

## Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

### ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y TERRITORIO

**11105** *Resolución de corrección de errores de la resolución del presidente de la Comisión de Medio Ambiente de les Illes Balears, de 17 de agosto de 2020, por la que se formula el informe de impacto ambiental sobre el proyecto de agroturismo en construcciones rústicas existentes, polígono 17, parcela 153, TM Algaida (10a/2019)*

#### Antecedentes

1. En fecha 24 de enero de 2019 tiene entrada oficio del Ayuntamiento de Algaida, al que se adjunta documentación relativa al proyecto de agroturismo en construcciones rústicas existentes, polígono 17, parcela 153, a los efectos de emitir el informe correspondiente a la evaluación de impacto ambiental simplificada.
2. En fecha 7 de agosto de 2020 se emite informe propuesta de resolución del procedimiento de evaluación.
3. En fecha 17 de agosto de 2020 se emite resolución del presidente de la Comisión de Medio Ambiente de les Illes Balears por la que se formula el informe de impacto ambiental sobre el proyecto.

#### Fundamentos jurídicos

1. El artículo 109.2 de la ley 39/2015, de 1 de octubre de 2015, del procedimiento administrativo común de las Administraciones Públicas, dice que las Administraciones Públicas podrán rectificar en cualquier momento, de oficio o a instancia de los interesados, los errores materiales, de hecho, o aritméticos existentes en sus actos.
2. Tanto la jurisprudencia del Tribunal Constitucional (sentencias 218/1999, de 29 de noviembre, y 69/2000, de 13 de marzo), como la del Tribunal Supremo (sentencias de la Sala Tercera de 19 de septiembre de 2004, recurso 4174 / 2000; de 4 de febrero de 2008, recurso 2160 /2003), han declarado que los simples errores materiales, de hecho o aritméticos son aquellos a los que la corrección no implica un juicio valorativo, ni exige operaciones de calificación jurídica, por evidenciar- el error directamente, al deducirse con plena certeza del propio texto de la resolución, sin necesidad de hipótesis o deducciones.

Estos errores materiales aluden, por tanto, a meras equivocaciones elementales, que se aprecian de forma clara, patente, manifiesta y ostensible, siendo evidentes por sí solos, sin que sea necesario acudir a ulteriores razonamientos, ni a operaciones valorativas o aclaratorias sobre normas jurídicas, ya que afectan a un determinado suceso de manera independiente de toda opinión, criterio o calificación, al margen, pues, de cualquier interpretación jurídica y de toda apreciación hermenéutica valorativa.

3. En la resolución del presidente de la Comisión de Medio Ambiente de les Illes Balears, de 17 de agosto de 2020, por la que se formula el informe de impacto ambiental sobre el proyecto de agroturismo en construcciones rústicas existentes, polígono 17, parcela 153, TM Algaida, se ha detectado un error material en la transcripción de la localización del proyecto, de manera que en diferentes apartados se habla del polígono 7 y / o de la parcela 135 de Algaida cuando, como se extrae claramente de la documentación incluida en el expediente, la localización correcta es el polígono 17, parcela 153 de Algaida.

Este error cumple con los requisitos exigidos por la jurisprudencia expuesta anteriormente, con lo que procede su rectificación.

4. 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 les Illes Balears, establece que son competencia del presidente de la CMAIB todas las que la legislación vigente asigne a la Comisión de Medio Ambiente de les Illes Balears sin precisar el órgano y que no estén expresamente atribuidas al pleno de la CMAIB en el artículo 9.

Por todo ello, visto el informe con propuesta de resolución de 14 de septiembre de 2020, dicto la siguiente:

## RESOLUCIÓN

1. Aprobar la corrección de errores de la resolución del presidente de la Comisión de Medio Ambiente de les Illes Balears, de 17 de agosto de 2020, por la que se formula el informe de impacto ambiental sobre el proyecto de agroturismo en construcciones rústicas existentes, polígono 17, parcela 153, TM Algaida, por lo que debe quedar redactada en los siguientes términos:

"Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 7 de agosto de 2020, 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 les Illes Balears (CMAIB) (BOIB núm. 26 de 27 de febrero de 2018),

RESUELVO FORMULAR:

El informe de impacto ambiental sobre el proyecto de agroturismo en construcciones rústicas existentes, polígono 17, parcela 153 (TM Algaida), en los siguientes términos:

### 1. Determinación de sujeción a evaluación ambiental y tramitación

De acuerdo con la letra a) del punto 2 del artículo 14 de la Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de les Illes Balears, deben ser objeto de evaluación de impacto ambiental simplificada los proyectos incluidos en el anexo II de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, o en el anexo 2 de esta ley. Entre los proyectos incluidos en el anexo 2, el agroturismo proyectado incluye el punto 6 del grupo 7 (otros proyectos):

Urbanizaciones de vacaciones e instalaciones hoteleras fuera de áreas urbanas y construcciones asociadas.

