

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

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

3122 *Resolución del Presidente de la Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears, por la que se formula el informe de impacto ambiental sobre el proyecto de actividad de agroturismo en el polígono 4, parcela 328 (T. M. Alaró) (110a/17)*

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 8 de marzo de 2018, y de acuerdo con el artículo 10.1.a) del Decreto 4/2018, de 23 de febrero, por el que se aprueban la organización, las funciones y el régimen jurídico de la Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears (CMAIB) (BOIB núm. 26 de 27 de febrero de 2018),

RESUELVO FORMULAR:

El informe de impacto ambiental, sobre el proyecto de actividad de agroturismo en el polígono 4, parcela 328 (T. M. Alaró), promovido por Maviato SL, en los siguientes términos:

1. Determinación de sujeción a evaluación ambiental y tramitación

El proyecto se tramita como una evaluación de impacto ambiental simplificada ya que el artículo 14 de la ley 12/2016, de 17 de agosto de evaluación ambiental en las Illes Balears, indica en su punto 2.a que

Deben ser objeto de evaluación de impacto ambiental simplificada los proyectos, públicos o privados:

- a) Los proyectos incluidos en el anexo II

El Grupo 7, (Otros proyectos), punto 6 del anexo II de la norma incluye "Urbanizaciones de vacaciones e instalaciones hoteleras fuera de áreas urbanas y construcciones asociadas".

2. Descripción y ubicación del proyecto

El proyecto se encuentra ubicado en las parcelas 328, 329 y 330 del polígono 4 de Alaró. Las casas del agroturismo se encontrarían íntegramente a la número 328. Limita al norte con la carretera Ma-2022. No se encuentra afectado por espacios naturales protegidos ni RN2000. Los terrenos tienen la calificación de EIA olivar y existe una pequeña franja al sur afectada por APR de erosión. La parcela está afectada por APT de carreteras, lo que tiene implicaciones constructivas, como indica el informe de la Dirección Insular de Infraestructuras y Movilidad. Los terrenos donde se prevé ubicar el agroturismo se destinaban a una explotación de lignitos. No presenta vegetación natural destacable.

3. Evaluación de los efectos previsibles

Los impactos que se prevén durante la fase de construcción serían los derivados de las obras de rehabilitación, consistentes en la producción de residuos y aguas sucias, movimientos de tierras, la acumulación de acopios, la generación de ruidos y polvo, consumo de agua, etc. En el punto 10 se proponen algunas medidas correctoras, en principio suficientes.

4. Consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas

Se ha consultado el Servicio de Salud Ambiental, de la Dirección General de Salud Pública y Participación; a las Direcciones Insulares de Territorio y Paisaje y de Infraestructuras y Movilidad, del Consell de Mallorca; y en la Dirección General de Turismo.

Se ha recibido respuesta de todos ellos.

El Servicio de Salud Ambiental informa favorablemente el suministro de agua potable con camiones cisterna condicionado al cumplimiento de:

- RD 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.
- Decreto 53/2012, de 6 de julio, sobre vigilancia sanitaria de las aguas de consumo humano de las Illes Balears.





-Se recuerda que se debe tramitar la correspondiente autorización para reutilizar las aguas depuradas de riego.

La Dirección Insular de Infraestructuras y Movilidad del Consell de Mallorca resuelve autorizar las obras por legalización de cambio de uso de agroturismo con las siguientes condiciones:

-La autorización se entenderá salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros. En ningún caso adquirirá el peticionario derecho de propiedad ni de posesión sobre los terrenos del Consell de Mallorca que se ocupen con la obra. Esta autorización no supondrá la asunción por parte de esta Administración pública de ningún tipo de responsabilidad respecto del titular o de terceros.

-La presente autorización deberá ejercitarse en el plazo de un año a partir del día siguiente al de la fecha de recepción del presente escrito, quedando sin efecto al término del mismo.

-Las obras se llevarán a cabo bajo vigilancia del personal encargado de la carretera, el cual, en cualquier momento, podrá exigir la presentación de la autorización. Para poder cumplir este requisito, dicha autorización deberá estar en la obra durante toda su duración.

-Esta autorización se otorga a título de precario en la parte que afecte a terrenos titularidad del Consell de Mallorca, sin perjuicio de terceros y salvando los derechos preexistentes sobre los terrenos o los bienes.

-Esta autorización se expide a los únicos efectos de lo previsto en la Ley 5/1990, de 24 de mayo, de Carreteras de la CAIB. En consecuencia no exime de la obligación de obtener las licencias y autorizaciones que la legislación vigente exija en virtud de las competencias concurrentes atribuidas a esta o de otras Administraciones públicas.

-El titular de la presente autorización está obligado a mantener en buen estado de uso y limpieza las instalaciones autorizadas. El personal al servicio de este Departamento podrá inspeccionar las mismas para comprobar su correcto mantenimiento.

-No se permitirá la acumulación de materiales ni de basura sobre la calzada, arcenes, cunetas y aceras, ni dificultar con la ejecución de las obras el tráfico.

