



Secció III. Altres disposicions i actes administratius

ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA

CONSELLERIA D'HABITATGE, TERRITORI I MOBILITAT

865

Resolució del president de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears per la qual es formula l'informe d'impacte ambiental sobre el Projecte d'Agroturisme, polígon 4, parcel·la 328, al TM Alaró, Mallorca (72a/2023)

Vist l'informe tècnic amb proposta de resolució de dia 14 de setembre de 2023, i d'acord amb l'article 8.1.a) del Decret 3/2022, de 28 de febrer, pel qual s'aproven l'organització, les funcions i el règim jurídic de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears (CMAIB) (BOIB núm. 31 d'1 de març de 2022),

RESOLC FORMULAR:

L'informe d'impacte ambiental sobre el Projecte d'Agroturisme, polígon 4, parcel·la 328, al TM Alaró, Mallorca, en els termes següents:

1. Determinació de subjecció a avaluació ambiental i tramitació

El projecte segueix el procediment simplificat d'avaluació d'impacte ambiental de la secció 2a del Capítol II d'avaluació d'impacte ambiental de projectes del Títol II d'avaluació ambiental de la llei estatal, Llei 21/2013, de 9 de novembre, d'avaluació ambiental per a l'emissió de l'informe d'impacte ambiental que ens ocupa amb caràcter previ a la seva autorització administrativa. Atès que, aquest projecte s'inclou en l'annex 2 de Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears com a projecte del tipus "urbanitzacions de vacances i instal·lacions hoteleres fora de les àrees urbanes i construccions associades", en el grup 9 (apartat 1) de la llei estatal i en el grup 7 (apartat 6) del decret autonòmic.

2. Descripció i ubicació del projecte

Les edificacions que es destinaran a agroturisme estan ubicades en la parcel·la 328 qualificada de Sòl Rústic de Règim General (SRG) i les altres dues parcel·les del projecte 329, 330 estan qualificades d'Àrea d'Interès Agrícola (AIA-Oliverar). L'agrupació de les tres parcel·les té una superfície de 26.745, 76 m². Les edificacions existents formaven part d'una antiga explotació minera a la finca anomenada «Ses Mines». És una finca de secà cultivada amb ametllers i pastura arbustiva, la parcel·la 328 està inscrita en el Registre General d'Explotacions Agràries amb el número 18.608 i està dedicada al cultiu de l'ametller i olivera.

Es pretén la legalització de reformes de millora en edificis existents (naus agrícoles) i il·luminació existents, execució de reforma interior del magatzem existents per a zona de recepció i serveis comuns interiors i dispensari, la demolició d'annexes i dues piscines així com el canvi d'ús per a agroturisme a sòl rústic. En total es tracta de 4 edificacions aïllades de planta baixa per a un total de 5 unitats d'allotjament amb 36 places. Les superfícies afectades pel canvi d'ús són dos habitatges, un amb 125,50 m² i l'altre amb 185,10 m², i tres oficines amb 188,65m², amb 57,40 m², i 86, 15 m² cadascuna d'elles. La superfície total construïda a legalitzar i fer el canvi d'ús és de 642,80 m². A més, es realitzaran obres de reforma interiors per a la redistribució i millora de les instal·lacions, mantenint la volumetria i estructura existent, sense afectar les superfícies construïdes, que consisteixen en remodelar instal·lacions, particions i fusteria interior, paviments i enrajolat. Per altra banda, es durà a terme la demolició de 2 piscines, una caseta-traster i unes zones amb paviment i gespa, retornant al terreny al seu estat natural.

