

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA

CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AGRICULTURA I PESCA

3122

Resolució del president de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears, per a la qual es formula l'informe d'impacte ambiental sobre el projecte d'activitat d'agroturisme al polígon 4, parcel·la 328 (T. M. Alaró) (110a/17)

Vist l'informe tècnic amb proposta de resolució de dia 8 de març de 2018, i d'acord amb l'article 10.1.a) del Decret 4/2018, de 23 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. 26 de 27 de febrer de 2018),

RESOLC FORMULAR:

L'informe d'impacte ambiental, sobre el projecte d'activitat d'agroturisme al polígon 4, parcel·la 328 (T. M. Alaró), promogut per Maviando SL, en els termes següents:

1.Determinació de subjecció a avaluació ambiental i tramitació

El projecte es tramita com una avaluació d'impacte ambiental simplificada ja que l'article 14 de la llei 12/2016, de 17 d'agost d'avaluació ambiental a les Illes Balears, indica al seu punt 2.a que

Han de ser objecte d'avaluació d'impacte ambiental simplificada els projectes, públics o privats:

- a) Els projectes inclosos en l'annex II

El Grup 7, (Altres projectes), punt 6 de l'annex II de la norma inclou "Urbanitzacions de vacances i instal·lacions hoteleres fora d'àrees urbanes i construccions associades".

2.Descripció i ubicació del projecte

El projecte es troba ubicat a les parcel·les 328, 329 i 330 del polígon 4 d'Alaró. Les cases de l'agroturisme es trobarien íntegrament a la número 328. Limita al nord amb la carretera Ma-2022. No es troba afectat per espais naturals protegits ni XN2000. Els terrenys tenen la qualificació d'AIA oliverar i existeix una petita franja al sud afectada per APR d'erosió. La parcel·la està afectada per APT de carreteres, la qual cosa té implicacions constructives, com indica l'informe de la Direcció Insular d'Infraestructures i Mobilitat. Els terrenys on es preveu ubicar l'agroturisme es destinaven a una explotació de lignits. No presenta vegetació natural destacable.

3.Avaluació dels efectes previsibles

Els impactes que es preveuen durant la fase de construcció serien els derivats de les obres de rehabilitació, consistents en la producció de residus i aigües brutes, moviments de terres, l'acumulació d'acopis, la generació de renous i pols, consum d'aigua, etc. Al punt 10 es proposen algunes mesures correctores, en principi suficients.

4.Consultes a les administracions públiques afectes i persones interessades

S'ha consultat el Servei de Salut Ambiental, de la Direcció General de Salut Pública i Participació; a les Direccions Insulars de Territori i Paisatge i d'Infraestructures i Mobilitat, del Consell de Mallorca; i a la Direcció General de Turisme.

S'ha rebut resposta de tots ells.

El Servei de Salut Ambiental informa FAVORABLEMENT el subministrament d'aigua potable amb camions cisterna condicionat al compliment de:

- RD 140/2003, de 7 de febrer, pel qual s'estableixen els criteris sanitaris de la qualitat de l'aigua de consum humà.
- Decret 53/2012, de 6 de juliol, sobre vigilància sanitària de les aigües de consum humà de les Illes Balears.





-Es recorda que s'ha de tramitar la corresponent autorització per tal de reutilitzar les aigües depurades de reg.

La Direcció Insular d'Infraestructures i Mobilitat del Consell de Mallorca RESOL AUTORITZAR LES OBRES per legalització de canvi d'ús d'agroturisme amb les condicions següents:

-L'autorització s'entendrà llevat del dret de propietat i sense perjudici de tercers. En cap cas adquirirà el peticionari dret de propietat ni de possessió sobre els terrenys del Consell de Mallorca que ocupin amb l'obra. Aquesta autorització no suposarà l'assumpció per part d'aquesta Administració pública de cap mena de responsabilitat respecte del titular o de tercers.

-La present autorització s'haurà d'exercitar en el termini d'un any a partir del dia següent al de la data de recepció del present escrit, quedant sense efecte a l'acabament del mateix.

