

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y TERRITORIO

2205

Resolución del Presidente de la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares por la que se formula el informe de impacto ambiental sobre el proyecto de reforma y ampliación de vivienda unifamiliar para conversión a agroturismo y piscina, polígono 24, parcela 316 (TM Algaida) (91a /2019)

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 16 de diciembre 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 el proyecto de reforma y ampliación de vivienda unifamiliar para conversión a agroturismo y piscina, polígono 24, parcela 316 (TM Algaida), en los siguientes términos:

1. Determinación de sujeción a evaluación ambiental y tramitación

De acuerdo con la letra a) del punto 2 del artículo 14 de la Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Islas Baleares, deben ser objeto de evaluación de impacto ambiental simplificada los proyectos incluidos en el anexo II de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, o en el anexo 2 de esta ley. Entre los proyectos incluidos en el anexo 2, el agroturismo proyectado se incluye en el punto 6 del grupo 7 (otros proyectos):

Urbanizaciones de vacaciones e instalaciones hoteleras fuera de áreas urbanas y construcciones asociadas.

Por tanto, el proyecto se debe tramitar como una Evaluación de Impacto Ambiental Simplificada y seguir el procedimiento establecido en la sección 2ª del Capítulo II de evaluación de impacto ambiental de proyectos del Título II de evaluación ambiental de la Ley 21/2013. Se deben cumplir también 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.

2. Descripción y ubicación del proyecto

1. El proyecto «Proyecto Básico de reforma y ampliación de vivienda unifamiliar para su conversión en Establecimiento de agroturismo y piscina» realizado por los arquitectos Antonio Barceló Suau y Jaime Ferrá Jaume, con fecha de noviembre de 2017 se ubica en la parcela 316 del polígono 24 del término municipal de Algaida. La superficie de la parcela es de 78.498 m². El proyecto tiene por objeto la reforma y ampliación de una vivienda unifamiliar para su conversión en agroturismo y construcción de una piscina. Las actuaciones se centran principalmente en la edificación denominada «Ses Cases», concretamente en la zona de cocina exterior-comedor y terrazas adyacentes.

2. Las actuaciones previstas en el proyecto son las siguientes:

- En la edificación Ses Cases: el hall de acceso, la cocina antigua restaurada (es un elemento etnológico), el almacén general, un office con cuadro eléctrico y 8 unidades de alojamiento. En cuanto a las unidades de alojamiento, hay 6 en la planta baja tipo estudio con acceso desde el exterior por la zona ajardinada y 2 en la planta piso. Una unidad de alojamiento de la planta baja está adaptada para personas con movilidad reducida.

- Las actuales dependencias destinadas a cocina, comedor y baño exterior adaptado (ubicadas en donde estaban los almacenes agrícolas antiguos) se aprovechan para dar este servicio en el establecimiento. Parte de las terrazas existentes pasan a ser zonas ajardinadas para compensar el incremento de empleo que supone la construcción de la piscina y de la sala de máquinas.

- Ampliación del almacén agrícola existente en 27,68 m² para la ubicación de una sala de máquinas.

- Construcción de una piscina. Según el plano «Piscina: distribución y Cotas» tiene una superficie de ocupación de 57,55 m².

- Zona de paso para vehículos y 8 plazas de aparcamiento. Una de las plazas de aparcamiento está adaptada.

- Pavimentos exteriores de hormigón pulido, continuo, liso y de color gris.

3. El agroturismo dispondrá de un total de 8 unidades de alojamiento, con un total de 18 plazas.



4. En cuanto al tratamiento del agua residual, se prevé la instalación de una fosa séptica estanca y homologada.

3. Evaluación de los efectos previsibles

Durante las obras se producirán los impactos negativos siguientes: efectos sobre la calidad atmosférica (emisión de polvo, gases y ruidos); efectos sobre la hidrogeología y efectos sobre la vegetación existente y sobre la fauna.

En cuanto a la fase de explotación se producirán los impactos negativos siguientes: consumo de recursos y generación de aguas residuales y de residuos. En cuanto a los impactos positivos más significativos se pueden destacar los siguientes: efectos sobre el paisaje, sobre el patrimonio y socioeconómicos (generación de empleo).

Dada la naturaleza de la actividad a desarrollar se prevé que los efectos sobre el medio ambiente sean mínimos, sin afectación significativa, si se aplican las medidas preventivas y correctoras del documento ambiental.