3. Avaluació dels efectes previsibles

Els futurs impactes de la fase de l'execució de les futures obres de reformes en les edificacions existents per a la creació de 5 unitats d'allotjament, reformes interiors per a l'ús d'agroturisme, reformes en els edificis agrícoles existents i la demolició de dues piscines una caseta-traster i unes zones pavimentades. Es preveu que es produiran impactes negatius en la generació de residus de construcció i demolició, entre els quals s'hi podrien trobar, si és el cas, residus perillosos i es preveuen efectes sobre la qualitat atmosfèrica (pols, partícules, renou, gasos d'efecte hivernacle, etc) en funció de les obres que resten per realitzar. Els impactes que es produiran durant la fase de l'explotació de les infraestructures de l'agroturisme que es comercialitza tenen a veure amb les necessitats de l'activitat en relació amb el consum de recursos (aigua, energia, etc) i generació de residus (d'aigües residuals, residus domèstics) i la necessitat del territori de destinació turística de gestionar els residus i les necessitats de consum de recursos com a conseqüència de les 36 places turístiques. A causa de l'acció conjunta de la major pressió turística que es produeix per l'estacionalització de l'activitat i l'aprofitament intensiu de les zones turístiques i dels recursos durant pocs mesos de l'any, així com l'increment de places turístiques en els darrers anys s'han de considerar les sinèrgies que es produeixin.



4. Consultes a les administracions públiques afectades i persones interessades

S'han efectuat consultes al Servei d'Estudis i Planificació, al Servei de Gestió del Domini Públic Hidràulic, al Servei de Protecció d'Espècies, al Servei d'Ordenació del Territori i Urbanisme de la Conselleria de Medi Ambient i Territori. Al Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera de la Conselleria de Transició Energètica, Sectors Productius i Memòria Democràtica. Al Servei de Salut Ambiental de la Conselleria de Salut i Consum. Al Servei d'Agricultura i al Servei de Reforma i Desenvolupament Agrari de la Conselleria d'Agricultura, Pesca i Alimentació. Al departament d'Emergències de la Conselleria de Presidència, Funció Pública i Igualtat. A la Direcció Insular de Territori i Paisatge, a la Direcció Insular d'Urbanisme, a la Direcció Insular de Transició i Ordenació Turística i a la Direcció Insular d'Infraestructures del Consell de Mallorca. Així com a AENA, el GOB i Amics de la Terra.

El dia d'avui, de les consultes realitzades, s'ha rebut resposta de:

Servei Tècnic de Turisme de Consell de Mallorca (data d'entrada 12/06/2023) l'informe conclou que el projecte presentat es pot informar favorablement, condicionat a que la finca vinculada a l'activitat turística constitueixi una explotació agrària, ramadera o forestal preferent, que es compleixi la disposició addicional segona del Decret 39/2015 en quan a la relació de les superfícies construïdes amb l'antiguitat requerida, que presenti la DRIAT al Servei d'Ordenació Turística.

Servei de Reforma i Desenvolupament Agrari (data d'entrada 13/06/2023) informa desfavorablement el projecte des del punt de vista agrari. Indica que la parcel·la forma part de explotació agrària general a nom de Marvianto sl, inscrita en el Registre amb el n°18.608 com a General, amb una superfície total d'explotació de 2,67 ha que genera 0,10 unitat de treball agrari (UTA). A la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears, dins l'article 96 estableix que l'activitat d'agroturisme està contemplada com una activitat agrària preferent complementària dins una explotació agrària Preferent.

Servei de Salut Ambiental (data d'entrada 06/06/2023) informa favorablement condicionat al compliment de les mesures establertes a la documentació de referència i a la normativa vigent referent a l'aigua de consum i la prevenció i control de la legionel·losi, i els criteris tècnic-sanitaris de les piscines especificant la normativa. A més indica que el pou que subministra aigua a les edificacions, IRA_1634_Vigent-A_S_12684 disposa d'informe favorable de la DG de Salut Pública i Participació per l'abastament d'aigua de consum; abans d'iniciar l'activitat el titular haurà d'inscriure les instal·lacions d'abastament d'aigua al Registre d'Entitats Gestores dels Abastaments d'Aigües de Consum Humà.

Servei d'Ordenació del Territori i Urbanisme (data d'entrada 31/05/2023) L'informe indica que examinat el contingut del projecte, aquest no afecta aspecte algun de l'ordenació urbanística o territorial sobre el que, en funció de les competències que ostenta, hagi de pronunciar-se aquest Direcció General, per la qual cosa no procedeix assenyalar observació alguna sobre el mateix.

Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera realitza l'informe 90/23-CA en relació amb el Projecte d'agroturisme, polígon 4, parcel·la 328 T.M. Alaró (data d'entrada 30/05/2023). L'informe fa una sèrie de consideracions sobre la Llei 34/2007, de 15 de novembre, de qualitat de l'aire i protecció de l'atmosfera, així com de la Llei de Canvi Climàtic. Fa una sèrie de consideracions sobre la mitigació d'emissions de gasos d'efecte hivernacle, sobre l'adaptació al canvi climàtic i sobre la contaminació atmosfèrica. L'informe conclou que, el document ambiental ha d'incorporar un annex sobre el canvi climàtic. A més, fa una sèrie de recomanacions sobre la instal·lació d'un sistema de generació renovable, habilitar zones dins dels terrenys que utilitzin ventilació natural, ombra de vegetació i evapotranspiració per tal d'aconseguir el confort tèrmic, aportar als clients vehicles alternatius per als seus desplaçaments (bicicletes...) i recomana l'ús de materials sostenibles del Catàleg de materials sostenibles de les Illes Balears aportant l'enllaç.

Departament d'Emergències de la D.G. d'Emergències i Interior de la Conselleria de Presidència, Funció Pública i Igualtat (data d'entrada 10/05/2023) L'informe, a les consideracions tècniques indica que, No hi ha cap implicació del MERPEBAL ni del GEOBAL que s'hagin de tenir en compte. L'INUNBAL i els mapes de perillositat i risc d'inundació de la Direcció general de Recursos Hídrics no defineixen cap zona ni inundable ni potencialment inundable a la parcel·la del projecte. Respecte de l'INFOBAL i la cartografia posterior del IV Pla general de defensa contra els incendis amb risc associat diu que no existeix cap zona amb risc alt d'incendi forestal (ZAR) a la parcel·la del projecte. No existeix cap instal·lació de l'àmbit del RD 840/2015, de 21 de setembre, pel qual s'aproven mesures de control dels riscos inherents als accidents greus on intervenen substàncies perilloses, que afecti al projecte. Conclou que, una vegada examinada la documentació, es considera que es pot informar favorablement atès que la parcel·la on es vol ubicar l'agroturisme no es troba afectada per cap dels riscos analitzats per la planificació especial de Protecció Civil i que no introdueix nous riscos per a les persones i béns respecte als existents prèviament. Tot i això, es considera que l'avaluació ambiental presentada ha d'analitzar també els riscos des del punt de vista de la protecció de les persones i incorporar l'avaluació del risc d'inundació.

5. Anàlisi dels criteris de l'annex III de la Llei 21/2013

D'acord al que preveu l'article 47.5 de la Llei 21/2013, per tal de determinar si un projecte s'ha de subjectar a Avaluació d'Impacte Ambiental Ordinària s'han de tenir en compte els criteris descrits a l'Annex III que es detallen i avaluen a continuació:

1. Característiques del projecte: Segons la memòria del projecte, l'objecte d'aquest és la legalització de reformes de millora en edificis

existents (naus agrícoles) i il·luminació existents, execució de reforma interior del magatzem existents per a zona de recepció i serveis comuns interiors i dispensari, la demolició d'annexes i dues piscines així com el canvi d'ús per a agroturisme a sòl rústic. En total es tracta de 4 edificacions aïllades de planta baixa per a per a disposar de 5 unitats d'allotjament (SUA) i 36 places turístiques.

Des del punt de vista ambiental, el nombre de places que suposa aquest projecte (36) i l'acumulació d'altres projectes d'agroturismes, la utilització de recursos naturals i la generació de residus fan que per les característiques del projecte s'hagi de fer un anàlisi més exhaustiu.