-Les obres es duran a terme sota vigilància del personal encarregat de la carretera, el qual, en qualsevol moment, podrà exigir la presentació de l'autorització. Per poder complir aquest requisit, l'esmentada autorització haurà d'estar a l'obrar durant tota la seva durada.

-Aquesta autorització s'atorga a títol de precari en la part que afecti a terrenys titularitat del Consell de Mallorca, sense perjudici de tercers i salvant els drets preexistents damunt els terrenys o els bens.

-Aquesta autorització s'expedeix als únics efectes del que preveu la Llei 5/1990, de 24 de maig, de Carreteres de la CAIB. En conseqüència no eximeix de l'obligació d'obtenir les llicències i autoritzacions que la legislació vigent exigeixi en virtut de les competències concurrents atribuïdes a aquesta o d'altres Administracions públiques.

-El titular de la present autorització està obligat a mantenir en bon estat d'ús i neteja les instal·lacions autoritzades. El personal al servei d'aquest Departament podrà inspeccionar les mateixes per comprovar el seu correcte manteniment.

-No es permetrà l'acumulació de materials ni d'escombraries sobre la calçada, vorals, cunetes i voravies, ni dificultar amb l'execució de les obres el trànsit.

-D'acord amb els Art. 31 i 33.c de la Llei 5/90 de Carreteres de la CAIB, les obres es realitzaran a fora de la zona de protecció de la carretera, a una distància mínima de DIVUIT (18) metres mesurats de de l'aresta exterior de l'explanació.

-No es permetrà l'obertura de nous accessos a la carretera.

-Malgrat l'assenyalat abans, cal informar que la UA (unitat d'allotjaments) es troba situada dintre de la zona de protecció (18 m mesurats de de l'aresta exterior de l'explanació de la carretera). Per tant, aquesta edificació haurà de certificar la seva legalitat urbanística i entenem que no podria, tampoc, canviar-li l'ús per trobar-se dins la franja assenyalada abans. En la mateixa situació es troba la fosa sèptica. Per tant, aquestes dues edificacions no serien legalitzables.

La Direcció Insular de Territori i Paisatge conclou que

Per realitzar l'activitat d'agroturisme en les parcel·les de referència es considera convenient l'avaluació d'impacte ambiental, atès que afecta a edificacions situades en terrenys on aquest ús és considerat condicionat, i l'ocupació i edificabilitat del projecte supera els paràmetres establerts.

Es recorda que s'hauran de complir les restriccions i condicions de les Normes del PTIM esmentades sense perjudici de les establertes pel Planejament Municipal o altres normatives de major rang que li hi afectin.

Així mateix es recorda que per a l'autorització d'aquesta activitat, prèviament s'haurà de sol·licitar la declaració d'interès general i s'haurà de complir els requisits per APR erosió segons DL 1/2016, de 12 de gener.

Per últim, la Direcció General de Turisme, al seu darrer informe de 24/01/2018 indica que

-S'ha d'acreditar que les edificacions destinades a agroturisme han de ser legalment construïdes abans del 20/07/2012. Les demés edificacions s'han d'ajustar als paràmetres urbanístics.

-Ha d'acreditar que la superfície destinada a l'establiment turístic construïda abans de l'1 de gener de 1960 no és inferior al 50% de la superfície total construïda.

Vist l'anterior, es pot concloure que el projecte presentat NO es podria informar favorablement segons l'establert a la Llei 8/2012 de 19 de juliol, sense perjudici de l'obtenció dels permisos necessaris d'altres administracions, de la corresponent llicència municipal per a les obres sol·licitades i del compliment de la resta de normativa que sigui d'aplicació.



Aquesta darrera consulta es considera determinant, atès que és l'administració competent en l'objecte del projecte (activitat d'agroturisme). La Direcció General de Turisme ha realitzat dos informes, la conclusió dels quals ha estat idèntica: El projecte presentat NO es podria informar favorablement segons l'establert a la Llei 8/2012 de 19 de juliol.

