

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT I TERRITORI

3777***Acord del Ple de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears sobre l'agroturisme a la finca de S'Horta Nova, TM Felanitx (94A/2022)***

En relació amb l'assumpte de referència, i d'acord amb l'establert a l'article 41.3 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, es publica l'Acord del Ple de la CMAIB, en sessió de 23 de març de 2023,

DECLARACIÓ D'IMPACTE AMBIENTAL

Tant a l'annex II de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental com a l'annex 2 de la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears contemplen l'anàlisi dels possibles efectes significatius sobre el medi ambient del projecte de reforma i redistribució de l'agroturisme a la finca s'Horta Nova (s'Horta d'Avall), polígon 31, parcel·la 1279 al Terme Municipal de Felanitx promogut per l'entitat SOCIO GRM, S.L. dins el tipus "urbanitzacions de vacances i instal·lacions hoteleres fora de les àrees urbanes i construccions associades", en el grup 9 (apartat 1) i en el grup 7 (apartat 6) respectivament. L'òrgan ambiental, tenint en compte la informació facilitada pel promotor, el resultat de les consultes realitzades i, els efectes mediambientals, va resoldre mitjançant l'emissió de l'informe d'impacte ambiental i d'acord amb els criteris de l'annex III, que el projecte s'havia de sotmetre a avaluació d'impacte ambiental ordinària.

El projecte segueix el procediment ordinari d'avaluació d'impacte ambiental de la secció 1ª del Capítol II d'avaluació d'impacte ambiental de projectes del Títol II d'avaluació ambiental de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.

1. Informació del projecte: objecte, ubicació i descripció

La zona d'estudi és la finca de s'Horta d'Avall o s'Horta Nova, situada a la parcel·la 1279 del polígon 31 de Felanitx amb una superfície de 20.747 m2 SRG Secà (el PGO-69 de Felanitx adaptat a les directrius d'ordenació territorial (24-07-2002) però no està adaptat al PTIM ni al PIAT). L'activitat del projecte correspon a CNAE 5510 i l'ús d'agroturisme està permès així com l'activitat d'agroturisme. El projecte proposa una instal·lació hotelera amb 40 places turístiques amb 19 Unitats d'allotjament a més de 8 places residencials 4 de les places residencials per a l'ús del personal i 4 per a l'ús del propietari. L'activitat es realitza en cinc edificacions dins sòl rústic en una explotació agrària que no és preferent. Les edificacions són l'edifici principal i quatre annexes i una piscina.

Les edificacions objecte d'aquest projecte se varen legalitzar el 21 d'agost del 2019 de les obres consistents en la reforma de l'habitatge (obra número 1), l'ampliació de dos porxos, amb cobertes a tres aigües, en planta pis de l'habitatge existent (obra número 2), la construcció d'una piscina d'uns 36 m2 (obra número 3), la construcció dels annexos 2 i 3 com a edificacions d'ús agrari (obra número 4). Aquesta legalització d'obres es va fer d'acord a la Disposició Transitòria 10a de la Llei 2/2014 d'ordenació i ús del sòl (LOUS).

Segons la tramitació del procediment simplificat l'edifici principal consta de planta soterrani (magatzem, sales de maquinària, sala de joc i vestidors) planta baixa (recepció, sala principal, sales, magatzems, cambres higièniques, sala tècnica, bar i 3 UA amb 6 places turístiques), primera planta (menjador, sala principal, sales, cambra higiènica, cuina, patis, porxos, terrasses i 4 UA amb 10 places), segona planta (terrassa i 8 UA amb 16 places). Amb 2.670, 48 m2 de superfície construïda. Edifici principal té 15 Unitats d'Allotjament (UA), des de l'1 fins a la 15, l'annex 3 té 2 UA la 16 i la 17 i l'annex 4 té 1 UA, la 18. Les unitats d'allotjament 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 tenen 2 places cadascuna i en total són 32 places i les unitats d'allotjament 6 i 18 tenen 4 places cadascuna en total 8 places. Segons la documentació aportada aquesta reforma no s'ha realitzat en la seva totalitat mancant obres menors per executar.

L'any 2019 es va presentar un annex al projecte inicial en el que es proposava fer 4 UA a l'annex 3 a més de dues zones comunes (Sala principal 3 i Sala 3). Després de la resolució de la CMAIB que subjectava a ordinària, en aquest procediment es presenta un nou projecte que substitueix les zones comunes per dues UA, se modifica la piscina i a l'annex 2 es proposen 5 UA i una oficina. L'annex 1 no es canvia i continua amb l'ús de magatzem.

Segons la documentació aportada en aquest procediment ordinari la distribució actual/ en curs és de 19 UA i 40 places turístiques repartides de la següent manera:

- Edifici principal que en el projecte inicial tenia 15 Unitats d'Allotjament (UA) amb 36 places i actualment té 13 UA amb 28 places, passarà a tenir 8 UA i 18 places. Segons la documentació està executat.
- L'annex 1 que en el projecte inicial era un magatzem i continuarà amb aquest ús està pendent d'executar.

- L'annex 2 que en el projecte inicial no tenia previst acollir UA i passarà a tenir 5 UA i 10 places turístiques i està pendent d'executar.
- L'annex 3 que en el projecte inicial no tenia previst acollir UA i a la distribució actual / en curs segons la documentació té 6 UA i 12 places turístiques i està executat.
- L'annex 4 que en el projecte inicial tenia previst acollir 1 UA amb 4 places passarà a ser d'ús per als empleats.
- Annex Edif.Ppal: S. Tècniques 58,07 m2. Annex 1 :Anterior al 1956, amb una sola planta amb 143,95 m2. Annex 2: Posterior al 1956 i legalitzada d'acord amb la DT10ª de la LOUS amb una sola planta d'uns 386,77 m2. Annex 3: Posterior al 1956 i legalitzada d'acord amb la DT10ª de la LOUS amb una sola planta d'uns 497,61 m2 i 2 UA amb 4 places turístiques. Annex 4: Anterior al 1956 anomenat casa de forns amb una sola planta amb 87,52 m2 i 1 UA amb 4 places turístiques i pèrgola ara serà per a ús dels empleats. Piscina: Posterior al 1956 d'uns 36 m2.

Edifici principal té 8 Unitats d'Allotjament (UA) i 18 places turístiques, l'annex 3 té 6UA i 12 places turístiques, l'annex 4 té una UA amb 4 places residencials per a treballadors.

La piscina segons el procediment simplificat té una profunditat 1,4 m, i una làmina d'aigua de 36 m2 i 53 m3 volum, amb un "vaso" de compensació de 5,3 m3. L'aigua s'obté a partir de la xarxa d'aigua. Es proposa una reforma i diu que reduirà la profunditat a 1,40 m i que la fiola de pedra de 12 m2 que juntament amb la làmina d'aigua de 36 m2 representa 48 m2 serà la nova làmina d'aigua. I afirmen que reduiran el consum d'aigua de 67,16 m3 a 60,41 m3.

Es projecta una instal·lació fotovoltaica, una nova fossa sèptica homologada i un separador de greixos.

L'EIA descriu l'alternativa 0 com la no realització del projecte, l'alternativa 1 com el canvi d'emplaçament, l'alternativa 2 com la reconversió de la propietat per a altres activitats i l'alternativa 3 com la del manteniment del projecte d'Agroturisme plantejat.

Respecte de l'alternativa 0 diu que desistir del projecte i continuar amb l'ús residencial no se contempla per la gran acumulació de costos de manteniment de la finca. Respecte de l'alternativa 1 diu que la ubicació en un emplaçament diferent és inviable. Respecte de l'alternativa 2 la descriu com a inviable i que no podrien realitzar-se altres activitats de caràcter industrial (tallers, fàbriques) o de serveis (comerç, administració, sanitat) i en qualsevol cas mai arribarien al punt d'equilibri econòmic per garantir la seva sostenibilitat al llarg del temps. Finalment, l'alternativa 3 que consisteix en el projecte presentat la descriu com a la millor alternatives possible.

L'EIA conté diversos annexos d'incidència paisatgística i annex de canvi climàtic

2. Elements ambientals significatius de l'entorn del projecte

Segons el PTM (aprovat 13/12/2004 BOIB núm. 188 Ext de 31/12/2004) els terrenys estan classificats com a sòl rústic comú amb la categoria de SRG dins la unitat paisatgística número 6-Llevant a l'àmbit de planejament coherent APC 4 Llevant i Serra de Llevant Sud.

Segons la capa Hidrogeologia- Cens Aigües subterrànies a les parcel·les objecte del projecte hi ha dos pous, AAS_5502_Vigent-AAS_5502 amb ús domèstic i AAS_4243_Vigent-A_S_6017 amb ús domèstic (4143).

Segons el projecte la finca compta amb una instal·lació d'abastiment d'aigua potable mitjançant el subministrament d'aigua de xarxa i aigua de pou. L'aigua se tracta mitjançant un procés de cloració i un de descalcificació. La vulnerabilitat dels aqüífers és moderada i la massa és la 1819M1 Sant Salvador, és un aqüífer profund, la massa es troba en mal estat (mal estat químic i bon estat quantitatiu) i es troba en risc químic i quantitatiu. No és ZVCN i el nivell de la vulnerabilitat a la contaminació d'aqüífers és moderat. La zona es troba afectada pel perímetre de restriccions màximes i moderades dels pous de proveïment urbà següents: CAS_744_Vigent, CAS_278_Vigent, A_S_13598_Vigent, REG_128_Vigent. Té el torrent d'en Bet a 1100 metres aproximadament i una Àrea Natural d'Especial Interès (ANEI) a 300 metres (704) i una altra a 1400 metres (688). A 500 metres hi ha formacions de l'hàbitat de matolls termomediterranis i predesèrtics amb el codi 5330-6 del tipus ullastrars i matar no arborescent (Cneoro tricocci – Ceratonium silicuae) així com les pastures de la comunitat Hypochoerido-Brachypodietum retusi, considerat hàbitat prioritari amb el codi 6220* Prats i erms mediterranis amb gramínies i anuals, basòfils (Thero-Brachypodietea).

3. Tramitació (Resultats de l'exposició pública)

L'Ajuntament de Felanitx en compliment de l'article 40 de la Llei 7/2013, de 26 de novembre, de règim jurídic d'instal·lació, accés i exercici d'activitats a les Illes Balears, i l'article 36 de la Llei estatal 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, ha sotmès l'expedient al tràmit d'informació pública (IP) i requerit l'emissió d'informes als organismes interessats i a les administracions afectades publicat al BOIB número 23 de data 12 de febrer de 2023 i BOE Número 43 de 19 de febrer de 2022. Així mateix, s'ha publicat al portal de transparència de l'Ajuntament de Felanitx, al tauler d'edictes de l'Ajuntament, al Diari de Mallorca en data 16 de febrer de 2022, al Diari DBalears de dia 17/02/2022. L'ajuntament certifica que durant aquest període d'IP no s'ha presentat cap al·legació ni suggeriment.

El projecte, amb número d'expedient de l'Ajuntament de Felanitx 2607/2017 data de presentació de la sol·licitud de llicència de 18/07/2017 es va subjectar a avaluació d'impacte ambiental (AIA) ordinària. El certificat de publicació en el taulell d'anuncis municipal dia 15/02/2022





durant 44 dies.

