

## **Secció III. Altres disposicions i actes administratius**

### **ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA**

### **CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AGRICULTURA I PESCA**

#### **561** *Resolució del president de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears, per la qual es formula l'informe d'impacte ambiental del projecte d'agroturisme a la finca Torralba Gran, polígon 14 parcel·la 37 en el terme municipal d'Alaior, promogut per Olive Grove SL (36a/2017)*

Vist l'informe tècnic amb proposta de resolució de dia 28 de novembre de 2017, i d'acord amb l'article 6 del Decret 29/2009, de 8 de maig d'organització, funcions i règim jurídic de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears (endavant CMAIB) i l'Acord del Ple de la CMAIB sobre la delegació de competències del Ple en el seu President (BOIB núm. 168 de 14/11/2015),

#### **RESOLC FORMULAR:**

L'informe d'impacte ambiental, del projecte d'agroturisme a la finca Torralba Gran, polígon 14 parcel·la 37 en el terme municipal d'Alaior, promogut per Olive Grove SL, en els termes següents:

#### **1. Antecedents i determinació de subjecció a avaluació ambiental i tramitació**

El projecte es troba inclòs a l'annex 2 grup 7 de la Llei 12/2016, de 17 d'agost d'avaluació ambiental de les Illes Balears, per la qual cosa s'ha de tramitar d'acord amb l'article 45 i següents de la Llei 21/2013, de 9 de desembre d'avaluació ambiental.

#### **2. Descripció i ubicació del projecte**

L'objecte del projecte és la implantació d'un agroturisme a la finca de Torralba Gran que s'ubica en el polígon 14 parcel·la 37 en el terme municipal d'Alaior.

La finca té una superfície total de 299.627m<sup>2</sup> destinada a l'explotació agrària d'olivera. A la finca s'observen cinc edificacions: una la principal destinada a habitatge i les altres quatre a l'activitat agrària.

El projecte pretén la compaginació de l'activitat agrària amb la d'agroturisme duent a terme les actuacions següents:

- Reforma de l'edificació principal de 710,46m<sup>2</sup> amb 9 habitacions amb 9 banys, distribuïdes en dues plantes.
- Caseta de 46,41m<sup>2</sup> es transforma amb la recepció
- Nau oest de 535,7m<sup>2</sup> (Boueres) on es faran 11 habitacions amb bany amb dues sales per magatzem i maquinària.
- Nau est de 222,18m<sup>2</sup> es reforma en un restaurant
- Edifici de banys de 26,45m<sup>2</sup> es reformen els banys existents
- Construcció d'una piscina de menys de 100m<sup>2</sup>
- Instal·lació de tres fosses sèptiques estanques d'oxidació total amb un triple sistema de decantadors-digestors.
- Manteniment i adequació de l'accés privat a la finca.

El projecte no implica cap augment de volum o de superfície edificada a part de la piscina.

Tots els edificis es troben connectats a la xarxa general de distribució i subministrament elèctrics de baixa tensió.

El subministrament d'aigua es realitzarà a través del pou (ARE-4122) autoritzat i existent a la finca. No obstant, mentre se sol·licita l'autorització de l'aigua del pou per a consum humà a la DG de Salut, el subministrament de l'aigua potable es realitzarà mitjançant camions cisterna.

Les cases del lloc de Torralba Gran es localitzen dins l'entorn de protecció de la zona arqueològica del poblat talaiòtic de Torralba d'en

Salort, catalogat com a BIC. Aquesta zona té una sèrie de restriccions en les intervencions que es poden dur a terme.

### 3. Avaluació dels efectes previsibles

S'han avaluat els impactes que es produiran a la fase de construcció i de funcionament. Indicant que els principals impactes es produiran durant la fase d'execució de les obres, destacant l'emissió de pols, partícules, renous, afecció a fauna i al patrimoni,...

Es presenten mesures protectores i correctores per tal de disminuir els possibles impactes que es generaran, sobre la vegetació, fauna, la correcta gestió dels residus, el paisatge, el patrimoni,...

### 4. Consultes a les administracions públiques afectades i persones interessades

D'acord amb l'article 46 de la Llei 21/2013, s'han consultat a:

- Departament d'Ordenació Territorial i Turística del CIME
- Ajuntament d'Alaior
- La DG de Salut Pública i Participació
- Departament de Cultura i Educació del CIME

I a data d'avui, s'han rebut les següents respostes:

- Departament de Cultura i Educació del CIME. en data 10/08/2017, emet resolució del Conseller amb les consideracions següents:
  - +El projecte executiu s'haurà d'autoritzar pel departament de Cultura abans de l'atorgament de la Llicència municipal.
  - +Els plànols inclouran la delimitació de la zona arqueològica i del seu entorn de protecció aprovada pel CIME, en especial en els plànols d'instal·lacions i infraestructures.
  - +S'ha de preveure el control d'un arqueòleg durant l'execució de les obres.
- La DG de Salut Pública i Participació finalment informa favorablement el projecte, indicant que no s'utilitzarà l'aigua del pou per a consum humà fins que no es tramiti la corresponent autorització.

