



Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA

CONSEJERÍA DE VIVIENDA, TERRITORIO Y MOVILIDAD

2858

Resolución del presidente de la Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears por la que se formula el informe de impacto ambiental sobre el Proyecto de reforma de edificaciones existentes para vivienda y residencia canina, polígono 10, parcela 309, Finca de Sa Teulada, en el TM Santa Margalida (Exp. 126a-2023)

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 25 de enero de 2024, y de acuerdo con el artículo 8.1.a) del Decreto 3/2022, de 28 de febrero, por el que se aprueban la organización, funciones y el régimen jurídico de la Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears (CMAIB) (BOIB núm. 31 de 1 de marzo de 2022),

RESUELVO FORMULAR:

El informe de impacto ambiental sobre el Proyecto de reforma de edificaciones existentes para vivienda y residencia canina, polígono 10, parcela 309, Finca de Sa Teulada, en el TM Santa Margalida, en los siguientes términos:

1. Determinación de sujeción a evaluación ambiental y tramitación

El proyecto sigue el procedimiento simplificado de evaluación de impacto ambiental de la sección 2ª del Capítulo II de evaluación de impacto ambiental de proyectos del Título II de evaluación ambiental de la ley estatal, Ley 21/2013, de 9 de noviembre, de evaluación ambiental para la emisión del informe de impacto ambiental con carácter previo a su autorización administrativa. El proyecto se incluye en el anexo 2 del Decreto legislativo 1/2020, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Illes Balears como proyecto del tipo Jardines botánicos y zoológicos”, en el grupo 7 (apartado 4).

2. Descripción y ubicación del proyecto

El proyecto consiste en la reforma de una serie de edificaciones existentes en el polígono 10, parcela 309 del T.M. Santa Margalida. Se prevé el derribo parcial y legalización parcial para su uso como vivienda, residencia canina y felina y uso agrícola. La superficie total construida será de 499,82 m2. Habrá 30 plazas para gatos, 30 para perros y se prevé una plantilla de 4 trabajadores. La parcela está ubicada en Suelo Rústico de Régimen general (SRG) y tiene una superficie de 91.360 m2, se encuentra sobre una masa de agua subterránea que es la 1816M2 Son Real en mal estado cuantitativo y cualitativo (cloruros) y la vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos es moderada.

3. Evaluación de los efectos previsibles

Los futuros impactos de la fase de la ejecución de las futuras obras de reformas en las edificaciones existentes para la creación de una residencia canina y felina y vivienda, serán los producidos por las reformas interiores para el uso de residencia y vivienda, reformas en edificios agrícolas existentes y la demolición parcial. Se prevé que se producirán impactos negativos en la generación de residuos de construcción y demolición, entre los que se podrían encontrar, en su caso, residuos peligrosos (uralita de los tejados) y se prevén efectos sobre la calidad atmosférica (polvo, partículas, ruido, gases de efecto invernadero, etc.) en función de las obras que quedan por realizar. Los impactos que se producirán durante la fase de la explotación de las 60 plazas (entre perros y gatos) para residencia de animales de compañía y la vivienda para 6 personas y 4 trabajadores tienen que ver con las necesidades de la actividad en relación al consumo de recursos (agua, energía, etc.) y generación de residuos (de aguas residuales, residuos). La actividad debe llevarse a cabo bajo medidas específicas de seguridad en las instalaciones y sistemas de control para evitar fugas accidentales de ejemplares en el exterior y para evitar sobre todo la posible contaminación de aguas residuales en la zona y prevenir fugas o situaciones de colapso de las depuradoras.

4. Consultas en las administraciones públicas afectadas y personas interesadas

Se han efectuado consultas en al Servicio de Estudios y Planificación de la Conselleria del Mar y del Ciclo del Agua. Al Servicio de Cambio Climático y Atmósfera de la Conselleria de Empresa, Empleo y Energía. Al Servicio de Agricultura y al Servicio de Reforma y Desarrollo Agrario y al Servicio de Protección de Especies de la Conselleria de Agricultura, Pesca y Medio Natural. A la Dirección General de Emergencias de la Consejería de Presidencia y Administraciones Públicas. A la Dirección Insular de Territorio y Paisaje del Departamento de Territorio, Movilidad e Infraestructuras del Consell de Mallorca. Así como al Ayuntamiento de Santa Margalida, al GOB y Amics de la Terra.