2. Ubicació del projecte: La finca objecte d'aquest projecte es troba al T.M. d'Alaró a l'illa de Mallorca. S'ha de tenir en compte la pressió que es produeix a causa de la sinergia de diversos projectes del mateix tipus a l'illa. La sensibilitat mediambiental de l'àrea geogràfica que es pot veure afectada per acumulació de projectes s'ha de considerar respecte dels principis de sostenibilitat, i en particular l'abundància relativa, la disponibilitat, la qualitat i la capacitat regenerativa dels recursos naturals de la zona i del subsòl. Així com la capacitat d'absorció del medi natural i de la densitat demogràfica estacional i la planificació hidrològica amb relació als objectius ambientals. S'ha de prevenir i corregir l'excessiva pressió sobre determinats recursos com l'aigua i l'energia que constitueixen recursos limitats en el territori i el medi ambient insular i les notables dificultats per assimilar els efluents derivats de les activitats que s'hi produeixen com residus sòlids, líquids o efluents a l'atmosfera. Per altra banda, la carretera Ma-2022 separa la finca del Torrent de Solleric que està a menys de 100 m i a menys de 50 m de les planes geomorfològiques d'inundació que són zones potencialment inundables. Es considera que l'avaluació ambiental ha d'analitzar també els riscos des del punt de vista de la protecció de les persones i incorporar l'avaluació del risc d'inundació. La zona està a menys de 150 metres hi ha Zones d'Alt Risc d'Incendis (risc extremadament alt) i es podrien incorporar mesures per no incrementar aquest risc.

3. Característiques del potencial impacte : Es preveu que la probabilitat de l'impacte derivat de les 36 places turístiques, la duració, la freqüència i la reversibilitat dels impactes sobre els recursos limitats requereixin un anàlisi més exhaustiu. Es demana, a més, una actualització del projecte i una adaptació a la normativa vigent a la qual s'han d'adaptar els agroturismes que es reformen o s'autoritzen en el moment actual. Per altra banda, s'ha de descriure l'activitat principal agrària i analitzar les repercussions ambientals de l'activitat complementària i descriure el grau d'afectació o d'influència de l'activitat turística i aclarir els dubtes sobre si perjudica l'activitat principal que és l'activitat agrària. S'ha de mantenir l'activitat agrària de forma prioritària mentre duri l'activitat. Per tal de comprovar-ho s'haurà de redactar una memòria agronòmica més detallada on es pugui constatar que les instal·lacions amb què comptarà l'agroturisme Ses Mines una vegada s'hagi fet el canvi d'ús, seran les adequades per la gestió de l'explotació (dels cultius, del bestiar, etc) i descriure concretament el destí dels edificis d'ús agrari i s'adverteix que, d'acord amb el Servei de Reforma i Desenvolupament Agrari, aquest ha d'informar favorablement l'objecte del projecte per a la realització d'una activitat complementària d'aquest sector agrari. Malgrat no es preveu cap nova ocupació de territori pel fet de tractar-se de la reforma d'una estructura existent i una demolició d'estructures per a tornar el terreny a l'estat natural. Les dimensions i el disseny del conjunt del projecte són significatius, per la situació actual d'acumulació de projectes, d'agroturismes existents i/o aprovats i la utilització de recursos, en particular el recurs hídric i la generació de residus així com la capacitat d'assimilar i gestionar del territori insular. Així mateix la documentació i/o la proposta del projecte s'ha d'actualitzar respecte de l'adaptació al canvi climàtic.

Conclusions de l'informe d'impacte ambiental

Primer: Subjectar a avaluació d'impacte ambiental ordinària el projecte d'Agroturisme, polígon 4, parcel·la 328, al TM Alaró, Mallorca, redactat per l'arquitecta Antònia Pizà Vidal, de 25/10/2022 i l'Estudi d'Impacte Ambiental modificat, redactat per l'enginyer agrònom Gabriel Cañelles Rotger, de 09/11/2022, promogut per Marvianto, SL.

L'estudi d'impacte ambiental (EIA) contindrà com a mínim el que estableix l'article 35 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, en els termes desenvolupats a l'annex VI, ambdós modificats per la Llei estatal 9/18, així com pel que s'estableix als apartats de l'article 17 del Decret 1/2020, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears (BOIB núm. 150, de 29 d'agost de 2020). S'hauran d'incloure els aspectes mencionats al present informe, que servirà com a document d'abast de l'EIA, i els indicats als informes rebuts de les administracions afectades.

