

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y TERRITORIO

3777*Acuerdo del Pleno de la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares sobre el agroturismo en la finca de S'Horta Nova, TM Felanitx (94A/2022)*

En relación con el asunto de referencia, y de acuerdo con lo establecido en el artículo 41.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se publica el Acuerdo del Pleno de la CMAIB, en sesión de 23 de marzo de 2023,

DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

Tanto en el anexo II de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental como el anexo 2 de la Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Islas Baleares contemplan el análisis de los posibles efectos significativos sobre el medio ambiente del proyecto de reforma y redistribución del agroturismo en la finca s'Horta Nova (s'Horta d'Avall), polígono 31, parcela 1279 en el Término Municipal de Felanitx promovido por la entidad SOCIO GRM, S.L. dentro del tipo "urbanizaciones de vacaciones e instalaciones hoteleras fuera de las áreas urbanas y construcciones asociadas", en el grupo 9 (apartado 1) y en el grupo 7 (apartado 6) respectivamente. El órgano ambiental, teniendo en cuenta la información facilitada por el promotor, el resultado de las consultas realizadas y, los efectos medioambientales, resolvió mediante la emisión del informe de impacto ambiental y de acuerdo con los criterios del anexo III, que el proyecto se tenía que someter a evaluación de impacto ambiental ordinaria.

El proyecto sigue el procedimiento ordinario de evaluación de impacto ambiental de la sección 1ª del Capítulo II de evaluación de impacto ambiental de proyectos del Título II de evaluación ambiental de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

1. Información del proyecto: objeto, ubicación y descripción

La zona de estudio es la finca de s'Horta d'Avall o s'Horta Nova, situada en la parcela 1279 del polígono 31 de Felanitx con una superficie de 20.747 m² SRG Secano (el PGO-69 de Felanitx adaptado a las directrices de ordenación territorial (24-07-2002) pero no está adaptado al PTIM ni al PIAT). La actividad del proyecto corresponde a CNAE 5510 y el uso de agroturismo está permitido así como la actividad de agroturismo. El proyecto propone una instalación hotelera con 40 plazas turísticas con 19 Unidades de alojamiento además de 8 plazas residenciales 4 de las plazas residenciales para el uso del personal y 4 para el uso del propietario. La actividad se realiza en cinco edificaciones dentro de suelo rústico en una explotación agraria que no es preferente. Las edificaciones son el edificio principal y cuatro anexas y una piscina.

Las edificaciones objeto de este proyecto se legalizaron el 21 de agosto del 2019 de las obras consistentes en la reforma de la vivienda (obra número 1), la ampliación de dos porches, con cubiertas a tres aguas, planta piso de la vivienda existente (obra número 2), la construcción de una piscina de unos 36 m² (obra número 3), la construcción de los anexos 2 y 3 como edificaciones de uso agrario (obra número 4). Esta legalización de obras se hizo según la Disposición Transitoria 10.ª de la Ley 2/2014 de Ordenación y Uso del Suelo (LOUS).

Según la tramitación del procedimiento simplificado el edificio principal consta de planta sótano (almacén, salas de maquinaria, sala de juego y vestuarios) planta baja (recepción, sala principal, salas, almacenes, cámaras higiénicas, sala técnica, bar y 3 UA con 6 plazas turísticas), primera planta (comedor, sala principal, salas, cámara higiénica, cocina, patios, porches, terrazas y 4 UA con 10 plazas), segunda planta (terrazza y 8 UA con 16 plazas). Con 2.670, 48 m² de superficie construida. Edificio principal tiene 15 Unidades de Alojamiento (UA), desde la 1 hasta la 15, el anexo 3 tiene 2 UA la 16 y la 17 y el anexo 4 tiene 1 UA, la 18. Las unidades de alojamiento 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 tienen 2 plazas cada una y en total son 32 plazas y las unidades de alojamiento 6 y 18 tienen 4 plazas cada una en total 8 plazas. Según la documentación aportada esta reforma no se ha realizado en su totalidad a falta de obras menores por ejecutar.