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, se han realizado consultas a las siguientes administraciones previsiblemente afectadas por la realización del proyecto:

- Servicio de Reforma y Desarrollo Agrario
- Dirección General de Recursos Hídricos, Servicio de Estudios y Planificación.
- Dirección General de Recursos Hídricos, Servicio de Aguas Subterráneas.
- Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad, Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo.
- Consejería de Salud, Dirección General de Salud Pública y Participación.
- Consejería de Innovación, Investigación y Turismo, Dirección General de Turismo.
- Consell de Mallorca, Dirección Insular de Territorio y Paisaje.
- Consell de Mallorca, Dirección Insular de Infraestructuras y Movilidad.
- Consell de Mallorca, Dirección Insular de Urbanismo.
- Consell de Mallorca, Dirección Insular de Patrimonio.

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

En fecha 19 de junio tiene entrada el informe técnico en relación a la consulta y petición de informe sobre el proyecto del Servicio de Reforma y Desarrollo Agrario, con número de entrada en el registro del Servicio de Asesoramiento Ambiental 768. Se informa lo siguiente:

1. La finca rústica forma parte de la explotación agraria Xigala Groups y se encuentra inscrita en el registro con el número 15.696 como Preferente con una superficie total de explotación de 21,11 ha que genera 1,87 unidades de trabajo agrario (UTA) dedicada al olivar.

Asimismo, cabe resaltar que el mencionado proyecto se informó favorablemente, en fecha 7 de mayo de 2019, por este servicio, en cuanto al cumplimiento de la Ley 12/2014, de 16 de diciembre, agraria de las Islas Baleares.

La actividad de agroturismo está contemplada como una actividad agraria complementaria en una explotación agraria Preferente.

2. Por tanto, esta Dirección General de Agricultura y Ganadería, mediante el servicio de reforma y desarrollo agrario, informa que NO tiene nada que alegar, por tanto, se informa favorablemente el objeto del proyecto desde el punto de vista agrario.

En fecha 26 de junio de 2019 tiene entrada el informe técnico en relación a la consulta y petición de informe sobre el proyecto de la Dirección Insular de Urbanismo del Consell de Mallorca, con número de entrada en el registro del Servicio de asesoramiento Ambiental 797. Se informó lo siguiente:

La Dirección Insular de Urbanismo informó lo siguiente:

Consideraciones técnicas

Desde el año 2016 a fecha de hoy ha habido varios cambios normativos que afectan a la actividad propuesta de agroturismo; regulada básicamente en el grueso de la Ley del Turismo de las Islas Baleares; como son los cambios producidos por el Decreto Ley, de 12 de enero, de medidas urgentes en materia urbanística; Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares; Plan Intervención en ámbitos turísticos de Mallorca (PIAT), de 28 de julio de 2018; o en último término, la Ley 3/2019, de 31 de enero, agraria de las Islas Baleares.





Debido a ello, y para determinar cuál es el régimen urbanístico de aplicación, es necesario, por un lado y como se ha advertido anteriormente, poder tener acceso al proyecto técnico asociado a la solicitud, como igualmente es esencial que se aporten los datos sobre la presentación de dicho proyecto ante el órgano sustantivo, ya que la fecha de presentación puede determinar, en función del régimen temporal aplicable, así como de la calificación de la actividad de agroturismo como admitida o condicionada, la variación de quien se ha de entender como órgano sustantivo. En los supuestos en los que la actividad de agroturismo, en función de la categoría de suelo donde se plantee, se considere como un uso condicionado y por tanto sujeto a declaración de interés general, el órgano sustantivo es el competente para resolver esta declaración, el Consell Insular de Mallorca, y en los casos en que deba considerarse una actividad vinculada a un uso admitido, el órgano sustantivo es el Ayuntamiento correspondiente.

El nuevo uso de agroturismo se trata de un resto de actividad complementaria, del sector primario y emplaza con una categoría de suelo de Área Rural de Interés Paisajístico (ARIP), y parte de las edificaciones se encuentran en una categoría de Área de Protección de Riesgo de Incendios (APR). Como se ha dicho, en función de la fecha de solicitud del proyecto, podría suceder que se trate de un uso condicionado, de ser así hay que señalar en consecuencia que el Consell Insular alcanzaría la condición de órgano sustantivo y no administración afectada, calidad con la que se ha requerido este trámite de consulta.

Conclusiones

Por todo lo expuesto en el apartado anterior no se puede emitir informe con relación al proyecto sin que antes no se clarifiquen los puntos que se han indicado anteriormente.

