

ANEXO DE INCIDENCIA PAISAJÍSTICA PARA PARA BODEGA Y ALMAZARA ARTESANAL EN EDIFICIO EXISTENTE

PETICIONARIO:
CRESPIOLIVER S.L.

EMPLAZAMIENTO:
Parcela 856 del Polígono 6 de Sant Joan

CONSULTOR:
INMOAGRO GESTIÓ S.L.
Sergio Pastor Cantó
Ingeniero agrónomo. Col. 3031

Palma, septiembre de 2021

BAU BAU ASESORES
Tel. 667 326 176
info@baubauasesores.com
www.baubauasesores.com

OFICINAS
C/Llanxa, 5, Esc. 7, 2C
DÉNIA – 03700

C/ Salvador Ferrándiz, 31
PEDREGUER – 03750

C/ Bartomeu Torres, 73, 5ºB
PALMA DE MALLORCA – 07005



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/1eb7288e53d8da06c7ce95afe6033166b1deb10dfa4bd934a4d9691d4d062c80>

CSV: 1eb7288e53d8da06c7ce95afe6033166b1deb10dfa4bd934a4d9691d4d062c80

INDICE

1. OBJETO	2
2. CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE	2
3. NORMATIVA PAISAJÍSTICA.....	3
3.1. Normas subsidiarias	3
3.2. Cumplimiento	6
4. EVALUACIÓN EFECTOS PREVISIBLES	7
4.1. Introducción	7
4.2. Impacto paisajístico	7
5. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.....	9
5.1. Introducción	9
5.2. Medidas de aplicación	10
6. CONCLUSIÓN	12
7. ANEXO. INFORME DE CONSELLERIA.	13



1. OBJETO

El objeto del presente documento es estudiar la incidencia paisajística del proyecto de bodega y almazara artesanal en la parcela 856 del Polígono 6 de Sant Joan, solicitado por CRESPIOLIVER SL. con CIF B07554116.

De acuerdo con la Ley 9/2018, de 31 de julio, por la que se modifica la Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Illes Balears, y el Decreto legislativo 1/2020, del 28 de agosto, por el cual se aprueba el texto refundido de la Ley de evaluación de impacto ambiental, la actividad de bodega y almazara se podría clasificar dentro del grupo 5, apartado 1 del anexo 2, estando sujeto a estudio de impacto ambiental simplificado.

Así pues, también será de aplicación el art. 21 del Decreto legislativo 1/2020, que dice que:

Los estudios de impacto ambiental deben incluir, además del contenido mínimo que establece la normativa básica estatal de evaluación ambiental:

a) *Un **anexo de incidencia paisajística** que identifique el paisaje afectado por el proyecto, los efectos de su desarrollo y, en su caso, las medidas protectoras, correctoras o compensatorias.*

2. CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE

Mediante el Pla Territorial de Mallorca (PTM) se ha dividido la isla en nueve unidades de integración paisajística y ambiental (grandes zonas de territorio con características homogéneas). Cada una de las unidades (**Fig. 1**) a su vez se ha formado por la unión de subunidades homogéneas que tienen un paisaje más definido y concreto, para los que se dan unos topónimos indicativos del área que incluye.



