

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y TERRITORIO

3238

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 cambio de uso para actividad turística en el medio rural en la finca Can Ribera, polígono 4, parcela 2908, TM Sóller (135a/2019)

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 13 de marzo 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 cambio de uso para actividad turística en el medio rural en la finca Can Ribera, polígono 4, parcela 2.908 (TM Sóller), 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 incluye 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 ha tramitado 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 «Memoria descriptiva cambio de uso para actividad turística en el medio rural Can Ribera» realizado por el arquitecto Javier Oliver Simarro con número de colegiado 292 941, en fecha de noviembre 2018 se ubica en la parcela 2908 del polígono 4 en la aldea de Biniaraix en el término municipal de Sóller en la Sierra de Tramuntana. La superficie de la parcela es de 246.607 m², la cual tiene una superficie edificada de 1.834 m². La parcela está inscrita en el Registro Insular de Mallorca con el núm. 21.191 con categoría de preferente y dentro ella se desarrolla una explotación agraria de frutales, cítricos, pastos y olivos.

La parcela se encuentra afectada por las categorías de suelo rústico protegido: AANP (área natural de alto nivel de protección), ANEI (área natural de especial interés), ARIP (área rural de interés paisajístico), y también para la categoría AAPI (área de asentamiento en paisaje de interés). El edificio donde se quiere proyectar el alojamiento turístico se encuentra ubicado en zona AAPI.

Según el Acuerdo de Consejo de Gobierno de 16 de marzo de 2007, gran parte de la parcela se ubica en el Paraje Natural de la Sierra de Tramuntana, a pesar de que el edificio principal y sus construcciones agrarias no están incluidas dentro del espacio natural protegido y se encuentran a una distancia de 80 m de él. Asimismo, la parcela está afectada por el Plan de Ordenación de Recursos Naturales de la Sierra de Tramuntana de acuerdo con el Decreto 19/2007, de 16 de marzo, con zonas de uso general, de uso compatible y de uso limitado.

Respecto a las protecciones patrimoniales que afectan a la parcela:

- Esta se encuentra dentro del paraje pintoresco de la Costa Noroeste de la isla de Mallorca (Decreto 984/1972 de 24 de marzo, BOE núm.94 de 19/04/1972), que según la disposición adicional primera de la Ley 12/1998 de Patrimonio Histórico de las Islas Baleares pasó a ser Bien de Interés Cultural (BIC).

-Parte de la parcela y edificaciones se encuentran dentro del entorno de protección del Conjunto Histórico de Biniaraix (BOIB núm. 127 de 31/08/2010), así como en el ámbito del Monumento del Barranco de Biniaraix (BOCAIB núm. 159 de 29/12/1994).



-Según el planeamiento municipal (PGOU 27/03/1998, TR 10/11/2000), el edificio donde se ha de llevar a cabo la actividad de agroturismo está incluido en el Catálogo municipal de protección.

El objeto del proyecto es llevar a cabo el cambio de uso para el inicio de actividad turística en el medio rural. Se trata del cambio de uso de una parte del edificio principal de la finca Can Ribera para alojamiento turístico sin la necesidad de realizar ningún tipo de obras dado que la distribución actual del edificio es la idónea para este uso y dispone actualmente de los servicios de suministro de energía eléctrica en baja tensión y conexión soterrada suministro de agua potable y red de saneamiento y conducción de aguas residuales y conexión con el alcantarillado público.

Las actuaciones previstas por el proyecto son las siguientes:

- El edificio principal tiene 36 plazas, de las cuales 26 son plazas de vivienda para la propiedad y 10 plazas se dedicarán a plazas turísticas. Se destina parte de la segunda planta a alojamiento turístico con un total de 5 habitaciones dobles, una de ellas accesible. Cada habitación dispone de un baño con ducha, WC, bidet y dotación de aire acondicionado y calefacción.
- Las zonas destinadas al alojamiento turístico son las siguientes:

Zonas	Superficie ocupada
Edificio principal (alojamiento, accesos, zonas comunes)	351,00 m2
Piscina	83,35 m2
Zona pavimentada	824,04m2
Zona parking	325,66 m2
Acceso desde el exterior	404,31 m2
Total superficie ocupada para el alojamiento turístico	1.988,36 m2

3. Evaluación de los efectos previsibles

No hay fase de obras.