Por tanto, el proyecto se ha tramitado como una Evaluación de Impacto Ambiental Simplificada y sigue el procedimiento establecido en la sección 2ª del Capítulo II de evaluación de impacto ambiental de proyectos del Título II de evaluación ambiental de la Ley 21/2013. Se deben cumplir también las prescripciones del artículo 17 de la Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de les Illes Balears que le sean de aplicación.

### 2. Descripción y ubicación del proyecto

El proyecto «Proyecto de agroturismo en construcciones rústicas, parcela 153, polígono 17» realizado por los arquitectos Ignacio Antonio Sáez y Andreu Bover Extraño, con los números de colegiados 356.085 y 430.552, respectivamente, en fecha de enero 2017, se ubica en la parcela 153 del polígono 17 en el término municipal de Algaida. La parcela tiene una superficie de 142.060 m<sup>2</sup> según la escritura, de la que 433,23 m<sup>2</sup> son superficie edificada. En la parcela se desarrolla una explotación agraria y ganadera de cereales de secano para forraje de ganado ovino.

El objeto del proyecto es realizar la reforma y la ampliación de las edificaciones existentes y la construcción de 4 nuevas edificaciones aisladas con una superficie de 430,64 m<sup>2</sup> junto con una piscina de 221,76 m<sup>2</sup> y un aparcamiento al aire libre de 17 plazas para adecuarlos para llevar a cabo su conversión para el uso de agroturismo.

Actualmente, en el área afectada por el proyecto hay 1 cisterna de agua y 2 edificaciones rústicas:

- Edificación existente 1 (EE1): construcción fechada en 1870 de 266,96 m<sup>2</sup> de 2 plantas, la planta baja de 170,20 m<sup>2</sup> está distribuida en 2 habitaciones, 1 cocina, 1 distribuidor y 3 establos mientras que la primera planta se destinaría a almacén (96,76 m<sup>2</sup>).
- Edificación existente 2 (EE2): construcción fechada en 1956 de 115,70 m<sup>2</sup> de 2 plantas, la planta baja de 115,70 m<sup>2</sup> está distribuida en 3 habitaciones, 1 horno, 1 distribuidor, 1 departamento para animales y 2 estancias en ruinas, mientras que la primera planta se destinaría a almacén (50,57 m<sup>2</sup>).

Las actuaciones previstas en el proyecto son las siguientes:

- a) Desbroce del terreno y tala de la vegetación para facilitar el paso y la actuación de la maquinaria pesada.
- b) Movimiento de tierras para la realización de agujeros, para la instalación de la red eléctrica, de la red de riego y de la construcción de la piscina.
- c) Instalación de una red eléctrica subterránea para el abastecimiento del agroturismo.
- d) Instalación de sistemas de drenaje en las zonas habilitadas al tránsito de personas o en las zonas ajardinadas.
- e) Las zonas exteriores como caminos de acceso y circulación se compactarán con gravas procedentes del lugar.
- f) Instalación de una red de aguas residuales, mediante un sistema de arquetas comunicadas por tuberías desde las edificaciones hasta una estación impulsora la que las ha de impulsar a una fosa séptica de regeneración-oxidación de una capacidad de 18.000 litros para la depuración de las aguas.