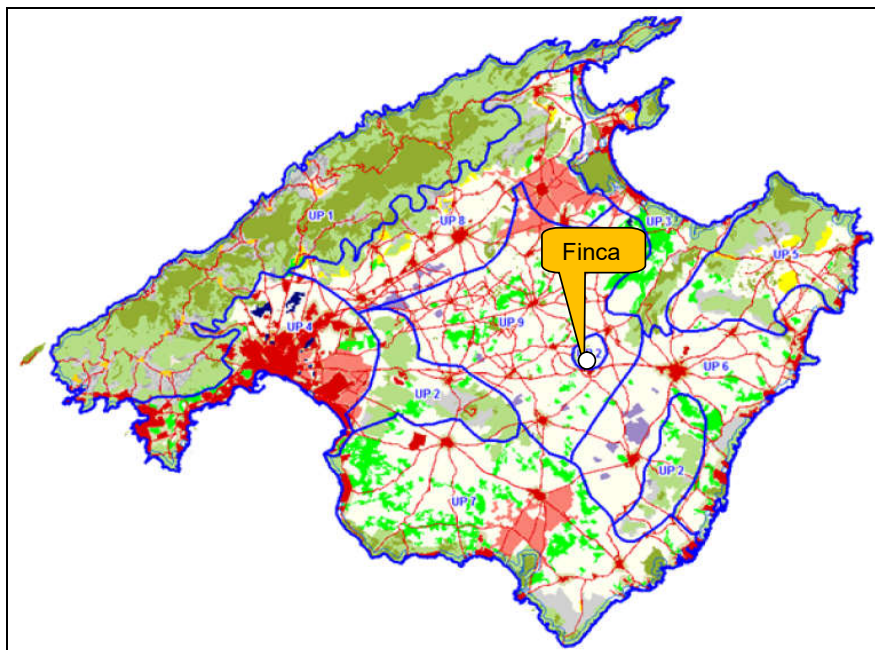


Fig. 1.- Mapa de las unidades de paisaje de Mallorca

La parcela objeto del proyecto se inserta en la **Unidad de Paisaje Xorrigo, Massís de Randa, part sud de les Serres de Llevant i Puig de Bonany (UP2)**. Esta unidad incluye las áreas montañosas que atraviesan la isla transversalmente por su zona central.

- Ponent. Xorrigo.
- Pla. Randa /Cura, Bonany.
- Llevant. Sant Salvador/Santueri.

Según lo expuesto, la subunidad correspondiente de la finca sería la de **Ponent. Xorrigo**.

3. NORMATIVA PAISAJÍSTICA

3.1. Normas subsidiarias

Según las NNSS de Sant Joan el artículo 76 recoge las condiciones de integración paisajística y ambiental aplicables al suelo rústico.

Condiciones de las edificaciones e instalaciones:

- 1) La superficie total de los porches no superará el 20 % de la superficie ocupada del resto de la edificación.
- 2) La carpintería exterior de las edificaciones será de madera o metálica de tipología idéntica a la tradicional.
- 3) El aspecto visual de los materiales y acabados de las fachadas será piedra, marés o de tonos ocre tierra. Se prohíben los acabados con elementos constructivos vistos con bloque de hormigón o



similares. Se respetan los valores paisajísticos y culturales, además de la integración armónica del entorno con construcciones no estridentes, sencillas y tradicionales. En caso de no poderse utilizar soluciones tradicionales se tendrán en cuenta las siguientes prescripciones:

- a) Las nuevas edificaciones tendrán volumetría sencilla.
 - b) Los muros ciegos predominarán sobre los muros con huecos. Su superficie será muy inferior a la de muros ciegos.
 - c) Se recomienda el uso de materiales naturales y tradicionales del país. Se evitarán coloraciones estridentes.
 - d) Se favorecerá la adopción de soluciones constructivas tradicionales del país pero se prohíbe la utilización pintoresca de elementos de arquitectura tradicional fuera del contexto constructivo que los legitima. En general, se prohíbe la utilización estilística de elementos arquitectónicos populares e históricos.
- 4) Las edificaciones se constituirán básicamente por un cuerpo de planta rectangular, que tendrá cubiertas inclinadas en el 100 % de teja árabe a una o dos corrientes con una pendiente comprendida entre 25 y 30 % de pendiente. Al cuerpo principal se le podrán añadir porches y otros volúmenes menores y secundarios con cubierta plana o inclinada, pero que en ningún caso podrán enmascarar el volumen principal. Las cubiertas del cuerpo principal representarán un mínimo del 80 % de la superficie en planta de cubiertas de toda la edificación. En la cubierta, tendrán que estar integrados todos los elementos que se tengan de instalar en la parte superior del edificio, de manera que no sean visibles a larga distancia.
- 5) Las edificaciones tendrán una o dos plantas. Se admitirá una planta de sótano.
- 6) No se admitirá la sucesión reiterada de arcos soportando porches o terrazas o bien la realización de huecos abiertos en fachada.
- 7) Los cerramientos de las terrazas serán macizos o bien de barrotes sencillos metálicos o de madera. No se admitirán balustres.
- 8) Las aguas residuales generadas no se podrán verter a pozo negro o zanjas filtrantes. Los proyectos técnicos a partir de los cuales se solicita la licencia de construcción contendrán el sistema de evacuación que garantice el cumplimiento de esta condición. La reutilización de las aguas depuradas se ajustará a los planes del organismo competente.