Durante la fase de explotación se producirán los impactos negativos: aumentos sobre el consumo de recursos (agua y energía), la generación de aguas residuales y de residuos así como efectos sobre la calidad atmosférica (tráfico de vehículos, consumo de combustibles fósiles que liberan emisiones de gases de efecto invernadero y ruidos) y efectos sobre el comportamiento de la fauna debido a los ruidos. En cuanto a los impactos positivos más significativos se pueden destacar los siguientes: efectos sobre la conservación del paisaje, sobre el patrimonio y socioeconómicos.

El documento ambiental presenta un anexo de incidencia paisajística, que no es obligatorio en el caso de evaluación de impacto ambiental simplificada, que concluye que el proyecto no afectará negativamente al paisaje sino que contribuirá a su mantenimiento y conservación.

Dada la naturaleza del proyecto a desarrollar se prevé que los efectos sobre el medio ambiente sean mínimos, sin afectación significativa, si se aplican medidas preventivas y correctivas del estudio del impacto ambiental simplificado, las condiciones y recomendaciones técnicas

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 Estudios y Planificación de la Dirección General de Recursos Hídricos.
- Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo de la Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad.
- Departamento de Territorio e Infraestructuras de la Dirección Insular de Urbanismo del Consell de Mallorca.
- Dirección Insular de Patrimonio del Consell de Mallorca.
- Dirección General de Turismo de la Consejería de Modelo Económico, Turismo y Trabajo.
- Ayuntamiento de Sóller.

De acuerdo con el anexo I de la ley 6/1999, de 3 de abril, de las directrices de ordenación territorial de las Islas Baleares y de Medidas Tributarias, los usos ubicados en las áreas de prevención de riesgos (APR) sólo se pueden autorizar previo informe favorable de la Administración competente en materia de medio ambiente. Quedan exceptuados del citado informe preceptivo las APR de erosión y las de contaminación o vulnerabilidad de acuíferos. Por lo tanto, como la parcela está en una APR de desprendimientos, el Servicio de Asesoramiento Ambiental de la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares ha emitido un informe técnico respecto a APR mencionada.



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

En fecha 29 de agosto de 2019 se registra de entrada el informe técnico en relación a la consulta y petición de informe del Departamento de Territorio e Infraestructuras de la Dirección Insular de Urbanismo del Consell de Mallorca sobre el proyecto (RS SAA núm. 1107), el cual informó lo siguiente:

Consideraciones generales

La parcela se encuentra dentro del paraje pintoresco de la Costa Noroeste de la isla de Mallorca (Decreto 984/1972 de 24 de marzo, BOE núm.94 de 19/04/1972), que según la DA 1ª de la Ley 12/1998 de patrimonio Histórico de las Islas Baleares pasó a ser considerada Bien de Interés Cultural.

Parte de la parcela y edificaciones se encuentran dentro del entorno de protección del Conjunto Histórico de Biniaraix (BOIB núm. 127 de 31/08/2010), así como en el ámbito del Monumento del Barranco de Biniaraix (BOCAIB núm. 159 de 29/12/1994).

Según el planeamiento municipal (PGOU 27/03/1998, TR 10/11/2000), el edificio donde se ha de llevar a cabo la actividad de agroturismo está incluido en el Catálogo municipal de protección (ficha P-14 anexo Normativo 8).

En fecha 17 de septiembre de 2019 se registra de entrada el informe técnico en relación a la consulta y petición de informe de la Dirección General de Turismo de la Consejería de Turismo y Trabajo (RE SAA núm. 1197), la cual informó lo siguiente:

Consideraciones técnicas

1. Según lo establecido en la Ley 8/2012, de 19 de julio:

- El artículo 44.1.b) establece que son agroturismos los establecimientos que prestan el servicio de alojamiento turístico ubicados en edificaciones construidas antes del 1 de enero de 1960, situadas en suelo rústico y en una finca o fincas que tengan una superficie mínima de 21.000 m2 y que constituyan una explotación agraria, ganadera o forestal.

Según los datos aportados, la finca cumple con la superficie mínima, y se indica que tiene actividad agroganadera pero no se aporta acreditación que constituya una explotación agraria, ganadera o forestal. También se indica que la superficie destinada a agroturismo se ubica aparte del edificio principal, que según la documentación catastral es de 1900, por lo tanto, cumple con la antigüedad.