- g) Instalación de un sistema de riego. Una parte de esta instalación general forma parte de una red de tubos superficiales o subsuperficiales para el riego de una zona verde de gramíneas que sirve como sistema de infiltración del efluente de la fosa séptica.
- h) Construcción de 4 edificaciones nuevas, de planta baja las que respetarán el aspecto de construcción tradicional de las edificaciones existentes y tendrán cubierta inclinada:
- h.1. Edificio de habitaciones nº1 con 151,20 m2 construidos con zona de terraza con una superficie de ocupación 45,50 m2. En este edificio se proyectan 4 unidades de alojamiento (habitaciones dobles) con baño completo con bañera, todas las habitaciones cuentan con 1 terraza y zona ajardinada.
- h.2. Edificio de habitaciones nº2 con 115,20 m2 construidos con zona de terraza con una superficie de ocupación de 35,40 m2. En este edificio se proyectan 3 unidades de alojamiento con baño completo con bañera (1 de ellas adaptada), todas las habitaciones cuentan con 1 terraza y zona ajardinada.
- h.3. Edificio de servicios con 110,40 m2 construidos con una terraza con una superficie de ocupación de 119,20 m2. En este edificio se proyectan una recepción de 18,19 m2, una cocina de 15,26 m2, un comedor para 24 comensales de 48,20 m2 y 1 baño de 11,90 m2 adaptado. En este edificio también se proyectan 1 aljibe de agua potable y 1 aljibe de aguas pluviales, así como una planta subterránea para instalaciones de geotermia.
- h.4. Edificio de baños de la piscina con 18,00 m2 construidos, uno de ellos adaptado.
- i) Remodelación y rehabilitación de los edificios existentes: Se llevará a cabo una reforma interior de las mismas, para asegurar y reforzar su estructura de forjados, renovar las cubiertas inclinadas para mejorar las condiciones de impermeabilización y aislamiento. Se respetarán al máximo los elementos tradicionales de construcción así como el aspecto inicial de las edificaciones.
- i.1. Edificación existente 1 (EE1): en la planta baja se proyectan 1 vestíbulo y 4 unidades de alojamiento con baño completo y terraza, 3 de ellas también con un vestidor. La proyección de estas terrazas supondrá la ampliación de la superficie de ocupación en 110,95 m2. En cambio, en la primera planta se proyectan 1 pequeño vestíbulo y 2 unidades de alojamiento con baño completo y vestidor sin terrazas.
- i.2. Edificación existente 2 (EE2): en la planta baja se proyectan 3 unidades de alojamiento con baño completo y vestidor / recibidor, 2 de ellas con zona de terraza y zona ajardinada y la otra únicamente con zona de terraza. La ampliación supondrá un aumento en 35,84 m2 de la superficie construida mientras que la proyección de las terrazas supondrá la ampliación de la superficie de ocupación en 43,24 m2. En el caso de la primera planta se proyecta 1 unidad de alojamiento con baño completo y vestidor sin terraza.
- j) Proyección de un aparcamiento al aire libre sin pavimentar ni asfaltar con arbolado para hacer sombra para 17 plazas para turistas, 1 de ellas adaptada.
- k) Impermeabilización y construcción de una piscina: Piscina poligonal con una superficie de ocupación de 221,76 m2, la cual tiene anexada una zona de terraza con una superficie de ocupación de 253,87 m2, que cuenta con 1 ducha exterior. Para la construcción de la piscina será necesario la implantación de un sistema de tuberías para el suministro de agua y su renovación.
- l) Nueva plantación de arbolado para los exteriores del agroturismo.

En cuanto al suministro de agua del proyecto, se realizará a partir del agua extraída del pozo existente en la finca. El agua del pozo quedará almacenada, por un lado, en un aljibe de capacidad mínima de 23.000 litros, lo utilizará como agua potable y, por otra parte, en otro aljibe de capacidad mínima de 12.000 litros para hacerla servir en tareas contra incendios, en su caso. Asimismo, también se instalará un aljibe de 35.000 litros de capacidad para almacenar aguas pluviales para su uso posterior como agua de riego. El agua destinada a la piscina será suministrada mediante camiones cisternas.

El agroturismo dispondrá de un total de 17 unidades de alojamiento y con un total de 34 plazas turísticas.

La superficie construida total será de 863,87 m2 mientras que la superficie de ocupación total será de 1.546,46 m2.

### 3. Evaluación de los efectos previsibles

Durante la fase de obras de la ejecución del proyecto se producirán los siguientes impactos negativos: efectos sobre la calidad atmosférica (emisión de polvo, partículas, ruidos y gases de efecto invernadero), alteración de la cubierta terrestre fértil y movimientos de tierra, aumento de la erosión, riesgo de contaminación de los acuíferos, efectos sobre la hidrogeología por el consumo de agua, efectos sobre la fauna y el paisaje intrínseco y extrínseco rural, aumento significativo de generación de residuos domésticos y de residuos de construcción y demolición, entre los que se podrían encontrar residuos peligrosos como el amianto y finalmente consumo significativo de recursos naturales.

En cuanto a los impactos positivos, se prevén la rehabilitación de edificaciones tradicionales rústicas existentes, la plantación de un nuevo arbolado y efectos socioeconómicos como la creación de empleo.

Durante la fase de explotación se producirán los siguientes impactos negativos: efectos sobre la calidad atmosférica (emisión de polvo, partículas, ruidos y gases de efecto invernadero), alteración significativa del paisaje intrínseco, importante consumo de recursos (agua del pozo y energía) como consecuencia de las 34 plazas turísticas, generación de aguas residuales y residuos domésticos, efectos sobre el comportamiento de la fauna debido a los ruidos y la presencia humana.



En cuanto a los impactos positivos, se prevén la conservación de las edificaciones tradicionales rústicas existentes y efectos socioeconómicos como la creación de empleo. Asimismo, la fase de explotación del agroturismo permitirá obtener rentas adicionales para poder mantener la actividad agraria principal.