Condiciones de posición e implantación:

- 1) Los edificios en la condición de situación dentro de la parcela tendrán de salvaguardar la condición rústica de los terrenos, la protección de las características generales del paisaje y la reducción del impacto visual. Para conseguir esto, la edificación a las parcelas con una pendiente media superior al 10 % se deberán de situar en las áreas de menor desnivel para evitar grandes nivelaciones y rebajes.
- 2) No se podrán situar las edificaciones en zonas con una pendiente mayor al 20%



3) La separación mínima de las edificaciones respecto de carreteras y caminos será la mayor de las siguientes:

- La separación mínima a los linderos aplicable a cada zona y para cada tipo de edificación.
- La separación estipulada a la legislación vigente en materia de carreteras.

4) A efectos de ocupación computarán además de la proyección en planta de todas las construcciones, todas las obras que consuman territorio, es decir computarán terrazas, piscinas, caminos para llegar a la vivienda, etc.

Condiciones de la parcela no ocupada por la edificación:

1) La parte de la parcela no ocupada por la edificación ni por el resto de elementos constructivos se tiene de mantener en estado natural o en explotación agrícola, ganadera o forestal.

2) A las zonas AANP y ANEI, a la parte de la parcela no ocupada ni por la edificación ni por otros elementos constructivos, no se harán movimientos de tierras ni otra actuación que altere la naturaleza rústica o perfil natural del terreno. El acabado de los muros y los cerramientos serán de piedra. Las nivelaciones exteriores del terreno producido por la edificación y otros elementos constructivos, no se podrán situar más de 1,00 m sobre el suelo y 2,20 m por debajo del terreno natural.

3) Quedan prohibidas las excavaciones a cielo abierto y los desmontes y terraplenes que transforman sensiblemente todo o parte del perfil natural de las fincas rústicas, excepto en áreas reguladas en la normativa y actuaciones recomendadas por la Conselleria d'Agricultura, procurando el menor impacto paisajístico.

4) Los cerramientos de la propiedad, cuando no sean de obra serán de malla metálica ancha, eléctrica o de seto; cuando sean de obra serán de marés no revestido o piedra seca con una altura máxima de 1,00 m, admitiéndose sobre su coronación hasta una altura de 2,20 m la disposición de elementos diáfanos ejecutados mediante sistemas tradicionales de la zona. Excepto en el caso de huertos y explotaciones intensivas, se deberán de dejar separaciones que permitan el paso del agua y de la fauna silvestre. En zonas AANP, ANEI y SRG-F los cerramientos cuando no sean de obra serán de malla metálica ancha sobre postes de madera, eléctrica o seto.

5) En las fincas cuando se haga un nuevo cerramiento se cumplirán las condiciones siguientes:
En la línea exterior de la valla que dé al sistema viario se tendrá de retroceder:

- Red de carreteras, el que establece la normativa vigente
- Caminos, 3,50 m desde el eje del camino

Al realizar estos cerramientos se tendrán de acometer las cunetas.

6) Se prohíbe la apertura de nuevos caminos de titularidad privada, excepto aquellos que transcurren íntegramente por el interior de una finca y que sirven para las necesidades agrarias de la finca, o transcurren íntegramente por el interior de diversas fincas con servidumbre de paso para uno u otros predios dominantes. Los caminos tendrán un ancho de 6,00 m con cunetas de 0,50 m a ambos lados de 0,30 m de profundidad. Las entradas a predios u otras conexiones con la red viaria que interrumpen la cuneta lateral tendrán una anchura máxima de 4,00 m colocándose una conducción de drenaje de 0,20 m de diámetro que dé continuidad a la cuneta y discurra por debajo del acceso de la finca.



7) Ninguna construcción o instalación no podrá eliminar o reducir elementos catalogados de la parcela de valor cultural, como pared seca, barraca de roter, hornos, depósitos de nieve o muros. En estos elementos se permitirán las obras previstas en el Catálogo.

8) No se permitirá la publicidad fija mediante vallas, carteles o medios acústicos; no se considerarán publicidad los indicadores y los rótulos de establecimientos informativos de la actividad que no superen el 0,2 m2 de dimensión y que se integren en el entorno.