A día de hoy, de las consultas realizadas, se ha recibido respuesta de:

Servicio de Protección de Especies (fecha de entrada 01/12/2023) el informe favorable está condicionado a la realización de prospecciones previas al inicio de las obras para comprobar la presencia de tortuga mediterránea y su translocación en caso de encontrar y al establecimiento de medidas específicas de seguridad en las instalaciones y sistemas de control para evitar que ejemplares de gatos y perros puedan afectar a la fauna silvestre en casos de fugas.

Servicio de Reforma y Desarrollo Agrario (fecha de entrada 21/11/2023) informa favorablemente el proyecto desde el punto de vista agrario.

Indica que en relación con el expediente antes mencionado y vista la documentación presentada, la parcela forma parte de una explotación agraria inscrita en el Registro Insular Agrario General con el nº 4.853 donde el cultivo 1,32 ha y recibe ayudas de la PAC.

Servicio de Cambio Climático y Atmósfera realiza el informe 177/23-CA en relación con el Proyecto Reforma de edificaciones existentes para vivienda y residencia canina polígono 19, parcela 309 TM Santa Margalida (fecha de entrada 01/12/2023). El informe hace una serie de consideraciones técnicas sobre el estudio de incidencia del cambio climático, sobre el impacto sobre las emisiones de gases de efecto invernadero, sobre medidas destinadas a minimizar la huella de carbono o compensarla, análisis de la vulnerabilidad actual y prevista, medidas destinadas a reducir la vulnerabilidad y medidas para garantizar la generación de energía renovable. El informe concluye que debe tenerse en cuenta un aumento del consumo de agua y un aumento de la movilidad generada, y que no se prevé que el proyecto pueda causar efectos ambientales significativos e incluye tres condicionantes. Uno primero con el factor a aplicar al consumo eléctrico. Un segundo con una medida para compensar la huella en cumplimiento de la Ley 10/2019. El tercer condicionante con una medida para reducir la vulnerabilidad frente a los efectos del cambio climático.

Departamento de Emergencias de la D.G. de Emergencias e Interior de la Conselleria de Presidencia, Función Pública e Igualdad (fecha de entrada 07/11/2023). El informe, en las consideraciones técnicas indica que, no existen implicaciones con los planes: MERPEBAL, GEOBAL, INUNBAL y los mapas de peligrosidad y riesgo de inundación, INFOBAL y la cartografía posterior del IV Plan general de defensa contra los incendios que deban tenerse en cuenta. No existen actividades consideradas en el ámbito de aplicación del RD 840/2015, de 21 de septiembre, por el que se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves donde intervienen sustancias peligrosas (SEVESO), que afecte al proyecto. No existen implicaciones con el CAMBAL, ni del Plan especial de Protección Civil frente a emergencias radiológicas en las Islas Baleares (RADBAL). Concluye que, una vez examinada la documentación del proyecto se considera que puede informarse favorablemente dado que la parcela no se encuentra afectada por ningún riesgo de los considerados en la planificación especial de Protección Civil.

Servicio de Estudios y Planificación (fecha de entrada 21/12/2023) informa favorablemente desde el punto de vista de suficiencia hídrica, capacidad de saneamiento y depuración y protección del dominio público hidráulico subterráneo, condicionado al cumplimiento de cuatro condicionantes sobre el cumplimiento del PHIB y el ahorro de agua, la recogida de pluviales, las aguas residuales y los sistemas autónomos de depuración así como el cumplimiento del Decreto ley 1/2016, de 12 de enero, de medidas urgentes en materia urbanística sobre el vertido de sustancias contaminantes.