6. 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'avaluacions ambientals, en concret:

1. Característiques del projecte: El projecte consisteix en la rehabilitació i reforma d'una antiga explotació minera de lignit i les construccions associades, adaptant-les a l'ús d'agroturisme. No implica increments de superfície ni de volum. La finca es troba inclosa al Registre d'Explotacions Agràries de Mallorca amb el número 18608. Es dedica al cultiu de secà, en concret a oliverar i ametllar.
2. Ubicació del projecte: La finca que es pretén destinar a ús agroturístic està integrat per les parcel·les 328, 329 i 330 del polígon 4 d'Alaró. La primera d'elles seria la que albergaria les edificacions. Limita al nord amb la carretera Ma-2022. Els terrenys estan qualificats com AIA i una petita zona al sud com a APR d'erosió. No inclou espais protegits per la LECO.
3. Característiques del potencial impacte: Les obres de rehabilitació i reforma de les edificacions implicaran moviments de terres i generació de pols i renous. Es generaran residus, que seran tractats adequadament. Es preveu una producció d'aigües brutes, conseqüència de l'ús de les instal·lacions durant la fase d'activitat. Seran depurades a una depuradora instal·lada a l'efecte. L'aigua, una vegada tractada, es farà servir per regar. Es plantegen mesures per fomentar el consum eficient del recurs. Es proposen una sèrie de mesures correctores al si del document ambiental.

Conclusions de l'informe d'impacte ambiental

Primer: No subjectar a avaluació d'impacte ambiental ordinària el projecte d'activitat d'agroturisme al polígon 4, parcel·la 328 (T. M. Alaró) 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 sempre que es compleixin les mesures proposades al Document ambiental i les següents condicions:

Segons l'informe del Servei de Salut Ambiental, s'han de complir aquests condicionants:

- RD 140/2003, de 7 de febrer, pel qual s'estableixen els criteris sanitaris de la qualitat de l'aigua de consum humà.
- Decret 53/2012, de 6 de juliol, sobre vigilància sanitària de les aigües de consum humà de les Illes Balears.
- Es recorda que s'ha de tramitar la corresponent autorització per tal de reutilitzar les aigües depurades de reg.

Segons la Direcció Insular d'Infraestructures i Mobilitat, s'han de complir aquests condicionants:

- L'autorització s'entendrà llevat del dret de propietat i sense perjudici de tercers. En cap cas adquirirà el peticionari dret de propietat ni de possessió sobre els terrenys del Consell de Mallorca que ocupin amb l'obra. Aquesta autorització no suposarà l'assumpció per part d'aquesta Administració pública de cap mena de responsabilitat respecte del titular o de tercers.
- La present autorització s'haurà d'exercitar en el termini d'un any a partir del dia següent al de la data de recepció del present escrit, quedant sense efecte a l'acabament del mateix.
- Les obres es duren a terme sota vigilància del personal encarregat de la carretera, el qual, en qualsevol moment, podrà exigir la presentació de l'autorització. Per poder complir aquest requisit, l'esmentada autorització haurà d'estar a l'obra durant tota la seva durada.
- Aquesta autorització s'atorga a títol de precari en la part que afecti a terrenys titularitat del Consell de Mallorca, sense perjudici de tercers i salvant els drets preexistents damunt els terrenys o els bens.
- Aquesta autorització s'expedeix als únics efectes del que preveu la Llei 5/1990, de 24 de maig, de Carreteres de la CAIB. En conseqüència no eximeix de l'obligació d'obtenir les llicències i autoritzacions que la legislació vigent exigeixi en virtut de les competències concurrents atribuïdes a aquesta o d'altres Administracions públiques.
- El titular de la present autorització està obligat a mantenir en bon estat d'ús i neteja les instal·lacions autoritzades. El personal al servei d'aquest Departament podrà inspeccionar les mateixes per comprovar el seu correcte manteniment.
- No es permetrà l'acumulació de materials ni d'escombraries sobre la calçada, vorals, cunetes i voravies, ni dificultar amb l'execució de les obres el trànsit.