9) Las zonas que se hayan de pavimentar excepto para recogidas de aguas pluviales, el pavimento se realizará con materiales permeables, evitando asfalto y hormigón, utilizándose técnicas tradicionales propias del emplazamiento correspondiente.

10) Instalaciones de servicios. En general, los postes que se utilizan de soporte a líneas de alta o baja tensión, transformadores de energía eléctrica u otros postes de y estaciones de línea comunicativa se colocarán en lugares y formas que no desentonen en el paisaje, incluso procediéndose a arbitrar los medios oportunos que armonicen con el paisaje, tanto en la prevención de sus trazados, construcción, colocación y acabado. Las reformas, ampliaciones y nuevas instalaciones de red eléctrica y telecomunicaciones serán enterradas discurriendo por camino público o estableciéndose las oportunas servidumbres según la normativa aplicable. No se admitirán estaciones transformadoras sobre torres metálicas.

Se podrá exonerar de los parámetros anteriores de integración paisajística a las edificaciones e instalaciones amparadas en declaraciones de interés general cuando estas así lo permitan, a las edificaciones de carácter agrario ligadas a un uso admitido.

No estarán dispuestas a las condiciones establecidas en esta norma los sistemas generales que el planeamiento urbanístico ubica en suelo rústico.

3.2. Cumplimiento

En base a la normativa expuesta, se aporta Informe de la Conselleria de Medi Ambient, Agricultura i Pesca con nº Exp. SR 82/2016 – 33/2016 sobre legalización de edificaciones en la parcela 856 del polígono 6 de Sant Joan, informando de forma favorable para el uso de actividad de bodega y almazara. **Ver Anexo. Informe de Conselleria.**

Paralelamente el Ayuntamiento de Sant Joan emite licencia municipal con base al expediente 33/2016, sobre cumplimiento de la normativa paisajística expuesta.



4. EVALUACIÓN EFECTOS PREVISIBLES

4.1. Introducción

En este apartado se realizará una valoración de la integración paisajística de la actuación a partir de la identificación y valoración de sus efectos en el paisaje, mediante el análisis y valoración de la capacidad o fragilidad del mismo para acomodar los cambios producidos por la actuación sin perder su valor o carácter paisajístico ni impedir la percepción de los recursos paisajísticos. Se clasificará la importancia de los impactos paisajísticos como combinación de su magnitud y de la sensibilidad del paisaje, determinada por aspectos como la singularidad de sus elementos, su capacidad de transformación y los objetivos de calidad paisajística para el ámbito de estudio.

4.2. Impacto paisajístico

Por tanto, pasamos a describir las potenciales fuentes de impacto del proyecto sobre el paisaje en su fase de funcionamiento.

Fuentes potenciales de impacto

En este apartado se identificarán las principales causas o fuentes potenciales de producir impactos en el paisaje como consecuencia de la actuación.

Fase de funcionamiento

En la fase de funcionamiento del proyecto cabe destacar las siguientes fuentes potenciales de impacto paisajístico:

- Movimiento de vehículos y personal
- Mantenimiento del cultivo
- Actividad de bodega y almazara

Identificación de los Impactos potenciales

Se procederá a la caracterización y valoración de la magnitud de cada uno de los impactos potenciales en la fase de funcionamiento de la bodega y almazara. Se analizarán los siguientes factores, indicando para cada uno de ellos la valoración numérica otorgada:

- **Naturaleza (NA)** del impacto sobre el valor del paisaje. Hace referencia al carácter beneficioso o perjudicial de la acción del proyecto sobre el paisaje. La naturaleza puede ser:
 - (+1) Positiva.
 - (-1) Negativa.
- **Extensión física (EX)** del impacto paisajístico. Representa el área de influencia esperada en relación con el entorno del proyecto. Si el área está muy localizada, el impacto paisajístico será puntual, mientras que si el área corresponde a todo el entorno el impacto será total. La extensión física puede ser:
 - (1) Puntual
 - (2) Parcial



(4) Extensa

(8) Total

- **Relación causa-efecto (EF)**, identificando los impactos directos sobre elementos específicos del paisaje y los indirectos que incidan sobre el patrón que define el carácter del lugar. La relación causa-efecto podrá ser directa si es la acción misma la que origina el efecto, mientras que es indirecta si es otro efecto el que lo origina, generalmente por la interdependencia de un factor sobre otro.