En fecha 19 de julio de 2019 tiene entrada el informe técnico en relación a la consulta y petición de informe sobre el proyecto de la Dirección General de Turismo, con número de entrada en el registro del Servicio de Asesoramiento Ambiental 901. Se concluyó lo siguiente:

Al menos el 50% de la superficie total que se destina al agroturismo debe ser anterior al 1 de enero de 1960. El resto de construcciones y anexos deben estar legalmente construidos antes de la fecha de entrada en vigor de la Ley 8/2012, de 19 de julio, o ser ampliaciones que se ajusten a los parámetros establecidos en los instrumentos de ordenación territorial y en la normativa que les sea aplicable. Además, se ha de ajustar la capacidad del establecimiento y se deben cumplir los requisitos establecidos en el artículo 103 del Decreto 20/2015, de 17 de abril; y en su caso, dar cumplimiento a los requisitos y condiciones establecidos en la normativa del PIAT; sin perjuicio de la obtención de los permisos necesarios de otras administraciones y de la correspondiente licencia municipal para las obras solicitadas y del cumplimiento del resto de normativa que sea de aplicación.

En fecha 5 de septiembre tiene entrada el informe técnico en relación a la consulta y petición de informe sobre el proyecto del Servicio de Salud Ambiental de la Dirección General de Salud Pública y Participación, con número de entrada en el registro del Servicio de Asesoramiento Ambiental 1140. Se informó lo siguiente:

Se informa favorablemente condicionado al cumplimiento de las condiciones y medidas de protección / corrección establecidas en la documentación de referencia.

Respecto a la actividad del establecimiento, recordar que para poder dar suministro de agua potable del pozo de la propia finca, deberán disponer de la autorización de la Dirección General de Salud Ambiental.

En fecha 19 de septiembre tiene entrada el informe técnico en relación a la consulta y petición de informe sobre el proyecto del Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo, con número de entrada en el registro del Servicio de Asesoramiento Ambiental 1205. Se concluyó lo siguiente:

Dado el resto de elementos del entorno, las características del proyecto y la documentación aportada, el Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo como administración afectada, considera que no existe inconveniente para la realización de las obras objeto del proyecto en cuanto la prevención de incendios forestales siempre que sean adoptadas las medidas establecidas a continuación, algunas de las cuales ya se indican en el estudio de impacto ambiental:

1. Se hará una faja perimetral de prevención entre los límites de todas las edificaciones e instalaciones y la zona forestal de 30 m de ancho, con las siguientes condiciones:

- Arbolado: distancia entre pies, mínimo 6 m y podados 1/3 de la altura. Fracción de cabida cubierta por la vegetación arbórea: inferior al 50%.
- Matorrales: fracción de cabida cubierta por matorrales inferior al 30%. Los matorrales tendrán una distancia entre ellos de un mínimo de 3 m.
- Restos de vegetales muertos (secos) y podas: se deben retirar o triturar en un plazo máximo de 10 días para evitar la propagación de incendios.



2. Durante la ejecución del proyecto se tomarán las medidas establecidas en el artículo 8.2.c del Decreto 125/2007 sobre medidas coyunturales de prevención durante la época de peligro de incendios forestales.

En relación a la utilización de maquinaria y equipos, en terreno forestal y áreas colindantes de prevención, cuyo funcionamiento genere deflagración, chispas o descargas eléctricas susceptibles de provocar incendios forestales, se debe tener en cuenta lo siguiente:

- Hay que tener en cuenta lo que establezca la Directiva 98/37 / CE, de 22 de junio, relativa a la aproximación de las legislaciones de los Estados miembros sobre máquinas, con respecto a las determinaciones en relación al riesgo de incendio.
- Las máquinas que se utilicen en terrenos forestales o a menos de 500 metros de los mismos se utilizarán extremando las precauciones en su uso y adecuado mantenimiento (se aplicarán métodos de trabajo que eviten la provocación de chispas). El abastecimiento de combustible de esta maquinaria se debe realizar en zonas de seguridad aclaradas de combustible vegetal.

En todos los trabajos que se realicen en terrenos forestales o en aquellos que se encuentren condicionados por las medidas preventivas anteriormente referidas se dispondrá, para uso inmediato, de extintores de mochila cargados y de las herramientas adecuadas que permitan sofocar cualquier conato que se pudiera provocar.

3. Los depósitos de material y maquinaria estarán siempre a una distancia mínima de 10 m del combustible forestal existente, quedando libres de residuos.