-El artículo 44.3 establece que en los establecimientos de turismo rural está permitida la existencia de dependencias destinadas a la vivienda del propietario del establecimiento, del personal que está ocupado o del que ejerce las funciones agropecuarias o forestales.

Se indica que se pretende destinar parte de los espacios que actualmente forman parte de la vivienda principal, a las unidades de alojamiento de agroturismo. Tal como indica el artículo mencionado esta convivencia está permitida.

-Según el artículo 44.5 los establecimientos de turismo rural también se pueden establecer en elementos, construcciones o edificaciones catalogadas o protegidas, tras el informe previo, favorable y vinculante de la administración turística competente y de la administración insular o municipal competente en patrimonio.

Se indica que la finca de Can Ribera está incluida en el Catálogo del Patrimonio de Sóller, por tanto deberá disfrutar del informe previo, favorable y vinculante de la administración insular o municipal competente en patrimonio.

Conclusión

Por tanto, se puede concluir que el proyecto presentado se podría informar favorablemente, condicionado a:

- Que acredite que la finca o fincas constituyan una explotación agraria.
- Disfrutar del informe previo, favorable y vinculante de la administración insular o municipal competente en patrimonio.
- El cumplimiento de las obligaciones y requisitos establecidos en las normas de habitabilidad para viviendas, de accesibilidad, higiene y seguridad, y en el resto de normas de protección del consumidor y usuario.

En fecha 19 de septiembre de 2019 se registra de entrada el informe técnico en relación a la consulta y petición de informe del Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo de la Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad (RE SAA núm. 1207), el cual informó lo siguiente:

Conclusiones

Dadas las características y la naturaleza del proyecto a informar (uso como agroturismo en edificio existente en un entorno totalmente agrícola), el Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo, NO tiene ningún inconveniente o consideración a aportar, en relación al riesgo de incendio forestal, gestión forestal o protección del suelo.

En fecha 14 de octubre de 2019 se registra de entrada el informe técnico en relación a la consulta y petición de informe del Servicio de Reforma y Desarrollo Agrario de la Consejería de Agricultura, Pesca y Alimentación (RE SAA núm. 1345), el cual informó lo siguiente:

Se comprueba que la finca rústica ubicada en el polígono 4 parcela 2.908 del término municipal de Sóller, no forma parte de ninguna explotación agraria, inscrita en el Registro Insular Agrario y que no recibe ninguna ayuda de la PAC.

La actividad de agroturismo está contemplada como una actividad agraria complementaria en una explotación agraria preferente inscrita en el RIA.

Por lo tanto, esta Dirección General de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural, mediante el Servicio de Reforma y Desarrollo agrario, os informa que no hay ninguna explotación agraria preferente, por tanto, se informa desfavorable el objeto del proyecto desde el punto de vista agrario.

En fecha 22 de octubre de 2019 se envía el informe desfavorable del Servicio de Reforma y Desarrollo Agrario de fecha 7 de octubre de 2019 a la Dirección Insular de Urbanismo por una posible inviabilidad jurídica del proyecto dado que no hay ninguna explotación agraria preferente inscrita en el Registro Insular Agrario y que tampoco se recibe ninguna ayuda de la PAC. Asimismo, se le requiere un informe sobre esta situación y sus consecuencias en el procedimiento sustantivo (RS CMAT-GOIB núm. 14228).

En fecha 5 de noviembre de 2019 se registra de entrada el informe requerido a la Dirección Insular de Urbanismo (RE SAA núm. 1450), en respuesta al informe anterior desfavorable del Servicio de Reforma y Desarrollo Agrario de la Conselleria de Agricultura, Pesca y Alimentación, el Servicio Jurídico de la Dirección Insular de Urbanismo del Consell de Mallorca informó:

Consideraciones jurídicas

Dentro del expediente de declaración de interés general que se está tramitando consta la solicitud del promotor registrada de entrada en el Ayuntamiento de Sóller día 10 de julio de 2017 y la modificación del artículo 44 de la Ley 8/2012, de turismo de las Islas Baleares, que incorporó el requisito de ser una explotación agraria preferente, se introdujo por la disposición adicional decimocuarta de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares que entró en vigor el 1 de enero de 2018.