(1) Indirecta.

(4) Directa.

- **Momento (MO)**, diferenciando si el impacto va a repercutir sobre el paisaje a corto, medio o largo plazo. Se refiere al tiempo que transcurre entre el inicio de la acción y el inicio del efecto que esta produce.

(1) Largo plazo

(2) Medio plazo

(4) Corto plazo

- **Permanencia (PE)**, con carácter reversible o irreversible del impacto sobre el paisaje:

(1) Reversible

(4) Irreversible

- **Individualidad (IN)**, indicando el carácter singular o acumulativo con otros del impacto:

(1) Singular

(4) Acumulativo

Cada uno de los impactos identificados se ha valorado de acuerdo a su importancia. El factor importancia es una medida que se obtiene a partir de una caracterización del efecto, obtenida a través de una serie de factores seleccionados. Se calcula la importancia (I) de los impactos con la expresión algorítmica de Vicente Conesa adaptada para paisaje¹:

$$I = NA (EX + EF + MO + PE + IN)$$

Cada Impacto podrá clasificarse de acuerdo al valor de su importancia I como:

- Compatible: $0 \leq I < 15$
- Moderado: $15 \leq I \leq 20$
- Severo o crítico: $20 \leq I \leq 24$

En la siguiente **Tabla 1** se valoran los impactos potenciales en el paisaje de las acciones del proyecto en la fase de funcionamiento.

¹ Guía Metodológica para la Evaluación del Impacto Ambiental de Vicente Conesa Fernández Vitor, publicado por Ediciones Mundiprensa, 2010.



Factores	Acciones del proyecto con incidencia paisajística		
	Fase de funcionamiento		
	Movimientos de vehículos y personal	Mantenimiento cultivo	Actividad de bodega y almazara
Extensión física (EX)	Puntual (1)	Puntual (1)	Puntual (1)
Naturaleza (NA)	Negativo (-)	Positivo (+)	Negativo (-)
Relación causa-efecto (EF)	Directa (4)	Directa (4)	Directa (4)
Momento (MO)	Corto plazo (4)	Corto plazo (4)	Corto plazo (4)
Permanencia (PE)	Reversible (1)	Reversible (1)	Irreversible (4)
Individualidad (IN)	Singular (1)	Singular (1)	Singular (1)
Importancia global del impacto (I)	Compatible (-11)	Compatible (+11)	Compatible (-14)

Tabla. 1.- Impactos potenciales en el paisaje de las acciones

Conclusión de la integración paisajística

Una vez realizado el análisis de integración paisajística del proyecto, se ha llegado a las siguientes conclusiones:

- El movimiento de maquinaria y personal tiene un impacto compatible en su fase de funcionamiento debido a la muy baja influencia de personas y vehículos.
- El mantenimiento del cultivo tiene un impacto positivo debido a la mejora del paisaje agrícola de la zona.
- La edificación de bodega y almazara tiene un impacto negativo pero compatible. Se trata de edificaciones con varios años de antigüedad que se han construido aprovechando la orografía del terreno para reducir la altura del edificio, quedando ubicadas en la zona donde menos impacto visual se produce. Las construcciones siguen la estética de la típica casa mallorquina, con elementos constructivos hechos en piedra e integrados en el paisaje.

5. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA**5.1. Introducción**

Este apartado es muy importante ya que alberga las medidas de integración paisajística necesarias para evitar, reducir o corregir los impactos paisajísticos y visuales identificados, mejorar el paisaje y la calidad visual del entorno o compensar efectos negativos que no admitan medidas correctoras efectivas. Estas medidas serán, por orden prioritario de aplicación:

- La localización y el trazado fuera del campo visual de los recursos paisajísticos y de las unidades de paisaje de alto valor y, en todo caso, en las zonas de menor incidencia respecto a los mismos.
- La ordenación en el paisaje, de acuerdo a su carácter y al patrón que lo defina.
- La implantación en el paisaje y entorno del proyecto y de todos los elementos que lo conforman, mediante la adecuación del asentamiento con especial atención al diseño de la topografía



y la vegetación.