El projecte estarà actualitzat i adaptat al compliment de la normativa i descriurà la situació actual de les obres realitzades als immobles i les actuacions a realitzar en un futur, i el projecte de les instal·lacions que es preveu la demolició. A més a més, el projecte i el document ambiental integrarà els següents aspectes:

1. La finca vinculada a l'activitat turística constituirà una explotació agrària, ramadera o forestal preferent tal com preveu el condicionant de l'informe del Servei Tècnic de Turisme del Consell de Mallorca (data entrada 12/06/2023) i l'informe del Servei de Reforma i Desenvolupament Agrari (data d'entrada 13/06/2023).

L'activitat d'agroturisme és una activitat complementària del sector primari, que pretén generar rendes afegides a les de l'activitat agrària que permetin mantenir l'explotació agrària i aquesta activitat turística està condicionada a que es mantingui una explotació agrícola, ramadera o forestal a la parcel·la vinculada a l'activitat turística. El projecte especificarà l'activitat agrícola que duu a terme i ho corroborarà amb documents, fotografies, etc.

2. Es complirà la disposició addicional segona del Decret 39/2015 en quan a la relació de les superfícies construïdes amb l'antiguitat requerida tal com preveu el condicionant de l'informe del Servei tècnic de Turisme del Consell de Mallorca.



3. L'EIA analitzarà els riscos des del punt de vista de la protecció de les persones i incorporarà l'avaluació del risc d'inundació d'acord amb les conclusions de l'informe del Departament d'Emergències.

4. El projecte que es presenti haurà de tenir perspectiva climàtica i adaptar-se als requisits de la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica en els seus objectius, respecte la millora energètica i els requisits d'aquesta normativa. L'EIA ha d'incorporar un annex consistent en un estudi sobre l'impacte directe i induït sobre el consum energètic, la punta de demanda i les emissions de gasos amb efecte d'hivernacle, i també la vulnerabilitat davant del canvi climàtic segons el que s'indica als punts 3.3 i 3.4 de l'informe del Servei de Canvi Climàtic signat el 22/05/2023. L'informe del Servei de Canvi Climàtic recomana una sèrie de propostes que el projecte pot considerar incloure alguna de les recomanacions indicades en l'informe.

- Els edificis en gran part hauran de ser de consum quasi nul d'acord amb la normativa vigent.
- Sondejar la possibilitat d'introduir altres tipus d'energies: aerotèrmia, fotovoltaica, eòlica, biomassa, acumulació energia elèctrica per poder fer un ús intel·ligent de la mateixa...
- Incloure un sistema de captació d'aigua de la pluja pel seu aprofitament.
- Enllumenat exterior de baix consum i que eviti la contaminació lumínica.
- Habilitar zones dins dels terrenys que utilitzin ventilació natural, ombra de vegetació i evapotranspiració per tal d'aconseguir el confort tèrmic.
- Instal·lació de punts de càrrega de vehicles elèctrics.
- L'enjardinament d'acord amb el conveni Europeu del Paisatge.
- Respecte de l'adaptació al canvi climàtic, la instal·lació de climatització hauria de poder fer front a aquest augment de temperatura potencial.
- Per reduir la petjada de carboni de la fase constructiva, es recomana l'ús de materials sostenibles. Es pot consultar el Catàleg de materials sostenibles de les Illes Balears que es pot consultar en el següent enllaç:

https://dspace.uib.es/xmlui/bitstream/handle/11201/151761/Memoria_EPSU1002.pdf?sequence=1

5.- El sistema de depuració s'ha d'adaptar al Pla Hidrològic de la Demarcació Hidrogràfica de les Illes Balears (PHIB) actualment vigent.

6.- L'EIA proposarà mesures preventives, correctores i compensatòries per a la mitigació, prevenció i compensació dels impactes derivats de l'activitat turística. Les mesures preventives i correctores aniran dirigides principalment al consum de recursos i tendran en compte els sistemes econòmic, social i mediambiental de l'àrea de destinació i la seva capacitat de càrrega prevenint la sobreexplotació o contaminació del medi i possibilitant mantenir un rendiment sostingut del recurs ambiental.