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

De acuerdo con lo que prevé el artículo 47.5 de la Ley 21/2013, para determinar si un proyecto debe sujetarse a Evaluación de Impacto Ambiental Ordinaria deben tenerse en cuenta los criterios descritos en el Anexo III que se detallan y evalúan a continuación:

5.1. Características del proyecto:

Según la memoria del proyecto, el objeto del mismo es la reforma de una serie de edificaciones existentes, con derribo parcial y legalización parcial, para su uso como vivienda, residencia canina y felina y agrícola sin adscripción a la actividad.

5.2. Ubicación del proyecto:

El proyecto de residencia canina y felina con vivienda se localiza en la parcela 309 del polígono 10 en el término municipal de Santa Margalida. El entorno de la parcela es agrícola de tipo rural clasificado en el planeamiento vigente como suelo rústico de régimen general de uso agrícola ganadero y está en la Unidad de Paisaje 9 Pla de Mallorca. La parcela está a 500 metros del torrente de Binicalbell.

5.3. Características del potencial impacto

Los impactos derivados del proyecto en la fase de construcción/obras tendrán que ver con la reforma y derribo parcial de las edificaciones. Concretamente, la demolición parcial, la adecuación de las zonas exteriores, el movimiento de tierras para las depuradoras, las tuberías de agua y la electrificación, la presencia de maquinaria y el transporte de materiales, el incremento de ruido y polvo producido por la fase de ejecución. Los impactos de la fase de funcionamiento tendrán que ver con el incremento del ruido, del consumo de recursos, la producción de residuos a gestionar (especialmente las aguas residuales), de contaminación lumínica, el aumento de factores de riesgo. Dado que la presencia

de perros y gatos sin control podrían afectar a la fauna silvestre y a las personas que pueden vivir en los alrededores, debe realizarse bajo unas condiciones y características, y se deben establecer medidas específicas de seguridad en las instalaciones y sistemas de control para evitar fugas accidentales de ejemplares en el exterior.

Conclusiones del informe de impacto ambiental

Primero: No sujetar a evaluación de impacto ambiental ordinaria el proyecto de reforma de edificaciones existentes para vivienda y residencia canina, polígono 10, parcela 309, Finca de sa Teulada, en el TM Santa Margalida, redactado por el arquitecto Arnaldo Gual Capllonch, visado COAIB núm. 11/09725/23 de 27/09/2023 y el Estudio de Impacto Ambiental, redactado Emilio Pou Feliu, abril 2023 ATP proyectos promovido por Caterina Cerdà Roig 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 cumpla el Plan de Vigilancia Ambiental y las medidas preventivas, protectoras y compensatorias de la documentación presentada. Así como los siguientes condicionantes:

1. El proyecto de ejecución que se presente deberá tener perspectiva climática y adaptarse a los requisitos de la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética en sus objetivos, respecto a la mejora energética y los requisitos de esta normativa y debe incluirse:

- 1.1. El cálculo de emisiones de GEI utilizando el factor a aplicar al consumo eléctrico de 0,457 kg de CO₂ eq/kWh, generando una huella de 9,78 t CO₂/año.
- 1.2. Debe prever cubrir la totalidad de su consumo eléctrico mediante generación renovable de autoconsumo como medida compensatoria siendo éste un proyecto de cambio de uso y legalización de edificaciones.
- 1.3. Debe prever un depósito de almacenamiento de las aguas pluviales en la misma instalación y habilitar zonas de sombra para cubrir los espacios exteriores, preferentemente con vegetación arbórea de tipo mediterráneo de bajo requerimiento hídrico como medida compensatoria para reducir la vulnerabilidad ante los efectos del cambio climático.