A partir de las diferentes aproximaciones doctrinales y metodológicas a la integración paisajística, podemos afirmar que ésta persigue los siguientes objetivos:

- Selección del emplazamiento más idóneo para el desarrollo de la actividad, racionalizando la ocupación del suelo.
- Minimización de las afecciones sobre el medio manteniendo la funcionalidad de los ecosistemas.
- Integración los elementos característicos tipo, estructurales, patrimoniales o aquellos ligados a los valores perceptivos y etnográficos, poniendo en valor los rasgos identitarios del paisaje.
- Establecimiento de continuidad y complementariedad funcional y ecológica con el entorno.
- Potenciación de la eficiencia, desde el punto de vista ambiental.

Como es lógico, la integración paisajística ha de valorarse en cada caso, no existiendo recetas. Podemos tomar como base una serie de estrategias, universalmente aceptadas, que se definen y ejemplifican a continuación.

- Naturalización
- Fusión
- Ocultación
- Mimetización
- Singularización

5.2. Medidas de aplicación

Se plantean, en primer lugar, unas normas de aplicación directa a las construcciones y edificaciones en el suelo no urbanizable:

- Las edificaciones situadas en el suelo no urbanizable son acordes con su carácter aislado y adecuadas al uso, explotación y aprovechamiento al que se vinculan, armonizando con el ambiente rural y su entorno natural, conforme a las reglas que el planeamiento aplicable determine para integrar las nuevas construcciones en las tipologías tradicionales de la zona o más adecuadas a su carácter.
- Las construcciones no se levantan en lugares próximos a carreteras, vías pecuarias u otros bienes de dominio público, sino de acuerdo con lo que establezca la legislación específicamente aplicable.
- La actividad dispondrá de adecuados sistemas de depuración de los vertidos y gestión de residuos que se generen.

Topografía y vegetación

Por lo que respecta a la integración en la topografía y vegetación, se considera lo siguiente:

- La actividad se adecua a la pendiente natural del terreno, tanto del perfil edificado como del



parcelario, de la red de caminos y de las infraestructuras lineales.

- Se han respetado los elementos dominantes y puntos elevados de la finca, teniendo en cuenta la prohibición de construir en pendientes medias superiores al 50%.
- Los elementos topográficos artificiales tradicionales significativos, tales como muros, bancales, senderos, caminos tradicionales, escorrentías, setos y otros análogos se han incorporado al proyecto, conservando y resaltando aquellos que favorezcan la formación de un paisaje de calidad y proponiendo acciones de integración necesarias para aquellos que lo pudieran deteriorar, garantizando la reposición de dichos elementos cuando resultaren afectados por el funcionamiento de la actividad.
- El presente proyecto con incidencia en el territorio:
 - a) Ha mejorado la vegetación y el arbolado de la finca con nuevas plantaciones.
 - b) Permite la conservación del paisaje tradicional de la flora y la cubierta vegetal asociada a los cultivos establecidos.
 - c) Utiliza especies adaptadas edafológicamente a la zona y en general, que requieran un bajo mantenimiento.
- En general, se trata de mantener el paisaje agrario tradicional y característico de los espacios rurales por su contribución a la variedad del paisaje.

Visualización del paisaje

En relación a la visualización y acceso al paisaje, se han seguido las siguientes pautas:

- Las actuaciones del proyecto mantienen el carácter abierto y natural del paisaje agrícola y rural, no realizando la construcción de cerramientos, edificaciones u otros elementos cuya situación o dimensiones limiten el campo visual o desfiguren sensiblemente tales perspectivas.
- Se preservan los hitos y elevaciones topográficas naturales, tales como laderas, cerros, montañas, sierras, cauces naturales, manteniendo su visibilidad y reforzando su presencia como referencias visuales del territorio y su función como espacio de disfrute escenográfico.
- Las construcciones se adaptan perfectamente a la tipología edificatoria de la zona no distorsionando y armonizando con los bienes inmuebles de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional.



6. CONCLUSIÓN

Después de lo expuesto en el presente **Anexo de Incidencia Paisajística**, se concluye diciendo que la ubicación de la actividad de bodega y almazara artesanal en la parcela 856 del polígono 6 de Sant Joan se va a realizar en un edificio agrícola existente de la finca, cumpliéndose con la normativa de aplicación, con un impacto paisajístico compatible. Por otro lado, el impacto del mantenimiento del cultivo de viña y olivar será positivo debido a la conservación del paisaje agrícola de la finca y por ende del entorno, no requiriéndose medidas de integración paisajística.