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

5. En el caso de que se trate de una vía de comunicación en zona forestal, el artículo 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, establecerán una franja de prevención de incendios forestales, sin perjuicio del resto de 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 contar desde 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 del fuego.

6. Dado que se trata de una zona de alto riesgo de incendio forestal, será necesario que la zona edificada cuente con al menos un hidrante exterior debidamente normalizado para su eficaz utilización por los servicios de extinción de incendios.

7. Los operarios vinculados a la ejecución del proyecto y los usuarios posteriores 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). 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 artículo 7 del Decreto 125/2007.

En fecha 1 de octubre de 2019 tiene entrada el informe técnico de la Dirección Insular de Urbanismo en relación con la nueva documentación aportada por el Ayuntamiento de Algaida, con número de entrada en el registro del Servicio de Asesoramiento Ambiental 1275. Se informó lo siguiente:

Consideraciones técnicas

En la solicitud de licencia urbanística adjuntada en la documentación indica que la fecha de registro es el 19 de diciembre de 2017.

El nuevo uso de agroturismo se trata de un resto de actividad complementaria del sector primario y se emplaza en una parcela con una categoría de suelo Área Rural de Interés Paisajístico (ARIP), y parte de las edificaciones se encuentran en una categoría de Área de Protección de Incendios (APR). Por la fecha de solicitud del proyecto, se trata de un uso condicionado, y por tanto será necesaria la declaración de interés general. En consecuencia el Consell Insular alcanza la condición de órgano sustantivo y no de administración afectada.

De la documentación presentada se hacen las siguientes observaciones:

- Será necesario que el agroturismo se encuentre en una explotación agraria preferente. La disposición adicional decimocuarta de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares, modificó el artículo 44.1.b) de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Islas Baleares, y añadió, como requisito para los agroturismos, el hecho de que constituyeran una explotación agraria, ganadera o forestal preferente. Aunque la solicitud de licencia es anterior a la aprobación y la entrada en vigor de la LUIB y que ésta no prevé ningún tipo de régimen transitorio al efecto, por aplicación del artículo 151.3 de la LUIB (la misma previsión contenía el artículo 139.4 de la Lous) y el artículo 372.4 del RGLOUSM, las licencias se otorgarán de conformidad con la normativa vigente en el momento del vencimiento del plazo

máximo en que se tuvo que resolver, esto es 3 meses. Por lo cual, es necesario acreditar que la explotación agraria, ganadera o forestal tiene la condición de preferente.

- Será necesario acreditar la antigüedad de las construcciones para dar cumplimiento al artículo 44 de la ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Islas Baleares.

Conclusión

En atención a lo expuesto no procede la emisión de informe por parte del Servicio de Urbanismo del Consell Insular de Mallorca en condición de administración afectada, sino que es el Consell Insular quien debe actuar como órgano sustantivo.

A tal efecto, el Ayuntamiento debería enviar la solicitud, junto con un informe municipal razonado, a fin de que se declare el interés general, de conformidad con los artículos 26 y 37 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico de las Islas Baleares. Y sería en este procedimiento donde se debería llevar a cabo la correspondiente tramitación ambiental.

No obstante lo anterior, de la documentación remitida se formulan las observaciones indicadas.

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 evaluación ambiental, y no se prevé que el proyecto pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, en concreto:

1. Características del proyecto: el proyecto consiste en la reforma y ampliación de una vivienda unifamiliar para su conversión en agroturismo y construcción de una piscina. El agroturismo proyectado se encuentra dentro de una explotación agraria, la que se encuentra registrada como preferente con el número 15.696.

2. Ubicación del proyecto: el agroturismo proyectado se ubica en la parcela 316 del polígono 24 del término municipal de Algaida. La parcela se encuentra en suelo rústico con la categoría de Área Rural de Interés Paisajístico (ARIP) según el Plan Territorial de Mallorca y tiene una superficie de 78.498 m². Si bien parte de la parcela (unos 1.250 m²) se encuentra en una APT de carreteras, las edificaciones del agroturismo se encuentran fuera de la APT. El proyecto queda fuera del ámbito de los espacios naturales protegidos por la Ley 5/2005, de 26 de mayo, para la conservación de los espacios de relevancia ambiental (LECO). La parcela no forma parte de Red Natura 2000, no tiene ningún Hábitat de Interés Comunitario y, según los datos del Bioatlas, tampoco se encuentra ninguna especie de fauna y flora amenazada. No está afectado por Áreas de Prevención de Riesgos (APRS) de inundación, erosión ni desprendimiento. Parte del área afectada por el proyecto se encuentra en Zona de Alto Riesgo de Incendios Forestales.