Asimismo, con la Ley 6/2018, de 22 de junio, por la que se modifican diversas normas del ordenamiento jurídico de las Islas Baleares en materia de turismo, de función pública, presupuestaria, de personal, de urbanismo, de ordenación farmacéutica, de transportes, de residuos y de régimen local, y se autoriza al Gobierno de las Islas Baleares para aprobar determinados textos refundidos, introdujo una disposición transitoria sexta a la Ley 8/2012, de turismo de las Islas Baleares que establece que los agroturismos en tramitación a la entrada en vigor de la LUIB no les será exigible que se trate de una explotación agraria, ganadera, o forestal preferente si ya habían solicitado a la administración urbanística la licencia de obras para llevar a cabo el proyecto.

Conclusión

Por todo lo expuesto, y dado que en la fecha en que el promotor realizó su solicitud no le era exigible que fuera una explotación agraria preferente no se considera que el proyecto sea inviable jurídicamente por la falta de este requisito.

En fecha 15 de noviembre de 2019 se registra de entrada el informe técnico del Departamento de Cultura, Patrimonio y Política Lingüística de Consell Insular de Mallorca (RE SAA núm. 1511), cuando informó lo siguiente:

El proyecto destina a agroturismo diversas estancias del edificio principal, y no plantea ningún tipo de intervención arquitectónica y por lo tanto se informa favorablemente.

En fecha 24 de febrero de 2020 se emitió el informe previo técnico geológico interno de la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares, sobre el proyecto en relación al Área de Prevención de Riesgos (APR) de deslizamientos, la que informó lo siguiente:

Consideraciones técnicas

Vistos los planos de Áreas de Prevención de Riesgos (APR) del Plan Territorial de Mallorca y vista la documentación anterior aportada por el Consell Insular de Mallorca, se hacen las siguientes consideraciones:

[...]

3. Geomorfológicamente el ámbito objeto de estudio se ubica dentro del dominio de la Sierra de Tramuntana, la práctica totalidad de la parcela, con la excepción de un área en el norte, está afectada por la presencia de un APR de deslizamiento y de un APR de erosión.

4. En cuanto a la APR de erosión, el artículo 2.1. del Decreto ley 1/2016, de 12 de enero establece que: Los usos ubicados en las áreas de prevención de riesgos, sólo se pueden autorizar previo informe favorable de la Administración competente en materia de medio ambiente. Quedan exceptuados de informe preceptivo las APR de erosión y de vulnerabilidad de acuíferos.

[...]

b) En las áreas de prevención de riesgos de erosión:

- a. Se deberán estabilizar los taludes de excavación mediante muros de contención o bancales.
- b. Los bancales y paredes secas, existentes o de nueva creación, se deberán mantener en buen estado de conservación.
- c. La deforestación deberá ser estrictamente necesaria para la ejecución de la obra.

5. En cuanto a la APR de desprendimientos, en el área estudiada el riesgo es alto a muy alto. Sin embargo, el cambio de uso proyectado para el edificio principal existente no supone ningún incremento del riesgo de desprendimientos.

Conclusiones

Por todo lo anterior, y en cuanto a la prevención del riesgo de desprendimientos de acuerdo a lo establecido en el artículo 2.2 del Decreto ley 2/2016, la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares informa favorablemente el proyecto de agroturismo de Can Ribera del TM de Sóller, con el condicionado:

1. En cuanto a la APR de desprendimientos, los usos y actividades que supongan hacer excavaciones, modificaciones geomorfológicas o hidrológicas, precisan de informe favorable de la Administración.

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 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 consiste en el cambio de uso de 10 plazas para alojamiento turístico, de las 36 plazas que cuenta una vivienda unifamiliar (edificio principal Can Ribera) para su conversión en agroturismo. El edificio principal data de 1900 y de las habitaciones de la segunda planta se destinan 5 habitaciones dobles, una de ellas accesible, a unidades de alojamiento las cuales disponen de un baño con ducha, WC, bidet y dotación de aire acondicionado y calefacción. El agroturismo proyecta se encuentra dentro de una explotación agraria que a día de hoy se encuentra en tramitación de registro como explotación agraria y como explotación agraria preferente.

2. Ubicación del proyecto: el agroturismo proyectado se ubica en la parcela 2908 del polígono 4 del término municipal de Sóller, la cual tiene una superficie de 246.607 m², de los que corresponden 1.834 m² superficie edificada y se encuentra a 280 m de la aldea de Biniaraix. Según el Plan Territorial de Mallorca, la parcela objeto se encuentra afectada por las categorías de suelo rústico protegido: AANP (área natural de alto nivel de protección), ANEI (área natural de especial interés), ARIP (área rural de interés paisajístico), y también para la categoría AAPI (área de asentamiento en paisaje de interés).