-De acuerdo con los art. 31 y 33.c de la Ley 5/90 de Carreteras de la CAIB, las obras se realizarán fuera de la zona de protección de la carretera, a una distancia mínima de dieciocho (18) metros medidos de la arista exterior de la explanación.

-No se permitirá la apertura de nuevos accesos a la carretera.

-A pesar de lo señalado antes, hay que informar que la UA (unidad de alojamiento) se encuentra ubicada dentro de la zona de protección (18 m medidos de la arista exterior de la explanación de la carretera). Por lo tanto, esta edificación deberá certificar su legalidad urbanística y entendemos que no podría, tampoco, cambiarle el uso por encontrarse dentro de la franja señalada antes. En la misma situación se encuentra la fosa séptica. Por lo tanto, estas dos edificaciones no serían legalizables.

La Dirección Insular de Territorio y Paisaje concluye que:

Para realizar la actividad de agroturismo en las parcelas de referencia se considera conveniente la evaluación de impacto ambiental, dado que afecta a edificaciones situadas en terrenos donde este uso es considerado condicionado, y la ocupación y edificabilidad del proyecto supera los parámetros establecidos.

Se recuerda que se deberán cumplir las restricciones y condiciones de las Normas del PTIM mencionadas sin perjuicio de las establecidas por el Planeamiento Municipal u otras normativas de mayor rango que le afecten.

Asimismo se recuerda que para la autorización de esta actividad, se tendrá que solicitar la declaración de interés general y se deberá cumplir los requisitos para APR de erosión según DL 1/2016, de 12 de enero.

Por último, la Dirección General de Turismo, en su último informe de 24/01/2018 indica que:

-Se ha de acreditar que las edificaciones destinadas a agroturismo deben ser legalmente construidas antes del 20/07/2012. Las demás edificaciones se ajustarán a los parámetros urbanísticos.

-Ha de acreditar que la superficie destinada al establecimiento turístico construida antes del 1 de enero de 1960 no es inferior al 50% de la superficie total construida.

Visto lo anterior, se puede concluir que el proyecto presentado NO se podría informar favorablemente según lo establecido en la Ley 8/2012 de 19 de julio, sin perjuicio de la obtención de los permisos necesarios de otras administraciones, de la correspondiente licencia municipal para las obras solicitadas y del cumplimiento del resto de normativa que sea de aplicación.



Esta última consulta se considera determinante, dado que es la administración competente en el objeto del proyecto (actividad de agroturismo). La Dirección General de Turismo ha realizado dos informes, cuya conclusión ha sido idéntica: El proyecto presentado NO se podría informar favorablemente según lo establecido en la Ley 8/2012 de 19 de julio.

6. 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 evaluaciones ambientales, en concreto:

1. Características del proyecto: El proyecto consiste en la rehabilitación y reforma de una antigua explotación minera de lignito y las construcciones asociadas, adaptándolas al uso de agroturismo. No implica incrementos de superficie ni de volumen. La finca se encuentra incluida en el Registro de Explotaciones Agrarias de Mallorca con el número 18608. Se dedica al cultivo de secano, en concreto a olivar y almendral.
2. Ubicación del proyecto: La finca que se pretende destinar a uso agroturístico está integrado por las parcelas 328, 329 y 330 del polígono 4 de Alaró. La primera de ellas sería la que albergaría las edificaciones. Limita al norte con la carretera Ma-2022. Los terrenos están calificados como AIA y una pequeña zona en el sur como APR de erosión. No incluye espacios protegidos por la LECO.
3. Características del potencial impacto: Las obras de rehabilitación y reforma de las edificaciones implicarán movimientos de tierras y generación de polvo y ruidos. Se generarán residuos, que serán tratados adecuadamente. Se prevé una producción de aguas sucias, consecuencia del uso de las instalaciones durante la fase de actividad. Serán depuradas en una depuradora instalada al efecto. El agua, una vez tratada, se utilizará para regar. Se plantean medidas para fomentar el consumo eficiente del recurso. Se proponen una serie de medidas correctoras en el seno del documento ambiental.

Conclusiones del informe de impacto ambiental

Primero: No sujetar a evaluación de impacto ambiental ordinaria el proyecto de actividad de agroturismo en el polígono 4, parcela 328 (TM Alaró) 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 siempre que se cumplan las medidas propuestas en el Documento ambiental y las siguientes condiciones:

Según el informe del Servicio de Salud Ambiental, se deben cumplir estos condicionantes:

- RD 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.
- Decreto 53/2012, de 6 de julio, sobre vigilancia sanitaria de las aguas de consumo humano de las Illes Balears.
- Se recuerda que se debe tramitar la correspondiente autorización para reutilizar las aguas depuradas de riego.