Palma, a 24 de septiembre de 2021

INMOAGRO GESTIO SL



Ingeniero Agrónomo, Col. nº 3031

Fdo: Sergio Pastor Cantó



7. ANEXO. INFORME DE CONSELLERIA.





Govern de les Illes Balears

Conselleria de Medi Ambient, Agricultura i Pesca
Direcció General d'Agricultura i Ramaderia

AJUNTAMENT DE SANT JOAN
CARRER MAJOR, 61
07240 SANT JOAN

Exp.: SR 82/2016 - 33/2016
Emissor: DGMRM/GVF
Document: ofici

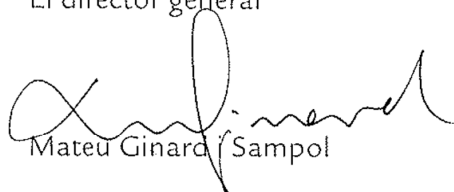
Assumpte: tramesa informe

Amb relació a l'escrit de data 08/06/2016 amb registre d'entrada número 12560, en què sol·licitau un informe per "Legalització d'edificacions agrícoles" a la parcel·la 00856 del polígon 006, d'acord amb el procediment que ha promogut Arnau Gayà Mayol, vos tramet, adjunt, còpia de l'informe que ha emès el Servei de Reforma i Desenvolupament Agrari a aquest efecte.

Per altra banda, es sol·licita a l'Ajuntament que remeti a n'aquesta direcció general còpia de la llicència una vegada atorgada, així com de l'informe municipal de finalització d'obres per tal de poder fer un seguiment de l'activitat de l'explotació agrària.

Palma de Mallorca, 21 d'octubre de 2016.

El director general



Mateu Ginard Sàmpol

GOVERN DE LES ILLES BALEARS
C. Medio Amb., Agric. y Pesca- Ofic. R. Constanza
L30S17406/2016
26/10/2016 12:03:49

C/ Reina Constança, 4
07006 Palma



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/1eb7288e53d8da06c7ce95afe6033166b1deb10dfa4bd934a4d9691d4d062c80>

CSV: 1eb7288e53d8da06c7ce95afe6033166b1deb10dfa4bd934a4d9691d4d062c80



Govern de les Illes Balears

Conselleria de Medi Ambient, Agricultura i Pesca
Direcció General d'Agricultura i Ramaderia

INFORME DE CONSTRUCCIONS EN SÒL RÚSTIC (Llei 12/2014, de 16 de desembre, Agrària de les Illes Balears)

Expedient	82	2016	Peticionari	Ajuntament de Sant Joan
Promotor	Arnau Gayà Mayol			
Sol·licitud	Legalització d'edificacions agrícoles			

Finca	--					
	Polígon	006	Parcel·la	00856	Superfície	107.279 m2
	Referència Cadastral		07049A006008560000JI			
Superfície construcció: 367,3 m2			Nº RGEA: 7.755		Sup. RGEA: 67,21 ha	
Classificació urbanística			Sòl Rústic (Rústic general)			

Exp. Municipal: 33/2016		
Sol·licitud d'informe Conselleria	Registre de sortida: 294	Data: 07/06/2016
Entrada documentació a la Conselleria	Registre d'entrada: 12560	Data: 08/06/2016

Documentació	Presentat	Observacions
Sol·licitud de llicència municipal	S	
Titularitat de la parcel·la	N	
Memòria agronòmica	S	
Compliment UTH	S	
Inscripció en el RGEA	S	
Tipologia adequada de l'edificació	S	
Superfície mínima de la parcel·la	S	
Contracte d'arrendament	N	
Projecte tècnic	S	201600652

Antecedents

En data 8 de juny de 2016 va tenir entrada en aquesta Conselleria l'escrit de l'Ajuntament de Sant Joan amb núm. de registre de sortida 294, en el qual s'aportava còpia de la sol·licitud d'informe per "Legalització d'edificacions agrícoles" dins el sòl rústic a la parcel·la 00856 del polígon 006 del terme municipal de Sant Joan, promogut per Arnau Gayà Mayol, per a l'emissió del preceptiu informe d'aquesta Conselleria de Medi Ambient, Agricultura i Pesca.