En cuanto a la protección de las aguas subterráneas, la vulnerabilidad a la contaminación del acuífero es moderada, el proyecto se encuentra dentro del perímetro de restricciones moderadas del pozo de abastecimiento urbano CAS_773_Vigent-A_S_5746 y en la parcela se encuentra el pozo CAS_1419_Vigent-AAS_10149, el cual está autorizado para el uso de riego.

En relación con el patrimonio cultural, en la parcela se encuentran los yacimientos JA 3/07 (qanat fons des Treurer) y JA 3/06, los que gozan de la declaración de BIC. Además, la edificación «Ses Cases de Treurer» (código AC42 / B) aparece en el Catálogo de Protección del Patrimonio de Algaida.

En cuanto a la vegetación, el olivo (*Olea Europaea*) ocupa casi la mitad de la parcela. La vegetación forestal ocupa la otra mitad de la parcela y está constituida principalmente por pino carrasco (*Pinus halepensis*) y en menor proporción encontramos también acebuches (*Olea europaea sylvestris*), encinas (*Quercus ilex*), lentisco (*Pistacia lentiscus*) y un estrato herbáceo escaso.

3. Características del potencial impacto: durante las obras se producirán los impactos negativos siguientes: efectos sobre la calidad atmosférica (emisión de polvo, gases y ruidos); efectos sobre la hidrogeología y efectos sobre la vegetación existente y sobre la fauna.

En cuanto a la fase de explotación se producirán estos impactos negativos: consumo de recursos y generación de aguas residuales y de residuos. En cuanto a los impactos positivos más significativos se pueden destacar los siguientes: efectos sobre el paisaje, sobre el patrimonio y socioeconómicos (generación de empleo).

Dada la naturaleza de la actividad, no se espera que haya impactos significativos sobre el medio ambiente si se aplican adecuadamente las medidas preventivas y correctoras establecidas en el proyecto

Conclusiones del informe de impacto ambiental

Primero: No sujetar a evaluación de impacto ambiental ordinaria el Proyecto de reforma y ampliación de vivienda unifamiliar para conversión a agroturismo y piscina, polígono 24, parcela 316 (TM Algaida), dado que se prevé que no 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 y las condiciones siguientes:

- Durante la fase de remoción de tierras se debe realizar un control arqueológico.
- Se ha de obtener la autorización del Servicio de Aguas Subterráneas para el uso y el volumen de agua del pozo existente para la actividad propuesta.
- Se ha de mantener y conservar el «qanat» con el caudal de agua natural que tenga.
- El sistema autónomo de depuración y el efluente generado deberá adaptarse a lo establecido en el artículo 80 del Plan Hidrológico de las Islas Baleares vigente (Real Decreto 51/2019). Además, el sistema de depuración deberá disponer de un pretratamiento para la eliminación de aceites y grasas.
- De acuerdo con el punto 4 del artículo 87 del Plan Hidrológico de las Islas Baleares y dado que el proyecto se encuentra dentro del perímetro de restricciones moderadas del pozo de abastecimiento urbano CAS_773_Vigent-A_S_5746 y que el sistema de tratamiento de la agua residual tendrá una capacidad superior a 12 habitantes equivalentes, es necesario el informe favorable de la Administración hidráulica.
- Utilizar equipos de alumbrado interior y exterior eficientes y disponer de un sistema de control que permita ajustar el encendido a la ocupación real de la zona, así como un sistema de regulación que optimice el aprovechamiento de la luz natural.
- Se debe regular la temperatura de climatización, se debe realizar un mantenimiento periódico de los equipos de climatización y comprobar las posibles pérdidas de refrigerante.
- Se habilitarán zonas dentro de los terrenos que utilicen ventilación natural, sombra de vegetación y evapotranspiración para conseguir el confort térmico.
- Se ha de realizar un mantenimiento periódico de las calderas.
- Se instalarán puntos de recarga para vehículos eléctricos.
- No asfaltar los caminos o las zonas comunes, y sustituirlo por pavimento estabilizado permeable con áridos.
- En relación con la prevención de incendios:

1. Se deben cumplir las medidas establecidas en el 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, a la Ley 3/2019, de 31 de enero, agraria de las Islas Baleares, en el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (CTE) y en el Decreto Ley 1/2016, de 12 de enero, de medidas urgentes en materia urbanística.

