

## Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

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

**6286**

*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 edificaciones, bodega y ampliación de almacén pol. 3 parc. 155 (T. M. Sencelles) (181a/17)*

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 4 de junio 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 edificaciones, bodega y ampliación de almacén en el pol. 3 parc. 155 (T. M. Sencelles), 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 siguientes proyectos, públicos o privados:

#### a) Los proyectos incluidos en el anexo II

En el caso concreto del proyecto que se evalúa, se ajusta bastante bien al grupo 5 punto 1 del anexo II, que incluye las instalaciones industriales situadas en suelo rústico. También, dentro del mismo grupo, el punto 2 incluye las industrias de cualquier tipo, cuando producen líquidos que no se evacuen a través de la red de alcantarillado.

#### 2. Descripción y ubicación del proyecto

El proyecto se titula "Proyecto de edificaciones, bodega y ampliación de almacén pol. 3 parc. 155 (T. M. Sencelles)". El ámbito se encuentra a unos 2.6 km del núcleo de Inca y a unos 3.5 km del de Sencelles. La parcela linda en la parte norte con el término municipal de Inca. Paisajísticamente, el ámbito corresponde mayoritariamente a un mosaico agrícola de secano con una masa de frutales de regadío al oeste. En la parte norte hay una cierta concentración de viviendas unifamiliares.

El terreno no goza de ninguna figura de protección territorial. Es suelo rústico general (SRG). No es espacio natural protegido ni está integrado en la RN2000. Tampoco está afectado por ninguna APR. En la parte oeste colinda con la carretera Ma-3120 de Inca a Sencelles, por lo que existe una APT de carreteras. Al ser un terreno destinado a un uso agrícola, se ha producido una explotación tradicional que ha impedido la reforestación con flora autóctona. Por lo tanto, no existe en el ámbito ningún hábitat natural relevante. La vulnerabilidad de acuíferos es baja y moderada.

En la finca hay varias edificaciones. El proyecto prevé reformar las casas y los sesteaderos para integrarlos dentro de la actividad agrícola y comercial. Se desarrolla en dos fases. En la primera se pretende arreglar las casas para crear un centro de interpretación y construir un almacén agrícola de nuevo. También crear la infraestructura de dotación de servicios (agua potable, agua de saneamiento, electricidad) de las edificaciones existentes y futuras y los depósitos para las aguas residuales y las de limpieza. En la fase dos se construirá una bodega de dos plantas, siendo la construcción parcialmente soterrada, con el fin de ahorrar energía. También se prevé ampliar el almacén agrícola de la fase 1.

#### 3. Evaluación de los efectos previsibles

Durante la fase constructiva se producirán movimientos de tierra, se abrirán zanjas, se deberá hacer el agujero para soterrar la bodega, etc.

También, evidentemente, se generarán residuos de construcción y demolición y contaminación acústica.

En la fase de explotación se generarán aguas residuales, residuos del procesamiento de la uva y de la limpieza de la maquinaria, ruidos y



vibraciones, etc.

Un impacto a más largo plazo es el de tipo paisajístico. La superficie de la parcela es casi llana, con una ligera inclinación hacia el sur. Por tanto, las nuevas construcciones (almacén y bodega) podrán ser observadas desde diferentes puntos. Se proponen medidas correctoras en este sentido, como hacer las nuevas edificaciones en las proximidades de las ya construidas antiguamente, realizar apantallamientos vegetales, etc. Dada la exoneración de los parámetros urbanísticos y tipológicos que ha determinado la Comisión Técnica de Agricultura, el promotor no estaría obligado a cumplir las determinaciones de las normas territoriales del PTM y las NNSS de Sencelles, si bien sí que el proyecto propone medidas de integración paisajística basadas en el reaprovechamiento del suelo extraído y en la creación de apantallamientos vegetales (revestimientos en las paredes y árboles y arbustos en los alrededores).

Existe también el peligro de posibles vertidos involuntarios de aceites o combustibles derivados del uso de la maquinaria pesada. Las tareas de mantenimiento de esta maquinaria se llevarán a cabo en el almacén, en situaciones controladas y tomando una serie de medidas que aparecen contempladas en el EIA.

Por otra parte, el funcionamiento de vehículos a motor implicará forzosamente un incremento en la emisión de gases de efecto invernadero (fundamentalmente CO<sub>2</sub>). Se prevé implantar un sistema de calentamiento de agua en base a diez paneles de energía termosolar. Esta instalación permitirá disminuir la huella ecológica de la actividad. Según la planimetría enviada por el promotor, las placas finalmente serán diez (el EIA hablaba sólo de ocho), y se situarán en el techo de la bodega, en la parte norte pero con orientación al sur, de tal manera que quedan tapadas y no se pueden ver desde el suelo.

Para todos estos impactos se prevén medidas correctoras, que parecen suficientes.

#### 4. Consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas

Se han efectuado consultas a diferentes administraciones.