L'Ajuntament de Felanitx ha tramès els informes a les següents administracions:

Consell de Mallorca (CIM):

- Direcció Insular d'Infraestructures i Mobilitat -Servei d'Explotació i Conservació (24/10/2022)
- Direcció Insular d'Urbanisme – Departament de Territori- Servei Jurídic d'Urbanisme (21/03/2022)
- Direcció Insular de Patrimoni – Secció de Patrimoni arquitectònic - Servei de Patrimoni Històric (24/02/2022)
- Direcció Insular de Territori i Paisatge - Servei d'Ordenació del Territori – (09/05/2022)
- Turisme Servei Tècnic (18/05/2022)

Govern de les Illes Balears (GOIB):

- Conselleria de Medi Ambient i Territori
 - D.G. Recursos Hídrics
 - Servei d'Aigües Subterrànies (30/03/2022)
 - Servei d'Estudi i Planificació (data)
- Conselleria Agricultura Pesca i Alimentació
 - D.G. D'Agricultura, Ramaderia i Desenvolupament Rural
 - Servei de Reforma i Desenvolupament Agrari (08/04/2022)
- Conselleria de Salut i Consum
 - D.G. de Salut Pública i Participació – Servei de Salut Ambiental (17/03/2022)
- Conselleria de Transició Energètica, Sectors Productius i Memòria Democràtica.
 - D.G. d'Energia i Canvi Climàtic
 - Servei de Planificació (12/04/2022)

A dia d'avui els informes que consten a l'expedient que s'han contestat durant el període d'exposició pública, són els següents:

Informe del Servei de Reforma i Desenvolupament Agrari de la D.G d'Agricultura i Ramaderia (Govern IB)

El Servei de Reforma i Desenvolupament Agrari (08/04/2022) realitzà un informe en el qual indica que la parcel·la forma part de l'explotació agrària a nom de Socio GRM SL, inscrita en el registre amb el número 15.485 com a General amb una superfície total d'explotació de 5,33 ha que genera 0,25 Unitat de Treball Agrari (UTA). A la Llei 13/2019, 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 complementària dins una explotació agrària Preferent. Per tant, aquesta Direcció general d'Agricultura, Ramaderia i Desenvolupament Rural, mitjançant el servei de Reforma i Desenvolupament agrari, informa desfavorablement l'objecte del projecte des del punt de vista agrari.

Informe del Servei d'Aigües Subterrànies de la D.G. de Recursos Hídrics (Govern IB)

El Servei d'Aigües Subterrànies (30/03/2022) realitzà un informe tècnic en el qual informa que el document ambiental de l'expedient preveu que l'abastiment serà a través del pou existent i de la xarxa municipal. El pou existent, AAS_5502, té autoritzat un cabal de 0.5 lts/seg (1800lts/hora) i un volum anual de 3000 m3 per usos agrari i domèstic. Ni el projecte d'activitats ni l'AIA quantifiquen les necessitats d'aigua potable.

Dins l'expedient AAS_5502 no consta cap sol·licitud de canvi d'ús a agroturisme i no s'ha pogut comprovar que la titularitat de l'aprofitament d'aigua es correspon amb el promotor del projecte.

Per poder autoritzar el canvi d'ús agroturisme serà necessari sol·licitar el canvi i l'informe favorable previ de la Direcció General de Salut Pública i Participació.

Informe del Servei d'Estudis i Planificació de la D.G. de Recursos Hídrics (Govern IB)

El Servei d'Estudis i Planificació informa favorablement condicionat al compliment dels següents condicionants:

1. En relació al subministrament d'aigua potable, en cas de voler emprar la captació AAS_5502 ubicada a la parcel·la objecte del projecte, prèviament haurà de regularitzar la seva situació (tramitar el canvi d'ús) al Servei d'Aigües Subterrànies de la DGRH i s'ha de presentar el càlcul de les necessitats hidriques (consum màxim anual previst i consum punta de la temporada alta) de l'agroturisme i de l'explotació agrària i justificar la procedència del volum de l'aigua anteriorment calculat (pous legalitzats, aljubs d'emmagatzematge d'aigua de pluja de les teulades de l'edifici, ...).
2. El titular del sistema de depuració ha de presentar la comunicació prèvia i la declaració responsable segons les especificacions de



l'article 80 i l'annex 3 del PHIB 2019.

3. Es prioritzarà la neteja en sec i l'ús d'aigües regenerades per a la neteja de les plaques fotovoltaïques.

4. Atès que la zona presenta un nivell de la vulnerabilitat a la contaminació d'aqüífers moderat, s'atendrà al que disposa l'art. 2.1c) del Decret llei 1/2016, de 12 de gener, de mesures urgents en matèria urbanística: «Durant l'execució de les obres, s'han d'adoptar les màximes precaucions per evitar l'abocament de substàncies contaminants, incloses les derivades del manteniment de les maquinàries».

Informe del Servei de Salut Ambiental de la D.G. de Salut Pública i Participació de la Conselleria de Salut i Consum (Govern IB)

L'informe (17/03/2022) fa les següents consideracions respecte al projecte:

1. És d'obligat compliment la normativa relativa a l'ús de l'aigua de consum humà, prevenció i control de la legionel·losi i piscines:

a. Reial decret 742/2013, de 27 de setembre, pel que s'estableixen els criteris tècnic-sanitaris de les piscines.

b. Decret 53/1995, de 18 de maig, pel que s'aproven les condicions higièniques – sanitàries pels establiments d'allotjaments turístics i les d'ús col·lectiu.

c. Reial decret 865/2003, de 4 de juliol, pel que s'estableixen els criteris higiènics - sanitaris per a la prevenció i control de la legionel·losi.

d. Reial decret 140/2003, de 7 de febrer, pel que s'estableixen els criteris sanitaris de la qualitat de l'aigua de consum humà.

e. Decret 53/2012, de 6 de juliol, sobre vigilància sanitària de les aigües de consum humà de les Illes Balears.

2. No es podrà utilitzar l'aigua de la captació AAS_5502 per a l'abastiment de les edificacions (ús: aigua de consum humà) fins que no es disposi de l'autorització corresponent.

Informe 052/22-CA del Servei de Canvi Climàtic relatiu al projecte d'agroturisme a la finca s'Horta Nova.

En data 12/04/2022 el cap de negociat VII i Servei de Canvi Climàtic emet un informe en el qual fa referència a les consideracions de l'informe emès pel mateix servei en data 11/06/2020 i afirma que una vegada revisada la documentació aportada conclou que el projecte ha presentat un seguit d'actuacions encaminades per a reduir el potencial impacte directe i induït sobre el consum energètic. Aquesta reducció dels impactes sobre el consum energètic es pot encara millorar més, si finalment el promotor opta per la instal·lació de panells fotovoltaïcs.

Informe del Servei Jurídic d'Urbanisme (Direcció Insular d'Urbanisme, Departament de Territori del Consell de Mallorca)

En data 21/03/2022 la tècnica jurídica del Servei Jurídic d'Urbanisme i l'arquitecte del Servei Tècnic d'Urbanisme del Departament de Territori del Consell de Mallorca emeten un informe en el qual conclou:

Atès que aquest projecte es situa en sòl rústic qualificat pel Pla Territorial Insular de Mallorca com "Sòl rústic de règim general" i, per tant, l'ús d'agroturisme, en la seva consideració d'activitat complementària del sector primari, és un ús admès, i de conformitat amb el que s'estableix en la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic de les Illes Balears, no és necessària la prèvia declaració d'interès general perquè l'ajuntament, si escau, pugui autoritzar-lo.

Així mateix, recordar a l'ajuntament l'obligació que tenen els promotors d'abonar la prestació compensatòria derivada de l'atribució d'un ús i aprofitament excepcional atípic del sòl, prevista en l'article 17 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic de les Illes Balears, malgrat l'esmentada no necessitat de la prèvia declaració d'interès general.

Informe del Servei de Patrimoni Històric de la Secció de Patrimoni arquitectònic (Direcció Insular de Patrimoni del Consell de Mallorca)

En data 24/02/2022 la cap de Secció de Patrimoni arquitectònic del Servei de Patrimoni Històric del Consell de Mallorca emet un informe en el qual conclou que analitzada la documentació tramesa, no s'ha detectat que a l'àmbit objecte de la present modificació es vegin afectats elements singularment protegits per la Llei 12/98 (declarats BIC o BC). L'edifici de s'Horta Nova està inclòs en el Catàleg de patrimoni del T.M. de Felanitx amb el codi V6-C-02 i grau de protecció 2 parcial. El catàleg municipal és de gestió municipal.

Informe del Servei d'Explotació i Conservació del Consell de Mallorca.

En data 26/10/2022 l'enginyera tècnica d'Explotació del Consell de Mallorca emet un informe tècnic 190/2022 – SEFYCU 3010232. Aquest informe especifica que la classe d'obra és: Projecte d'activitat d'Agroturisme i millora d'il·luminació natural i eficiència energètica en edificis exteriors. Als antecedents indica que ha vist la sol·licitud de l'Ajuntament i dos dels documents de l'expedient. El Projecte amb data 17/07/2017 i el projecte bàsic de millores d'il·luminació natural i estalvi energètic en edificis exteriors annex 2 i 3. L'informe indica a la justificació tècnica que:

1. Segons l'article 31.2 de la Llei 5/1990 de carreteres de la CAIB, serà preceptiu l'informe de l'organisme titular de la carretera per a la posada en marxa de qualsevol activitat nova o modificació de l'existent que sorgeixi a l'entorn de la carretera i que la pugui afectar directament o indirectament a les zones limitades per unes línies longitudinals paral·leles a les arestes exteriors de l'explanació i a una distància de cinquanta (50) metres en carreteres de dos (2) carrils de les xarxes primària i secundària. Per tant, com que totes les actuacions projectades a l'edifici d'agroturisme i a totes les seves instal·lacions annexes, són més enllà d'aquesta distància, no és preceptiu informar.

Informe del Servei d'Ordenació del Territori (Departament de Territori del Consell de Mallorca)

En data 09/05/2022 l'arquitecta del Servei d'Ordenació del Territori amb el vistiplau del Cap de Servei tècnic d'Ordenació del Territori del Departament de Territori del Consell de Mallorca emeten un informe el qual conclou:

Respecte el PTIM. Es compleixen amb les consideracions tècniques de la Norma 22 Condicions d'integració paisatgística, Norma 42. mesures bioclimàtiques en l'edificació, Norma 44. Contaminació lumínica.

En cas d'intervenció constructiva a les tanques de la propietat, s'ha de complir amb el que diu l'apartat respectiu de la N.22, així com també s'ha de tenir en compte que no es poden obrir nous camins privats externs a la finca. A part d'això, a l'hora de col·locar rètols publicitaris seran com a màxim de 0,20 m2 i integrats amb l'entorn.

Respecte al PIAT

Com es va dir a l'informe d'aquest servei de data 20 de juny de 2020 a aquest projecte, degut a la data d'inici de tramitació, no li afecta el règim d'aplicació del PIAT.

Observacions

Per poder realitzar l'activitat d'allotjament turístic sembla ser que s'haurà de fer un canvi d'ús a agroturisme ja que l'edificació principal té ús residencial i les annexes d'ús agrícola.

Correspon fer un refós de plànols que reflecteixi la totalitat dels canvis per a una correcta lectura del projecte definitiu i que no es doni lloc a cap confusió.

A les modificacions presentades es mantenen les 40 places turístiques però s'hi afegixen 8 places de caràcter residencial respecte del projecte original, destinades al propietari i al personal que ha d'atendre l'establiment. Per tant, als efectes d'impacte ambiental i d'estalvi de recursos es convenient considerar les 48 places que utilitzaran les instal·lacions que serveixen al funcionament de l'Agroturisme com són l'energia, sanejament, aigua potable, etc.

Informe de Turisme – Servei Tècnic (Consell de Mallorca) sobre l'activitat d'agroturisme a la finca rústica de s'Horta Nova, subjecte a avaluació d'impacte ambiental ordinària.

