

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y TERRITORIO

2328

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 y piscina en agroturismo en la finca Ca'n Sec de Tofla, polígono 3, parcela 302 en el TM Alaró, Mallorca (104a /2019)

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 11 de febrero de 2020, 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 y piscina en agroturismo en la finca Ca'n Sec de Tofla, polígono 3, parcela 302 en el TM Alaró, Mallorca, en los siguientes términos:

1. Determinación de sujeción a evaluación ambiental y tramitación

El proyecto se tramita como una EIA simplificada según la Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental en las Islas Baleares. Esta ley define en el capítulo II, de evaluación de impacto ambiental de proyectos, y en su artículo 14 de ámbito de aplicación, en el apartado 2, los proyectos sometidos al procedimiento simplificado, subapartado c, cualquier modificación de las características de un proyecto de los anexos I y II de la Ley 21/2013 o de los anexos 1 o 2 de la Ley 12/2016, diferente de las modificaciones del apartado 1c que sea posterior a la declaración de impacto ambiental o al informe ambiental o de un proyecto ya autorizado, ejecutado o en proceso de ejecución, que pueda tener efectos adversos significativos sobre el medio ambiente. Entendido como modificación con efectos adversos significativos sobre el medio ambiente cuando representa:

- i) Un incremento significativo de las emisiones a la atmósfera.
- ii) Un incremento significativo de los vertidos en cauce público o en el litoral.
- iii) Un incremento significativo de la generación de residuos.
- iv) Un incremento significativo en la utilización de recursos naturales.
- v) Una afección apreciable en espacios protegidos de la Red Natura 2000.
- vi) Una afección significativa en el patrimonio cultural

Además, el proyecto está incluido en el Anexo II de la ley 21/2013 y de la Ley 12/2016 "Proyectos sometidos a evaluación de impacto ambiental simplificada", en concreto al grupo 9 apartado 1, y en el grupo 7 de otros proyectos apartado 6 "urbanizaciones de vacaciones e instalaciones hoteleras fuera de las áreas urbanas y construcciones asociadas".

2. Descripción y ubicación del proyecto

El proyecto consiste en rehabilitar tres edificios existentes de la finca Ca'n Sec de Tofla que se dedica al agroturismo. El primero es la casa señorial en la que se realizará una modificación de la distribución interior para acoger el hogar de los propietarios y una habitación del agroturismo. No se varía la superficie ni el número de unidades y plazas. El segundo es el edificio comedor en el que estará el restaurante y tres habitaciones del agroturismo. El tercero es la antigua vaquería en la que estará la recepción y tres habitaciones, una de ellas estará adaptada a personas de movilidad reducida. El proyecto también prevé la realización de una nueva piscina de 60 m2 de espejo de agua con una zona pavimentada alrededor de 96 m2 en total. El proyecto propone una serie de mejoras para acogerse a la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 8/2012 como son la instalación de placas fotovoltaicas y un aerogenerador, un sistema de climatización de alta eficiencia energética, la recogida y reutilización de aguas grises y pluviales, el reciclaje de diferentes tipos de residuos, la creación de un huerto y la puesta en valor de los elementos catalogados de la finca.

3. Evaluación de los efectos previsibles

Al aumentar la superficie de la piscina, que tendrá 60 m2 de espejo de agua, incrementará el volumen del requerimiento hídrico respecto al requerimiento hídrico anterior con una piscina de 45m2. Este incremento no es significativo. Según la documentación aportada el origen del agua para la actividad de agroturismo proviene de dos empresas de suministro de agua mediante cisternas o depósitos móviles. Las fuentes



del recurso del agua de las que tenemos información en las parcelas son para uso doméstico y de riego o agrícola. En la parcela 302, existe la presencia de un pozo sin uso definido con el código A_S7946_Vigent-A_S7946, actualmente hay un expediente abierto para la regularización de un pozo, además existe la presencia de tres fuentes con uso agrícola: la Fuente de s'Hort de Can Sec, la Fuente de Tofla / Can Sec, la Fuente de sa Figuera. En la masa forestal anexa hay encinares protegidos según el Decreto 130/2001, de 23 noviembre, con riesgo de incendio forestal muy alto y también el encinar xérico catalogado como hábitat de interés comunitario con el código 9340. Por lo tanto, se deben tomar medidas para no poner en peligro los recursos y bienes naturales susceptibles de sufrir efectos adversos debido al proyecto de reforma, ampliación y piscina del agroturismo.