S'han d'analitzar les sinèrgies amb altres instal·lacions turístiques a nivell municipal i la capacitat de càrrega amb la intenció de preservar els recursos naturals presents al territori on es desenvolupa l'activitat turística.

D'acord amb l'article 36 de la Llei 21/2013 l'òrgan substantiu sotmetrà el projecte i l'estudi d'impacte ambiental a informació pública durant un termini no inferior a trenta dies, mitjançant la publicació al BOIB i si escau a la seva seu electrònica. En l'anunci de l'inici de la informació pública, l'òrgan substantiu, inclourà un resum del procediment d'autorització del projecte amb la informació mínima que assenyalava l'art. 36.2 de la Llei 21/2013.

A més, tal com es preveu a l'article 37 de la Llei 21/2013, simultàniament al tràmit d'informació pública, l'òrgan substantiu consultarà a les administracions públiques afectades i a les persones interessades. Es considera que s'han de realitzar les consultes següents:

1.- Govern de les Illes Balears (GOIB):

- Conselleria de la Mar i del Cicle de l'Aigua: Servei d'Estudis i Planificació, Servei d'Aigües Subterrànies.
- Conselleria d'Habitatge, Territori i Mobilitat: -Servei d'Ordenació del Territori i Urbanisme.
- Conselleria d'Agricultura, Pesca i Medi Natural: Servei de Reforma i Desenvolupament Agrari i Servei d'Agricultura, Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl.
- Conselleria d'Empresa, Ocupació i Energia: Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera
- Conselleria de Presidència i Administracions Públiques: Servei d'Emergències
- Conselleria de Salut: Servei de Salut Ambiental

2.- Consell de Mallorca (CIM):

- Departament de Territori- Direcció Insular de Territori i Paisatge, Direcció Insular d'Urbanisme
- Departament de Mobilitat i Infraestructures- Direcció Insular de Mobilitat
- Departament de Transició, Turisme i Esports- Servei Tècnic de Turisme



3.- Organitzacions ecologistes:

-GOB

4.- Ajuntament d'Alaró

Segons la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del Sòl Rústic de les Illes Balears, en el seu article 37 sobre autorització d'activitats declarades d'interès general, apartat 2, l'òrgan que ha d'efectuar la declaració sotmetrà l'expedient al tràmit d'exposició pública i a l'informe dels organismes i les administracions en la matèria de la què es tracti.

En relació a que el projecte ja es troba total o parcialment executat, s'adverteix que, d'acord a l'article 9.1 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental no se realitzarà l'avaluació d'impacte ambiental dels projectes que es trobin parcial o totalment executats sense haver-se sotmès prèviament al procediment d'avaluació d'impacte ambiental, sense perjudici del que s'estableix a l'article 14.7 del Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears, modificat per la disposició final segona de la Llei 9/2022, de 23 de novembre, i a l'apartat novè de la Instrucció del conseller de Medi Ambient i Territori de 25 d'abril de 2022 (publicada al BOIB núm. 56, de 28 d'abril).

Segon. El present informe ambiental, que actua com a document d'abast, es publicarà al Butlletí Oficial de les Illes Balears (BOIB) i a la seu electrònica de la CMAIB, d'acord amb el que disposa l'article 47.3 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental. A més, es donarà compte al Ple de la CMAIB i al comitè tècnic d'Avaluació d'Impacte Ambiental (AIA).

Tercer. L'informe d'impacte ambiental no ha de ser objecte de cap recurs, sense perjudici dels que, si s'escau, siguin procedents en la via administrativa o judicial davant de l'acte, si s'escau, d'autorització del projecte, d'acord amb el que disposa l'article 47.5 de la Llei 21/2013

(Signat electrònicament: 25 de gener de 2024)

La directora general de Coordinació i Harmonització Urbanística

Maria Paz Andrade Barberá

Per suplència de la presidència de la CMAIB

(BOIB núm. 106 de 29 de juliol 2023)

