

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, AGRICULTURA Y PESCA

561 *Resolución del Presidente de la Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears, por la que se formula el informe de impacto ambiental del proyecto de agroturismo en la finca Torralba Gran, polígono 14 parcela 37 en el término municipal de Alaior, promovido por Olive Grove SL (36a/2017)*

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 28 de noviembre de 2017, y de acuerdo con el artículo 6 del Decreto 29/2009, de 8 de mayo de organización, funciones y régimen jurídico de la Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears (adelante CMAIB) y el Acuerdo del Pleno de la CMAIB sobre la delegación de competencias del Pleno en su Presidente (BOIB núm. 168 de 14/11/2015),

RESUELVO FORMULAR:

El informe de impacto ambiental, del proyecto de agroturismo en la finca Torralba Gran, polígono 14 parcela 37 en el término municipal de Alaior, promovido por Olive Grove SL, en los siguientes términos

1. Antecedentes y determinación de sujeción a evaluación ambiental y tramitación

El proyecto se encuentra incluido en el anexo 2 grupo 7 de la Ley 12/2016, de 17 de agosto de evaluación ambiental de las Illes Balears, por lo que debe tramitarse de acuerdo con el artículo 45 y siguientes de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental.

2. Descripción y ubicación del proyecto

El objeto del proyecto es la implantación de un agroturismo en la finca de Torralba Gran que se ubica en el polígono 14 parcela 37 en el término municipal de Alaior

La finca tiene una superficie total de 299.627m² destinada a la explotación agraria de olivo. En la finca se observan cinco edificaciones: una la principal destinada a vivienda y las otras cuatro a la actividad agraria.

El proyecto pretende compaginar la actividad agraria con la actividad de agroturismo llevando a cabo las siguientes actuaciones:

- Reforma de la edificación principal de 710,46m² con 9 habitaciones con 9 baños, distribuidas en dos plantas.
- Caseta de 46,41m² se transforma con la recepción
- Nave oeste de 535,7m² (Establo) donde se faran 11 habitaciones con baño con dos salas para almacén y maquinaria.
- Nave este de 222,18m² se reforma en un restaurante
- Edificio de baños de 26,45m² se reforman los baños existentes
- Construcción de una piscina de menos de 100m²
- Instalación de tres fosas sépticas estancas de oxidación total con un triple sistema de decantadores-digestores.
- Mantenimiento y adecuación del acceso privado a la finca.

El proyecto no implica ningún aumento de volumen o de superficie edificada a parte de la piscina.

Todos los edificios se encuentran conectados a la red general de distribución y suministro eléctricos de baja tensión.

El suministro de agua se realizará a través del pozo autorizado (ARE-4122) y existente en la finca. Sin embargo, mientras se solicita la autorización del agua del pozo para consumo humano a la DG de Salud, el suministro del agua potable se realizará mediante camiones cisterna.

Las casas del lugar de Torralba Gran se localizan dentro del entorno de protección de la zona arqueológica del poblado talayótico de Torralba



d'en Salort, catalogado como BIC. Esta zona tiene una serie de restricciones en las intervenciones que se pueden llevar a cabo.

3. Evaluación de los efectos previsibles

Se han evaluado los impactos que se producirán en la fase de construcción y de funcionamiento. Indicando que los principales impactos se producirán durante la fase de ejecución de las obras, destacando la emisión de polvo, partículas, ruidos, afección a fauna y al patrimonio, ...

Se presentan medidas protectoras y correctoras para disminuir los posibles impactos que se generarán, sobre la vegetación, fauna, la correcta gestión de los residuos, el paisaje, el patrimonio, ...

4. Consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas

De acuerdo con el artículo 46 de la Ley 21/2013, se han consultado en:

- Departamento de Ordenación Territorial y Turística del CIME
- Ayuntamiento de Alaior
- La DG de Salud Pública y Participación
- Departamento de Cultura y Educación del CIME

Y a fecha de hoy, se han recibido las siguientes respuestas:

- Departamento de Cultura y Educación del CIME. En fecha 10/08/2017, emite resolución del Consejero con las siguientes consideraciones:
 - + El proyecto ejecutivo deberá autorizarse por el departamento de Cultura antes del otorgamiento de la Licencia municipal.
 - + Los planos incluirán la delimitación de la zona arqueológica y de su entorno de protección aprobada por CIME, en especial en los planos de instalaciones e infraestructuras.
 - + Se debe prever el control de un arqueólogo durante la ejecución de las obras.
- La DG de Salud Pública y Participación finalmente informa favorablemente el proyecto, indicando que no se utilizará el agua del pozo para consumo humano hasta que no se tramite la correspondiente autorización.