En data 18/05/2022 el cap del Servei tècnic de Turisme del Consell de Mallorca emet un informe en el qual indica que revisats els documents tècnics aportats i vist que s'han introduït modificacions substancials en relació amb el projecte inicial així com en relació amb les dades de l'establiment AG/352 inscrit al Registre d'Empreses Turístiques, aquest nou informe es redacta en base a la normativa urbanística vigent en data de visat de la darrera modificació, i s'informen els documents:

- Anexo 2: «Proyecto de actividad de agroturismo con obras menores.»- Modificaciones de los edificios anexo 2 y anexo 3 y de la piscina. visat pel COEIB 150245/0001 de 19/08/2021.
- Ampliación del documento Anexo 2 al «Proyecto de actividad de agroturismo con obras menores.» - Modificaciones de los edificios anexo 2 y anexo 3 y de la piscina. Visat pel COEIB 150245/0002 de 08/09/2021.
- i el «Proyecto Básico y Ejecución. Mejoras de iluminación natural y ahorro energético en edificios exteriores anexo 2 y 3 de la posesión de s'Horta (Felanitx) mediante ampliación de número de claraboyas y huecos preexistentes. Apéndice al anexo nº 2 del «Proyecto de actividad de agroturismo con obras menores». Visat pel COEIB 18/10/2021 núm.11/10184/21.

A continuació cita la normativa turística vigent, sense perjudici del règim d'afectació que correspongui sobre el projecte en tramitació. Esmenta la Llei 8/2012 de turisme, el Decret 20/2015, de 17 d'abril dictat en desplegament de la llei turística i el PIAT.

Seguidament, inclou un apartat amb el títol de dades d'arxiu de l'establiment AG/352 Possessió de s'Horta.

18/07/17 Inscripció de l'establiment al Registre d'empreses i activitat turístiques, amb 18 unitats i 40 places.

15/10/2018 Resolució denegatòria de la inscripció i posterior estimació en data 08/01/20 del recurs interposat.

31/08/20 Notificació de l'alta de l'establiment amb capacitat de 16 unitats i 40 places d'acord amb l'informe de la inspecció de Turisme de



17/07/20, i tramesa a altres administracions.

26/10/20 L'Ajuntament de Felanitx comunica que està pendent la tramitació d'AIA en la CMAIB.

26/11/20 Sol·licitud d'informe sobre el requisit de llicència d'activitat corresponent a l'establiment, del cap del Departament d'Ordenació i Planificació Turística a l'Ajuntament de Felanitx, com a Administració competent per valorar la situació urbanística/mediambiental, per tal d'aclarir si l'establiment de referència disposa de llicència d'activitat, com a títol habilitant per poder exercir l'esmentada activitat turística.

En l'apartat de l'informe sobre les dades de l'establiment inscrit al Registre d'Empreses i Activitats Turístiques indica:

«Conjunt format per una edificació principal, 4 edificacions annexes i una piscina, situat en la parcel·la 124 del polígon 31 del T.M de Felanitx amb qualificació SRG secà, i una superfície de 20.747 m2.

Té una capacitat de 16 unitats i 40 places, amb la següent distribució:

- Planta baixa edifici principal: 3 unitats dobles.
- Planta primera edifici principal: 1 unitat doble i 3 quàdruples.
- Planta segona edifici principal: 8 unitats dobles.
- Annex «Caseta des Forn» (4): 1 unitat quàdruple.

L'annex 2 inclou uns espais comuns, tipus sales de reunió.

En data 28 i 30 de desembre de 2021, el promotor SOCIO GRM S.L. ha presentat sengles projectes de reforma per acollir-se a l'article 7 de la Llei 2/2020, de 15 d'octubre. Aquesta norma es pot aplicar només a establiments legalment inscrits al Registre abans de l'1 d'agost de 2017.

Descripció de la proposta segons la documentació indicada al punt 2 d'aquest informe.

L'emplaçament de l'establiment, després de la unificació de les parcel·les inicials, és la parcel·la 1279 del polígon 31 de Felanitx. No s'aporta certificat actualitzat de l'explotació agrícola segons aquestes dades.

Es modifica la distribució d'usos del projecte original considerant que els espais comuns de l'edifici principal són suficients, traslladant unitats d'allotjament als edificis annexos 2 i 3, aconseguint habitacions amb instal·lacions més modernes, renovació d'aire i més eficient energèticament. Es projecten noves obertures en ambdós edificis, acords amb els nous usos. Les modificacions afecten a tots els edificis, excepte l'annex 1 (magatzems i rebost). Es substitueix el vas de l'actual piscina. El projecte indica que tots els edificis compten amb itineraris de connexió accessibles.

En l'annex 2, abans destinat a espais de reunió, es projecta ubicar noves unitats d'allotjament, una doble i quatre tipus estudi (apartament amb sala tot ús). En l'annex 3 es projecten 6 unitats dobles, un gimnàs amb bany complet (inclòs bidet i doble lavabo), una sala polivalent i serveis higiènics comuns.

S'indica que les unitats existents de l'edifici principal tornen a ser d'ús residencial privat o per a ús del personal, i el nombre total de places no es veu afectat. No es presenten plànols modificats de l'edifici principal amb els nous usos.

A les consideracions tècniques l'informe diu:

- Segons els antecedents de les tramitacions realitzades, consta inscrit al Registre d'empreses turístiques un establiment d'agroturisme amb 16 unitats i 40 places, ubicades a l'edifici principal i l'annex 4, segons es reflecteix a l'informe d'inspecció de juliol 2020.
- Aquestes dades de capacitat no coincideixen amb les reflectides al projecte original d'activitat, que va sol·licitar llicència en juliol de 2017 i que ara es modifica.
- D'acord amb els antecedents indicats, l'expedient d'inscripció al registre de Turisme encara es troba pendent de confirmació de l'obtenció de llicència. Si partim de la consideració d'un establiment turístic existent i amb llicència d'activitat en vigor i de canvi d'ús a turístic de les edificacions, les modificacions proposades no contradiuen la normativa urbanística, encara que mancaria aportar un projecte complet reflectint totes les edificacions en el seu estat definitiu.
- S'ha d'actualitzar el certificat de l'explotació agrícola d'acord amb les noves dades de la parcel·la.
- Segons la disposició transitòria vuitena del PIAT, s'han de complir les disposicions d'aplicació directa en el cas dels projectes d'obra o d'implantació d'usos que hagin sol·licitat l'autorització, llicència o títol habilitant amb posterioritat al 28 de juliol de 2018.

Amb les modificacions introduïdes als edificis annexos 2 i 3 s'hauria de valorar l'aplicació dels articles 30 i 42, de qualitat paisatgística en establiments turístics en sòl rústic i paràmetres ambientals, respectivament.

Informe d'Al·legacions de l'Ajuntament de Felanitx, TAG d'Urbanisme 17/05/2022 amb motiu de les al·legacions presentades per la representant del promotor l'entitat mercantil SOCIO GRM, S.L. en data 02/05/2022 dirigides al Sr. Batle de Felanitx per a que es pronunciï

sobre el darrer informe de caràcter desfavorable del Servei de Reforma i Desenvolupament Agrari de la Conselleria d'Agricultura, Pesca i Alimentació que s'emet amb fonament en l'article 96 de la Llei 3/2019, de 31 de gener, Agrària de les Illes Balears que contempla l'activitat d'agroturisme com activitat agrària complementària en una explotació agrària preferent i segons les al·legacions no li és d'aplicació pel fet de presentar la sol·licitud davant l'Ajuntament de Felanitx en data 18 de juliol de 2017. Indica que la disposició transitòria sisena de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, de Turisme de les Illes Balears, que se refereix al règim aplicable no serà d'aplicació en els projectes urbanístics d'agroturismes en tramitació o execució que demostrin que a l'entrada en vigor d'aquella norma ja havien sol·licitat a l'administració urbanística la llicència d'obres per a dur a terme el projecte, o que ja l'havien obtingut. Sol·licita que s'admeti i que s'elabori un informe per serveis jurídics municipals en relació a la inaplicació d'aquest procediment de l'article 96 de la Llei 3/2019 i sigui remès a l'Administració Ambiental amb la resta de documents del procediment inclosa la present al·legació.

L' informe de l'Ajuntament de Felanitx conclou que:

L'article 96 de la LAIB, que exigeix que els agroturismes han d'estar vinculats a una explotació agrària preferent, és una norma posterior que no es pot aplicar a la sol·licitud de permís d'instal·lació i d'obres per exercir l'activitat d'agroturisme, a la finca rústica de s'Horta nova, de dia 18 de juliol de 2017 E-RC 4094, d'acord amb la disposició transitòria sisena de la LTIB, en la redacció donada per l'article 1 punt 14è de la LMTU, publicada en el BOIB número 78, de dia 26 de juny de 2018.

- Informe de l'Ajuntament de Felanitx, de l'enginyer i l'administrativa 19/05/2022 en compliment de l'ordenat per la Batlia, i d'acord amb l'article 22.3 del Decret legislatiu, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Avaluació Ambiental de les Illes Balears. A aquest informe els serveis municipals formulen unes observacions. Les primeres sobre Aspectes turístics que inclouen el nombre de places turístiques del municipi (11.125) i el nombre d'establiments (824). desglossa aquesta informació per tipologia d'establiments turístics i indica la quantitat de places a s'Horta (472 repartides en 61 ETV i 58 repartides en 2 agroturismes. Seguidament, indiquen:

«A tenir en compte que, de les quaranta places que se sol·liciten per l'agroturisme s'Horta Nova, ja es té la concessió de 12 en concepte de places turístiques d'ETV, per tant, l'augment real seria de 28, el que equival a un 0,000025% en el comput global de places del municipi.»

A continuació, l'informe diu que:

«2. Un dels objectius primordials és mantenir l'activitat agrària, gràcies a la simbiosi cultiu i agroturisme, absolutament inherent a l'entorn rural»

3. Aquest aprofitament agroturístic genera activitats que permeten desestacionalitzar l'oferta de sol i platja concentrats en els mesos d'estiu, beneficiant, alhora, al comerç local de la zona.

4. L'agroturisme atraurà un turista de qualitat, interessat per la natura, la història, la cultura i la gastronomia local.»

Tot seguit, en l'apartat d'aspectes tècnics al·ludeix a l'Estudi d'Impacte Ambiental presentat pel promotor destacant sis punts. Un primer sobre la disposició dels subministraments de serveis (aigua potable, energia elèctrica, telefonia, fibra òptica) i la no necessitat de realització d'obres. Un segon sobre els documents annexes al projecte presentats pel promotor que contenen una proposta d'una instal·lació fotovoltaica de 48 plaques i 50 kW de potència i d'una proposta de 2 punts de recàrrega de vehicles elèctrics. Un tercer sobre que un gestor autoritzat retirarà els residus un quart sobre la certificació energètica A de l'edifici un cinquè sobre el sistema de depuració oxidació total i un sisè sobre la recollida de pluvials a la fossa sèptica adaptada i la seva utilització per a reg de l'explotació agrària. L'informe conclou que:

«- L'agroturisme de s'Horta Nova generarà els beneficis que s'han indicat a l'apartat A) aspectes turístics.

- El document d'Avaluació d'Impacte Ambiental Ordinària preveu les mesures que s'han indicat a l'apartat b) aspectes tècnics per minimitzar l'afectació ambiental.»

Al·legacions realitzades per la representant del promotor en data 02/05/2022 sobre la informació sobre exposició pública i al·legacions de la llicència d'activitat de l'agroturisme Possessió de s'Horta. Dirigida al Sr. Batle de Felanitx al Departament d'Urbanisme i Activitats i realitzades per la representant de l'entitat mercantil SOCIO GRM, S.L.

Exposa que en data 27/04/2022 l'Ajuntament de Felanitx ha remès al promotor els informes de

- 1.- Conselleria de Medi Ambient i Territori. Direcció General de Recursos Hídrics. Servei d'Aigües Subterrànies.
- 2.- Conselleria de Salut i Consum. Direcció general de Salut Pública. Servei de Salut Ambiental.
- 3.- Consell de Mallorca. Departament de Territori. Direcció Insular de Territori i Paisatge.
- 4.- Consell de Mallorca. Departament de Cultura, Patrimoni i Política lingüística. Direcció Insular de Patrimoni.
- 5.- Conselleria d'Agricultura, Pesca i Alimentació. Direcció General d'Agricultura, Ramaderia i desenvolupament Rural. Servei de Reforma i Desenvolupament Agrari.