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

De acuerdo con el artículo 46 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se han realizado consultas a las siguientes administraciones previsiblemente afectadas por la realización del proyecto:

- Servicio de Reforma y Desarrollo Agrario de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura y Pesca.
- Dirección General de Turismo de la Consejería de Innovación, Investigación y Turismo.
- Dirección General de Salud Pública y Participación de la Consejería de Salud.
- Dirección Insular de Urbanismo del Departamento de Territorio e Infraestructuras del Consell de Mallorca.
- AESA, Dirección de Seguridad de Aeropuertos y Navegación Aérea.

A fecha de hoy dentro del expediente constan los informes siguientes:

En fecha 20 de febrero de 2019, el Servicio de Reforma y Desarrollo Agrario de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura y Pesca informó lo siguiente:

La finca rústica forma parte de la explotación agraria Agrocoll Balear SAT inscrita en el registro con núm. 6.550 como Prioritaria, y por tanto, preferente, con una superficie total de explotación de 194, 42 que genera 6,49 unidades de trabajo agrario (UTA).

Esta Dirección General de Agricultura y Ganadería, a través del 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.

En fecha 14 de marzo de 2019, el Departamento de Territorio e Infraestructuras de la Dirección Insular de Urbanismo del Consell de Mallorca informó lo siguiente:

El uso de agroturismo se encuentra dentro de las actividades complementarias al sector primario. Esta actividad, en suelo rústico general, se considera un uso admitido en la matriz de suelo rústico de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de les Illes Balears, en el suelo rústico general. Por tanto, no será necesaria la declaración de interés general prevista en el artículo 26 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de les Illes Balears.

En cuanto al proyecto presentado se hacen las observaciones siguientes:

- Se comprobará si la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears es de aplicación en cuanto a la necesidad de que los agroturismos estén situados en parcelas que constituyan una explotación agraria preferente.
- Toda la parcela está afectada por servidumbres aeroportuarias.
- En todo caso las nuevas superficies propuestas deben ser una ampliación de las edificaciones existentes en la parcela construidas antes del 1 de enero de 1960.

En fecha 24 de abril de 2019, la Dirección General de Turismo de la Consejería de Innovación, Investigación y Turismo informó lo siguiente:

Se puede concluir que el proyecto es viable y se puede informar favorablemente, condicionado a que se mantenga una explotación agrícola, ganadera o forestal en la parcela vinculada a la actividad turística, y sin perjuicio de la obtención de los permisos necesarios de otras administraciones y de la correspondiente licencia municipal para las obras solicitadas.

Antes de su apertura, se debe presentar la declaración responsable de inicio de actividad turística y solicitar su inscripción en el registro insular de empresas, actividades y establecimientos turísticos.

En fecha 29 de enero de 2020, la Dirección General de Salud Pública y Participación de la Consejería de Salud, una vez realizada la subsanación de deficiencias que esta Dirección General detectó anteriormente, se informó lo siguiente:

Una vez revisada la documentación complementaria relativa al «Proyecto básico de agroturismo en construcciones rústicas en la parcela 153 del polígono 17 (Algaida)», respecto al ámbito ambiental se informa favorablemente condicionado a:

1. Cumplimiento de las medidas de protección y corrección incluidas en la documentación presentada.
2. Obtención de la autorización por parte de la Dirección General de Recursos Hídricos de aprovechamiento de las aguas: en la documentación se aporta la solicitud de aprovechamiento de aguas subterráneas pero no una resolución positiva.



3. Obtención de la autorización por parte de la Dirección General de Salud Ambiental de uso de aguas de consumo humano: no hay autorización para el uso doméstico y regadío pero, en caso de resolución positiva, esto no permite el uso por un agroturismo.

En fecha 15 de marzo de 2020, aparte de las consultas realizadas a las administraciones afectadas y personas interesadas, de acuerdo con el artículo 17. 2 de la Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de les Illes Balears, se realizó una consulta al órgano sustantivo, en este caso el Ayuntamiento de Algaida, sobre la viabilidad jurídica del proyecto respecto a la observación de la Dirección Insular de Urbanismo del Consell de Mallorca «en todo caso las nuevas superficies propuestas deben ser una ampliación de las edificaciones existentes en la parcela construidas antes del 1 de enero de 1960 »dado que el órgano ambiental considera que la superficie de 430,64 m<sup>2</sup> resultante de « la ampliación »corresponde a superficie de nueva construcción (4 nuevos edificios: 2 edificios nuevos de habitaciones, un edificio de servicios y un edificio de aseos de la piscina) y no a una ampliación de las edificaciones existentes construidas antes del 1 de enero de 1960. Así mismo, se consideró que los 4 nuevos edificios no cumplían las características de los puntos 1.b), 2 del artículo 44 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, de Turismo de les Illes Balears referente a la antigüedad de construcción antes del año 1960 y que no son construcciones y anexos legalmente construidos antes de la fecha de entrada en vigor de esta Ley, para poder destinar a cualquier tipo de uso, incluido el alojamiento, para el funcionamiento del establecimiento del turismo rural.