El año 2019 se presentó un anexo al proyecto inicial en el que se proponía hacer 4 UA en el anexo 3 además de dos zonas comunes (Sala principal 3 y Sala 3). Después de la resolución de la CMAIB que sujetaba a ordinaria, en este procedimiento se presenta un nuevo proyecto que sustituye las zonas comunes por dos UA, se modifica la piscina y en el anexo 2 se proponen 5 UA y una oficina. El anexo 1 no se cambia y continúa con el uso de almacén.

Según la documentación aportada en este procedimiento ordinario la distribución actual/ en curso es de 19 UA y 40 plazas turísticas repartidas de la siguiente manera:

- Edificio principal que en el proyecto inicial tenía 15 Unidades de Alojamiento (UA) con 36 plazas y actualmente tiene 13 UA con 28



plazas, pasará a tener 8 UA y 18 plazas. Según la documentación está ejecutado.

- El anexo 1 que en el proyecto inicial era un almacén y continuará con este uso está pendiente de ejecutar.
- El anexo 2 que en el proyecto inicial no tenía previsto acoger UA y pasará a tener 5 UA y 10 plazas turísticas y está pendiente de ejecutar.
- El anexo 3 que en el proyecto inicial no tenía previsto acoger UA y en la distribución actual / en curso según la documentación tiene 6 UA y 12 plazas turísticas y está ejecutado.
- El anexo 4 que en el proyecto inicial tenía previsto acoger 1 UA con 4 plazas pasará a ser de uso para los empleados.
- Anexo Edif. Ppal: S. Técnicas 58,07 m². Anexo 1: Anterior al 1956, con una sola planta con 143,95 m². Anexo 2: Posterior al 1956 y legalizada de acuerdo con la DT10^a de la LOUS con una sola planta de unos 386,77 m². Anexo 3: Posterior al 1956 y legalizada de acuerdo con la DT10^a de la LOUS con una sola planta de unos 497,61 m² y 2 UA con 4 plazas turísticas. Anexo 4: Anterior al 1956 denominado casa de hornos con una sola planta con 87,52 m² y 1 UA con 4 plazas turísticas y cenador ahora será para uso de los empleados. Piscina: Posterior al 1956 de unos 36 m².

Edificio principal tiene 8 Unidades de Alojamiento (UA) y 18 plazas turísticas, el anexo 3 tiene 6UA y 12 plazas turísticas, el anexo 4 tiene una UA con 4 plazas residenciales para trabajadores.

La piscina según el procedimiento simplificado tiene una profundidad 1,4 m, y una lámina de agua de 36 m² y 53 m³ volumen, con un “vaso” de compensación de 5,3 m³. El agua se obtiene a partir de la red de agua. Se propone una reforma y dice que reducirá la profundidad a 1,40 m y que la fiola de piedra de 12 m² que junto con la lámina de agua de 36 m² representa 48 m² será la nueva lámina de agua. Y afirman que reducirán el consumo de agua de 67,16 m³ a 60,41 m³.

Se proyecta una instalación fotovoltaica, una nueva fosa séptica homologada y un separador de grasas.

El EIA describe la alternativa 0 como la no realización del proyecto, la alternativa 1 como el cambio de emplazamiento, la alternativa 2 como la reconversión de la propiedad para otras actividades y la alternativa 3 como la del mantenimiento del proyecto de Agroturismo planteado.

Respecto de la alternativa 0 dice que desistir del proyecto y continuar con el uso residencial no se contempla por la gran acumulación de costes de mantenimiento de la finca. Respecto de la alternativa 1 dice que la ubicación en un emplazamiento diferente es inviable. Respecto de la alternativa 2 la describe como inviable y que no podrían realizarse otras actividades de carácter industrial (talleres, fábricas) o de servicios (comercio, administración, sanidad) y en cualquier caso nunca llegarían a su punto de equilibrio económico para garantizar su sostenibilidad a lo largo del tiempo. Finalmente, la alternativa 3 que consiste en el proyecto presentado la describe como la mejor alternativas posible.