Al·leguen que, en relació al darrer informe, s'emet amb caràcter desfavorable amb fonament en l'article 96 de la Llei 3/2019, de 31 de gener, Agrària de les Illes Balears que contempla l'activitat d'agroturisme com activitat agrària complementària en una explotació agrària preferent, mentre que l'explotació agrària que s'informa està inscrita com a General amb el número 15.485 i segons les al·legacions no li és d'aplicació pel fet de presentar la sol·licitud davant l'Ajuntament de Felanitx en data 18 de juliol de 2017.

Així mateix, indica que la disposició transitòria sisena de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, de Turisme de les Illes Balears, que se refereix al règim aplicable als projectes urbanístics d'agroturisme en tramitació o execució a l'entrada en vigor de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, en els següents termes:

L'exigència de que es tracti d'una explotació agrària, ramadera o forestal de caràcter preferent, introduïda per la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, quan modificà el concepte d'agroturisme de l'article 44 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, de turisme de les Illes Balears, no serà d'aplicació en els projectes urbanístics d'agroturismes en tramitació o execució que demostrin que a l'entrada en vigor d'aquella norma ja havien sol·licitat a l'administració urbanística la llicència d'obres per a dur a terme el projecte, o que ja l'havien obtingut.

Sol·licita que s'admeti i que s'elabori un informe per serveis jurídics municipals en relació a la inaplicació d'aquest procediment de l'article 96 de la Llei 3/2019 i sigui remès a l'Administració Ambiental amb la resta de documents del procediment inclosa la present al·legació.

Al·legacions realitzades per la representant del promotor en data 06/06/2022 sobre els informes d'altres administracions sobre la llicència d'activitat de l'agroturisme Possessió de s'Horta.

1.- Sobre l'informe de la D.G. de Recursos Hídrics. Servei d'aigües subterrànies.

Sobre la consideració de l'informe que el document ambiental de l'expedient preveu que l'abastiment serà a través del pou existent i de la xarxa municipal. El pou existent, AAS_5502, té autoritzat un cabal de 0.5 lts/seg (1800lts/hora) i un volum anual de 3000 m3 per usos agrari i domèstic. Ni el projecte d'activitats ni l'AIA quantifiquen les necessitats d'aigua potable.

El promotor al·lega que:

«Les necessitats de consum d'aigua per a l'agroturisme se quantifiquen en:

- Aigua per a regadiu: consum mitjà diari: 1369,9 lts
- Aigua per al consum turístic: consum màxim diari a ple rendiment = 11983,2 lts.
- Consum màxim anual 2874, 32 m3»

Sobre la consideració de l'informe que dins l'expedient AAS_5502 no consta cap sol·licitud de canvi d'ús a agroturisme i no s'ha pogut comprovar que la titularitat de l'aprofitament d'aigua es correspon amb el promotor del projecte.

El promotor al·lega:

«En data 1/6/2002, amb número de registre REGAGE22e00021938134 SOCIO GRM sol·licita formalment mitjançant instància a la Direcció General de Recursos Hídrics la gestió de canvi d'ús amb els departaments corresponents.»

Sobre la consideració de l'informe que per poder autoritzar el canvi d'ús agroturisme serà necessari sol·licitar el canvi i l'informe favorable previ de la direcció general de Salut Pública i Participació.

El promotor al·lega:

«En aquest cas, en el tràmit anterior sol·licitat a la Direcció General de Recursos Hídrics haurà d'estar inclòs l'informe favorable de la Direcció General de Salut Pública i Participació.

2.- Sobre l'informe de la Conselleria de Salut i Consum. D.G. de Salut Pública. Servei de Salut Ambiental.

Sobre la segona consideració de l'informe que no es podrà utilitzar l'aigua de la captació AAS_5502 per a l'abastiment de les edificacions (ús: aigua de consum humà) fins que no es disposi de l'autorització corresponent.

El promotor al·lega:

«Com s'ha dit en el punt anterior 1.3 a través de la gestió de la Direcció General de Recursos Hídrics, la Direcció General de Salut Pública haurà disposat l'autorització requerida»

3 i 4.-Sobre els informes del Consell de Mallorca, de la Direcció Insular de Territori i Paisatge i l'informe de la Direcció Insular de Patrimoni.

El promotor indica que són informes favorables.

5.- Sobre l'informe de caràcter desfavorable de la Conselleria d'Agricultura, Pesca i Alimentació. D.G. d'Agricultura, Ramaderia i Desenvolupament Rural. Servei de Reforma i Desenvolupament agrari.

El promotor cita textualment les argumentacions de l'informe realitzat per l'Ajuntament en data 17/05/2022.

6.- Sobre l'informe de la Conselleria de Transició Energètica, Sectors Productius i Memòria Democràtica. Direcció General Energia i Canvi Climàtic.

Sobre el fet de millorar més, si finalment el promotor opta per la instal·lació de panells fotovoltaics.

El promotor al·lega:

«L'informe rebut de la Conselleria, amb qualificació energètica A, recomana millorar encara més les mesures de reducció del consum energètic, entre les que estan incloses i grafiades en el projecte els panells fotovoltaics.

Ens ratifiquem en la nostra intenció d'afegir aquestes instal·lacions, aportant un pressupost ja sol·licitat en 2021, pendent d'actualitzar, estimant una inversió addicional de 64.707 € (Document 1)»

7.- Sobre l'informe de la D.I d'Urbanisme. Departament de Territori del Consell de Mallorca.

Sobre l'informe favorable indica:

L'informe de l'arquitecta d'Urbanisme de l'Ajuntament de Felanitx, de data 08/02/2022 en relació projecte d'agroturisme i tots els seus documents annexes presentats, conclou el següent:

«El projecte compleix amb la normativa urbanística»

8.- Sobre l'informe del Servei Tècnic de la D.I. de Transició i Ordenació Turística del Consell de Mallorca.

Sobre el sisè punt de l'informe de descripció de la proposta segons la documentació que indica que les unitats existents de l'edifici principal tornen a ser d'ús residencial privat o per a ús del personal, i el nombre total de places no es veu afectat. No es presenten plànols modificats de l'edifici principal amb els nous usos. I sobre la consideració tècnica de que encara que mancava aportar un projecte complet reflectint totes les edificacions en el seu estat definitiu.

El promotor al·lega:

«S'adjunta document amb quadre explicatiu dels usos privats i d'agroturisme en cada una de les fases i la seva proposta final, així com els plànols requerits de dita proposta. (Document 2)»

I sobre la consideració tècnica de que s'ha d'actualitzar el certificat de l'explotació agrícola d'acord amb les noves dades de la parcel·la.

El promotor al·lega:

«La unificació de les parcel·les existents en una única referència cadastral no modifica les parcel·les agrícoles. El Sigpac (Sistema d'Informació geogràfica de Parcel·les Agrícoles) conserva els números de referència de les parcel·les agrícoles, no de les cadastrals. Adjuntam informe del FOGAIBA de 4/12/2019 on s'observa que els fruiters i les oliveres (inscrits en la DO com explicat a l'informe ambiental), i que no han variat, estan a la parcel·la agrícola 124. Se sol·licità al registre del FOGAIBA un certificat actualitzat en reunió presencial de 15/02/2022, no rebut encara. S'ha sol·licitat novament repetidament. Esperam rebre-ho pròximament. (DOCUMENT 3)»

I sobre la consideració tècnica de que la disposició transitòria vuitena del PIAT, s'han de complir les disposicions d'aplicació directa en el cas dels projectes d'obra o d'implantació d'usos que hagin sol·licitat l'autorització, llicència o títol habilitant amb posterioritat al 28 de juliol de 2018.

El promotor al·lega:

«El projecte compleix amb la normativa»

I sobre la consideració tècnica de que amb les modificacions introduïdes als edificis annexos 2 i 3 s'hauria de valorar l'aplicació dels articles

30 i 42, de qualitat paisatgística en establiments turístics en sòl rústic i paràmetres ambientals, respectivament.

El promotor al·lega:

«Aquest projecte en la seva forma definitiva compleix sobradament amb tots els paràmetres d'aquests articles, i estan explicats àmpliament en l'informe d'Avaluació Ambiental Ordinària i els seus annexes d'Incidència Paisatgística i Canvi Climàtic presentats el 28/10/21.

Sol·licita que s'admeti i que s'elabori un informe per l'Ajuntament una resposta amb aquestes al·legacions a remetre a la CMAIB per incloure en l'expedient.

Al·legacions realitzades per la representant del promotor en data 15/02/2023 sobre l'informe de la DIA del projecte de l'agroturisme Possessió de s'Horta dirigides a la Conselleria de Medi Ambient i Territori – Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears (RE 137 20/02/2023) i realitzades per la representant de l'entitat mercantil SOCIO GRM, S.L.

1.- Sobre la construcció de la piscina per motius ambientals. Dimensions i volum hídic.

El promotor al·lega:

“La legalització de la piscina es va aprovar definitivament en data 21.08.2019 (amb demora de 4 anys per causes que ara no venen al cas). Reproduïm aquest plànol a la pàgina següent.

Malgrat això, hem comprovat que a la redacció del primer “Proyecto de Actividad de Agroturismo con obras menores” presentat en data 18.07.2017 es va produir un error material humà, per escriure l'enginyer-redactor del projecte, a la Memòria, una descripció equivocada, atribuint una fondària errònia de 1,40 mts. Als plànols només hi constava la superfície de làmina d'aigua, sense més detalls.

Es tracta d'un error al projecte inicial, on no es descrivia la piscina real, actual i des de 1995, sinó un altre tipus, clarament equivocat. Demanem disculpes per això i adjuntem un certificat de l'enginyer autor del projecte, Sr. Sebastià Vich, explicant amb detall aquest error material.”

A més, als annexes inclouen el “Certificat de l'enginyer industrial signat en data 13/02/2023 en el qual declara sobre la seva responsabilitat que hi va haver un error material sobre la descripció i medicions de la piscina i corrobora amb dates de documentació i plànols. I finalitza amb:

“Con lo cual la realidad del menor volumen corresponde a:

- Volumen real del vaso actual: 67,16 m3
- Volumen proyecto nuevo vaso: 60,41 m3
- Diferencia de volumen: 6,75 m3 menos con respecto actual

Lo que corresponde al objetivo medioambiental de reducción de consumo de agua, siguiendo las pautas generales derivadas de la resolución/documento de alcance 60/2020 del presidente de la CMAIB de 18/07/2021.

Lo que CERTIFICO a los efectos correspondientes de subsanación de errores administrativos ante la CMAIB, como prevé el artículo 109.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas que dispone que:

“Las Administraciones Públicas podrán, asimismo, rectificar en cualquier momento, de oficio o a instancia de los interesados los errores materiales, de hecho o aritméticos existentes en sus actos.

La posibilidad legal de rectificación de plano de los errores de hecho debe ceñirse a los supuestos en que el propio acto administrativo revele una equivocación evidente por sí misma y manifiesta en el contenido del acto, susceptible de rectificación, sin afectar a la pervivencia del mismo; en definitiva este procedimiento únicamente es admisible para rectificar omisiones o errores materiales, no declaraciones conceptuales de inequívoco carácter jurídico...”

Sol·liciten la substitució de la piscina amb els paràmetres projectats a l'Informe d'Avaluació Ambiental Ordinària.

2.- Sobre l'explotació agrària preferent.