En fecha 16 de julio de 2020, del Ayuntamiento de Algaida alegó respecto el asunto mencionado anteriormente lo siguiente:

De acuerdo con la Ley 8/2012, de Turismo de las Islas Baleares:

En el artículo 44.2 bis de la misma Ley se dice que están permitidas las reformas, así como las ampliaciones, siempre que se ajusten a los parámetros establecidos en los instrumentos de ordenación territorial y en la normativa que les sea aplicable.

De acuerdo con la disposición adicional segunda del Decreto 39/2015 de actividades agroturísticas, la superficie construida antes de 1960 no podrá ser inferior al 50% de la superficie total construida.

En el proyecto presentado se establece que la superficie construida del estado actual es de 433,23 m<sup>2</sup> y las ampliaciones tienen una superficie construida de 430,64 m<sup>2</sup>. Por lo tanto, la superficie construida de las construcciones anteriores a 1960 conforman el 50,15% de la superficie construida total, y por lo tanto se cumple la mencionada disposición adicional.

Las leyes citadas no especifican que las ampliaciones deban estar adosadas a las construcciones originales. Por otra parte, las ampliaciones cumplen con los parámetros del Plan Territorial Insular de Mallorca y las Normas Subsidiarias y el hecho de no estar adosadas a las edificaciones existentes tampoco es condición que incumpla ninguna normativa de aplicación.

En este sentido, el proyecto cuenta con el informe favorable de Turismo.

En conclusión: este técnico no ve incompatibilidad alguna entre el cumplimiento de la normativa aplicable y el hecho de que las ampliaciones planteadas por el proyecto no estén adosadas a las edificaciones existentes.

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

De acuerdo a lo previsto en el artículo 47.5 de la Ley 21/2013, a fin de determinar si un proyecto se debe sujetar a Evaluación de Impacto Ambiental Ordinaria se tendrán en cuenta los criterios descritos en el Anexo III que se detallan y evalúan a continuación:

1. Características del proyecto: El objeto del proyecto es realizar la reforma de las 2 edificaciones existentes, la ampliación de la edificación existente nº2, que supone 35,84 m<sup>2</sup> más de superficie construida, la construcción de 4 nuevas edificaciones aisladas, con una superficie de nueva construcción de 394.80 m<sup>2</sup> junto con una piscina de 221,76 m<sup>2</sup> y un aparcamiento al aire libre sin pavimentar ni asfaltar de 17 plazas para adecuarlos para llevar a cabo su conversión para el uso de agroturismo. Además se proyectan las siguientes actuaciones: la instalación de una red eléctrica subterránea para el abastecimiento del agroturismo, la instalación de sistemas de drenaje en las zonas habilitadas al tránsito de personas o en las zonas ajardinadas, disposición de grava en los caminos de acceso y circulación en la parcela como terrazas no computadas a efectos de ocupación, la instalación de una red de aguas residuales junto con una fosa séptica de regeneración-oxidación de una capacidad de 18.000 litros para la depuración de las aguas, la instalación de un sistema de riego, una nueva plantación de arbolado para los exteriores del agroturismo. El agroturismo dispondrá de un total de 17 unidades de alojamiento y con un total de 34 plazas turísticas y la superficie construida total será de 863,87 m<sup>2</sup> mientras que la superficie de ocupación total será de 1.546,46 m<sup>2</sup>.

2. Ubicación del proyecto: el agroturismo proyectado se ubica en la parcela 153 del polígono 17 en el término municipal de Algaida (Mallorca). La parcela tiene una superficie de 142.060 m<sup>2</sup> según la escritura, de la cual 433,23 m<sup>2</sup> son superficie edificada anterior al año 1960. En la parcela se desarrolla una explotación agraria y ganadera de cereales de secano para forraje de ganado ovino. Según el Plan Territorial Insular de Mallorca (PTIM), la parcela objeto está afectada por la categoría de Suelo Rústico Común (SRC) en la subcategoría de Suelo Rústico en Régimen General (SRG).

La finca se encuentra a 2,2 Km del centro urbano de Algaida.



No hay ningún tipo de masa de agua superficial en la finca ni en su entorno.