El EIA contiene varios anexos de incidencia paisajística y anexo de cambio climático

2. Elementos ambientales significativos del entorno al proyecto

Según el PTM (aprobado 13/12/2004 BOIB n.º 188 Ext de 31/12/2004) los terrenos están clasificados como suelo rústico común con la categoría de SRG dentro de la unidad paisajística número 6-Levante en el ámbito de planeamiento coherente APC 4 Levante y Serra de Levante Sur.

Según la capa Hidrogeología- Censo Aguas subterráneas en las parcelas objeto del proyecto hay dos pozos, AAS_5502_Vigente-AAS_5502 con uso doméstico y AAS_4243_Vigente-A_S_6017 con uso doméstico (4143).

Según el proyecto la finca cuenta con una instalación de abastecimiento de agua potable mediante el suministro de agua de red y agua de pozo. El agua se trata mediante un proceso de cloración y uno de decalcificación. La vulnerabilidad de los acuíferos es moderada y la masa es la 1819M1 San Salvador, es un acuífero profundo, la masa se encuentra en mal estado (mal estado químico y buen estado cuantitativo) y se encuentra en riesgo químico y cuantitativo. No es ZVCN y el nivel de la vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos es moderado. La zona se encuentra afectada por el perímetro de restricciones máximas y moderadas de los pozos de abastecimiento urbano siguientes: CAS_744_Vigente, CAS_278_Vigente, A_S_13598_Vigente, REG_128_Vigente. Tiene el torrente d'en Bet a 1100 metros aproximadamente y un Área Natural de Especial Interés (ANEI) a 300 metros (704) y otra a 1400 metros (688). A 500 metros hay formaciones del hábitat de matorrales termomediterráneos y predesérticos con el código 5330-6 del tipo acebuchal y lentisco no arborescente (Cneoro tricocci – Ceratonia silicuae) así como los pastos de la comunidad Hypochoerido-Brachypodietum retusi, considerado hábitat prioritario con el código 6220* Prados y páramos mediterráneos con gramíneas y anuales, basófilos (Thero-Brachypodietea).

3. Tramitación (Resultados de la exposición pública)

El Ayuntamiento de Felanitx en cumplimiento del artículo 40 de la Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Islas Baleares, y el artículo 36 de la Ley estatal 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, ha sometido el expediente al trámite de información pública (IP) y requerido la emisión de informes a los organismos interesados y a las administraciones afectadas publicado en el BOIB número 23 de fecha 12 de febrero de 2023 y BOE Número 43 de 19 de febrero de 2022.



Así mismo, se ha publicado en el portal de transparencia del Ayuntamiento de Felanitx, en el tablón de edictos del Ayuntamiento, en el Diario de Mallorca en fecha 16 de febrero de 2022, en el Diario DBalears de día 17/02/2022. El ayuntamiento certifica que durante este periodo de IP no se ha presentado ninguna alegación ni sugerencia.

El proyecto, con número de expediente del Ayuntamiento de Felanitx 26/07/2017 fecha de presentación de la solicitud de licencia de 18/07/2017 se sujetó a evaluación de impacto ambiental (AIA) ordinaria. El certificado de publicación en el tablón de anuncios municipal día 15/02/2022 durante 44 días.

El Ayuntamiento de Felanitx ha enviado los informes a las siguientes administraciones:

Consell de Mallorca (CIM):

- Dirección Insular de Infraestructuras y Movilidad -Servicio de Explotación y Conservación (24/10/2022)
- Dirección Insular de Urbanismo – Departamento de Territorio- Servicio Jurídico de Urbanismo (21/03/2022)
- Dirección Insular de Patrimonio – Sección de Patrimonio arquitectónico - Servicio de Patrimonio Histórico (24/02/2022)
- Dirección Insular de Territorio y Paisaje - Servicio de Ordenación del Territorio – (09/05/2022)
- Turismo Servicio Técnico (18/05/2022)

Gobierno de las Islas Baleares (GOIB):