El Servicio de Salud Ambiental informa que:

-Relativo al pozo, no tenemos en esta Consejería autorización como agua de consumo humano.

-Recordar que tanto el pozo como la solución para el abastecimiento del agua potable que se elija debe cumplir también el Decreto 53/2012, de 6 de julio, sobre vigilancia sanitaria de las aguas de consumo humano de las Illes Balears.

El Servicio de Ordenación del Territorio de la Dirección Insular de Territorio y Paisaje del Consell de Mallorca concluye con las siguientes consideraciones:

-En la propuesta del asunto se observa un conjunto de actividades de las que algunas pueden tener la consideración de uso admitido y otras la de uso condicionado. Para estas últimas necesitará la declaración de interés general previa a su autorización según lo previsto en la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Illes Balears.

-Después de analizar la documentación presentada y sin tener datos concretos del proyecto, en cualquier caso se deberá cumplir con la n. 22 a3) altura máxima de las edificaciones (no hay datos) y se debe cumplir con la N.22 a7) "la cubierta será inclinada de teja árabe; se permitirá otro tipo de cubiertas tradicionales a los cuerpos y elementos complementarios, siempre que éstos no superen el 20% de la superficie ocupada total de la edificación principal...".

-Como se muestra en las imágenes de Google maps en el acceso de la parcela hay un letrero que dice "Bodegas" y "Restaurante". Se debe presentar el Proyecto de Actividad mencionado en el Estudio ambiental con el fin de aclarar esta actividad de "Restaurante" que, según la matriz del suelo rústico es una actividad condicionada (norma 18.2.b) a solicitar el interés general y en todo caso la superficie de esta edificación no puede enmascarar la superficie destinada a la actividad principal.

-En las actuaciones a realizar en las zonas donde está emplazada la parcela, se deben cumplir las restricciones y condiciones de las Normas antes mencionadas del PTIM sin perjuicio de las establecidas por el Planeamiento Municipal u otras normativas de mayor rango que le afecten y puedan ser más restrictivas.

#### 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 evaluaciones ambientales, y se prevé que el proyecto pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, en concreto:

1. Características del proyecto: El proyecto prevé reformar las casas y los sesteaderos para integrarlos dentro de la actividad agrícola y comercial. Se desarrolla en dos fases. En la primera se pretende arreglar las casas para crear un centro de interpretación y construir un nuevo almacén agrícola. También crear la infraestructura de dotación de servicios (agua potable, agua de saneamiento, electricidad) de las



edificaciones existentes y futuras y los depósitos para las aguas residuales y las de limpieza. En la fase dos se construirá una bodega de dos plantas, siendo la construcción parcialmente soterrada, con el fin de ahorrar energía. También se prevé ampliar el almacén agrícola de la fase 1.

2. Ubicación del proyecto: El ámbito se encuentra a unos 2.6 km del núcleo de Inca y a unos 3.5 km del de Sencelles. La parcela linda en la parte norte con el término municipal de Inca. Paisajísticamente, el ámbito corresponde mayoritariamente a un mosaico agrícola de secano con una masa de frutales de regadío al oeste. En la parte norte hay una cierta concentración de viviendas unifamiliares. El terreno no goza de ninguna figura de protección territorial. Es suelo rústico general (SRG). No es espacio natural protegido ni está integrado en la RN2000. Tampoco está afectado por ningún APR. En la parte oeste colinda con la carretera Ma-3120 de Inca a Sencelles, por lo que existe una APT de carreteras. Está afectado por vulnerabilidad de acuíferos baja y moderada. Al ser un terreno destinado a un uso agrícola, se ha producido una explotación tradicional que ha impedido la reforestación con flora autóctona. Por lo tanto, no existe en el ámbito ningún hábitat natural relevante.

3. Características del potencial impacto: Durante la fase constructiva se producirán movimientos de tierra, se abrirán zanjas, se deberá hacer el agujero para soterrar la bodega, etc. También, evidentemente, se producirán residuos de construcción y demolición y contaminación acústica. En la fase de explotación se generarán aguas residuales, residuos del procesamiento de la uva y de la limpieza de la maquinaria, ruidos y vibraciones, etc. Estas aguas serán almacenadas en un depósito estanco y, posteriormente, entregadas a gestor autorizado. Igualmente lo serán el resto de residuos inertes derivados de la vendimia, como "orujo" o ramitas. El resto de impactos relacionados serán de corta duración y el Estudio de Impacto Ambiental propone una serie de medidas protectoras y correctoras que parecen suficientes.

Un impacto a más largo plazo es el de tipo paisajístico. La superficie de la parcela es casi llana, con una ligera inclinación hacia el sur. Por tanto, las nuevas construcciones (almacén y bodega) podrán ser observadas desde diferentes puntos. Se proponen medidas correctoras en este sentido, como hacer las nuevas edificaciones en las proximidades de las ya construidas antiguamente, realizar apantallamientos vegetales, etc.