Respecto a las aguas subterráneas, la parcela 153 se encuentra ubicada sobre la masa de agua subterránea 1814M1 «Xorrigo». El acuífero es profundo y está en buen estado cuantitativo y cualitativo, aunque hay presencia local de cloruros y de sustancias prioritarias no hay presencia de nitratos. La vulnerabilidad a la contaminación del acuífero es moderada. Asimismo, en la parcela hay un pozo sin uso (IRA\_1228\_Vigent-A\_S\_12126). El pozo de abastecimiento de agua para la población (ARE\_1697\_Vigent-DI-\_31999) más próximo a la parcela se ubica a 1,5 Km.

En cuanto a la vegetación agrícola, en la finca se cultivan principalmente cereales para forraje para el ganado ovino, aunque también hay algunos algarrobos (*Ceratonia siliqua*) sembrados en la zona de cultivo. En cambio, la vegetación forestal está compuesta por encinas (*Quercus ilex*), pinos (*Pinus halepensis*), acebuches (*Olea europea L. var sylvestris*), lentisco (*Pistacia lentiscus*) y algarrobos silvestres y se encuentra en los umbrales de pared seca de la finca y en la pared de piedra seca que atraviesa transversalmente parte de la parcela en la zona noroeste.

Según los datos del visor la IDEIB, dentro de la parcela no hay Hábitats de Interés Comunitario (HIC) y el proyecto queda fuera de la Red Natura 2000. El Lugar de Interés Comunitario (LIC) más próximo a la parcela la corresponde al LIC ES5310102 «Xorrigo» a 4 Km de distancia.

Según las cuadrículas 1x1 con códigos 3080 y 3090 del Bioatlas de la IDEIB que ocupan la totalidad de la superficie de la parcela, no consta ninguna especie de flora y fauna amenazada en la parcela o en su entorno. Sin embargo, en la cuadrícula 3090 aparece la especie catalogada aladierno (*Rhamnus alaternus*) dentro del Catálogo Balear como de Especial Protección de acuerdo con el decreto 75/2005, de 8 de julio, por el que se crea el Catálogo Balear de Especies Amenazadas y de Especial Protección).

Según el PTIM, la parcela no está afectada por Áreas de Prevención de Riesgos (APR) de incendios, de deslizamientos, de erosión, ni de inundaciones. Únicamente se encuentra afectada por una APR de vulnerabilidad moderada a la contaminación de acuíferos.

Según el IV Plan de Defensa contra Incendios Forestal de las Islas Baleares la parcela se encuentra en una zona de bajo riesgo de incendio forestal, sin embargo, la pared seca, umbral de zona sureste de la parcela está confrontada con una Zona de alto Riesgo (ZAR) de Incendio Forestal en nivel alto en la parcela adyacente dado que hay un Boscarró compuesto por monte de matorrales y mezcla de coníferas y frondosas autóctonas de unos 30.800 m<sup>2</sup>.

De acuerdo con el PTIM, la parte noroeste de la parcela, con 32.337 m<sup>2</sup>, se encuentra en la Unidad de Paisaje UP-9 Pla de Mallorca mientras que el resto de la parcela se encuentra en la Unidad de paisaje UP-2 Xorrigo, Macizo de Randa, parte sur de las Sierras de Levante y Puig de Bonany (109.723 m<sup>2</sup>).

De acuerdo con el documento ambiental, no hay ningún elemento de Patrimonio Histórico-Artístico protegido en la parcela.

3. Características del potencial impacto: Durante la fase de obras de la ejecución del proyecto se producirán los siguientes impactos negativos: efectos sobre la calidad atmosférica (emisión de polvo, partículas, ruidos y gases de efecto invernadero), alteración de la cubierta terrestre fértil y movimientos de tierra, aumento de la erosión, riesgo de contaminación de los acuíferos, efectos sobre la hidrogeología por el consumo de agua, efectos sobre la fauna y el paisaje intrínseco y extrínseco rural, aumento significativo de generación de residuos domésticos y de residuos de construcción y demolición, entre los que se podrían encontrar residuos peligrosos como el amianto y finalmente consumo significativo de recursos naturales.

Durante la fase de explotación se producirán los impactos negativos: efectos sobre la calidad atmosférica (emisión de polvo, partículas, ruidos y gases de efecto invernadero), alteración significativa del paisaje intrínseco, importante consumo de recursos (agua de pozo y energía) como consecuencia de las 34 plazas turísticas, generación de aguas residuales y residuos domésticos, efectos sobre el comportamiento de la fauna debido a los ruidos y la presencia humana.