- Consejería de Medio Ambiente y Territorio
 - D.G. Recursos Hídricos
 - Servicio de Aguas Subterráneas (30/03/2022)
 - Servicio de Estudio y Planificación (fecha)
- Consejería Agricultura Pesca y Alimentación
 - D.G. de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural
 - Servicio de Reforma y Desarrollo Agrario (08/04/2022)
- Consejería de Salud y Consumo
 - D.G. de Salud Pública y Participación – Servicio de Salud Ambiental (17/03/2022)
- Consejería de Transición Energética, Sectores Productivos y Memoria Democrática.
 - D.G. de Energía y Cambio Climático
 - Servicio de Planificación (12/04/2022)

A día de hoy los informes que constan en el expediente que se han contestado durante el periodo de exposición pública, son los siguientes:

Informe del Servicio de Reforma y Desarrollo Agrario de la D.G. de Agricultura y Ganadería (Gobierno IB)

El Servicio de Reforma y Desarrollo Agrario (08/04/2022) realizó un informe en el que indica que la parcela forma parte de la explotación agraria a nombre de Socio GRM SL, inscrita en el registro con el número 15.485 como General con una superficie total de explotación de 5,33 ha que genera 0,25 Unidad de Trabajo Agrario (UTA). En la Ley 13/2019, de 31 de enero, Agraria de las Islas Baleares, dentro del artículo 96 establece que la actividad de agroturismo está contemplada como una actividad agraria complementaria dentro de una explotación agraria Preferente. Por lo tanto, esta Dirección general de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural, mediante el servicio de Reforma y Desarrollo agrario, informa desfavorablemente el objeto del proyecto desde el punto de vista agrario.

Informe del Servicio de Aguas Subterráneas de la D.G. de Recursos Hídricos (Gobierno IB)

El Servicio de Aguas Subterráneas (30/03/2022) realizó un informe técnico en el que informa que el documento ambiental del expediente prevé que el abastecimiento será a través del pozo existente y de la red municipal. El pozo existente, AAS_5502, tiene autorizado un caudal de 0.5 lts/seg (1800 lts/hora) y un volumen anual de 3000 m³ por usos agrario y doméstico. Ni el proyecto de actividades ni en la AIA cuantifican las necesidades de agua potable.

Dentro del expediente AAS_5502 no consta ninguna solicitud de cambio de uso a agroturismo y no se ha podido comprobar que la titularidad del aprovechamiento de agua se corresponde con el promotor del proyecto.

Para poder autorizar el cambio de uso agroturismo será necesario solicitar el cambio y el informe favorable previo de la Dirección General de Salud Pública y Participación.

Informe del Servicio de Estudios y Planificación de la D.G. de Recursos Hídricos (Gobierno IB)

El Servicio de Estudios y Planificación informa favorablemente condicionado al cumplimiento de los siguientes condicionantes:

1. En relación al suministro de agua potable, en caso de querer emplear la captación AAS_ 5502 ubicada en la parcela objeto del proyecto, previamente tendrá que regularizar su situación (tramitar el cambio de uso) al Servicio de Aguas Subterráneas de la DGRH y se tiene que presentar el cálculo de las necesidades hídricas (consumo máximo anual previsto y consumo punta de la temporada alta) del agroturismo y de la explotación agraria y justificar la procedencia del volumen del agua anteriormente calculado (pozos legalizados, aljibes de almacenamiento de agua de lluvia de los tejados del edificio, ...).
2. El titular del sistema de depuración tiene que presentar la comunicación previa y la declaración responsable según las especificaciones del artículo 80 y el anexo 3 del PHIB 2019.
3. Se priorizará la limpieza en seco y el uso de aguas regeneradas para la limpieza de las placas fotovoltaicas.
4. Dado que la zona presenta un nivel de la vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos moderado, se atenderá a lo que dispone el art. 2.1c) del Decreto Ley 1/2016, de 12 de enero, de medidas urgentes en materia urbanística: «Durante la ejecución de las obras, se tienen que adoptar las máximas precauciones para evitar el vertido de sustancias contaminantes, incluidas las derivadas del mantenimiento de las maquinarias».