-D'acord amb els Art. 31 i 33.c de la Llei 5/90 de Carreteres de la CAIB, les obres es realitzaran a fora de la zona de protecció de la carretera, a una distància mínima de DIVUIT (18) metres mesurats de de l'aresta exterior de l'explanació.

-No es permetrà l'obertura de nous accessos a la carretera.

-Malgrat l'assenyalat abans, cal informar que la UA (unitat d'allotjaments) es troba situada dintre de la zona de protecció (18 m mesurats de de l'aresta exterior de l'explanació de la carretera). Per tant, aquesta edificació haurà de certificar la seva legalitat urbanística i entenem que no podria, tampoc, canviar-li l'ús per torbar-se dins la franja assenyalada abans. En la mateixa situació es troba la fosa sèptica. Per tant, aquestes dues edificacions no serien legalitzables.

Segons l'informe de la Direcció Insular de Territori i Paisatge:

Per realitzar l'activitat d'agroturisme en les parcel·les de referència es considera convenient l'avaluació d'impacte ambiental, atès que afecta a edificacions situades en terrenys on aquest ús és considerat condicionat, i l'ocupació i edificabilitat del projecte supera els paràmetres establerts.

Es recorda que s'hauran de complir les restriccions i condicions de les Normes del PTIM esmentades sense perjudici de les establertes pel Planejament Municipal o altres normatives de major rang que li hi afectin.

Així mateix es recorda que per a l'autorització d'aquesta activitat, prèviament s'haurà de sol·licitar la declaració d'interès general i s'haurà de complir els requisits per APR erosió segons DL 1/2016, de 12 de gener.

Segons la Direcció General de Turisme:

-S'ha d'acreditar que les edificacions destinades a agroturisme han de ser legalment construïdes abans del 20/07/2012. Les demés edificacions s'han d'ajustar als paràmetres urbanístics.

-Ha d'acreditar que la superfície destinada a l'establiment turístic construïda abans de l'1 de gener de 1960 no és inferior al 50% de la superfície total construïda.

Segons el criteri del tècnic sota signant:

-Caldrà realitzar una memòria agrícola, on es reflectiran tots els aspectes relacionats amb aquesta activitat, com ara instal·lacions emprades, varietats cultivades, viabilitat econòmica, previsió de producció, etc. Caldrà, també, aclarir l'ús que tindrà la tercera edificació agrícola del projecte. Aquest document ha d'estar disponible per a l'administració competent en agricultura.

-Caldrà tenir en compte els aspectes paisatgístics de l'execució i funcionament del projecte, ja que l'Estudi d'incidència paisatgística presentat és clarament insuficient.

-Caldrà que el Consell de Mallorca, a l'hora de la concessió de la declaració d'interès general, tenguin en consideració els aspectes de la norma 22 del Pla Territorial de Mallorca pel que fa als paràmetres d'edificabilitat i ocupació permesos.

Segon. Es publicarà el present informe ambiental 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'avaluacions ambientals.

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'aprovació del pla o programa 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 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 47.6 de la Llei 21/2013.

Cinquè. Aquesta proposta de 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'aprovació.

Sisè. Es recorda que, en aplicació de l'article 17.2 de la Llei 12/2016

Si l'òrgan ambiental, una vegada analitzada la documentació presentada per l'òrgan substantiu, considera la possible inviabilitat jurídica del projecte per aplicació de la normativa sectorial, ho ha de notificar l'òrgan substantiu a fi que aquest adopti una resolució adequada i la comuniqui a l'òrgan ambiental



Tenint en compte el sentit dels dos informes emesos per la Direcció General de Turisme en el sentit de què “el projecte no es podria informar favorablement”, es considera que el projecte d’agroturisme al polígon 4 parcel·la 328 d’Alaró podria ser considerat inviable jurídicament, qüestió que, com indica la norma, correspon resoldre a l’òrgan substantiu.

Palma, a 9 de març de 2018

El president de la CMAIB

Antoni Alorda Vilarrubias