Dada la naturaleza del proyecto a desarrollar con 34 plazas turísticas, la construcción de 4 nuevas edificaciones y una piscina de 221,76 m<sup>2</sup> se prevé que el efecto global sobre el medio ambiente sea importante ya que los efectos ambientales más negativos corresponden al movimiento de tierras por las obras; el aumento de la erosión; los efectos sobre la hidrogeología por el consumo de agua; la modificación del paisaje intrínseco y extrínseco rural de la parcela, aumento significativo de generación de residuos domésticos y de residuos de construcción y demolición; así como el mayor consumo de energía eléctrica a partir de combustibles fósiles, el incremento de la producción de aguas residuales, el incremento significativo del consumo del agua del acuífero 1814M1 «Xorrigo», el cual puede presentar localmente existencia de cloruros y de sustancias prioritarias, para dar servicio al agroturismo. Aunque se aplican medidas correctoras, éstas no son suficientes para mitigar el efecto global sobre el medio ambiente del proyecto.

Se debería replantear el proyecto respecto a:

- la capacidad de unidades de alojamiento turístico.





- las 4 nuevas edificaciones aisladas, respecto al condicionante de la Dirección Insular de Urbanismo que «En todo caso las nuevas superficies propuestas deben ser una ampliación de las edificaciones existentes en la parcela construidas antes del 1 de enero de 1960».
- la obtención de la totalidad de energía para el consumo eléctrico mediante generación renovable de autoconsumo para cumplir con la normativa de eficiencia energética.
- la alternativa de obtención del agua de consumo humano, en caso de que las analíticas del agua determinen la presencia de cloruros y sustancias prioritarias en la zona de extracción del acuífero 1814M1 «Xorrijo».
- Las dimensiones y la forma de la piscina.

### Conclusiones del informe de impacto ambiental

**Primero:** Sujetar a evaluación de impacto ambiental ordinaria el proyecto «Proyecto de agroturismo en construcciones rústicas, parcela 153, polígono 17» realizado por los arquitectos Ignacio Antonio Sáez y Andreu Bover Estrany, en fecha de enero 2017, el cual se ubica en la parcela 153 del polígono 17 en el término municipal de Algaida (Mallorca), de acuerdo con los criterios del anexo III de la Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de les Illes Balears.

El estudio de impacto ambiental (EIA) contendrá como mínimo lo establecido en el artículo 35 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, en los términos desarrollados en el anexo VI, ambos modificados por la Ley estatal 9/18, así como por lo establecido en los apartados del artículo 17 de la Ley 12/2016, de 17 de agosto de evaluación ambiental de les Illes Balears, modificado también por la Ley autonómica 9 / 2018, de 31 de julio. Se deberán incluir los aspectos mencionados en el presente informe, que servirá como documento de alcance del EIA, y los indicados en los informes recibidos de las administraciones afectadas.

El EIA debe incluir, en base al art. 17.4 de la Ley 12/2016 de evaluación ambiental de las Islas Baleares, 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. Así como también un anexo consistente en un estudio sobre el impacto directo e inducido sobre el consumo energético, punta de demanda y las emisiones de gases de efecto invernadero, así como la vulnerabilidad ante el cambio climático. También, según la disposición adicional de la Ley 12/2016 (la cual fue añadida mediante la Ley 9/2018, de 31 de julio), el EIA debe incluir una evaluación de riesgos. Toda la documentación deberá ir firmada por la persona redactora y colaboradores.

Tal como se estipula en el anexo VI. Estudio de impacto ambiental y criterios técnicos de la ley 21/13 modificada, se realizará un examen multicriterio de las diferentes alternativas que resulten ambientalmente más adecuadas, incluida la alternativa cero o de no actuación, y que sean técnicamente viables. Se justificará la solución propuesta en función de varios criterios: económico, funcional, entre ellos el ambiental.

Las alternativas deben ser razonables y técnica y ambientalmente viables. Se incluirá, para cada alternativa examinada, la identificación, cuantificación y valoración de los efectos significativos previsible de las actividades proyectadas sobre la población, la salud humana, la flora, la fauna, la biodiversidad, la geodiversidad, el suelo, el subsuelo, el aire, el agua, los factores climáticos, el cambio climático, el paisaje, los bienes materiales, incluido el patrimonio cultural, y la interacción entre todos los factores mencionados, durante las fases de ejecución, explotación y, en su caso, durante la demolición o el abandono del proyecto.

En caso de que el presupuesto del proyecto supere el millón de euros, se designará un auditor ambiental. Se deberán incluir, en el presupuesto del proyecto y la EIA, las partidas medioambientales de las medidas a aplicar y el seguimiento ambiental.

