

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AGRICULTURA I PESCA

6286

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'edificacions, bodega i ampliació de magatzem pol. 3 parc. 155 (T. M. Sencelles) (181a/17)

Vist l'informe tècnic amb proposta de resolució de dia 4 de juny 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'edificacions, bodega i ampliació de magatzem al pol. 3 parc. 155 (T. M. Sencelles), 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 següents, públics o privats:

a) Els projectes inclosos en l'annex II

En el cas concret del projecte que s'avalua, s'ajusta prou bé al grup 5 punt 1 de l'annex II, que inclou les instal·lacions industrials situades en sòl rústic. També, dins el mateix grup, el punt 2 inclou les indústries de qualsevol tipus, quan produeixen líquids que no s'evacuin a través de la xarxa de clavegueram.

2. Descripció i ubicació del projecte

El projecte es titula "Projecte d'edificacions, bodega i ampliació de magatzem pol. 3 parc. 155 (T. M. Sencelles)". L'àmbit es troba a uns 2.6 km del nucli d'Inca i a uns 3.5 km del de Sencelles. La parcel·la fa partió a la part nord amb el terme municipal d'Inca. Paisatgísticament, l'àmbit correspon majoritàriament a un mosaic agrícola de secà amb una massa de fruiters de reguiu a l'oest. A la part nord hi ha una certa concentració d'habitatges unifamiliars.

El terreny no gaudeix de cap figura de protecció territorial. És sòl rústic general (SRG). No és espai natural protegit ni està integrat a la XN2000. Tampoc no està afectat per cap APR. A la part oest confronta amb la carretera Ma-3120 d'Inca a Sencelles, per la qual cosa hi ha l'APT de carreteres. En ser un terreny destinat a un ús agrícola, s'ha produït una explotació tradicional que ha impedit la reforestació amb flora autòctona. Per tant, no existeix a l'àmbit cap hàbitat natural rellevant. La vulnerabilitat d'aqüífers és baixa i moderada.

A la finca hi ha diverses edificacions. El projecte preveu reformar les cases i els sestadors per integrar-los dins l'activitat agrícola i comercial. Es desenvolupa en dues fases. En la primera es pretén arreglar les cases per crear un centre d'interpretació i construir un magatzem agrícola de bell nou. També crear la infraestructura de dotació de serveis (aigua potable, aigua de sanejament, electricitat) de les edificacions existents i futures i els dipòsits per a les aigües residuals i les de neteja. En la fase dos es construirà una bodega de dues plantes, essent la construcció parcialment soterrada, per tal d'estalviar energia. També es preveu ampliar el magatzem agrícola de la fase 1.

3. Avaluació dels efectes previsibles

Durant la fase constructiva es produiran moviments de terra, s'obriran rases, s'haurà de fer el forat per soterrar la bodega, etc.

També, evidentment, es generaran residus de construcció i demolició i contaminació acústica.

En la fase d'explotació es generaran aigües residuals, residus del processament del raïm i de la neteja de la maquinària, renous i vibracions, etc.





Un impacte a més llarg termini és el de tipus paisatgístic. La superfície de la parcel·la és gairebé plana, amb una lleugera inclinació cap al sud. Per tant, les noves construccions (magatzem i bodega) podran ser observades des de diferents punts. Es proposen mesures correctores en aquest sentit, com ara fer les noves edificacions en les proximitats de les ja construïdes antigament, realitzar apantallaments vegetals, etc. Atesa l'exoneració dels paràmetres urbanístics i tipològics que ha determinat la Comissió Tècnica d'Agricultura, el promotor no estaria obligat a complir les determinacions de les normes territorials del PTM i les NNSS de Sencelles, si bé sí que el projecte proposa mesures d'integració paisatgística fonamentades amb reaprofitament del sòl extret i amb la creació d'apantallaments vegetal (revestiments a les parets i arbres i arbusts a les rodalies).

Existeix també el perill de possibles abocaments involuntaris d'olis o combustibles derivats de l'ús de la maquinària pesada. Les tasques de manteniment d'aquesta maquinària es duran a terme al magatzem, en situacions controlades i prenent una sèrie de mesures que apareixen contemplades a l'EIA.

D'altra banda, el funcionament de vehicles a motor implicarà forçosament un increment en l'emissió de gasos d'efecte hivernacle (fonamentalment CO₂). Es preveu implantar un sistema d'escalfament d'aigua en base a deu panells d'energia termosolar. Aquesta instal·lació permetrà disminuir l'empremta ecològica de l'activitat. Segons la planimetria enviada pel promotor, les plaques finalment seran deu (l'EIA parlava només de vuit), i es situaran al sostre de la bodega, a la part nord però amb orientació al sud, de tal manera que queden tapades i no es poden veure des del terra.

Per a tots aquests impactes es preveuen mesures correctores, que semblen suficients.

4. Consultes a les administracions públiques afectes i persones interessades

S'han efectuat consultes a diferents administracions.