El promotor cita la Llei 8/2012 consolidada i la DT sisena i l'article 44 b), així com l'article 85 de la Llei agrària 12/2014 de 16 de desembre de les Illes Balears:

“1. A los efectos de esta ley, se entienden por actividades complementarias agroturísticas de diversificación agraria relacionadas con el destino o la naturaleza de las fincas, las actividades vinculadas a una explotación agraria preferente siguientes: a) Los agroturismos. b) Los

refugios. c) Las actividades de agroocio. d) Las actividades de agrocultura

2. No se sujetan en ningún caso a esta ley las actividades previstas en el apartado anterior u otras análogas, reguladas en la normativa turística o en otra normativa sectorial, cuando las realicen personas físicas o jurídicas que no tengan la consideración de titulares de una explotación agraria preferente.”

“2. Las actividades complementarias agroturísticas de diversificación agraria relacionadas con el destino o la naturaleza de las fincas mencionadas en el artículo anterior, en todo aquello no regulado en esta ley y que tenga relación con actividades de tipo turístico, se regularán por lo que establece la Ley 8/2012, de 19 de julio, de turismo de las Illes Balears.”

Sol·licitem la declaració ambiental favorable sense la prescripció de l'etiqueta “explotació agrària preferent”, per no crear inseguretat jurídica.

3.- Sobre nombre de places turístiques i residencials.

Al·leguen que respecte a “s'hauran d'adaptar a les edificacions existents legalment establertes en el moment de la sol·licitud”

El promotor cita la Disposició Addicional primera de la Llei agrària 12/2014 de 16 de desembre de les Illes Balears i que l'edificació principal com els edificis annexos es varen començar a restaurar per fases el 1995 i no es va contruir res de nou sinó rehabilitar. Adjuntan la fitxa del catàleg de patrimoni del T.M de Felanitx i la portada de l'expedient de rehabilitació de 18/02/1999 de l'Ajuntament de Felanitx.

Respecte a “El nombre de places no superarà les 40 (incloent en aquestes 40 places les turístiques i les residencials)” inclouen un primer apartat “aspectes jurídics” citant la Llei 8/2012, de 19 de juliol de Turisme de les Illes Balears, l'article 44 Classificació i categories apartat 2 i 3 sobre “dependències” destiandes a l'habitatge del propietari i del personal, i no places turístiques. A més indiquen que disposen de 12 places ETV al·legant un increment de 28 places. I

“I si considerem ara la quantitat total agregada amb la concessió de l'agroturisme, i les 8 denominades dependències és de només 26+8= 36 places”.

Seguidament, inclouen un segon apartat sobre “aspectes formals de la presentació” allà on indiquen:

“A l'anterior informe d'avaluació simplificada, vam estimar que no era necessari especificar la seva existència perquè, òbviament, aquestes dependències no són i no poden ser considerades places turístiques.

En canvi ara, a l'informe molt posterior d'avaluació ordinària, derivat de la Resolució/document d'abast del President de la CMAIB, era necessari referir-nos a aquestes dependències perquè respecte del primer informe s'han introduït canvis (com s'explica amb detall a l'informe d'avaluació ordinària, pàgina 120) amb millores mediambientals (consum zero d'energia als edificis annexos i altres molt significatives) i que convé aprofitar més per l'ús turístic que pel privat. Calia explicar aquests canvis.”

A continuació hi ha un apartat sobre que “els espais de família i empleats no representen cap càrrega afegida” i inclouen un apartat d'“inviabilitat econòmica” argumentant la sostenibilitat mediambiental relacionada amb l'activitat agrària, la cura de la finca i l'eficiència de l'establiment i un altre apartat sobre “els eventuais efectes de la reducció de places de turisme per tal de donar allotjament al personal” continuen amb un apartat sobre aspectes de conservació mediambiental recollida a l'informe d'avaluació ordinària” indicant contingut de l'EIA, pàgines 102 i 103. A continuació, inclouen un apartat d'aspectes històrics i de conservació del patrimoni històric, cultural i paisatgístic citant el Vol 1 de “Possessions de Felanitx” per Tomàs Vibot.

Finalment, sol·liciten que aquesta resolució de la CMAIB contempli la declaració ambiental favorable limitada a les 40 places turístiques, independentment de qualsevol autorització referida a les “dependències” de família i personal descrites al l'Informe d'avaluació Ambiental Ordinària que ens pogués correspondre segons els òrgans substantius, d'acord a la normativa aplicable (Llei 8/2012, de 19 de juliol, de Turisme, Article 44.3) i/o altres motius aprovats per aquells mateixos òrgans administratius competents.

Així mateix, sol·liciten que es revisin les conclusions de l'Informe sobre la Declaració d'Impacte Ambiental i si s'escau, modificar-les abans de la votació.

CONSIDERACIONS TÈCNIQUES

1.- Sobre la Ubicació. La ubicació del projecte d'activitat amb obres menors 17/07/2017 que és el projecte bàsic presentat, sobre el que s'inclouen documents annexes per aquest procediment, indica que l'emplaçament de l'activitat és:

«parcel·les nº 124, 15 (Sexta Volta 356) y parte de las parcelas nº 1, 24 (Sexta Volta 355), 126 y 564). Polígono nº 31. 07670 S'Horta Nova – Felanitx.»

En el procediment simplificat, respecte a la llicència d'activitat i les parcel·les a les quals es feia referència, segons el cadastre es podien

identificar, en el polígon 31, les parcel·les 14, 126, 564 i 1279. I l'expedient d'activitat feia referència a aquestes parcel·les però en el projecte i al document ambiental només es refereixen a les parcel·les 15, 1 i 124 o (el que és el mateix 1279). La resta de parcel·les no apareixien a la zona d'estudi del document ambiental i només apareixen en el projecte al títol i a l'apartat d'emplaçament on indicaven que l'emplaçament de l'activitat seria el de totes les parcel·les esmentades. La parcel·la 126 fa 26.830 m2, la parcel·la 564 fa 808 m2, la parcel·la 1279 fa 18.157 m2, la parcel·la 14 fa 943 m2 (dades cadastre IDEIB).

A la resolució de subjecció al procediment ordinari es va demanar expressament que s'aclarís aquest aspecte:

«Respecte a la llicència d'activitat i les parcel·les a les quals es fa referència en el projecte, s'inclouran les parcel·les i s'explicarà, cas per cas, tots els aspectes que donin claredat i no deixin cap mena de dubtes sobre aquestes, fent referència a la totalitat de la finca i no a una part. Si una parcel·la amb un habitatge i una piscina no formaran part de l'activitat d'agroturisme, i serà d'ús privat, però la superfície d'aquesta s'inclou dintre del projecte, es clarificarà que l'habitatge en qüestió està exclòs de l'activitat.»

Això es va sol·licitar perquè apareixia la parcel·la 126 del polígon 31 amb una superfície construïda de 509 m2 de l'any 1997 de construcció amb 26.830 m2 segons el cadastre i 27.536,50 m2 segons el visor PTM del Consell de Mallorca, i en la documentació no incloïa l'habitatge i la piscina que hi ha a aquesta parcel·la. Segons els mapes del projecte no quedava clar perquè estava a l'àmbit d'actuació de les reformes ni de l'activitat.

A la documentació inclosa en aquest procediment ordinari, segons l'annex 2 «Modificaciones de los edificios anexo 2 y anexo 3 y de la piscina» amb data 19/08/2021:

«Se ha realizado una unificación de las parcelas, con lo cual, el emplazamiento de la actividad ahora es: DS Sexta Volta Polígono 31, Parcela 1279. 07670 – s'Horta Nova – Felanitx. La referencia catastral es 07022A031012790000WF.»

La parcel·la disposa d'una dispensa del compliment de la parcel·la mínima de 21.000 m2 d'acord amb la Resolució motivada del Conseller de Turisme de 27/03/2003.

Per tant, la present DIA farà referència únicament a la parcel·la 1279 (o el que és el mateix 15,1 i 124) del polígon 31 i en cap cas a les parcel·les 14, 126, 564 del mateix polígon 31 que apareixen en el projecte inicial i en el títol dels nous documents presentats per aquest procediment com «Emplazamiento: Parcela 1279 (antes parcelas nº124, 15 (Sexta Volta 356) y parte de las parcelas nº1, 14 (Sexta Volta 355), 126 y 564 Polígono 31.»

2.- Sobre el canvi d'ús. L'edificació principal té ús residencial i les edificacions annexes legalitzades el 21/08/2019 d'acord a la DT 10a de la LOUS tenen ús agrícola, en data 13/11/2019 l'Ajuntament expedí el certificat número 2019 -0465 i l'activitat es duu a terme amb número de registre AG/352.

Segons l'informe del Servei d'Ordenació del Territori del Consell de Mallorca (09/05/2022):

«Per poder realitzar l'activitat d'allotjament turístic sembla ser que s'haurà de fer un canvi d'ús a agroturisme ja que l'edificació principal té ús residencial i les annexes d'ús agrícola.»

3.- Sobre les places i unitats d'allotjament. L'agroturisme ofereix 40 places, en l'actualitat s'anuncia amb 16 unitats d'allotjament, o 20 habitacions depèn de la plataforma en la que s'anuncia. Segons la documentació presentada:

«Els documents annexos al Projecte d'activitats d'agroturisme per a obres menors de data 17/07/2017, més el projecte bàsic i d'execució presentat ara tenen per objecte les modificacions tant a la distribució i nova ubicació de les unitats d'allotjament en els edificis Annex 2 i Annex 3 com donar compliment a les condicions d'integració paisatgística i ambiental establertes a l'informe ambiental, a part del condicionament ambiental de la piscina.

EDIFICIS	UNITATS D'ALLOTJAMENT	PLACES TURÍSTIQUES
EDIFICI PRINCIPAL (P.S, P.B., P1, P2)	8 UA	18 PLACES
EDIFICI ANNEX 2 (P. BAIXA)	5 UA	10 PLACES
EDIFICI ANNEX 3 (P. BAIXA)	6 UA	12 PLACES
TOTAL	19 UA	40 PLACES

Al Projecte d'activitats es plantegen 18 unitats d'Allotjament turístic i 40 places; en els documents annexos es plantegen 19 Unitats d'Allotjament turístic i 40 places: Finalment, les 8 habitacions existents restants, 4 a l'edifici principal i a 4 a l'edifici annex 4 seran utilitzades pel propietari i pel personal respectivament.»

Tipologia	Places	Núm. d'allotjaments
Hotels	3.261	9
Apartaments	1.321	23
Hotel apartaments	750	2
Agroturismes i hotels rurals	450	20
Hostals	110	3
Hostatgeria i turisme interior	66	3
Vivendes turístiques vacacionals (ETV)	5.167	764
TOTAL	11.125	824

Places turístiques i tipus d'allotjament turístic del T.M. de Felanitx Font: Informe de l'Ajuntament de Felanitx de data 19/05/2022 en compliment de l'ordenat pel la Batlia i d'acord amb l'article 22.3 Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost.

Els documents tècnics aportats han introduït modificacions substancials en relació amb el projecte inicial, data de visat de la darrera modificació, i s'informen els documents visats l'any 2021.

Segons l'informe del Servei d'ordenació del Territori del Consell de Mallorca de 09/05/2022 «A les modificacions presentades es mantenen les 40 places turístiques però s'hi afegixen 8 places de caràcter residencial respecte del projecte original, destinades al propietari i al personal que ha d'atendre l'establiment. Per tant, als efectes d'impacte ambiental i d'estalvi de recursos es convenient considerar les 48 places que utilitzaran les instal·lacions que serveixen al funcionament de l'Agroturisme com són l'energia, sanejament, aigua potable, etc.»

Segons el document ambiental el 24/04/2003 s'obté l'autorització prèvia de la Conselleria de Turisme per disposar en s'Horta Nova de 12 habitacions i 24 places turístiques. Per raons alienes a la propietat i per «causes sobrevingudes» (Carta del 30/07/2012 del Dept. d'Urbanisme i Territori del Consell de Mallorca, Expt 065/2006) se decidí cancel·lar aquest primer projecte d'agroturisme.