Además, en el EIA se deberán tener en cuenta las siguientes consideraciones:

1. Dado que el agroturismo proyectado se encuentra en una explotación ganadera preferente inscrita en el Registro Insular Agrario de Mallorca con el núm. 6.550 le es de aplicación el artículo 3.5 del Decreto 39/2015, de 22 de mayo, por el que se fijan los principios generales de las actividades agroturísticas en explotaciones agrarias preferentes, el número de plazas de alojamiento destinada al público es de un máximo de 24 plazas.

2. Cabe recordar que la actividad de agroturismo es una actividad complementaria del sector primario, que pretende generar rentas añadidas a las de la actividad agraria que permitan mantener la explotación agraria. Según el documento ambiental, se indica que las actividades agrarias que se llevan a cabo son el cultivo de cereal para forraje y pastoreo de ganado ovino pero sin especificar el número de cabezas de ganado, las hectáreas destinadas al cultivo de forraje, las cantidades producidas de cereal o las unidades de trabajo agrario (UTA). Aunque, el informe técnico del Servicio de Reforma y Desarrollo Agrario indica que la parcela 153 del polígono 17 de Algaida forma parte de una explotación ganadera preferente, debería concretarse de manera explícita la actividad ganadera que se realiza exclusivamente en esta parcela.

3. El replanteo de la construcción de las 4 nuevas edificaciones aisladas para la actividad del agroturismo, de las dimensiones y de la forma de la piscina.

4. La totalidad de energía para el consumo eléctrico se debe obtener mediante generación renovable de autoconsumo para cumplir con la normativa de eficiencia energética.



5. Se debe realizar un estudio de alternativas para la obtención del agua potable, en el caso de que el agua del pozo del agroturismo contenga sustancias prioritarias y cloruros.
6. Según los planos del proyecto, se prevé realizar accesos a la zona donde se ubican el edificio de servicios, edificios de habitaciones núm. 1 y núm. 2 que implican modificar la línea perimetral de pared seca que les rodea. De acuerdo con la norma 22.1.c del PTIM, ninguna construcción o instalación podrá eliminar o reducir elementos edificados de la parcela catalogados de valor cultural, como paredes secas.
7. Se deben enmendar o aclarar las deficiencias detectadas en el documento ambiental:
  - a) Según el catastro, la superficie total de la parcela es de 151.339 m2 mientras que en el proyecto se indica que es de 142.060 m2 según la escritura.
  - b) No se especifica el sistema de recogida de agua pluvial. Para la recogida de aguas pluviales debe prever la ejecución de una red separativa de pluviales de acuerdo con el artículo 60.7 del Plan Hidrológico de las Islas Baleares (PHIB).
  - c) No se ha calculado la producción estimada de aguas residuales como consecuencia de la actividad del agroturismo.
  - d) Se debería calcular de forma estimada el consumo de agua en fase de obras y en fase de explotación el consumo de agua para riego.
  - e) No se especifica las especies vegetales con las que se llevará cabo la plantación del nuevo arbolado y de las zonas ajardinadas del agroturismo.
  - f) No se especifica que el aparcamiento de 17 plazas, es permeable o no.
  - g) Número de cabezas de ganado, las hectáreas destinadas al cultivo de forraje, las cantidades producidas de cereal y las unidades de trabajo agrario (UTA).

De acuerdo con el artículo 36 de la Ley 21/2013 el órgano sustantivo someterá el proyecto y el estudio de impacto ambiental a información pública durante un plazo no inferior a treinta días, mediante la publicación en el BOIB y en su caso en su sede electrónica. En el anuncio del inicio de la información pública, el órgano sustantivo, incluirá un resumen del procedimiento de autorización del proyecto con la información mínima que señala el art. 36.2 de la Ley 21/2013.

Además, tal como se prevé en el artículo 37 de la Ley 21/2013, simultáneamente al trámite de información pública, el órgano sustantivo consultará a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas. Se considera que se deben realizar las siguientes consultas:

- Servicio de Reforma y Desarrollo Agrario de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura y Pesca.
- Dirección General de Turismo de la Consejería de Innovación, Investigación y Turismo.
- Dirección General de Salud Pública y Participación de la Consejería de Salud.
- Dirección Insular de Urbanismo del Departamento de Territorio e Infraestructuras del Consell de Mallorca.
- Dirección Insular de Territorio y Paisaje del Departamento de Territorio e Infraestructuras del Consell de Mallorca.
- Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo de la Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad.
- AESA, Dirección de Seguridad de Aeropuertos y Navegación Aérea.

**Segundo.-** Este Informe de Impacto Ambiental, el cual actúa como documento de alcance, se publicará en la sede electrónica de la CMAIB y en el Boletín Oficial de les Illes Balears, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 47.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

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

**Cuarto.-** 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 aprobación. "

2. Notificar esta resolución al Ayuntamiento de Algaida y al promotor.

Palma, 14 de septiembre de 2020

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