Informe del Servicio de Salud Ambiental de la D.G. de Salud Pública y Participación de la Consejería de Salud y Consumo (Gobierno IB)

El informe (17/03/2022) hace las siguientes consideraciones respecto al proyecto:

1. Es de obligado cumplimiento la normativa relativa al uso del agua de consumo humano, prevención y control de la legionelosis y piscinas:
 - a. Real Decreto 742/2013, de 27 de septiembre, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de las piscinas.
 - b. Decreto 53/1995, de 18 de mayo, por el que se aprueban las condiciones higiénico – sanitarias para los establecimientos de alojamientos turísticos y las de uso colectivo.
 - c. Real Decreto 865/2003, de 4 de julio, por el que se establecen los criterios higiénico - sanitarios para la prevención y control de la legionelosis.
 - d. Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.
 - e. Decreto 53/2012, de 6 de julio, sobre vigilancia sanitaria de las aguas de consumo humano de las Islas Baleares.
2. No se podrá utilizar el agua de la captación AAS_5502 para el abastecimiento de las edificaciones (uso: agua de consumo humano) hasta que no se disponga de la autorización correspondiente.

Informe 052/22-CA del Servicio de Cambio Climático relativo al proyecto de agroturismo a la finca s'Horta Nova.

En fecha 12/04/2022 el jefe de negociado VII del Servicio de Cambio Climático emite un informe en el que hace referencia a las consideraciones del informe emitido por el mismo servicio en fecha 11/06/2020 y afirma que una vez revisada la documentación aportada concluye que el proyecto ha presentado una serie de actuaciones encaminadas para reducir el potencial impacto directo e inducido sobre el consumo energético. Esta reducción de los impactos sobre el consumo energético se puede todavía mejorar más, si finalmente el promotor opta por la instalación de paneles fotovoltaicos.

Informe del Servicio Jurídico de Urbanismo (Dirección Insular de Urbanismo, Departamento de Territorio del Consell de Mallorca)

En fecha 21/03/2022 la técnica jurídica del Servicio Jurídico de Urbanismo y el arquitecto del Servicio Técnico de Urbanismo del Departamento de Territorio del Consell de Mallorca emiten un informe en el que concluye:

Dado que este proyecto se sitúa en suelo rústico calificado por el Plan Territorial Insular de Mallorca como “Suelo rústico de régimen general” y, por lo tanto, el uso de agroturismo, en su consideración de actividad complementaria del sector primario, es un uso admitido, y en conformidad con lo establecido en la Ley 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico de las Islas Baleares, no es necesaria la previa declaración de interés general para que el ayuntamiento, si procede, pueda autorizarlo.

Así mismo, recordar al ayuntamiento la obligación que tienen los promotores de abonar la prestación compensatoria derivada de la atribución de un uso y aprovechamiento excepcional atípico del suelo, prevista en el artículo 17 de la ley 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico de las Islas Baleares, a pesar de la mencionada innecesariedad de la previa declaración de interés general.

Informe del Servicio de Patrimonio Histórico de la Sección de Patrimonio arquitectónico (Dirección Insular de Patrimonio del Consell de Mallorca)

En fecha 24/02/2022 la jefa de sección de Patrimonio arquitectónico del Servicio de Patrimonio Histórico del Consell de Mallorca emite un informe en el que concluye que analizada la documentación enviada, no se ha detectado que en el ámbito objeto de la presente modificación



se vean afectados elementos singularmente protegidos por la Ley 12/98 (declarados BIC o BC). El edificio de s'Horta Nova está incluido en el Catálogo de patrimonio del T.M. de Felanitx con el código V6-C-02 y grado de protección 2 parcial. El catálogo municipal es de gestión municipal.

Informe del Servicio de Explotación y Conservación del Consell de Mallorca.