El edificio está a 55 metros del Torrent de Biniaraix dentro de la zona de policía, pero dado a que no se realizará ningún tipo de obra, no es necesaria la autorización de la Dirección General de Recursos Hídricos de acuerdo con lo establecido el punto 4 del artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico y el punto 4 de artículo 114 del Plan Hidrológico de las Islas Baleares.

En cuanto a la vegetación agrícola, el cultivo de olivo (*Olea europea*) ocupa el 6,70%, con respecto a los pastos ocupan el 34,01% mientras que los frutales y cítricos ocupan el 7,42%. La vegetación forestal está compuesta por pino carrasco (*Pinus halepensis*) con un 16,65%, algarrobos (*Ceratonia siliqua*) con un 33,58% y estrato herbáceo.

La parcela se ve afectada por el Plan de Ordenación de Recursos Naturales (PORN) de la Sierra de Tramuntana, de acuerdo con el decreto 19/2007, de 16 de marzo, con zonas de uso general, de uso compatible y de uso limitado, aunque el edificio principal y las construcciones agrarias accesorias se encuentran fuera del PORN.

A pesar de que gran parte de la parcela se ubica en un espacio protegido con categoría de Paraje Natural de acuerdo con la Ley 5/2005, de 26 de mayo, para la conservación de los espacios de relevancia ambiental (LECO), más concretamente en el Paraje Natural de la Sierra de Tramuntana de acuerdo con el decreto 19/2007, el edificio principal y sus construcciones agrarias no están incluidas dentro del espacio protegido y se encuentran a una distancia de 80 m de él.



Según el visor Infraestructura de Datos Espaciales de las Islas Baleares (IDEIB), el proyecto queda fuera de la Red Natura 2000, sin embargo se encuentra a una distancia de 1,9 km de una zona LIC (Lugar de Interés Comunitario) y ZEPA (Zona de Especial Protección para Aves) con código ES5310027, que corresponden a la Cima de la Sierra. Debido a la proximidad de la ZEPA citada en la zona sur de la parcela, podría haber presencia de

de Hábitats de Interés Comunitario (HIC), en la zona sur de la parcela se encuentran los hábitats vegetales siguientes: Cneoro triccoci-Ceratonietum siliquae a 500 metros del edificio principal mientras que a 740 m se encuentra el hábitat Smilaco balearicae - Ampelodesmetum mauritanicae.

Según las cuadrículas 1x1 con códigos 877 y 887 del Bioatlas del visor IDEIB consta ninguna especie de flora o fauna amenazada en la parcela o en su entorno. Sin embargo, en la cuadrícula 877 aparecen las especies catalogadas siguientes:

- Piquituertos (*Loxia curvirostra*) (Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial de acuerdo con el Real Decreto 139/2011 y Anexo II del Convenio de Berna).
- Molusco *Allognathus grateloupi* (sinónimo *Allognathus graellsianus*) (Catálogo Balear como de Interés Especial según la Resolución del consejero de Medio Ambiente, del 14 de abril de 2008), además es endémico balear.
- Mirto (*Myrtus communis*) (Catálogo Balear como de Especial Protección de acuerdo con el decreto 75/2005, de 8 de julio, por el que se crea el Catálogo Balear de Especies Amenazadas y de Especial Protección)
- Aladierno (*Rhamnus alaternus*) Catálogo Balear como de Especial Protección de acuerdo con el decreto 75/2005, de 8 de julio, por el que se crea el Catálogo Balear de Especies Amenazadas y de Especial Protección).
- Rusco (*Ruscus aculeatus*) Catálogo Balear como de Especial Protección de acuerdo con el decreto 75/2005, de 8 de julio, por el que se crea el Catálogo Balear de Especies Amenazadas y de Especial Protección; y Anexo V de la Directiva de Hábitats 92/43/CEE del Consejo de 21 de mayo, relativa a la conservación de hábitats naturales, fauna y flora silvestres).

Aunque en las cuadrículas 877 y 887 del Bioatlas no se muestran, debido a la proximidad de la ZEPA antes mencionada con la zona sur de la parcela, podría haber presencia de aves como el buitre negro.