2. Las obras se realizarán preferentemente, siempre que sea posible fuera de la época de riesgo de incendios, es decir, entre el 16 de octubre y el 30 de abril.

3. Será necesario que la zona edificada cuente con al menos un hidrante exterior debidamente normalizado para su eficaz utilización por los servicios de extinción de incendios.

4. Los operarios vinculados a la ejecución del proyecto y los usuarios posteriores 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). 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 artículo 7 del Decreto 125/2007.

5. En relación con las tareas de gestión forestal para la prevención de incendios, deberán respetarse las especies protegidas y catalogadas dentro del Catálogo Balear de Especies Amenazadas y Especial Protección, las Áreas Biológicas Críticas y el Consejo Asesor de Fauna y Flora de las Islas Baleares, los árboles catalogados como singulares, las encinas (*Quercus ilex*) y las especies de gran porte.

6. La gestión de residuos vegetales generados se realizará de acuerdo con la normativa de prevención de incendios forestales vigente.

Se recomienda:

- Utilizar sistemas freecooling para aprovechar la capacidad de refrigeración del aire exterior para climatizar el edificio.
- Instalación de sistemas de captación del agua pluvial así como de un sistema de aprovechamiento de aguas grises.
- Se ha de potenciar el aprovechamiento de fuentes de energía renovable mediante instalaciones de energía solar fotovoltaica e instalaciones de energía solar térmica.

Se recuerda que:

- De acuerdo con lo establecido en el artículo 10 del Decreto 39/2015, de 22 de mayo, por el que se fijan los principios generales de las actividades agroturísticas en explotaciones agrarias preferentes de las Islas Baleares, antes del inicio de la actividad complementaria agroturística el promotor deberá presentar la declaración responsable de la actividad de agroturismo.





- Se deben cumplir los requisitos establecidos por los artículos 3 y 4 del Decreto 39/2015.

- De acuerdo con el informe de la Dirección Insular de Urbanismo:

El nuevo uso de agroturismo se trata de un resto de actividad complementaria del sector primario y se emplaza en una parcela con una categoría de suelo Área Rural de Interés Paisajístico (ARIP), y parte de las edificaciones se encuentran en una categoría de Área de Protección de Incendios (APR). Por la fecha de solicitud del proyecto, se trata de un uso condicionado, y por tanto será necesaria la declaración de interés general.

Se debe justificar la antigüedad de las construcciones para dar cumplimiento al artículo 44 de la ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Islas Baleares.

- De acuerdo con el Catálogo de Protección del Patrimonio de Algaida:

Se deben cumplir las directrices de intervención catálogo.

En la edificación «Ses Cases de Treurer» se conservarán los elementos siguientes: los bancos de piedra en la fachada, los suelos de piedra de las Païses, el pozo, la cisterna con capilla, el horno y las construcciones agropecuarias adosadas en las casas.

En cuanto al qanat o font de Treurer establece una zona de protección de 2 metros a lo largo de la mina y de las acequias y canales.

- El agua de consumo humano debe cumplir con la normativa de Salud Pública.
- Según el Plan Hidrológico de las Islas Baleares, se deberán instalar obligatoriamente grifos o grifos electrónicos en los que la apertura y cierre se haga mediante sensores de presencia u otros sistemas que permitan un ahorro equivalente de agua.
- La actividad de agroturismo, como complementaria de la actividad agraria, quedará condicionada al mantenimiento de la condición de explotación agraria preferente.
- En cuanto a la tala de árboles para la prevención de incendios, es necesaria la autorización del órgano forestal.

Segundo. Se publicará el presente informe ambiental 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 evaluación ambiental y se notificará al Consell Insular de Mallorca, ya que, de acuerdo con el artículo 18.2 de la Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Islas Baleares en los proyectos sometidos a la declaración de interés general o a la declaración de utilidad pública, actuará como órgano sustantivo aquel al que corresponda aprobar la declaración de interés general o la declaración de utilidad pública, y en este orden.

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 aprobación del proyecto en el plazo máximo de cuatro años desde la publicación, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 47.4 de la Ley 21/2013.

Cuarto. El informe de impacto ambiental no es objeto de recurso, sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en la vía administrativa o judicial ante el acto de autorización del proyecto, de acuerdo con lo dispuesto en 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, 30 de enero de 2020

El presidente de la CMAIB
Antoni Alorda Vilarrubias