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

S'han analitzat el criteris de l'annex III de la Llei 21/2013 d'AA i no es preveu que el projecte pugui tenir efectes significatius sobre el medi ambient, en concret:

1. Per les característiques del projecte, es tracta d'un projecte de petites dimensions, l'aigua per a consum humà provindrà d'empresa autoritzada mentre que no es disposi de l'autorització pertinent per a l'ús de l'aigua del pou existent a la finca; l'energia elèctrica provindrà de la xarxa existent. A més es disposarà de tres fosses sèptiques per a la correcta gestió de les aigües residuals. Es realitzarà una correcta gestió dels residus generats i es prendran les mesures adients per disminuir els impactes a la fase de construcció i funcionament.

2. La finca s'ubica a sòl classificat com a Sòl Rústic General-Àrea d'Interès Agrari (SRG-AIA), a àrea amb risc moderat a la contaminació d'aqüífers, àrea amb risc d'erosió, a la zona nord està afectada per APT de carreteres. També, a la finca, s'observa una petita clapa de bosc/garriga classificada com a ANEI, i està fora de XN 2000 i d'espais naturals protegits. A la parcel·la, hi trobam un torrent que la travessa.

Les obres que s'han de dur a terme s'ubiquen fora d'àrea de prevenció de riscos, fora d'APT de carreteres, i no s'afecta ni a l'ANEI ni al torrent.

3. El projecte no tindrà efectes transfronterers. S'avaluen els impactes durant la fase de construcció i funcionament i no es preveu que el projecte pugui generar impactes significatius ateses les característiques, la ubicació del projecte i les mesures protectores i correctores proposades

### Conclusions de l'Informe d'impacte ambiental

**Primer.** No subjectar a avaluació d'impacte ambiental ordinària el projecte d'agroturisme a la finca Torralba Gran, polígon 14 parcel·la 37 en el terme municipal d'Alaior, promogut per Olive Grove SL" atès que no es preveu que pugui tenir efectes significatius sobre el medi ambient d'acord amb els criteris de l'annex III de la Llei 21/2013 i sempre i quan es compleixin les mesures correctores/protectores

contingudes en el document ambiental presentat, i els condicionants següents:

- a) Totes les espècies que es sembrin seran autòctones i de baix requeriment hídric i semblants amb les de l'entorn. Es prohibeix la sembra d'espècies exòtiques invasores.
- b) Les fosses sèptiques s'ubicaran fora de l'àrea de protecció del jaciment arqueològic.
- c) Es durà un control i registre de la correcta gestió del buidatge de les fosses sèptiques.
- d) En cap cas es realitzaran actuacions que afectin o ocupin la zona classificada com a ANEI ni tampoc s'afectaran les clapes de garriga que s'observen al voltant de les edificacions.
- e) L'aplec de material i residus es realitzarà a zones desproveïdes de vegetació natural.
- f) Es recollirà l'aigua de pluja de les teulades de les edificacions que es reutilitzarà a les activitats de la pròpia instal·lació.
- g) Els residus generats es gestionaran adequadament i es realitzarà una separació selectiva en origen.
- h) L'aparcament es realitzarà amb materials tous i de colors i formes no discordants amb l'entorn.
- i) D'acord amb la resolució del Conseller de Cultura i Educació del CIME del:

-El projecte executiu s'haurà d'autoritzar pel departament de Cultura abans de l'atorgament de la Llicència municipal.

-Els plànols inclouran la delimitació de la zona arqueològica i del seu entorn de protecció aprovada pel CIME, en especial en els plànols d'instal·lacions i infraestructures.

-S'ha de preveure el control d'un arqueòleg durant l'execució de les obres.

- j) D'acord amb l'informe de la DG de Salut Pública i Participació no s'utilitzarà l'aigua del pou per a consum humà fins que no es tramiti la corresponent autorització.

Es recorda que l'enllumenat exterior s'ha d'ajustar a l'establert a la Llei 3/2005, de 20 d'abril, de protecció del medi nocturn de les Illes Balears.

Es recorda que si com a conseqüència de la derogació definitiva de la derogació parcial de la NTT (BOIB núm. 132 de 28 d'octubre de 2017) o dels canvis d'ubicació de les instal·lacions abans esmentades, el projecte es modifiqués, haurà de passar una nova avaluació ambiental si es donen les circumstàncies previstes a l'article 14 de la Llei 12/2016, de 17 d'agost d'avaluacions ambientals.

**Segon.** Es publicarà el present informe ambiental a la seu electrònica de la CMAIB i al Butlletí Oficial de les Illes Balears, d'acord amb el que disposa l'article 47.3 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'AA. A més, es donarà compte al Ple de la CMAIB i al Subcomitè d'AIA.

**Tercer.** L'informe d'impacte ambiental perdrà la seva vigència i cessarà en la producció dels efectes que li són propis si, una vegada publicat en el BOIB, no s'hagués procedit a l'autorització del projecte en el termini màxim de quatre anys des de la publicació, d'acord amb el que disposa l'article 47.4 de la Llei 21/2013.

**Quart.** L'informe d'impacte ambiental no serà objecte de cap recurs, sense perjudici del que, si és el cas, escaigui en via administrativa o judicial davant de l'acte, si és el cas, d'autorització de projecte, d'acord amb el que disposa l'article 47.6 de la Llei 21/2013.

**Cinquè.** Aquesta resolució s'emet sense perjudici de les competències urbanístiques, de gestió o territorials de les administracions competents i de les autoritzacions o informes necessaris per a l'obtenció de l'autorització.

Palma, a 19 de desembre de 2017

**El president de la CMAIB**  
Antoni Alorda Vilarrubias