El Servei de Salut Ambiental informa que:

-Relatiu al pou, no tenim a aquesta Conselleria autorització com a aigua de consum humà.

-Recordar que tant el pou com la solució per a l'abastiment de l'aigua potable que se triï ha de complir també el Decret 53/2012, de 6 de juliol, sobre vigilància sanitària de les aigües de consum humà de les Illes Balears.

El Servei d'Ordenació del Territori de la Direcció Insular de Territori i Paisatge del Consell de Mallorca conclou amb les següents consideracions:

-A la proposta de l'assumpte s'observa un conjunt d'activitats de les quals algunes poden tenir la consideració d'ús admès i altres la d'ús condicionat. Per a aquestes darreres caldrà la declaració d'interès general prèvia la seva autorització segons allò que preveu la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears.

-Després d'analitzar la documentació presentada i sense tenir dades concretes del projecte, en qualsevol cas s'haurà de complir amb la n. 22 a3) altura màxima de les edificacions (no hi ha dades) i s'ha de complir amb la n.22 a7) "la coberta serà inclinada de teula àrab; es permetrà un altre tipus de cobertes tradicionals als cossos i elements complementaris, sempre que aquests no superin el 20% de la superfície ocupada total de l'edificació principal...".

-Com es mostra a les imatges de Google maps a l'accés de la parcel·la hi ha un rètol que diu "Bodegas" i "Restaurante". S'ha de presentar el Projecte d'Activitat mencionat a l'Estudi ambiental amb tal d'aclarir aquesta activitat de "Restaurante" que, segons la Matriu del sòl rústic és una activitat condicionada (norma 18.2.b) a sol·licitar l'interès general i en tot cas la superfície d'aquesta edificació no pot emmascarar la superfície destinada a l'activitat principal.

-A les actuacions a realitzar a les zones on està emplaçada la parcel·la, s'han de complir les restriccions i condicions de les Normes abans mencionades del PTIM sense perjudici de les establertes pel Planejament Municipal o altres normatives de major rang que li hi afectin i puguin ser més restrictives.

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

S'han analitzat els criteris de l'annex III de la Llei 21/2013, d'avaluacions ambientals, i es preveu que el projecte pugui tenir efectes significatius sobre el medi ambient, en concret:

1. Característiques del projecte: El projecte preveu reformar les cases i els s'estadors per integrar-los dins l'activitat agrícola i comercial. Es desenvolupa en dues fases. En la primera es pretén arreglar les cases per crear un centre d'interpretació i construir un magatzem agrícola de



bell nou. També crear la infraestructura de dotació de serveis (aigua potable, aigua de sanejament, electricitat) de les edificacions existents i futures i els dipòsits per a les aigües residuals i les de neteja. En la fase dos es construirà una bodega de dues plantes, essent la construcció parcialment soterrada, per tal d'estalviar energia. També es preveu ampliar el magatzem agrícola de la fase 1.

2. Ubicació del projecte: L'àmbit es troba a uns 2.6 km del nucli d'Inca i a uns 3.5 km del de Sencelles. La parcel·la fa partió a la part nord amb el terme municipal d'Inca. Paisatgísticament, l'àmbit correspon majoritàriament a un mosaic agrícola de secà amb una massa de fruiters de reguiu a l'oest. A la part nord hi ha una certa concentració d'habitatges unifamiliars. El terreny no gaudeix de cap figura de protecció territorial. És sòl rústic general (SRG). No és espai natural protegit ni està integrat a la XN2000. Tampoc no està afectat per cap APR. A la part oest confronta amb la carretera Ma-3120 d'Inca a Sencelles, per la qual cosa hi ha l'APT de carreteres. Està afectat per vulnerabilitat d'aqüífers baixa i moderada. En ser un terreny destinat a un ús agrícola, s'ha produït una explotació tradicional que ha impedit la reforestació amb flora autòctona. Per tant, no existeix a l'àmbit cap hàbitat natural rellevant.

3. Característiques del potencial impacte: Durant la fase constructiva es produiran moviments de terra, s'obriran rases, s'haurà de fer el forat per soterrar la bodega, etc. També, evidentment, es produiran residus de construcció i demolició i contaminació acústica. En la fase d'explotació es generaran aigües residuals, residus del processament del raïm i de la neteja de la maquinària, renous i vibracions, etc. Aquestes aigües seran emmagatzemades a un dipòsit estanc i, posteriorment, lliurades a gestor autoritzat. Igualment ho seran la resta de residus inerts derivats de la verema, com ara "orujo" o branquillons. La resta d'impactes relacionats seran de curta durada i l'Estudi d'Impacte Ambiental proposa una sèrie de mesures protectores i correctores que semblen suficients.