Segons el document ambiental en data 30/05/2017 se va procedir a donar d'alta 6 habitacions i 12 places turístiques ETV Expte 2309/2017 a la D.G de Turisme, essent substituïdes aquestes 12 places turístiques per 40 places turístiques a la modalitat d'agroturisme amb efectes 18/07/2017 produint-se un increment de només 28 places turístiques.

Segons el document ambiental «En la fórmula de l'agroturisme proposada, se minimitza l'impacte ambiental resultant de la creació de 40 places, absorbint les anteriors 12 concedides com a ETV, amb un número d'usuaris finals de 28 places.»

Per tant, amb el nº 10.523 de DRIAT i registre entrada 6543 i data 30/05/2017 hi ha autoritzades 6 habitacions i 12 places turístiques com a ETV Estàncies Turístiques en Viviendas (Habitatges).

Segons l'Informe de Turisme – Servei Tècnic (Consell de Mallorca) sobre l'activitat d'agroturisme a la finca rústica de s'Horta Nova, subjecte a avaluació d'impacte ambiental ordinària en data 18/05/2022, a l'apartat amb el títol de dades d'arxiu de l'establiment AG/352 Possessió de s'Horta:

18/07/17 Inscripció de l'establiment al Registre d'empreses i activitat turístiques, amb 18 unitats i 40 places.

15/10/2018 Resolució denegatòria de la inscripció i posterior estimació en data 08/01/20 del recurs interposat.

31/08/20 Notificació de l'alta de l'establiment amb capacitat de 16 unitats i 40 places d'acord amb l'informe de la inspecció de Turisme de 17/07/20, i tramesa a altres administracions.

26/10/20 L'Ajuntament de Felanitx comunica que està pendent la tramitació d'AIA en la CMAIB.

26/11/20 Sol·licitud d'informe sobre el requisit de llicència d'activitat corresponent a l'establiment, del cap del Departament d'Ordenació i Planificació Turística a l'Ajuntament de Felanitx, com a Administració competent per valorar la situació urbanística/mediambiental, per tal d'aclarir si l'establiment de referència disposa de llicència d'activitat, com a títol habilitant per poder exercir l'esmentada activitat turística.

I en el mateix informe a l'apartat de consideracions tècniques diu:

«Segons els antecedents de les tramitacions realitzades, consta inscrit al Registre d'empreses turístiques un establiment d'agroturisme amb 16 unitats i 40 places, ubicades a l'edifici principal i l'annex 4, segons es reflecteix a l'informe d'inspecció de juliol 2020.

Aquestes dades de capacitat no coincideixen amb les reflectides al projecte original d'activitat, que va sol·licitar llicència en juliol de 2017 i que ara es modifica.



- D'acord amb els antecedents indicats, l'expedient d'inscripció al registre de Turisme encara es troba pendent de confirmació de l'obtenció de llicència. Si partim de la consideració d'un establiment turístic existent i amb llicència d'activitat en vigor i de canvi d'ús a turístic de les edificacions, les modificacions proposades no contradiuen la normativa urbanística, encara que mancaria aportar un projecte complet reflectint totes les edificacions en el seu estat definitiu.”

El procediment d'avaluació d'impacte ambiental de tipus ordinari prové d'una anterior tramitació d'un procediment simplificat en el qual es varen sol·licitar 40 places turístiques.

Al projecte del procediment simplificat es varen tramitar 18 UA i 40 places repartides entre l'Edifici principal (15 UA), l'annex 3 (2 UA) i l'annex 4 (1 UA). Al procediment Ordinari es tramiten 19 UA i 40 places turístiques repartides de la següent manera: Edifici principal (8 UA), l'annex 3 (6 UA) i l'annex 2 (5 UA) aquesta vegada l'annex 4 passa a tenir 4 places residencials i inclouen unes altres 4 places residencials a l'edifici principal. Segons l'administració de l'activitat turística no es diferencien les places turístiques i les residencials.

4.- Sobre l'activitat agrícola.

A la resolució de subjecció al procediment ordinari es va demanar expressament que s'aclarís aquest aspecte:

«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.»

Segons l'informe desfavorable del cap del Servei de Reforma i Desenvolupament Agrari amb data 08/04/2022, la finca rústica forma part de l'explotació agrària Socio GRM i està inscrita en el registre amb el número 15.485 com a General amb una superfície total d'explotació de 5,33 ha que genera 0,25 Unitat de Treball Agrari (UTA). El cap de Servei informa desfavorablement d'acord amb la Llei agrària vigent que regula l'activitat d'agroturisme com una activitat agrària complementària dins una explotació agrària preferent.

Segons l'informe del Servei Tècnic de Turisme del Consell de Mallorca amb data 18/05/2022:

«S'ha d'actualitzar el certificat de l'explotació agrícola d'acord amb les noves dades de la parcel·la»

Segons l'article 96.1 de la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears, l'exercici de totes les activitats complementàries que assenyalen l'article 95 només podran realitzar-se en edificacions legalment existents que no estiguin fora d'ordenació, que es poden reformar però no ampliar per albergar la nova activitat, i mentre es mantingui el caràcter d'explotació agrària preferent.

La derogada Llei agrària 12/2014, de desembre, agrària de les Illes Balears, en la seva versió vigent des de 14/01/2016 fins 31/12/2017 també deia a l'article 86.1 que

“L'exercici de totes les activitats complementàries assenyalades en l'article anterior només pot tenir lloc en edificacions existents a l'entrada en vigor d'aquesta llei i mentre se mantingui el caràcter d'explotació agrària preferent. La pèrdua d'aquesta condició suposa la prohibició de l'exercici d'aquestes activitats, sense perjudici de les responsabilitats en que s'haurien incorregut en matèria urbanística o que preveu aquesta llei.”

Seguidament, en el següent apartat diu:

“Les activitats complementàries agroturístiques de diversificació agrària relacionades amb el destí o naturalesa de les finques esmentades en l'article anterior, en tot allò no regutat per aquesta llei i que tenguin relació amb activitats de tipus turístic, se regularan pel que estableix la Llei 8/2012, de 9 de juliol, de turisme de les Illes Balears.”

Atès que l'activitat turística és una activitat complementària a l'activitat agrícola -ramadera i segons la normativa en matèria agrícola i turística s'ha de realitzar sota unes condicions i característiques determinades, per a realitzar l'activitat turística s'exigirà un mínim en el compliment d'aquests requisits de l'activitat agrícola i l'actualització de les dades de l'explotació agrícola. Així mateix, no es podran eliminar els peus d'arbres de l'activitat agrícola per a la implantació de la instal·lació fotovoltaica i es cercarà una altra ubicació.

Com a mesura compensatòria, es demanen les “mateixes condicions i característiques d'una explotació agrària preferent” pel fet de realitzar una activitat de tipus secundari (turística) relacionada amb una activitat principal (agrària).

5.- Sobre la data de sol·licitud.

L'Ajuntament de Felanitx, addueix a l'informe del TAG d'Urbanisme amb data 17/05/2022 que l'exigència de ser una explotació agrària de caràcter preferent exigida per a ser d'agroturisme no li és d'aplicació.



Ho argumenta pel fet que la Llei 8/2012, de 19 de juliol de turisme de les Illes Balears que se li ha d'aplicar a aquest expedient és aquella que està en vigor des del dia 22 de juliol de 2012 fins al dia 31 de desembre de 2017 pel fet que la sol·licitud del promotor per al permís d'instal·lació i d'obres per exercir l'activitat d'agroturisme es va presentar davant l'Ajuntament en data 18 de juliol de 2017.

Les edificacions objecte del projecte no s'han legalitzat fins el 21/08/2019 i l'estat de l'adquisició de la llicència d'activitat no s'ha aclarit fins 11/11/2019.

L'Ajuntament de Felanitx defensa que la modificació de l'article 44.1 apartat b) de la Llei 8/2012, de 19 de juliol de turisme de les Illes Balears no li és d'aplicació i en conseqüència, no li és d'aplicació tota la legislació anterior a la data de presentació de la sol·licitud davant l'Ajuntament.

Hi coincideix l'informe del Servei d'Ordenació del Territori del Departament de Territori del Consell de Mallorca per al procediment ordinari d'aquesta avaluació d'impacte ambiental en data 09/05/2022, segons el qual: "Com es va dir a l'informe d'aquest servei de data 20 de juny de 2020 a aquest projecte, degut a la data d'inici de tramitació, no li afecta el règim d'aplicació del PIAT" recordant el que va informar en el procediment simplificat.

Això no obstant, es fa constar que, l'informe del Servei Tècnic de Turisme del Consell de Mallorca del 18/05/2022 afirma que revisats els documents tècnics aportats i vist que s'han introduït modificacions substancials en relació amb el projecte inicial així com en relació amb les dades de l'establiment AG/352 inscrit al Registre d'Empreses Turístiques, aquest nou informe el redacta en base a la normativa urbanística vigent en data de visat de la darrera modificació, i s'informen els documents visats l'any 2021.

6.- Sobre la legislació.

L'Ajuntament, s'acull a la legislació ambiental actual i fent ús de l'article 22.3 del 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 que determina que:

«l'òrgan substantiu podrà incloure un informe sobre qüestions ambientals que consideri rellevants, a més d'aquelles que puguin incidir directament en el procediment ambiental»

I per aquest motiu ha inclòs un informe de l'enginyer i l'administrativa 19/05/2022 sobre aspectes turístics i aspectes tècnics de l'Estudi d'Impacte Ambiental presentat pel promotor que està resumit en l'apartat de Tramitació on es fa una relació dels d'informes rebuts.

Per altra banda, segons l'Informe de Turisme – Servei Tècnic (Consell de Mallorca) sobre l'activitat d'agroturisme a la finca rústica de s'Horta Nova, subjecte a avaluació d'impacte ambiental ordinària en data 18/05/2022 a l'apartat dades de l'establiment inscrit al Registre d'Empreses i Activitats Turístiques indica:

“En data 28 i 30 de desembre de 2021, el promotor SOCIO GRM S.L. ha presentat sengles projectes de reforma per acollir-se a l'article 7 de la Llei 2/2020, de 15 d'octubre. Aquesta norma es pot aplicar només a establiments legalment inscrits al Registre abans de l'1 d'agost de 2017.”

7.- Sobre els canvis de la documentació de l'any 2021. Segons el document titulat annex 2 (agost 2021) es proposa un canvi del projecte a l'apartat 3 d'aquest document:

«Se ha optado por, utilizando las ultimas tecnologias medioambientales y manteniendo el mismo número de plazas autorizado, dotar al establecimiento de nuevas habitaciones climatizadas para uso exclusivo de agroturismo, sustituyendo estas habitaciones actuales del ala privada del edificio principal y algunos espacios previstos como salas en el proyecto inicial. El uso privado de las estancias familiares y de empleados está previsto por la ley 8/2012 de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears (BOIB nº 106, de 21/07/2012). Las habitaciones antiguas y salas sustituidas se destinaran a uso de empleados del agroturismo y al uso privado de la familia, como en el pasado, con lo cual el número de plazas hoteleras, 40, no se verá afectado.....

Por otro lado, se indican las modificaciones previstas a la actual piscina ya legalizada, para su adaptación a los requerimientos generales medioambientales tal como se describirá en el apartado oportuno del presente documento»

Els edificis objecte d'aquest annex 2 (agost 2021) són l'edifici annex 2 (amb 10 places) amb 386,77 m2 i edifici annex 3 (amb 12 places) amb 497,61 m2 i la piscina objecte de reforma amb una superfície de 36 m2.

