del espacio para evitar ocupaciones no previstas en las zonas agrícolas, los excedentes de tierra se aprovecharán para mejorar el suelo agrícola. También se prevé evitar el vertido de sustancias contaminantes (aceites, hidrocarburos, etc.), Y en el caso de que se produjeran serán recogidos y entregados a gestor autorizado.

Residuos: generación de residuos, los residuos producidos en esta fase serán entregados a gestor autorizado y reutilizados los que sean aprovechables.

Patrimonio: se evitará cualquier afección de los elementos catalogados.

Durante la fase de explotación se destacan los siguientes impactos:

Suelo: La superficie edificada aumenta en 72,29 m².

Agua: el incremento de 22 plazas de alojamiento supone un incremento de 2,136 m³ anuales de agua, han solicitado una ampliación a 3000 m³ anuales del volumen de extracción anual del pozo autorizado de la finca, además, prevén recoger aguas pluviales y la construcción de un nuevo aljibe.

Paisaje: el paisaje original se ve alterado por la presencia de las nuevas construcciones; hay que decir que el proyecto prevé la máxima integración posible de todos los elementos constructivos mediante el uso de materiales tradicionales y la plantación de árboles por toda la parcela.

Aguas residuales: el incremento de 22 plazas de alojamiento supone un incremento de 1180 m³ anuales, se prevé la instalación de una nueva fosa séptica.

4. 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, en fecha 05 de septiembre de 2018, se han realizado consultas a las siguientes administraciones previsiblemente afectadas por la realización del proyecto: dirección Insular de Urbanismo con registro de salida núm. 14228 de la CMAAP, a la Dirección Insular de Patrimonio con registro de salida núm. 14229 de la CMAAP, Dirección General de Salud Pública y Participación con registro de salida núm. 14230 de la CMAAP, a la Consejería de Innovación, Investigación y Turismo con registro de salida núm. 14232 de la CMAAP, a la Dirección General de Agricultura y Ganadería con registro de salida núm. 413 del SAA. El día 05 de marzo de 2019 se solicita consulta previa por parte de la CMAIB a la Dirección General de Recursos Hídricos con registro de salida (RS SAA 101).

A día de hoy dentro del expediente constan los siguientes informes:

i. Informe técnico de la Consejería de Salud Pública y Participación, Servicio de Salud Ambiental. Informa favorablemente condicionado a:

a) Legalización de la fosa séptica existente y la nueva instalación cumpliendo los requisitos del Plan Hidrológico de las Islas Baleares 2015-2021, Anexo 4. Sistemas autónomos de depuración.

b) La instalación de las fosas sépticas deberán respetar las zonas de restricciones establecidas en el Plan Hidrológico de las Islas Baleares 2015-2021, tanto del pozo de la finca de actuación como de los pozos de las fincas colindantes.

c) En el documento ambiental se establece la reutilización de las aguas tratadas en las fosas sépticas para riego. Estas aguas deberán cumplir con las medidas y calidad indicadas en el Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre, por lo que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas.

ii. Informe técnico de la Dirección General de Turismo. Informe favorable condicionado a:

a) Cumplimiento de las características para alcanzar la categoría de agroturismo de cuatro estrellas.

b) Los altillos objeto de legalización deben cumplir las condiciones mínimas de habitabilidad y seguridad, de acuerdo con el artículo 103.2 del Decreto 20 / 2015, 17 de abril.

iii. Dirección General de Agricultura y Ganadería. Informa favorablemente.

iv. Dirección General de Recursos Hídricos. Informe favorable condicionado a:

a) El sistema de recogida, tratamiento y evacuación de las aguas residuales del agroturismo, se debe modificar y proyectar según lo dispuesto en el art. 81 y el Anexo 4 del PHIB 2015, considerando la situación más desfavorable de la parcela dentro de la zona I de pozos de abastecimiento urbano, y debe tener las siguientes características:

- 2 Fosas sépticas de oxidación total prefabricadas, homologadas y con marcado CE, y con un sistema de cloración posterior (1 fosa séptica en sustitución de la existente en el agroturismo en funcionamiento, y 1 fosa séptica para la ampliación proyectada).

- Rendimiento mínimo: DBO (%) = 85, DQO (%) = 75, SS (%) = 85, y Nitratos (mg / l) <50.

-El cálculo de diseño del sistema de saneamiento debe considerar la ocupación máxima permitida (núm. de habitantes equivalentes: $20 + 4 = 24$ h-eq para la fosa séptica del agroturismo existente y 18 h-eq para la fosa de la ampliación proyectada), y si se prevé un aumento de los h-eq (por ejemplo con servicio de restaurante y / o piscina con no residentes del agroturismo), se deberá realizar el correspondiente cálculo y sobredimensionar su capacidad.

-Sistema de vertido: infiltración por zona verde. No se permite la instalación de zanjas de infiltración, ya que en este caso se puede utilizar la infiltración por zonas verdes mediante riego, proporcionando mejores rendimientos de depuración.