En data 13 de juny de 2016, aquest servei va sol·licitar un informe previ al servei d'agricultura sobre la seva idoneïtat des de el punt de la dimensió de la tafona i celler respecte a la producció.

C/ Reina Constança, 4
07006 Palma



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/1eb7288e53d8da06c7ce95afe6033166b1deb10dfa4bd934a4d9691d4d062c80>

CSV: 1eb7288e53d8da06c7ce95afe6033166b1deb10dfa4bd934a4d9691d4d062c80



Govern de les Illes Balears

Conselleria de Medi Ambient, Agricultura i Pesca
Direcció General d'Agricultura i Ramaderia

En data 22 de setembre de 2016, aquest servei va realitzar una visita tècnica a la finca per la comprovació de la documentació presentada.

En data 8 de juny de 2016 va tenir entrada en aquesta Conselleria l'escrit de D. Arnau Gayà Mayol amb núm. de registre d'entrada L30E23476, en el qual s'aportava documentació annexa (declaració jurada i contracte d'arrendament).

Consideracions

A la visita tècnica es va comprovar que les edificacions agràries es destinen a l'activitat agrària de l'explotació.

Es comprova la inscripció de l'explotació agrària en el Registre General d'Explotacions Agràries.

El servei d'agricultura, en data 22 de setembre de 2016 va emetre un informe favorable sobre el dimensionament de la tafona i celler respecte a la producció.

Analitzada tècnicament la documentació, el projecte tècnic i la memòria agronòmica subscrit per Sergio Pastor Cantó - enginyer agrònom, les edificacions projectades son adients per atendre les necessitats actuals de l'explotació, per la qual cosa s'ajusta al que disposa l'article 102 de la Llei 12/2014, de 16 de desembre, agrària de les Illes Balears, en relació al compliment de la mitja UTH, a la tipologia adequada, a les necessitats pel desenvolupament de l'activitat agrària i a la parcel·la mínima.

Conclusió

Per tot l'exposat i atès el que estableix la Llei 12/2014, de 16 de desembre, agrària de les Illes Balears, aquest Servei de Reforma i Desenvolupament Agrari informa **FAVORABLEMENT** el projecte esmentat ja que en el moment de la seva emissió les edificacions agràries s'ajusten a les necessitats actuals de l'explotació, tenint en compte el destí pel qual es sol·licita i en base a la documentació presentada.

Aquest informe s'emet en base a la documentació tècnica presentada, sense perjudici que com a conseqüència de qualsevol modificació posterior puguin variar les circumstàncies inicials que l'han motivat.

C/ Reina Constança, 4
07006 Palma



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/1eb7288e53d8da06c7ce95afe6033166b1deb10dfa4bd934a4d9691d4d062c80>

CSV: 1eb7288e53d8da06c7ce95afe6033166b1deb10dfa4bd934a4d9691d4d062c80



GOVERN
ILLES
BALEARS

DOCUMENT ELECTRÒNIC

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ

1eb7288e53d8da06c7ce95afe6033166b1deb10dfa4bd934a4d9691d4d062c80

ADREÇA DE VALIDACIÓ DEL DOCUMENT

<https://csv.caib.es/hash/1eb7288e53d8da06c7ce95afe6033166b1deb10dfa4bd934a4d9691d4d062c80>

INFORMACIÓ DELS SIGNANTS

Signant

ARXIU ELECTRONIC DEL GOVERN DE LES ILLES BALEARS

COMUNITAT AUTONOMA DE LES ILLES BALEARS

Firma amb segell de temps: 21-mar-2022 04:24:51 PM GMT+0100

METADADES ENI DEL DOCUMENT

Identificador: ES_A04003003_2022_s0plhnb7q153jh0jeehl9qurfvboj

Nom del document: anexo_incidencia_paisajistica_crespioliver_pdf

Versió NTI: <http://administracionelectronica.gob.es/ENI/XSD/v1.0/documento-e>

Tipus de document: Altres

Estat elaboració: Original

Òrgan: A04003003

Data captura: 21-mar-2022 11:23:27 AM GMT+0100

Origen: Administració

Tipus de signatura: Pades

Pàgines: 18



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/1eb7288e53d8da06c7ce95afe6033166b1deb10dfa4bd934a4d9691d4d062c80>

CSV: 1eb7288e53d8da06c7ce95afe6033166b1deb10dfa4bd934a4d9691d4d062c80