Segons la documentació aportada no es podia comprovar que disminuïa la profunditat, ni tampoc el volum d'aigua requerit, que augmentava com a resultat d'incrementar la làmina d'aigua. D'acord amb la documentació aportada a les darreres al·legacions RE SAA-CMAIB 137 de 20/02/2023 hi va haver un error material de transcripció en la documentació aportada en el procediment simplificat i adjunten certificat de l'enginyer explicant-lo. Finalment, es comprova que disminueix el volum d'aigua requerit per a la piscina i se suprimeix el condicionant sobre la piscina.

En el document annexe d'ampliació del document Annex 2 amb data setembre 2021 preten afegir documentació gràfica i descriptiva dels edificis annex 2 i annex 3, les instal·lacions de la piscina i la instal·lació fotovoltaica.

Segons l'Informe de Turisme – Servei Tècnic (Consell de Mallorca) sobre l'activitat d'agroturisme a la finca rústica de s'Horta Nova, subjecte a avaluació d'impacte ambiental ordinària en data 18/05/2022 a l'apartat “Descripció de la proposta segons la documentació indicada al punt 2 d'aquest informe”:

“S'indica que les unitats existents de l'edifici principal tornen a ser d'ús residencial privat o per a ús del personal, i el nombre total de places no es veu afectat. No es presenten plànols modificats de l'edifici principal amb els nous usos.”

8.- Els impactes derivats del projecte a la fase de construcció / obres tendran a veure amb la reforma de les edificacions; l'edifici principal i l'annex 3 amb 14 UA i 30 places turístiques ja està executat, per tant quedaria pendent l'annex 2, amb 5 UA i 10 places i l'annex 1 com a magatzem. La piscina, l'adequació de les zones exteriors, l'eliminació de vegetació, la presència de maquinària i el transport de materials, l'increment de renou i pols produït per la fase d'execució.

9.- Els impactes de la fase de funcionament tendran a veure amb, l'augment de la presència humana i els impactes derivats d'aquesta presència com l'increment del renou, del consum de recursos, de residus per gestionar, de contaminació lumínica, l'augment de factors de risc i la degradació paisatgística. No incrementarà sensiblement tenint en compte que ja es comercialitzen 40 places. Atès que l'activitat turística és una activitat complementària a l'activitat agrícola -ramadera -forestal i segons la normativa en matèria agrícola i turística s'ha de realitzar sota unes condicions i característiques, es limitarà l'increment de places ja siguin turístiques o residencials tenint en compte el consum de recursos i efectes ambientals derivats com és el consum d'aigua, la generació de residus, etc.

10.- El promotor planteja una petita instal·lació fotovoltaica de la qual inclou una possible ubicació i un pressupost. La reducció dels impactes sobre el consum energètic es pot encara millorar, si finalment el promotor opta per la instal·lació de panells fotovoltaics. El projecte preveu la instal·lació d'una planta fotovoltaica formada per 48 plaques i preveu la sembra de vegetació de baix requeriment hídric per tal de millorar el paisatge extrínsec. En relació a la neteja de les plaques fotovoltaïques, es prioritzarà la neteja en sec d'aquestes i l'ús d'aigües regenerades. En relació amb la ubicació, no es considera adient l'eliminació d'arbres per a la implantació de la instal·lació de panells fotovoltaics i es cercarà una altra ubicació.

11.- Recurs Hídric. Segons el projecte la finca compta amb una instal·lació d'abastiment d'aigua potable mitjançant el subministrament d'aigua de xarxa i aigua de pou per tant l'abastiment serà a través del pou existent i de la xarxa municipal. Així mateix, les necessitats de consum d'aigua per a l'agroturisme les quantifiquen en les al·legacions presentades. Per a ús agrícola per a reguiu és de 1369,9 lts i l'aigua per a consum turístic màxim diari (a ple rendiment) és de 11983,2 lts. El consum anual és de 2874,32 m3

Segons aquestes dades, l'agroturisme necessita 13.353,1 litres/dia en situació de ple rendiment. Per tant, en situació de ple rendiment el 89,74 % del recurs hídric es destinarà a l'ús turístic i el 10,26 % a l'ús agrícola.

El pou existent, AAS_5502, té autoritzat un cabal de 0.5 lts/seg (1800lts/hora) i un volum anual de 3000 m3 per usos agrari i domèstic. Ni el projecte d'activitats ni l'AIA quantifiquen les necessitats d'aigua potable.

Ha de quedar garantida la quantitat i qualitat de l'aquífer 1819M1 Sant Salvador.

L'agroturisme disposarà d'aigua provinent de l'efluent del sistema de tractament de les aigües residuals com a font alternativa per al reg de l'explotació agrària. El sistema de depuració projectat es considera que compleix amb els requisits establerts a l'article 80 i l'annex 3 del PHIB 2019, per als establiments d'hostaleria amb una capacitat superior a 12 habitants equivalents i millora la situació actual.

Segons el document Avaluació d'Impacte Ambiental Ordinària, el sistema de depuració se basarà en un sistema de SBR dimensionat per a 76 habitants-equivalent, el qual depura l'aigua fins a valors del 96% , i s'instal·larà un separador de greixos prèvia a la sortida de les aigües residuals de la cuina. El sistema d'evacuació de les aigües depurades projectat es basarà en un sistema d'infiltració per zona verda.

Aquests aigües seran només emprades per a la superfície sembrada de l'explotació agrària i en cap cas per a les zones enjardinades.

Segons el document titulat annex 2 (agost 2021) es proposa una actuació mediambiental a l'apartat 1.31.1.2 :

«La piscina disminuirá su profundidad a una cota de seguridad mayor, reduciendo su volumen de agua y consumo energético, sin aumento de ocupación; mientras compensa el aumento de su lámina de agua con la menor superficie ocupada de zócalos. La suma de la lámina de agua actual 36 m2 mas la fiola de piedra que la contiene (12m3) representan 48 m2, que resulta la nueva superficie del espejo de agua de la piscina, que carece de zócalo.»

a l'apartat 1.31.1.3 Tipo de piscina diu:

«La piscina propuesta es del tipo 3A segun el artículo 2 del Real Decreto 742/2013, de 27 de septiembre, por el que se establecen los criterios técnico-sanitario de las piscinas.»

Segons l'apartat 1.31.1.4.3:

«Las dimensiones de la piscina, acorde a la tendencia actual, serán las indicadas a continuación:

- Longitud total: 15 m.
- Anchura total 3,2 m.
- Profundidad constante: 1,4 m.
- Volumen total: 60,41 m³.»

Segons aquest document el vas de la piscina actual és de 67,16m³ i es vol disminuir el vas a 60,41 m³ per la disminució de la profunditat. Emperò al procediment simplificat la piscina es va descriure amb les dimensions següents:

Una profunditat 1,4 m, i una làmina d'aigua de 36 m² i 53 m³ volum, amb un "vaso" de compensació de 5,3 m³. L'aigua s'obté a partir de la xarxa d'aigua.

La nova proposta indica la mateixa profunditat i canviar la la fiola de pedra per més volum d'aigua. Per tant, la làmina d'aigua passarà de 36 m² a 48 m². El volum també incrementarà passant de 53 m³ a 60,41 m³. La documentació presentada afirma que disminuirà el volum d'aigua amb la reforma proposada al projecte però la documentació presentada contradiu aquesta afirmació que les reformes impliquen una reducció del volum d'aigua (de 67,16 m³ a 60,41 m³).

S'accepta la documentació sobre la piscina, i l'errada en la descripció d'aquesta en el procediment simplificat, tenint en compte que el volum en m³ realment disminueix enfront a la piscina existent malgrat incrementa la làmina d'aigua.

Sobre la possibilitat de l'ús d'aigües pluvials, segons consta al document presentat annex de canvi climàtic, la possessió de s'Horta Nova duu molt de temps realitzant la recollida d'aigua pluvials mitjançant les teulades de les cinc edificacions. El projecte planteja la revisió i reforma si escau de les teulades per a promoure la recuperació màxima de l'aigua.

Les noves edificacions que es projecten, suposen la regularització de 40 places turístiques, i el total de places que preveu l'agroturisme són 48. Un nombre considerable de places que duen associat un consum de recursos apreciable. En relació amb el recurs hídric i la manca d'aigua del nostre àmbit geogràfic, i concretament amb les previsions d'aquest agroturisme, es preveu un impacte significatiu sobre l'elevat consum d'aquest recurs per part de l'activitat turística en relació amb l'activitat agrícola. Per tot això, s'opta per no incrementar el volum hídric destinat a la piscina, la quantitat del recurs hídric destinat a l'ús turístic no s'incrementarà i no es podrà ampliar en volum. Per tot això, en primer lloc s'opta per no incrementar el volum hídric destinat a la piscina, i no incrementar la quantitat del recurs hídric destinat a l'ús turístic. Una vegada revisada la documentació, s'accepta l'esmena de la piscina i es podrà fer d'acord amb el projecte presentat.

12.- En general, les actuacions previstes impliquen una disminució del consum energètic, segons la documentació presentada, i en el cas de la climatització per aerotèrmia d'aquest projecte l'eficiència energètica serà del 25% enfront a altres sistemes de climatització convencional. Aquest sistema de ventilació i escalfament d'aigua sanitària està acompanyat d'una millora en l'aïllament tèrmic mitjançant tancament opacs, així com tancament de forats a l'edifici mitjançant vidres dobles. A més, es proposa un seguit d'idees i mesures per a l'ús dels diferents aparells elèctrics d'una forma més eficient, les quals són correctes per a la consecució d'una reducció del consum energètic. Segons la documentació presentada, la qualificació energètica obtinguda en relació amb el consum d'energia primària no renovable és «A», i en relació amb les emissions de diòxid de carboni és «A». Totes dues representen el màxim grau en relació amb la qualificació energètica.

13.- Segons la documentació, les alternatives plantejades 0, 1, 2 i 3 en descriu les tres primeres com a inviables i l'alternativa 3 que consisteix en el projecte presentat la descriu com a la millor alternativa possible. Els requeriments de l'article 35 de la Llei 21/2013 d'avaluacions ambientals sobre les alternatives diu que aquestes han de ser «diverses alternatives raonables estudiades que tinguin relació amb el projecte», per tant, no s'haurien de plantejar alternatives inviables, no és acceptable des del punt de vista de l'anàlisi tècnic de l'expedient atès que si no eren viables no s'haurien d'haver presentat com alternatives raonables.

Atès

1.-Que s'ha modificat el projecte informat en la tramitació de l'AAE simplificada de la 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 de l'agroturisme a la finca s'Horta Nova, polígon 31, parcel·la 124 al TM de Felanix, Mallorca (45a/2020) en la qual, el projecte es va subjectar al procediment ordinari. I en aquest procediment a efectes ambientals s'avaluen 48 places entre les 40 turístiques i les 8 residencials/treballadors, una modificació de la piscina així com la reforma de les edificacions annex 1 i 2, la inclusió d'una petita instal·lació de plaques fotovoltaiques per a autoconsum, una depuradora i un separador de greix.



2.-Que s'han recaptat els informes favorables amb condicions del Servei de Salut Ambiental, Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera, Servei d'Aigües Subterrànies i el Servei d'Estudis i Planificació del Govern de les Illes Balears i els informes favorables amb condicions del Servei Jurídic d'Urbanisme, del Servei de Patrimoni Històric, del Servei d'Ordenació del Territori i del Servei Tècnic de Turisme del Consell de Mallorca.

3.-Que és una explotació agrària inscrita en el registre amb el número 15.485 com a de caràcter "General" amb una superfície total d'explotació de 5,33 ha que genera 0,25 Unitat de Treball Agrari (UTA) però no se li pot aplicar la Llei 13/2019, de 31 de gener, Agrària de les Illes Balears, vigent i que la Direcció General d'Agricultura, Ramaderia i Desenvolupament Rural, mitjançant el servei de Reforma i Desenvolupament agrari, ha informat de forma desfavorable l'objecte del projecte des del punt de vista agrari. I la documentació aportada sobre l'activitat agrària no està actualitzada i és incompleta.