4.Consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas

En las consultas realizadas al Gobierno de las Islas Baleares (GOIB) se han recibido los informes de: La Consejería de Medio Ambiente, Agricultura y Pesca.

La Dirección General de Agricultura y Ganadería, a través del Servicio de Reforma y Desarrollo Agrario informa favorablemente el objeto del proyecto de la finca rústica de la explotación agraria Prioritaria y Preferente inscrita en el registro con el número 1.757.

La Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad, mediante el Servicio de Espacios Naturales informa sobre la exclusión de afectación de este proyecto a la Red Natura 2000 e incluye una serie de condicionantes y mediante el Servicio de Gestión Forestal y Protección del suelo del Departamento de Medio Natural informa favorablemente respecto al riesgo de incendio forestal y gestión forestal, y dado que se trata de una zona incluida dentro Zona de Alto Riesgo (ZAR) de incendio forestal, se tendrán en cuenta las medidas contempladas en la documentación presentada, así como una serie de medidas preventivas especificadas en el informe de consulta realizado.

La Consejería Modelo Económico, Turismo y Trabajo: La Dirección General de Turismo informa favorablemente sobre el cumplimiento de la normativa sectorial en materia turística sin perjuicio de la obtención de los permisos necesarios de otras administraciones, de la correspondiente licencia municipal para las obras demandadas y del cumplimiento del resto de normativa que sea de aplicación.

La Consejería Transición Energética y Sectores productivos: La Dirección General de Energía y Cambio Climático informa que el proyecto tiene poca incidencia sobre la calidad del aire y sobre el cambio climático y realiza una serie de consideraciones que se deberán tener en cuenta .

La Consejería Salud: El Servicio de Salud Ambiental de la Dirección General de Salud Pública y participación informa favorablemente.

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 rehabilitar tres edificios existentes de la finca Ca'n Sec de Tofla: la casa señorial, el edificio comedor y la antigua vaquería. El proyecto también prevé la realización de una nueva piscina de 60 m2 de espejo de agua con una zona pavimentada alrededor de 96 m2 en total y el tapiado y adaptación como aljibe de la piscina existente. Según las consultas realizadas, la reforma y ampliación del agroturismo no varía la superficie la edificabilidad del proyecto y la ocupación sobre manera, 4,13 m2 y 171,2 m2 respectivamente. El número de unidades y plazas no varía.

2.- Ubicación del proyecto:

La finca de Ca'n Sec de Tofla es una explotación que está situada en el polígono 3, parcela 302 y el polígono 2, parcela 129 del término municipal de Alaró en la isla de Mallorca. El proyecto está referido sólo a la parcela 302 del polígono 3 que es la parcela que contiene las edificaciones que se dedican al alojamiento del agroturismo. El tipo de suelo es rústico de uso agrario, concretamente Área de Interés Agrario (AIA) y Área Natural de Especial Interés. Alrededor de la finca de Can Sec de Tofla está la cantera de Can Negret. La masa forestal de la parcela forma parte del Paraje Natural de la Sierra de Tramuntana y de la ZEPA de Alfàbia a Biniarroí y los encinares circundantes están protegidos según el Decreto 130/2001, de 23 noviembre, y los de la parcela la 129 son Hábitats de Interés Comunitario.

3.-Características del potencial impacto

Dadas las características del proyecto se considera que no tiene efectos transfronterizos. No se prevé que implique impactos ambientales significativos si se cumplen las consideraciones expuestas en los informes técnicos de consulta y el presente informe de impacto ambiental incorporadas en las conclusiones.





Conclusiones del informe de impacto ambiental

Primero: No sujetar a evaluación de impacto ambiental ordinaria el Proyecto de reforma y del agroturismo en la finca Ca'n Sec de Tofla, polígono 3, parcela 302, del municipio de Alaró. Teniendo en cuenta que no tendrá 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 protectoras, correctoras y compensatorias propuestas en el apartado 11 del estudio de impacto ambiental que acompaña el proyecto (redactado por Site5 Consultoría de Gestión, abril de 2018, Adenda febrero 2020) y las siguientes condiciones:

