

## **Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos**

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

**7226**

*Acuerdo del Pleno de la Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears sobre el cambio de uso y adaptación de edificación a bodega, polígono 2, parcela 90, TM Consell. (92A / 15)*

En relación con el asunto de referencia, y de acuerdo con el artículo 42 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se publica el Acuerdo del Pleno de la CMAIB, en sesión de 2 de junio de 2016,

"1. Actuaciones previas

Anterior al estudio de impacto ambiental se ha efectuado informe previo (art. 34 Ley 21/2013) para determinar el detalle y alcance del estudio de impacto ambiental (29 de septiembre de 2015). En la fase previa de consultas para determinar el alcance del estudio de impacto ambiental se consultaron a las administraciones siguientes:

- el Departamento de Urbanismo y Territorio del Consell de Mallorca (18 de junio de 2015)
- la Dirección General de Medio Rural y Marino (18 de junio de 2015)
- el Departamento de Gestión del Dominio Hidráulico de la Dirección General de Recursos Hídricos (16 de junio de 2015)

La CMAIB recibió los informes del Departamento de Territorio e Infraestructuras del Consell de Mallorca (23 de julio de 2015) y el informe del Servicio de Reforma y Desarrollo Agrario (30 de julio de 2015).

El informe del Departamento de Territorio e Infraestructuras del Consell de Mallorca en las consideraciones en cuanto a la documentación, indica lo siguiente:

Se señala en la documentación que la edificación agrícola existente tiene una antigüedad superior a los veinte años y que el porche añadido es de reciente construcción, sin que se acredite la legalidad de ambas edificaciones, resultando que quedarían incursas en el supuesto y el régimen de fuera de ordenación contemplados en las normas 37 y 41 de las NNSS de Consell y artículo 68 de la Ley 2/2014.

Por otra parte, dado que se ubican en el rango de 12 metros medida desde el eje del camino, resulta prohibida su ampliación por aplicación del artículo 89.4 de las NNSS de Consell.

El Servicio de Reforma y Desarrollo Agrario, informa lo siguiente:

En fecha 9 de junio de 2015 se realizó una visita técnica, siendo ésta favorable. La parcela forma parte de la explotación agraria inscrita en el Registro General de Explotaciones Agrarias Prioritarias con el número 12688.

Este Servicio informa favorablemente el citado expediente.

El estudio de impacto ambiental recoge las observaciones realizadas en el informe de fase previa de 29 de septiembre de 2015.

2. Fase de información pública y consultas

El Ayuntamiento de Consell, como órgano sustantivo, realiza la información pública del proyecto y del estudio de impacto ambiental mediante su publicación en el BOIB núm. 171, de 19 de noviembre de 2015.

a. Consultas a las administraciones públicas

En fecha 17 de noviembre de 2015, del Ayuntamiento de Consell como órgano sustantivo, solicita consulta a las siguientes administraciones públicas:

- Dirección General de Agricultura y Ganadería,
- Servicio de Residuos de la Dirección General de Educación Ambiental y Residuos,





-Departamento de Urbanismo y Territorio del Consell de Mallorca,

-Departamento de Gestión del Dominio Hidráulico de la Dirección General de Recursos Hídricos.

Se presenta el informe de la Dirección General de Agricultura y Ganadería que es la única que ha recibido el órgano sustantivo, el Ayuntamiento de Consell.

Posteriormente la CMAIB, para poder emitir el informe, solicita "aclaración-consulta en relación al perímetro de protección de pozos de abastecimiento" en la Dirección General de Recursos Hídricos (Registro de Salida núm. 168/2016 de 8 de abril de 2016).

Informe presentado de la Dirección General de Agricultura y Ganadería (19 de noviembre de 2015):

El Servicio de Reforma y Desarrollo Agrario le informa que no tiene nada que alegar, por tanto, se informa favorablemente el objeto del proyecto desde el punto de vista agrario.

Hay que resaltar que en fecha 3 de septiembre de 2015, este Servicio emitió el informe favorable al proyecto, de acuerdo con la aplicación de la Ley 12/2014, de 16 de diciembre, Agraria de las Illes Balears.

En cuanto a la consulta realizada por la CMAIB a la Dirección General de Recursos Hídricos en relación al perímetro de protección de pozos de abastecimiento (8 de abril de 2016), pasado el plazo de 10 días no se ha recibido respuesta.

#### b. Alegaciones

El Ayuntamiento de Consell presenta el Certificado en el que señala que una vez finalizada la información pública publicada en el BOIB, no se han presentado alegaciones ni reclamaciones al proyecto en el estudio de impacto ambiental.

#### Integración de la evaluación

##### 1. Alternativas

Se presenta un estudio de alternativas posibles. Respecto de la alternativa 0, no ejecutar el proyecto no es necesario en los planteamientos previstos por el promotor. La alternativa 1 es la propuesta por el proyecto presentado. La alternativa 2 sería la construcción de una nueva edificación en otra parcela de mayor superficie. Esta última alternativa significaría una nueva construcción y no se aprovecharía la existente en la parcela propuesta.