Dada la exoneración de los parámetros urbanísticos y tipológicos que ha determinado la Comisión Técnica de Agricultura, el promotor no estaría obligado a cumplir las determinaciones de las normas territoriales del PTM y las NNSS de Sencelles, si bien sí que el proyecto propone medidas de integración paisajística basadas en el reaprovechamiento del suelo y piedras extraídas y en la creación de apantallamientos vegetales (revestimientos en las paredes y árboles y arbustos en los alrededores).

Existe también el peligro de posibles vertidos involuntarios de aceites o combustibles derivados del uso de la maquinaria pesada. Las tareas de mantenimiento de esta maquinaria se llevarán a cabo en el almacén, en situaciones controladas y tomando una serie de medidas que aparecen contempladas en el EIA.

Por otra parte, el funcionamiento de vehículos a motor implicará forzosamente un incremento en la emisión de gases de efecto invernadero (fundamentalmente CO<sub>2</sub>). En el proyecto figura la implantación de un sistema de calentamiento de agua en base a diez paneles de energía termosolar. Esta instalación permitirá disminuir la huella ecológica de la actividad.

#### Conclusiones del informe de impacto ambiental

Primero: No sujetar a evaluación de impacto ambiental ordinaria el proyecto de edificaciones, bodega y ampliación de almacén pol. 3 parc. 155 (TM Sencelles), dado que se prevé que no tendrá 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 Estudio de impacto Ambiental y las siguientes condiciones:

Según el informe del Servicio de Salud Ambiental:

-Es preciso que el pozo tenga autorización para uso doméstico antes de iniciar la actividad.

-Recordar que tanto el pozo como la solución para el abastecimiento del agua potable que se elija debe cumplir también el Decreto 53/2012, de 6 de julio, sobre vigilancia sanitaria de las aguas de consumo humano de las Illes Balears.

Según el informe del Servicio de Territorio del Consell de Mallorca:

-En la propuesta del asunto se observa un conjunto de actividades de las que algunas pueden tener la consideración de uso admitido y otras la de uso condicionado. Para estas últimas necesitará la declaración de interés general previa su autorización según lo previsto en la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Illes Balears.

Los condicionantes que hacen referencia a aspectos paisajísticos y urbanísticos recogidos en las normas del PTIM han sido descartados dada la determinación de la Comisión Técnica del expediente SR 17/2017 de 11 de julio de 2017 que concluyó: "Informar favorablemente la exoneración de la condición urbanística de volumen, altura y tipología de cubierta del proyecto del expediente SR 17/2017: Bodega y



ampliación de almacén agrícola. Sencelles. Promotor: Santa Catarina Vinos de Mallorca SAU, al quedar justificada su necesidad".

En cuanto a la duda suscitada en relación al cartel situado a la entrada y que ponía "Restaurante Son Aloi", el técnico que suscribe contactó con el representante del promotor, que ha informado que el restaurante cesó en su actividad hace unos siete años, que el cartel fue eliminado y que el proyecto actual no contempla ninguna actividad de restaurante. Esta actividad, si se implantara, debería contar con la declaración de interés general, dado que sería un uso condicionado (tal y como indica el informe del Servicio de Territorio del Consejo de Mallorca).

Otras condiciones:

-Hay que evitar la realización de los movimientos de tierras entre los meses de marzo y junio (ambos incluidos) para no afectar a la nidificación de las aves esteparias.

-Hay que obtener la autorización del Servicio de Aguas Subterráneas en cuanto al uso industrial de 1500 m3 de agua del pozo antes de iniciar la actividad.

-Hay que evitar la utilización del ciprés (Cupressus sempervirens) en los apantallamientos vegetales, dado que no se trata de una especie autóctona. Puede ser sustituido por cualquier otra de las especies forestales propias (encina, olivo, etc.) que el proyecto prevé plantar.

-Hay que hacer un apantallamiento vegetal alrededor del almacén agrícola, para disminuir el impacto paisajístico de esta edificación, con especies forestales autóctonas y de bajo requerimiento hídrico.

-El Plan de Vigilancia deberá realizar el seguimiento periódico del estado de las plantas de los ajardinamientos y apantallamientos, procurando la supervivencia de las plantas y priorizando la sustitución de los ejemplares muertos.

-Habrà que extremar las precauciones para evitar la caída de animales en las zanjas de dotación de servicios para las edificaciones. Así, se deberán mantener abiertas el menor tiempo posible. Si han de quedar abiertas fuera de la jornada laboral, se dispondrán tablones para que la fauna que caiga pueda salir autónomamente. También se harán revisiones diarias, sacando (en su caso) los ejemplares que hayan podido caer durante la noche y no hayan conseguido salir.

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 del 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.

Palma, a 4 de junio de 2018

**El presidente de la CMAIB**  
Antoni Alorda Vilarrubias