(*Aegypius monachus*) y el águila pescadora (*Pandion haliaetus*), los cuales no nidifican en esta ZEPA pero la utilizan como zona de alimentación, así como también de otras especies prioritarias del Anexo I de la Directiva Aves sí utilizan la ZEPA para nidificar, como el Milano real (*Milvus milvus*) cuya presencia es habitual en los campos de cultivo como zona de alimentación.

Según el Plan Territorial de Mallorca la parcela está afectada por diferentes APR (Áreas de Prevención de Riesgos) de incendios, de deslizamientos y de erosión, en cambio no está afectada por APR de inundaciones.

Según el IV Plan de Defensa contra Incendios Forestal de las Islas Baleares la parcela y su entorno se encuentran en una Zona de Alto Riesgo (ZAR) de Incendio Forestal en nivel extremadamente alto.

La parcela se encuentra entre 2 masas de agua subterránea:

- a) 1806M4 «Sóller» (ocupa un 10% de la parcela, donde se ubica el edificio principal), acuífero poco profundo, buen estado químico, sin presencia de sustancias prioritarias ni de nitratos, buen estado cuantitativo en estado de mantenimiento, con una vulnerabilidad a la contaminación moderada sin vulnerabilidad a nitratos.
- b) 1806M1 «S'Olla» (ocupa un 90% de la parcela), acuífero profundo, buen estado químico, sin presencia de sustancias prioritarias ni de nitratos, buen estado cuantitativo en estado de mantenimiento, con una vulnerabilidad alta a la contaminación sin vulnerabilidad a nitratos.

De acuerdo con el Plan Territorial de Mallorca toda la parcela se encuentra en la Unidad de Paisaje UP-1 Sierra Norte y la Victoria, de alta calidad paisajística.

Según el planeamiento municipal de Sóller (PGOU 27/03/1998, TR 10/11/2000), el edificio donde se ha de llevar a cabo la actividad de agroturismo está incluido en el Catálogo municipal de protección (ficha P14, anexo normativo 8).

La parcela se encuentra dentro del Paraje Pintoresco de la Costa Noroeste de la isla de Mallorca (Decreto 984/1972 de 24 de marzo, BOE núm. 94 de 19.04.72) que según la disposición adicional primera de la Ley 16/1985, de patrimonio histórico español, y posteriormente la disposición adicional primera de la Ley 12/1998, de patrimonio histórico de las Islas Baleares pasó a ser considerada Bien de Interés Cultural (BIC).



Además, parte de la parcela, el edificio principal y los edificios auxiliares agrarios se sitúan dentro del entorno de protección del casco antiguo de Biniaraix que fue declarado BIC con categoría de conjunto histórico en fecha 29/07/2010 (BOIB núm. 27 de 31/08/2010; BOE núm. 216 de 06/09/2010); así como también se sitúa dentro del entorno de protección del camino del barranco de Biniaraix que fue declarado BIC con categoría de monumento en 1994 (BOIB núm. 159, de 29/12/1994).

3. Características del potencial impacto: no hay fase de obras.

Durante la fase de explotación se producirán los efectos negativos: aumentos sobre el consumo de recursos (agua y energía), la generación de aguas residuales y de residuos así como efectos sobre la calidad atmosférica (tráfico de vehículos, consumo de combustibles fósiles que liberan emisiones de gases efecto invernadero y ruidos) y efectos sobre el comportamiento de la fauna, sobre todo de las aves, debido a los ruidos. En cuanto a los impactos positivos más significativos se pueden destacar los siguientes: efectos sobre la conservación del paisaje y del patrimonio, y sobre efectos socioeconómicos gracias a la diversificación y compatibilidad de los sectores económicos. Tanto los efectos negativos como positivos tendrán un carácter permanente durante la fase de explotación.

Dada la naturaleza del proyecto a desarrollar se prevé que los efectos sobre el medio ambiente sean mínimos, sin afectación significativa, si se aplican adecuadamente medidas preventivas y correctivas establecidas del estudio del impacto ambiental simplificado, las condiciones y recomendaciones técnicas.