##### 2. Impactos principales de la alternativa que se propone y su corrección

###### a. Población y salud humana

La actividad se ubica en suelo rústico a 2 o 3 km del casco urbano, no se prevén afecciones a zonas residenciales. El número de vecinos de los alrededores es bajo. La edificación donde se ubica la bodega se encuentra distanciada de otras construcciones del entorno. Por otra parte la construcción es de dimensiones reducidas, así como también lo es el volumen de la actividad.

Se proponen una serie de medidas preventivas sobre la correcta higiene de toda la actividad, así como unas medidas correctoras para evitar impactos sobre núcleos habitados.

Se presenta programa de desinsectación y desratización, así como un plan de mantenimiento preventivo.

###### b. Flora y fauna

La parcela se destina a cultivo de secano y limita con caminos rurales y otras parcelas agrícolas dedicadas a cultivos de secano (almendros y cereales). Por eso no afecta a masas boscosas de interés. El entorno del proyecto es de uso agrario.

Las características de vegetación, flora y fauna de la zona van ligadas a las de espacios transformados por la actividad agraria.

La edificación donde se ubica la bodega es de dimensiones reducidas y no presenta riesgos para flora y fauna de interés. Por otra parte se aprovecha en parte una edificación existente.

La zona de estudio no queda afectada por espacios protegidos en relación con la flora y la fauna.

###### c. Suelo y subsuelo (residuos y contaminación)

La actividad de la bodega produce una serie de residuos sólidos y líquidos. Se prevé que generará 15.000 litros de agua residual. Tanto las





aguas residuales del proceso como las aguas fecales van a una depuradora estanca de 5.000 litros con dos compartimentos. Aunque el volumen de agua residual es superior a su capacidad, se indica expresamente en la documentación presentada, que durante la temporada de máximo funcionamiento se vaciará de forma periódica para camiones autorizados y se transportará a plantas de tratamiento para este tipo de residuos. La documentación presentada subraya que la depuradora es impermeable y estanca, así como que los materiales empleados en su diseño aseguran la inexistencia de filtraciones.

Las aguas residuales generadas se caracterizan por la fuerte estacionalidad y el alto contenido en materia orgánica, así como una proporción elevada de sólidos en suspensión.

Cabe señalar que se generan una serie de residuos de origen agrario que se pueden utilizar para usos como compostaje, fertilización o alimentación animal. Los restos de aditivos empleados en la fermentación y envases de productos fitosanitarios serán gestionados por gestores autorizados. Se prevé un volumen bajo de residuos de construcción, que se gestionará por MAC-Insular.

En cuanto a los residuos sólidos se pueden generar pequeños volúmenes de residuos peligrosos (aceites hidráulicos, pilas, fluorescentes) así como residuos no peligrosos (orgánicos, vidrio, papel ...).

El estudio de impacto ambiental especifica que todos los residuos sólidos generados serán separados, almacenados en contenedores apropiados y transportados a puntos de recogida selectiva o instalaciones adecuadas para su tratamiento y/o eliminación.

El estudio de impacto ambiental propone toda una serie de medidas correctoras y un Plan de vigilancia y seguimiento para que los residuos sean gestionados con medidas de seguridad. Asimismo se prevé mantener en buen estado la maquinaria y hacer buenas prácticas de manipulación y fabricación.

No se espera un impacto significativo sobre la tierra y el suelo siempre que se cumplan las medidas correctoras y el Plan de vigilancia-seguimiento propuesto, así como los controles periódicos de la actividad desarrollada.

Cabe señalar que la mayor parte de la actividad de la bodega se desarrollará dentro de la propia edificación proyectada.

#### d. Aire y factores climáticos

Vistas las características de la actividad que se propone así como del volumen de producción, no se contempla que se generen emisiones atmosféricas que puedan causar un impacto ambiental significativo, siempre que se cumplan las medidas correctoras que se proponen para el estudio de impacto ambiental y se realicen los controles oportunos. La documentación presentada señala que se tomarán medidas para evitar los malos olores producidos por la actividad.

El nivel de ruidos y vibraciones de la actividad es bajo, y se establece que se utilizarán sistemas de insonorización y antivibración de las instalaciones y maquinaria.

Mientras se realizan las obras se generará ruido, si bien el número de vecinos es bajo y las dimensiones de la construcción son reducidas.

Con respecto a lo anterior hay que señalar que la actividad se desarrolla en el medio rural, alejada de núcleos urbanos.

#### e. Paisaje

El ámbito del proyecto se ubica en una zona con grado de fragilidad paisajística moderada. El impacto visual del proyecto se circunscribe al nuevo volumen de la edificación. Cabe señalar que se aprovecha una edificación existente y la propuesta de su ampliación es de dimensiones reducidas.