- Zona verde: debe tener una superficie no inferior a 1.050 m² que se corresponde a un área de 25 m² para h-eq ($24 \text{ h-eq} \times 25 \text{ m}^2 > 600 \text{ m}^2 + 18 \text{ h-eq} \times 25 \text{ m}^2 > 450 \text{ m}^2$) para el agroturismo en estudio). El riego debe ser obligatoriamente por goteo o transsudación y debe estar plantada con árboles, arbustos, setos, plantas ornamentales, plantas tapizantes, etc., es decir con especies que puedan ser regadas con sistema de goteo o por transsudación. Se fomentará el uso de la xerojardinería.

- Recomendaciones de instalación, ejecución y mantenimiento: la instalación de la fosa séptica se hará según lo dispuesto en el punto 3.2.5 del Anexo 4 del PHIB 2015. La ejecución y el dimensionado de la zona verde, se hará según lo dispuesto en el punto 4.1 del Anexo 4 del PHIB 2015. El mantenimiento del sistema de depuración y del sistema de evacuación seguirá las recomendaciones del punto 5 y 5.2 de dicho Anexo 4.

b) Se remarca que el titular debe presentar ante la administración hidráulica una declaración responsable de la instalación del sistema de depuración, a la que se adjuntará un documento que acredite la adquisición, las características técnicas, el rendimiento y el mantenimiento.





Las fosas sépticas de oxidación total son con extracción de los lodos excedentarios, por lo que se vaciarán periódicamente por una empresa especializada, y se guardarán los resguardos de las operaciones de mantenimiento.

c) Si se utilizan las aguas pluviales limpias de las cubiertas como aguas para consumo humano, se deberá cumplir con lo establecido en el Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano, el Real Decreto 1541/1994, de 8 de julio, por el que se modifica el anexo número 1 del Reglamento de la Administración pública del agua y de la planificación hidrológica, aprobado por Real Decreto 927/1988, de 29 de julio, y el recogido en el Anexo III del PHIB de 2015.

d) Durante el tiempo que dure la obra se adoptarán las máximas precauciones para evitar el vertido de sustancias contaminantes (aceites, hidrocarburos, etc.) tanto de manera accidental como para llevar a cabo las tareas de mantenimiento de la maquinaria empleada para ejecutar la obra.

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

Se han analizado los criterios del anexo III de la Ley 12/2016 de 17 de agosto, de evaluación ambiental de Islas Baleares y se contempla que el proyecto no puede tener efectos significativos sobre el medio ambiente:

a) Características del proyecto: Según el documento ambiental presentado por el promotor, el objeto del proyecto básico es realizar la construcción de nueve habitaciones, una nueva piscina, el cambio de uso de dos instalaciones existentes y la legalización de instalaciones y pavimentos, en el agroturismo Ses Cases de Fetget, polígono 11, parcela 40, del Término Municipal de Son Servera.

b) Ubicación del proyecto: Se trata de una parcela catalogada como suelo rústico, SRG-UP6, en el polígono 11, parcela 40, del Término Municipal de Son Servera. La zona no está afectada por ninguna APR de erosión, desprendimiento o inundación, ni ZAR de incendios, ni ningún espacio de relevancia ambiental. No pasa ningún torrente, ni es un área de riesgo potencial significativo por inundación. Se considera una zona de vulnerabilidad de acuíferos baja en la mayor parte de la parcela y moderada en una pequeña zona de la parte este de la finca. El entorno de la parcela está formado por zonas de cultivo y edificaciones aisladas.

c) Características del potencial impacto: los impactos que se producen durante la ejecución de la obra son temporales y, además, se proponen medidas correctoras. Los producidos en la fase de funcionamiento, como el incremento del consumo de recursos naturales, la generación de residuos y el impacto paisajístico también presentan medidas correctoras.

6. Conclusiones del Informe de impacto ambiental

Primero. No sujeta a evaluación de Impacto Ambiental ordinaria la construcción de nueve habitaciones, una nueva piscina, el cambio de uso de dos instalaciones existentes y la legalización de instalaciones y pavimentos en el agroturismo Ses Cases de Fetget, polígono 11, parcela 40, Término Municipal de Son Servera, 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 y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

1. Se han cumplir las medidas correctoras propuestas en el documento ambiental presentado.

2. Se han de cumplir los condicionantes:

- De la Dirección General de Recursos Hídricos.
- De la Dirección General de Turismo.
- De la Consejería de Salud Pública y Participación.

3. Obtener la autorización de ampliación de extracción de agua del pozo de abastecimiento, y además, se ha de pedir un cambio de uso de la misma (actualmente regadío y doméstico); es decir, solicitar la ampliación de capital por la actividad actual de agroturismo.

Segundo. Se publicará el presente informe de impacto ambiental en la sede electrónica de la CMAIB y en el Boletín Oficial de las Islas Baleares, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 47.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de AA. Además, se dará cuenta al Pleno de la CMAIB y al Subcomité de EIA.

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 que, en su caso, proceda en vía administrativa o judicial ante el 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, de gestión o territoriales de las administraciones competentes y de las autorizaciones o informes necesarios para la obtención de la autorización.

Palma, 3 de junio de 2019

El presidente en funciones de la CMAIB

Antoni Alorda Vilarrubias