En fecha 26/10/2022 la ingeniera técnica de Explotación del Consell de Mallorca emite un informe técnico 190/2022 – SEFYCU 3010232. Este informe especifica que la clase de obra es: Proyecto de actividad de Agroturismo y mejora de iluminación natural y eficiencia energética en edificios exteriores. En los antecedentes indica que ha visto la solicitud del Ayuntamiento y dos de los documentos del expediente. El Proyecto con fecha 17/07/2017 y el proyecto básico de mejoras de iluminación natural y ahorro energético en edificios exteriores anexo 2 y 3. El informe indica en la justificación técnica que:

1. Según el artículo 31.2 de la Ley 5/1990 de carreteras de la CAIB, será preceptivo el informe del organismo titular de la carretera para la puesta en marcha de cualquier actividad nueva o modificación de la existente que surja en el entorno de la carretera y que la pueda afectar directa o indirectamente en las zonas limitadas por unas líneas longitudinales paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de cincuenta (50) metros en carreteras de dos (2) carriles de las redes primaria y secundaria. Por lo tanto, como que todas las actuaciones proyectadas en el edificio de agroturismo y en todas sus instalaciones anexas, están más allá de esta distancia, no es preceptivo informar.

Informe del Servicio de Ordenación del Territorio (Departamento de Territorio del Consell de Mallorca)

En fecha 09/05/2022 la arquitecta del Servicio de Ordenación del Territorio con el visto bueno del Jefe de servicio técnico de Ordenación del Territorio del Departamento de Territorio del Consell de Mallorca emiten un informe que concluye:

Respecto al PTIM. Se cumplen con las consideraciones técnicas de la Norma 22 Condiciones de integración paisajística, Norma 42. medidas bioclimáticas en la edificación, Norma 44. Contaminación lumínica.

En caso de intervención constructiva a las vallas de la propiedad, se tiene que cumplir con lo que dice el apartado respectivo de la N.22, así como también se tiene que tener en cuenta que no se pueden abrir nuevos caminos privados externos a la finca. Aparte de esto, a la hora de colocar letreros publicitarios serán como máximo de 0,20 m² e integrados con el entorno.

Respecto al PIAT

Como se dijo en el informe de este servicio de fecha 20 de junio de 2020 a este proyecto, debido a la fecha de inicio de tramitación, no le afecta el régimen de aplicación del PIAT.

Observaciones

Para poder realizar la actividad de alojamiento turístico parece ser que se tendrá que hacer un cambio de uso a agroturismo puesto que la edificación principal tiene uso residencial y las anexas de uso agrícola.

Corresponde hacer un refundido de planos que refleje la totalidad de los cambios para una correcta lectura del proyecto definitivo y que no se dé lugar a ninguna confusión.

En las modificaciones presentadas se mantienen las 40 plazas turísticas pero se añaden 8 plazas de carácter residencial respecto del proyecto original, destinadas al propietario y al personal que tiene que atender el establecimiento. Por lo tanto, a los efectos de impacto ambiental y de ahorro de recursos es conveniente considerar las 48 plazas que utilizarán las instalaciones que sirven al funcionamiento del Agroturismo como son la energía, saneamiento, agua potable, etc.

Informe de Turismo – Servicio Técnico (Consell de Mallorca) sobre la actividad de agroturismo en la finca rústica de s'Horta Nova, sujeto a evaluación de impacto ambiental ordinaria.

En fecha 18/05/2022 el jefe del Servicio técnico de Turismo del Consell de Mallorca emite un informe en el que indica que revisados los documentos técnicos aportados y visto que se han introducido modificaciones sustanciales en relación con el proyecto inicial así como en relación con los datos del establecimiento AG/352 inscrito en el Registro de Empresas Turísticas, este nuevo informe se redacta en base a la normativa urbanística vigente en fecha de visado de la última modificación, y se informan los documentos:

- Anexo 2: «Proyecto de actividad de agroturismo con obras menores.»- Modificaciones de los edificios anexo 2 y anexo 3 y de la piscina. visado por el COEIB 150245/0001 de 19/08/2021.
- Ampliación del documento Anexo 2 en el «Proyecto de actividad de agroturismo con obras menores.» - Modificaciones de los edificios anexo 2 y anexo 3 y de la piscina. Visado por el COEIB 150245/0002 de 08/09/2021.





- y el «Proyecto Básico y Ejecución. Mejoras de iluminación natural y ahorro energético en edificaciones exteriores anexo 2 y 3 de la posesión de s'Horta (Felanitx) mediante ampliación de número de claraboyas y huecos preexistentes. Apéndice al anexo nº 2 del «Proyecto de actividad de agroturismo con obras menores». Visado por el COEIB 18/10/2021 núm.11/10184/21.