Desde el punto de vista paisajístico el aumento de superficie construida es reducido. La zona donde se ubica la actividad cuenta con edificaciones similares a las contempladas en el proyecto. La documentación presentada incluye una serie de medidas preventivas para reducir el impacto visual.

Se presenta un "Anexo" de estudio de incidencia paisajística en el que se destaca que una vez finalizadas las obras la edificación será poco visible desde el principal punto de observación (camí Vell des Velar).

Se propone que los materiales y los acabados exteriores de la edificación se integren en el entorno.

#### f. Hidrología

El agua potable necesaria para la actividad se aporta por empresas de gestión de agua y se almacena en un depósito de 5m<sup>3</sup> que se llenará regularmente. El agua del depósito pasará por un sistema de descalcificación y de purificación. La documentación aportada contempla que periódicamente se realizarán controles y análisis.



No discurren torrentes por la parcela. El nivel de vulnerabilidad de acuíferos es baja. La propia documentación presentada señala que la parcela donde se proyecta la bodega se sitúa en un área delimitada como de "zona de restricciones máximas o zona I de protección contra la contaminación Microbiológica" al quedar incluida dentro de los 250m de pozo de abastecimiento, situado en la parcela adyacente. Se ha solicitado al respecto informe a la Dirección General de Recursos Hídricos.

Deben extremarse las precauciones y tomar medidas preventivas para evitar vertidos incontrolados que puedan constituir focos de contaminación.

Se proponen en la documentación presentada una serie de medidas protectoras y compensatorias que se incorporarán al proyecto.

#### g. Patrimonio

El estudio de impacto ambiental señala que en el área de estudio no se localizan elementos de patrimonio histórico. No se contemplan afecciones al respecto.

#### h. Impactos sobre la ordenación urbanística y usos del suelo

La actividad desarrollada en la edificación propuesta está vinculada a la actividad agraria y se considera una actividad complementaria.

La actuación se informa favorablemente desde el punto de vista agrario por el Servicio de Reforma y Desarrollo Agrario. Asimismo se informó favorablemente el proyecto el 3 de septiembre de 2015, de acuerdo con la aplicación de la Ley 12/2014, de 16 de diciembre Agraria de las Illes Balears, según consta en el informe de la Dirección General de Agricultura y Ganadería.

Cabe señalar que durante la fase previa de consultas (art. 34 de la Ley 21/2013) para determinar el alcance del estudio de Evaluación de Impacto Ambiental, el Departamento de Territorio e Infraestructuras del Consell de Mallorca, informó al respecto el 21 de julio de 2015:

Se señala en la documentación que la edificación agrícola existente tiene una antigüedad superior a los veinte años y que el porche añadido es de reciente construcción, sin que se acredite la legalidad de ambas edificaciones, resultando que quedarían incursas en el supuesto y el régimen de fuera de ordenación contemplados en las normas 37 y 41 de las NNSS de Consell y artículo 68 de la Ley 2/2014.

Por otra parte, dado que se ubican en el rango de 12 metros medida desde el eje del camino, resulta prohibida su ampliación por aplicación del artículo 89.4 de las NNSS de Consell.

#### 3. Seguimiento ambiental

Se presenta programa de vigilancia ambiental, metodología de seguimiento y manual de buenas prácticas ambientales.

En la documentación presentada se proponen una serie de medidas protectoras y compensatorias que se incorporarán al proyecto, así como una serie de controles periódicos que se debe llevar a cabo.

#### Conclusiones

Por todo lo anterior, se propone formular la declaración de impacto ambiental favorable a la realización del proyecto de cambio de uso y adaptación de edificación bodega polígono 2 parcela 90, promovido por J. Salvador Rodríguez Ruiz en el TM de Consell, con las medidas preventivas y correctoras del estudio de impacto ambiental, el plan de vigilancia ambiental, así como los condicionantes siguientes:

1. Los residuos generados se gestionarán de acuerdo con lo establecido en la normativa sectorial específica para cada tipo de residuo.
2. Se han de extremar las precauciones y tomar medidas preventivas para evitar vertidos incontrolados que puedan constituir focos de contaminación.
3. Los materiales y los acabados de la edificación proyectada se integrarán en el entorno.

Se recuerda lo siguiente:

- En relación al perímetro de protección de pozos de abastecimiento, previa a las obras, se requerirá autorización a la Administración Hidráulica.
- No se podrán otorgar autorizaciones y licencias desde el punto de vista territorial y urbanístico sin que se acredite la legalidad de las obras propuestas, en concreto, sin que se acredite la legalidad de ambas edificaciones, resultando que quedarían incursas dentro del supuesto y el régimen de fuera de ordenación contemplados en las normas 37 y 41 de las NNSS de Consell y artículo 68 de la Ley 2/2014.





Por otra parte, se recuerda que éstas se ubican en el rango de 12 metros medida desde el eje del camino, y resulta prohibida su ampliación por aplicación del artículo 89.4 de las NNSS de Consell. ""

Palma, 15 de junio de 2016

**El presidente de la CMAIB**

Antoni Alorda Vilarrubias