- 1) La maquinaria de la nueva piscina debe quedar oculta, el alicatado o referido del vaso de la piscina debe ser de color bruno, pardo o verde, y si no es enterrada sus paredes se deben forrar de piedra.
- 2) Para evitar la alteración de la vegetación natural, no se pueden ubicar sobre áreas de vegetación silvestre las zonas de acopio y otros materiales y utensilios necesarios para la ejecución de las obras.
- 3) Con el objetivo de evitar perturbaciones sobre la fauna presente en la zona, no se podrán generar ruidos fuertes o estridentes durante la ejecución de las obras.
- 4) El huerto previsto para el suministro de la cocina a ir destinado a la producción de agricultura ecológica.
- 5) Se tomarán todas las medidas que sean adecuadas para prevenir cualquier afectación a los elementos del patrimonio histórico presentes en la zona de actuación (Casa señorial y conjunto de márgenes).
- 6) Todos los residuos que se generen deberán ser entregados a un gestor autorizado.
- 7) 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. Y la Directiva 98/37/CE, de 22 de junio relativa a la aproximación de las legislaciones sobre máquinas con respecto al riesgo de incendios.
- 8) 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.
- 9) 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.
- 10) 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.
- 11) 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.
- 12) La gestión de residuos vegetales generados se realizará de acuerdo con la normativa de prevención de incendios forestales vigente.
- 13) Obtener informe favorable de la administración competente insular o municipal en materia de patrimonio.
- 14) La rehabilitación debe dar como resultado, de acuerdo con la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética, edificios de consumo casi nulo y que en todo caso no debería implicar aumentar la potencia de suministro o el consumo actual. Y se recuerda que los próximos años los vehículos de alquiler deberán ser eléctricos y se deberían instalar puntos de carga.
- 15) Se ha de obtener la autorización de los recursos hídricos para el uso y el volumen de agua del pozo en tramitación. No se podrá utilizar el pozo A_S7946_Vigent-A_S7946 ni ningún otro, mientras no esté debidamente autorizado por la DG de Recursos Hídricos. Sólo se podrá utilizar el recurso, tanto de fuentes como de pozos, para el uso para el que se haya autorizado. Se deberá cumplir la medida de control propuesta en la Adenda del documento ambiental sobre la documentación anual del origen y el consumo del recurso del agua.

Y, recordar que, como indica el Servicio de Salud Ambiental tanto las edificaciones existentes como la nueva piscina planteada en el proyecto deberán cumplir con la normativa vigente relacionada con las aguas de consumo humano, piscinas y legionelosis:

- a) Real Decreto 742/2013, de 27 de septiembre por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de las piscinas.
- b) Decreto 53/1995, de 18 de mayo, por lo que se aprueban las condiciones higiénico-sanitarias para los establecimientos de alojamientos turísticos y las de uso colectivo.
- c) Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano. Decreto 53/2012, de 6 de julio, sobre vigilancia sanitaria de las aguas de consumo humano de las Islas Baleares.
- d) Real Decreto 865/2003, de 4 de julio, por el que se establecen los criterios higiénico- sanitarios para la prevención y control de la legionelosis.
- e) Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de Edificación.



Además, se recuerda que, la Dirección Insular de Infraestructuras del Departamento de Movilidad e Infraestructuras del Consell de Mallorca informa favorablemente a efectos de lo previsto en la Ley 5/1990, de 24 de mayo, de Carreteras de la CAIB y especifica una serie de condiciones entre las que puntualiza que: "las obras se llevarán a cabo bajo vigilancia del personal encargado de la carretera, el cual, en cualquier momento, podrá exigir la presentación del informe. Para poder cumplir este requisito, dicho informe deberá estar en la obra durante toda su duración. "De ahí que una copia compulsada de este informe de la D.I. de Infraestructuras, de día 9 de octubre de 2019 (n / exp 904/2019, s / exp 104a / 2019 AIA) estará disponible para el promotor con la resolución del informe de impacto ambiental.

Y que, se deben cumplir las medidas establecidas en la Ley 3/2019, de 31 de enero, agraria de las Islas Baleares.

Y en referencia a las medidas de calidad paisajística en edificios turísticos en suelo rústico, se recuerda que hay que dar cumplimiento del artículo 30 del PIAT.

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 evaluaciones ambientales.

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 la publicación, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 47.4 de la Ley 21/2013.

Cuarto. El informe de impacto ambiental no debe ser objeto de recurso alguno, sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en la vía administrativa o judicial ante el acto, en su caso, de autorización del 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, 11 de febrero de 2020

El presidente de la CMAIB
Antoni Alorda Vilarrubias