Un impacte a més llarg termini és el de tipus paisatgístic. La superfície de la parcel·la és gairebé plana, amb una lleugera inclinació cap al sud. Per tant, les noves construccions (magatzem i bodega) podran ser observades des de diferents punts. Es proposen mesures correctores en aquest sentit, com ara fer les noves edificacions en les proximitats de les ja construïdes antigament, realitzar apantallaments vegetals, etc. Atesa l'exoneració dels paràmetres urbanístics i tipològics que ha determinat la Comissió Tècnica d'Agricultura, el promotor no estaria obligat a complir les determinacions de les normes territorials del PTM i les NNS de Sencelles, si bé sí que el projecte proposa mesures d'integració paisatgística fonamentades amb reaprofitament del sòl i pedres extrets i amb la creació d'apantallaments vegetals (revestiments a les parets i arbres i arbusts a les rodalies).

Existeix també el perill de possibles abocaments involuntaris d'olis o combustibles derivats de l'ús de la maquinària pesada. Les tasques de manteniment d'aquesta maquinària es duran a terme al magatzem, en situacions controlades i prenent una sèrie de mesures que apareixen contemplades a l'EIA.

D'altra banda, el funcionament de vehicles a motor implicarà forçosament un increment en l'emissió de gasos d'efecte hivernacle (fonamentalment CO₂). En el projecte figura la implantació d'un sistema d'escalfament d'aigua en base a deu panells d'energia termosolar. Aquesta instal·lació permetrà disminuir l'empremta ecològica de l'activitat.

Conclusions de l'informe d'impacte ambiental

Primer: No subjectar a avaluació d'impacte ambiental ordinària el projecte d'edificacions, bodega i ampliació de magatzem pol. 3 parc. 155 (T. M. Sencelles), atès que es preveu que no tindrà 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 a l'Estudi d'Impacte Ambiental i les següents condicions:

Segons l'informe del Servei de Salut Ambiental:

-Cal que el pou tenguí autorització per a ús domèstic abans d'iniciar l'activitat.

-Recordar que tant el pou com la solució per a l'abastiment de l'aigua potable que se triï ha de complir també el Decret 53/2012, de 6 de juliol, sobre vigilància sanitària de les aigües de consum humà de les Illes Balears.

Segons l'informe del Servei de Territori del Consell de Mallorca:

-A la proposta de l'assumpte s'observa un conjunt d'activitats de les quals algunes poden tenir la consideració d'ús admès i altres la d'ús condicionat. Per a aquestes darreres caldrà la declaració d'interès general prèvia la seva autorització segons allò que preveu la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears.

Els condicionants que fan referència a aspectes paisatgístics i urbanístics recollits a les normes del PTIM han estat descartats atès la determinació de la Comissió Tècnica de l'expedient SR 17/2017 de 11/07/2017 que va concloure: "Informar favorablement l'exoneració de la condició urbanística de volum, alçada i tipologia de coberta del projecte de l'expedient SR 17/2017: Celler i ampliació de magatzem agrícola. Sencelles. Promotor: Santa Catarina Vinos de Mallorca SAU, al quedar justificada la seva necessitat".

Pel que fa al dubte suscitat en relació al cartell situat a l'entrada i que posava "Restaurante Son Aloi", el tècnic que subscriu va contactar amb el representant del promotor, que ha informat que el restaurant va cessar en la seva activitat fa uns set anys, que el cartell fou eliminat i que el

projecte actual no contempla cap activitat de restaurant. Aquesta activitat, si s'implantés, hauria de menester declaració d'interès general, atès que seria un ús condicionat (tal i com indica l'informe del Servei de Territori del Consell de Mallorca).

Altres condicions:

-Cal evitar la realització dels moviments de terres entre els mesos de març i juny (ambdós inclosos) per tal de no afectar la nidificació de les aus estepàries.

-Cal obtindre l'autorització del Servei d'Aigües Subterrànies pel que fa l'ús industrial de 1500 m³ d'aigua del pou abans d'iniciar l'activitat.

-Cal evitar la utilització del xiprer (*Cupressus sempervirens*) en els apantallaments vegetals, atès que no es tracta d'una espècie autòctona. Pot ser substituït per qualsevol altra de les espècies forestals pròpies (alzina, olivera, etc.) que el projecte preveu plantar.

-Cal fer un apantallament vegetal al voltant del magatzem agrícola, per disminuir l'impacte paisatgístic d'aquesta edificació, amb espècies forestals autòctones i de baix requeriment hídric.

-Cal que el Pla de Vigilància realitzi el seguiment periòdic de l'estat de les plantes dels enjardinaments i apantallaments, procurant la supervivència de les plantes i prioritant la substitució dels exemplars morts.

-Caldrà extremer les precaucions per evitar la caiguda d'animals a les rases de dotació de serveis per a les edificacions. Així, s'hauran de mantenir obertes el menor temps possible. Si ho han d'estar fora de la jornada laboral, es disposaran taulons per tal que la fauna que caigui pugui sortir autònomament. També es faran revisions diàries, traient (si n'és el cas) els exemplars que hagin pogut caure durant el vespre i no hagin aconseguit sortir.

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.

Palma, a 4 de juny de 2018

El president de la CMAIB
Antoni Alorda Vilarrubias