Según la Dirección Insular de Infraestructuras y Movilidad, se deben cumplir estos condicionantes:

- La autorización se entenderá salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros. En ningún caso adquirirá el peticionario derecho de propiedad ni de posesión sobre los terrenos del Consell de Mallorca que se ocupen con la obra. Esta autorización no supondrá la asunción por parte de esta Administración pública de ningún tipo de responsabilidad respecto del titular o de terceros.
- La presente autorización deberá ejercitarse en el plazo de un año a partir del día siguiente al de la fecha de recepción del presente escrito, quedando sin efecto al término del mismo.
- Las obras se llevarán a cabo bajo vigilancia del personal encargado de la carretera, el cual, en cualquier momento, podrá exigir la presentación de la autorización. Para poder cumplir este requisito, dicha autorización deberá estar en la obra durante toda su duración.
- Esta autorización se otorga a título de precario en la parte que afecte a terrenos titularidad del Consell de Mallorca, sin perjuicio de terceros y salvando los derechos preexistentes sobre los terrenos o los bienes.
- Esta autorización se expide a los únicos efectos de lo previsto en la Ley 5/1990, de 24 de mayo, de Carreteras de la CAIB. En consecuencia no exime de la obligación de obtener las licencias y autorizaciones que la legislación vigente exija en virtud de las competencias concurrentes atribuidas a esta o de otras Administraciones públicas.
- El titular de la presente autorización está obligado a mantener en buen estado de uso y limpieza las instalaciones autorizadas. El personal al servicio de este Departamento podrá inspeccionar las mismas para comprobar su correcto mantenimiento.
- No se permitirá la acumulación de materiales ni de basura sobre la calzada, arcenes, cunetas y aceras, ni dificultar con la ejecución





de las obras el tráfico.

-De acuerdo con los art. 31 y 33.c de la Ley 5/90 de Carreteras de la CAIB, las obras se realizarán fuera de la zona de protección de la carretera, a una distancia mínima de dieciocho (18) metros medidos de la arista exterior de la explanación.

-No se permitirá la apertura de nuevos accesos a la carretera.

-A pesar de lo señalado antes, hay que informar que la UA (unidad de alojamiento) se encuentra ubicada dentro de la zona de protección (18 m medidos de la arista exterior de la explanación de la carretera). Por lo tanto, esta edificación deberá certificar su legalidad urbanística y entendemos que no podría, tampoco, cambiarle el uso para turbarse en la franja señalada antes. En la misma situación se encuentra la fosa séptica. Por lo tanto, estas dos edificaciones no serían legalizables.

Según el informe de la Dirección Insular de Territorio y Paisaje:

Para realizar la actividad de agroturismo en las parcelas de referencia se considera conveniente la evaluación de impacto ambiental, dado que afecta a edificaciones situadas en terrenos donde este uso es considerado acondicionado, y la ocupación y edificabilidad del proyecto supera los parámetros establecidos.

Se recuerda que se deberán cumplir las restricciones y condiciones de las Normas del PTIM mencionadas sin perjuicio de las establecidas por el Planeamiento Municipal u otras normativas de mayor rango que le afecten.

Asimismo se recuerda que para la autorización de esta actividad, se tendrá que solicitar la declaración de interés general y se deberá cumplir los requisitos para APR de erosión según DL 1/2016, de 12 de enero.

Según la Dirección General de Turismo:

-Se ha de acreditar que las edificaciones destinadas a agroturismo deben ser legalmente construidas antes del 20/07/2012. Las demás edificaciones se ajustarán a los parámetros urbanísticos.

-Ha de acreditar que la superficie destinada al establecimiento turístico construida antes del 1 de enero de 1960 no es inferior al 50% de la superficie total construida.

Según el criterio del técnico bajo firmante:

-Habrà que realizar una memoria agrícola, donde se reflejarán todos los aspectos relacionados con esta actividad, como instalaciones empleadas, variedades cultivadas, viabilidad económica, previsión de producción, etc. Habrà, también, que aclarar el uso que tendrá la tercera edificación agrícola del proyecto. Este documento debe estar disponible para la administración competente en agricultura.

-Habrà que tener en cuenta los aspectos paisajísticos de la ejecución y funcionamiento del proyecto, ya que el Estudio de incidencia paisajística presentado es claramente insuficiente.

-Es necesario que el Consell de Mallorca, a la hora de la concesión de la declaración de interés general, tenga en consideración los aspectos de la norma 22 del Plan Territorial de Mallorca en cuanto a los parámetros de edificabilidad y ocupación permitidos.

Segundo. Se publicará el presente informe ambiental 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 evaluaciones ambientales.

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 aprobación del plan o programa en el plazo máximo de cuatro años desde la publicación, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 47.4 de la Ley 21/2013.

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

Quinto. Esta propuesta de 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 aprobación.

Sexto. Se recuerda que, en aplicación del artículo 17.2 de la Ley 12/2016

Si el órgano ambiental, una vez analizada la documentación presentada por el órgano sustantivo, considera la posible inviabilidad jurídica del proyecto por aplicación de la normativa sectorial, lo notificará al órgano sustantivo para que éste adopte una resolución adecuada y la



comunique al órgano ambiental

Teniendo en cuenta el sentido de los dos informes emitidos por la Dirección General de Turismo en el sentido de que "el proyecto no se podría informar favorablemente", se considera que el proyecto de agroturismo en el polígono 4 parcela 328 de Alaró podría ser considerado inviable jurídicamente, cuestión que, como indica la norma, corresponde resolver al órgano sustantivo.

Palma, a 9 de marzo de 2018

El presidente de la CMAIB
Antoni Alorda Vilarrubias