4.- Que l'agroturisme està en actiu i oferta 40 places turístiques i 16 UA o 20 habitacions segons la plataforma.

5.- La CMAIB ha d'informar tenint en compte que la reforma interior proposada a l'annex I i II no suposa efectes ambientals significatius i s'inclouen reformes que milloraran la situació actual com són una depuradora d'oxidació total, un separador de greixos i una possible instal·lació fotovoltaica d'autoconsum i respecte de les places turístiques no suposaran un increment real de recursos donat que ja es produeix. En tot cas, i dins del marge del que disposa, limitarà l'increment de places que es pretén tenint en compte, que es tracta d'una activitat complementària a l'activitat agrícola -ramadera-forestal i la normativa en matèria agrícola, turística i ambiental que li és d'aplicació.

Conclusions

Per tot l'anterior, es formula la declaració d'impacte ambiental **favorable** a la realització del projecte d'activitat d'agroturisme de s'Horta Nova, polígon 31, parcel·la 1279, al TM de Felanitx, Mallorca basat en els projectes «Anexo 2: «Proyecto de actividad de agroturismo con obras menores. - Modificaciones de los edificios anexo 2 y anexo 3 y de la piscina. AGOSTO 2021» i «Ampliación del documento Anexo 2 al Proyecto de actividad de agroturismo con obras menores. - Modificaciones de los edificios anexo 2 y anexo 3 y de la piscina. SEPTIEMBRE 2021.» i «Proyecto Básico y Ejecución. Mejoras de iluminación natural y ahorro energético en edificios exteriores anexo 2 y 3 de la posesión de s'Horta (Felanitx) mediante ampliación de número de claraboyas y huecos preexistentes. Apéndice al anexo nº 2 del «Proyecto de actividad de agroturismo con obras menores», redactat per l'enginyer industrial Sebastià Àngel Vich Sancho Col·legiat nº 470, signat i visat 150245/0001 de 19/08/2021, visat 150245/0002 de 08/09/2021, visat 11/10184/21 de 18/10/2021 respectivament, a sol·licitud de SOCIO GRM S.L., al concloure's que previsiblement no es produiran impactes ambientals adversos significatius, sempre que es compleixin les mesures preventives, correctores i/o compensatòries i el Pla de Vigilància Ambiental de la documentació ambiental signada per Francisco Mullor Ruiz de CONAMBA, S.L. Consultores Ambientales de Balears amb data d'octubre de 2021 així com els annexes de canvi climàtic i d'incidència paisatgística a més dels condicionants següents:

1.- La present DIA farà referència únicament a la parcel·la 1279 (o el que és el mateix 15,1 i 124) del polígon 31 i en cap cas a les parcel·les 14, 126, 564 del mateix polígon 31 que apareixen en el projecte inicial i en el títol dels nous documents presentats per aquest procediment com «Emplazamiento: Parcela 1279 (antes parcelas nº124, 15 (Sexta Volta 356) y parte de las parcelas nº1, 14 (Sexta Volta 355), 126 y 564 Polígono 31.»

2.- Atès que l'activitat turística és una activitat complementària a l'activitat agrícola -ramadera i segons la normativa en matèria agrícola i turística s'ha de realitzar l'aprofitament de les edificacions existents:

- a) S'assegurarà l'explotació agrària de la parcel·la durant tota la vida útil de l'agroturisme que, com a mesura compensatòria, haurà d'assolir les mateixes condicions i característiques d'una explotació agrària preferent, abans de l'autorització definitiva del projecte.
- b) L'activitat de l'agroturisme quedarà limitada a les edificacions existents legalment establertes en el moment de la sol·licitud de dia 18 de juliol de 2017 NRG 2017 4094 i en compliment de la normativa agrària vigent en aquell moment.
- c) Es farà una actualització de les dades de l'explotació agrícola d'acord amb les dades de la parcel·la 1279 del polígon 31 del T.M de Felanitx.

3.-El nombre de places no superarà les 40 i s'hauran d'adaptar a les edificacions existents legalment establertes en el moment de la sol·licitud, tramitant-se les autoritzacions o baixes pertinents davant la conselleria de turisme.

4.- Es presentarà un refós de plànols que reflecteixi la totalitat dels canvis per a una correcta lectura del projecte definitiu i que no es doni lloc a cap confusió. Tenint en compte la documentació presentada en la tramitació d'aquest procediment d'Avaluació d'Impacte Ambiental i els condicionants de la present Declaració d'Impacte Ambiental. En aquest plànols es presentarà una ubicació alternativa per a les plaques fotovoltaïques que no impliqui la retirada de peus arboris.

5.- Per tal d'assegurar la correcta gestió del recurs hídric que es pretén destinar a ús turístic, i donat que s'exposa la presència de pous amb un ús sense regularitzar a la parcel·la:

- En relació al subministrament d'aigua potable, en cas de voler emprar la captació AAS_ 5502 ubicada a la parcel·la objecte del

projecte, prèviament haurà de regularitzar la seva situació (tramitar el canvi d'ús) al Servei d'Aigües Subterrànies de la DGRH. No es podrà fer servir cap pou mentre no estigui degudament autoritzat per la D.G. de Recursos Hídrics. Només es podrà fer servir el recurs per a l'ús per al qual s'hagi autoritzat. Per poder autoritzar el canvi d'ús agroturisme serà necessari sol·licitar el canvi i l'informe favorable previ de la Direcció General de Salut Pública i Participació.

- S'haurà de justificar anualment la disponibilitat de recurs hídric, en quantitat i qualitat, per cobrir les necessitats de l'agroturisme i incloure en el PVA. Per això, s'ha de presentar el càlcul de les necessitats hídriques (consum màxim anual previst i consum punta de la temporada alta) de l'agroturisme i de l'explotació agrària i justificar la procedència del volum de l'aigua anteriorment calculat (pous legalitzats, aljubs d'emmagatzematge d'aigua de pluja de les teulades de l'edifici, ...).
- El titular del sistema de depuració ha de presentar la comunicació prèvia i la declaració responsable segons les especificacions de l'article 80 i l'annex 3 del PHIB 2019.
- El sistema de depuració de les aigües residuals ha d'assegurar la no contaminació dels aqüífers i haurà de complir el que disposa l'article 81.3 del Reial Decret 701/2015, de 17 de juliol, pel qual s'aprova el Pla Hidrològic de la Demarcació Hidrogràfica de les Illes Balears, segons annex IV sobre sistemes autònoms de depuració del Pla Hidrològic de les Illes Balears.
- Es prioritzarà la neteja en sec i l'ús d'aigües regenerades per a la neteja de les plaques fotovoltaïques.

6.- Per tal d'assegurar la correcta gestió dels residus i atès que la zona presenta un nivell de la vulnerabilitat a la contaminació d'aqüífers moderat, s'atendrà al que disposa l'art. 2.1c) del Decret llei 1/2016, de 12 de gener, de mesures urgents en matèria urbanística:

«Durant l'execució de les obres, s'han d'adoptar les màximes precaucions per evitar l'abocament de substàncies contaminants, incloses les derivades del manteniment de les maquinàries».

A més a més, es recolliran i gestionaran adequadament els residus generats durant l'execució de les obres, retirant-los de l'espai una vegada finalitzades les obres, i lliurant-los a un gestor de residus autoritzat.

L'emmagatzematge de residus i de substàncies perilloses, utilitzades durant les obres i que puguin contaminar el medi es mantendran a cobert i en zones impermeabilitzades.

7.- Com a mesura compensatòria, s'instal·laran almenys tres punts d'abeurament d'aus arran de terra distribuïts i separats en la parcel·la objecte del projecte. Aquests hauran de tenir un dipòsit d'aigua amb un dispositiu que reguli l'entrada i sortida d'aigua i s'haurà de fer un manteniment regular per disposar sempre d'aigua.

8.- Com a mesura compensatòria, quedarà prohibit l'ús de pesticides, altres verins i adobs sintetitzats, als terrenys agrícoles, d'enjardinament i tota la parcel·la objecte del projecte. Es farà el control de la vegetació, de les plagues i la gestió dels fertilitzants mitjançant pastura amb ramat o amb mitjans mecànics o bé amb productes aptes en agricultura ecològica. En tot cas, la composició de les zones de jardí estaran dissenyades amb espècies de plantes autòctones, característiques de l'hàbitat natural de l'entorn de la parcel·la, de baix consum d'aigua. Es tendran en compte les prohibicions detallades al catàleg Espanyol d'espècies invasores (Real Decret 630/3013, de 2 d'agost, pel qual es regula el catàleg Espanyol d'espècies exòtiques invasores), igualment es prohibirà la plantació d'espècies potencialment invasores.

9. Es recorda que és d'obligat compliment la normativa relativa a l'ús de l'aigua de consum humà, prevenció i control de la legionel·losi i piscines:

- Reial decret 742/2013, de 27 de setembre, pel que s'estableixen els criteris tècnic-sanitaris de les piscines.
- Decret 53/1995, de 18 de maig, pel que s'aproven les condicions higiènica – sanitàries pels establiments d'allotjaments turístics i les d'ús col·lectiu.
- Reial decret 865/2003, de 4 de juliol, pel que s'estableixen els criteris higiènica - sanitaris per a la prevenció i control de la legionel·losi.
- Real decret 140/2003, de 7 de febrer, pel que 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.

No es podrà utilitzar l'aigua de la captació AAS_5502 per a l'abastiment de les edificacions (ús: aigua de consum humà) fins que no es disposi de l'autorització corresponent.

Es recorda que les aigües pluvials recollides en cas que es destinin a ús sanitari, hauran de complir amb allò establert a un Pla d'autocontrol i vigilància que inclogui tractament i control de la qualitat de l'aigua subjecte al vistiplau de la Direcció General de Salut Pública i Consum.

Es recorda que la solució de les edificacions i instal·lacions que es proposin, han de respondre funcionalment i formalment a les característiques tipològiques, estètiques i constructives pròpies del sòl rústic que exigeix la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic de les Illes Balears, en cas d'intervenció constructiva a les tanques de la propietat, s'ha de complir amb el que diu l'apartat respectiu de la Norma 22 del PTIM, així com també s'ha de tenir en compte que no es poden obrir nous camins privats externs a la finca. A part d'això, a l'hora de col·locar rètols publicitaris seran com a màxim de 0,20 m² i integrats amb l'entorn.



Es recorda que segons la disposició transitòria vuitena del PIAT, s'han de complir les disposicions d'aplicació directa en el cas dels projectes d'obra o d'implantació d'usos que hagin sol·licitat l'autorització, llicència o títol habilitant amb posterioritat al 28 de juliol de 2018. Amb les modificacions introduïdes als edificis annexos 2 i 3 s'hauria de valorar l'aplicació dels articles 30 i 42, de qualitat paisatgística en establiments turístics en sòl rústic i paràmetres ambientals, respectivament.

Es recorda que el promotor de les obres ha de presentar una declaració responsable a la Direcció General de Recursos Hídrics de la instal·lació del sistema de recollida d'aigües residuals escollit per a l'habitatge o l'edifici que garanteixi la protecció del domini públic hidràulic (model DGRH de declaració responsable a la web dma.caib.es).

Aquesta proposta de Declaració d'Impacte Ambiental s'emet sense perjudici de les competències urbanístiques, turístiques, de gestió o territorials de les administracions competents i de les autoritzacions o informes necessaris per a l'obtenció de l'autorització.

(Signat electrònicament: 24 d'abril de 2023)

La secretària general

Catalina Inés Perelló Carbonell

Per suplència del president de la CMAIB

(BOIB núm. 26, de 28/02/2023)