2. El proyecto podría afectar a la tortuga mediterránea, especie presente en la zona, de acuerdo con las consideraciones del Servicio de Protección de Especies (SPE):

- 2.1. Es necesario realizar prospecciones previas al inicio de las obras para comprobar que no haya ningún ejemplar de tortuga mediterránea. En caso de encontrar alguna, deberá trasladarse a un lugar seguro de la misma área de distribución. En caso de duda podrá consultarse con el Servicio de Protección de Especies.
- 2.2. Las zanjas se mantendrán abiertas el menor tiempo posible y se revisarán a diario para retirar los pequeños ejemplares de fauna que pudieran haber caído. Se colocarán elementos a modo de rampa para favorecer la salida de fauna en caso de caída.
- 2.3. En caso de detectar tortugas en las instalaciones durante su fase de funcionamiento, se trasladarán a un lugar seguro de la misma zona. Se aplicarán medidas para evitar que las tortugas puedan entrar en las zonas donde se encuentran los perros y gatos.
- 2.4. Se deben establecer medidas específicas de seguridad en las instalaciones y sistemas de control para evitar fugas accidentales de los ejemplares (perros y gatos) al exterior que podrían afectar a la fauna silvestre y a los habitantes de la zona.

3. Respeto de la gestión del recurso hídrico:

- 3.1. De acuerdo con el artículo 47 del PHIB2022 el proyecto debe prever la instalación de grifos o griferías con temporizadores, o que la apertura y cierre se realice mediante sensores de presencia u otros sistemas que permitan un ahorro equivalente de agua.
- 3.2. De acuerdo con el artículo 51.3 del PHIB 2022, el proyecto debe prever la recogida y utilización de las pluviales.
- 3.3. De acuerdo con el artículo 70.10 del PHIB 2022, las aguas residuales deben recogerse en depósitos estancos para su gestión posterior por gestor autorizado o sistemas autónomos de depuración. El proyecto debe prever el tratamiento de las aguas residuales generadas tanto en la residencia animales como para la vivienda. En todo caso, ambos sistemas autónomos de depuración deben dar cumplimiento al rendimiento y características de evacuación del efluente previstos para sistemas autónomos situados en el perímetro de restricciones máximas indicados en el cuadro 13 del citado artículo si es para < 12 h-e. En caso de que los sistemas autónomos definitivos se diseñen para el tratamiento de más de 12 habitantes equivalente, deberán dar cumplimiento al rendimiento y características de evacuación del efluente previstos para sistemas autónomos situados en los perímetros de restricciones máximas indicados en el cuadro 14 del artículo 70 del PHIB2022 y en el punto 11 del mismo artículo que prevé que los usuarios de sistemas autónomos de depuración de >12h-e presenten anualmente, en la DGRH, los resultados del control periódico del rendimiento del sistema autónomo y el registro de las operaciones de limpieza, mantenimiento y gestión de los lodos procedentes de tratamientos de aguas, así como de cualquier incidencia y se estará a lo establecido en la normativa en materia de residuos y en los Planes directores sectoriales correspondientes.
- 3.4. De acuerdo con el artículo 2 punto 1 c) del Decreto ley 1/2016, de 12 de enero, de medidas urgentes en materia urbanística, «Durante la ejecución des obras, deben adoptarse las máximas precauciones para evitar el vertido de sustancias contaminantes, incluidas las derivadas del mantenimiento de las maquinarias»

Se recuerda que de acuerdo con el artículo 70.4 del PHIB 2022 el titular del sistema autónomo de depuración o depósito estanco debe





presentar declaración responsable ante la Administración Hidráulica de la instalación, a la que se acompañará de documento acreditativo de adquisición e instalación, características técnicas, rendimiento y plan de mantenimiento. Los modelos de declaración responsable y autorización están disponibles en <http://dma.caib.es>.

Segundo. Se publicará el presente informe ambiental en el Boletín Oficial de las Islas Baleares, de acuerdo con lo que dispone el artículo 47.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. Además, se dará cuenta al Pleno de la CMAIB y en el comité técnico de Evaluación de Impacto Ambiental (AIA).

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 de la publicación, de acuerdo con lo que dispone el artículo 47.4 de la Ley 21/2013.

Cuarto. El informe de impacto ambiental no será 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 que dispone el artículo 47.5 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 su aprobación.

(Firmado electrónicamente: 19 de marzo de 2024)

La directora general de Coordinación y Armonización Urbanística

Maria Paz Andrade Barberá

Por suplencia de la presidencia de la CMAIB

(BOIB núm. 106 de 29 de julio 2023)