5. Análisis de los criterios del anexo III de la Ley 21/2013

Se han analizado los criterios del anexo III de la Ley 21/2013 de AA y no se prevé que el proyecto pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, en concreto:

1. Por las características del proyecto, se trata de un proyecto de pequeñas dimensiones, el agua para consumo humano provendrá de empresa autorizada mientras que no se disponga de la autorización pertinente para el uso del agua del pozo existente en la finca; la energía eléctrica provendrá de la red existente. Además se dispondrá de tres fosas sépticas para la correcta gestión de las aguas residuales. Se realizará una correcta gestión de los residuos generados y se tomarán las medidas adecuadas para disminuir los impactos en la fase de construcción y funcionamiento.

2. La finca se ubica en suelo clasificado como Suelo Rústico General-Área de Interés Agrario (SRG-AIA), en área con riesgo moderado a la contaminación de acuíferos, área con riesgo de erosión, en la zona norte está afectada por APT de carreteras. También, en la finca, se observa una pequeña mancha de bosque / garriga clasificada como ANEI, y está fuera de XN 2000 y de espacio natural protegido. Un torrente atraviesa la parcela.

Las obras que se deben llevar a cabo se ubican fuera de área de prevención de riesgos, fuera de APT de carreteras y no se afecta ni a la ANEI ni al torrente.

3. El proyecto no tendrá efectos transfronterizos. Se evalúan los impactos durante la fase de construcción y funcionamiento y no se prevé que el proyecto pueda generar impactos significativos dadas las características, la ubicación del proyecto y las medidas protectoras y correctoras propuestas.

Conclusiones del Informe de impacto ambiental

Primero. No sujetar a evaluación de impacto ambiental ordinaria el proyecto de agroturismo en la finca Torralba Gran, polígono 14 parcela





37 en el término municipal de Alaior, promovido por Olive Grove SL dado que no se prevé que pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente de acuerdo con los criterios del anexo III de la Ley 21/2013 y siempre y cuando se cumplan las medidas correctoras / protectoras contenidas en el documento ambiental presentado, y los condicionantes siguientes:

- a) Todas las especies que se siembren serán autóctonas y de bajo requerimiento hídrico y similares con las del entorno. Se prohíbe la siembra de especies exóticas invasoras.
- b) Las fosas sépticas se ubicarán fuera del área de protección del yacimiento arqueológico.
- c) Se llevará un control y registro de la correcta gestión del vaciado de las fosas sépticas.
- d) En ningún caso se realizarán actuaciones que afecten o ocupen la zona clasificada como ANEI ni tampoco se afectarán las manchas de monte bajo que se observan alrededor de las edificaciones.
- e) El acopio de material y residuos se realizará a zonas desprovistas de vegetación natural.
- f) Se recogerá el agua de lluvia de los tejados de las edificaciones que se reutilizará en las actividades de la propia instalación.
- g) Los residuos generados se gestionarán adecuadamente y se realizará una separación selectiva en origen.
- h) El aparcamiento se realizará con materiales blandos y de colores y formas no discordantes con el entorno.
- e) De acuerdo con la resolución del Consejero de Cultura y Educación del CIME del:
 - El proyecto ejecutivo deberá autorizar por el departamento de Cultura antes del otorgamiento de la Licencia municipal.
 - Los planos incluirán la delimitación de la zona arqueológica y de su entorno de protección aprobada por CIME, en especial en los planos de instalaciones e infraestructuras.
 - Se ha de prever el control de un arqueólogo durante la ejecución de las obras.
- j) De acuerdo con el informe de la DG de Salud Pública y Participación no se utilizará el agua del pozo para consumo humano hasta que no se tramite la correspondiente autorización.

Se recuerda que el alumbrado exterior se ajustará a lo establecido en la Ley 3/2005, de 20 de abril, de protección del medio nocturno de las Illes Balears.

Se recuerda que si como consecuencia de la derogación definitiva de la derogación parcial de la NTT (BOIB núm. 132 de 28 de octubre de 2017) o de los cambios de ubicación de las instalaciones antes mencionadas, el proyecto se modificara, deberá pasar una nueva evaluación ambiental si se dan las circunstancias previstas en el artículo 14 de la Ley 12/2016, de 17 de agosto de evaluaciones ambientales.

Segundo. Se publicará el presente informe ambiental en la sede electrónica de la CMAIB y en el Boletín Oficial de las Illes Balears, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 47.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación ambiental. Además, se dará cuenta al Pleno de la CMAIB y al Subcomité de EIA.

Tercero. El informe de impacto ambiental perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el BOIB, no se hubiera procedido a la autorización del proyecto en el plazo máximo de cuatro años desde de la publicación, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 47.4 de la Ley 21/2013.

Cuarto. El informe de impacto ambiental no será objeto de recurso alguno, sin perjuicio de que, en su caso, proceda en vía administrativa o judicial ante del acto, en su caso, de autorización de proyecto, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 47.6 de la Ley 21/2013.

Quinto. Esta resolución se emite sin perjuicio de las competencias urbanísticas, de gestión o territoriales de las administraciones competentes y de las autorizaciones o informes necesarios para la obtención de la autorización.

Palma, a 19 de diciembre de 2017

El presidente de la CMAIB
Antoni Alorda Vilarrubias