Conclusiones del informe de impacto ambiental

Primero: No sujetar a evaluación de impacto ambiental ordinaria el Proyecto de cambio de uso para actividad turística en el medio rural en la finca Can Ribera, polígono 4, parcela 2908 (TM Sóller), 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 «Proyecto Agroturismo Can Ribera» redactado en fecha 10 de julio de 2019 para María Teresa Olmos Molla (Dra. en Ciencias Químicas y Master en Ingeniería y Ciencias Ambientales) y las siguientes condiciones:

- La actividad de agroturismo, como complementaria de la actividad agraria, queda condicionada a la obtención de la declaración de interés general por el cambio de uso a agroturismo.
- Se tendrán que mantener en buen estado de conservación los bancales y paredes secas, existentes o de nueva creación y mantenimiento de actividad agraria.
- Los usos y actividades que en un futuro supongan hacer excavaciones, modificaciones geomorfológicas o hidrológicas, precisarán de informe favorable de la Administración.
- En el caso excepcional de uso de visita debidamente controlado en la zona de uso limitado de la parcela según el PORN de la Sierra de Tramuntana es necesario la autorización del organismo gestor del espacio natural del Paraje de la Sierra de Tramuntana.
- Se ha de aprovechar al máximo la luz natural (uso de sensores de luces, colores claros en las habitaciones, etc.).
- El alumbrado interior y exterior debe ser de bajo consumo.
- Se debe realizar un mantenimiento periódico de los equipos de climatización y comprobar las posibles pérdidas de refrigerante, así como un mantenimiento periódico de las calderas.
- Se ha de regular la temperatura de climatización.
- Se habilitarán que utilicen ventilación natural, sombra de vegetación y evapotranspiración para conseguir el confort térmico.
- Se instalarán reductores del caudal de agua en grifos y duchas para reducir el consumo de agua.
- Se instalarán punto de carga eléctrica, dado que de acuerdo con la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética, en los próximos años el 100% de los vehículos de alquiler deberán ser eléctricos.

Por otra parte, se recomienda:

- Que las actividades lúdicas relacionadas con el agroturismo que se puedan ofrecer no desvirtúen el objetivo de conservar el Paraje en un estado armónico ambiental.
- Prohibir que los clientes realicen cualquier acción fuera de la zona exterior pavimentada del edificio principal, así como fuera de la zona de jardín o de aparcamiento destinada al uso de la actividad turística que sea susceptible de provocar un incendio dada la peligrosidad de incendio de la parcela.
- Llevar a cabo trabajos de mantenimiento de la zona boscosa. En cuanto a la tala de árboles para la prevención de incendios, es necesaria la autorización del órgano forestal, además se deberán respetar 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, en su caso; asimismo la gestión de residuos vegetales generados se realizará de acuerdo con la normativa de prevención de incendios forestales vigente.

Que los clientes únicamente tengan movimiento dentro de las áreas comunes exteriores del proyectado agroturismo, para conservar y mantener el resto de la parcela con sus usos agrarios y ecológicos.





Que el promotor ponga al alcance de los clientes folletos informativos sobre el Paraje de la Sierra de Tramuntana, así como una relación de las actividades permitidas, autorizables y prohibidas, así como las especies vegetales y animales más frecuentes que se pueden encontrar recalcando la prohibición de recoger, arrebatar cazar cualquier tipo de especie y la necesidad de concienciar de la sensibilidad acústica de la zona.

- La instalación de sistemas de captación del agua pluvial así como un sistema de aprovechamiento de aguas grises.
- Poner adhesivos que informen a los clientes de la falta de agua en las Islas Baleares y sensibilizarlos de la necesidad de ahorro de agua en los baños de las habitaciones.
- El aprovechamiento de fuentes de energía renovable mediante instalaciones de energía solar fotovoltaica e instalaciones de energía solar térmica.
- El uso de sistemas freecooling para aprovechar la capacidad de refrigeración del aire exterior para climatizar el edificio.

Asimismo se recuerda:

- Se debe cumplir con la normativa vigente en materia de ruido.
- 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 el Decreto Ley 1/2016, de 12 de enero, de medidas urgentes en materia urbanística.
- Se ha de cumplir con la legislación en materia de eficiencia energética, contaminación lumínica y protección del ambiente nocturno.
- Respecto la zona ajardinada, la vegetación debe ser autóctona adaptada al clima mediterráneo y se debe cumplir con el Real Decreto 1628/2011, de 14 de noviembre, por el que se regula la lista y catálogo español de especies exóticas invasoras.
- Que no se puede perder la consideración de explotación agraria y se deberá justificar ante la administración que se mantiene la actividad agraria.

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 plan o programa 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 aprobación.

Palma, 16 de marzo de 2020

El presidente de la CMAIB

Antoni Alorda Vilarrubias