A continuación cita la normativa turística vigente, sin perjuicio del régimen de afectación que corresponda sobre el proyecto en tramitación. Menciona la Ley 8/2012 de turismo, el Decreto 20/2015, de 17 de abril dictado en despliegue de la ley turística y el PIAT.

Seguidamente, incluye un apartado con el título de datos de archivo del establecimiento AG/352 Posesión de s'Horta.

18/07/17 Inscripción del establecimiento en el Registro de empresas y actividad turísticas, con 18 unidades y 40 plazas.

15/10/2018 Resolución denegatoria de la inscripción y posterior estimación en fecha 08/01/20 del recurso interpuesto.

31/08/20 Notificación del alta del establecimiento con capacidad de 16 unidades y 40 plazas de acuerdo con el informe de la inspección de Turismo de 17/07/20, y remisión a otras administraciones.

26/10/20 El Ayuntamiento de Felanitx comunica que está pendiente la tramitación de EIA en la CMAIB.

26/11/20 Solicitud de informe sobre el requisito de licencia de actividad correspondiente al establecimiento, del jefe del Departamento de Ordenación y Planificación Turística en el Ayuntamiento de Felanitx, como Administración competente para valorar la situación urbanística/medioambiental, para aclarar si el establecimiento de referencia dispone de licencia de actividad, como título habilitante para poder ejercer la mencionada actividad turística.

En el apartado del informe sobre los datos del establecimiento inscrito en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas indica:

«Conjunto formado por una edificación principal, 4 edificaciones anexas y una piscina, situado en la parcela 124 del polígono 31 del T.M de Felanitx con calificación SRG seco, y una superficie de 20.747 m².

Tiene una capacidad de 16 unidades y 40 plazas, con la siguiente distribución:

- Planta baja edificio principal: 3 unidades dobles.
- Planta primera edificio principal: 1 unidad doble y 3 cuádruples.
- Planta segunda edificio principal: 8 unidades dobles.
- Anexo «Caseta des Forn» (4): 1 unidad cuádruple.

El anexo 2 incluye unos espacios comunes, tipos salas de reunión.

En fecha 28 y 30 de diciembre de 2021, el promotor SOCIO GRM S.L. ha presentado sendos proyectos de reforma para acogerse al artículo 7 de la Ley 2/2020, de 15 de octubre. Esta norma se puede aplicar solo a establecimientos legalmente inscritos en el Registro antes del 1 de agosto de 2017.

Descripción de la propuesta según la documentación indicada en su punto 2 de este informe.

El emplazamiento del establecimiento, después de la unificación de las parcelas iniciales, es la parcela 1279 del polígono 31 de Felanitx. No se aporta certificado actualizado de la explotación agrícola según estos datos.

Se modifica la distribución de usos del proyecto original considerando que los espacios comunes del edificio principal son suficientes, trasladando unidades de alojamiento en los edificios anexos 2 y 3, consiguiendo habitaciones con instalaciones más modernas, renovación de aire y más eficiente energéticamente. Se proyectan nuevas aperturas en ambos edificios, acuerdos con los nuevos usos. Las modificaciones afectan a todos los edificios, excepto el anexo 1 (almacenes y despensa). Se sustituye el vaso de la actual piscina. El proyecto indica que todos los edificios cuentan con itinerarios de conexión accesibles.

En el anexo 2, antes destinado a espacios de reunión, se proyecta ubicar nuevas unidades de alojamiento, una doble y cuatro tipo estudio (apartamento con sala todo uso). En el anexo 3 se proyectan 6 unidades dobles, un gimnasio con baño completo (incluido bidé y doble lavabo), una sala polivalente y servicios higiénicos comunes.

Se indica que las unidades existentes del edificio principal vuelven a ser de uso residencial privado o para uso del personal, y el número total de plazas no se ve afectado. No se presentan planos modificados del edificio principal con los nuevos usos.

En las consideraciones técnicas el informe dice:

- Según los antecedentes de las tramitaciones realizadas, consta inscrito en el Registro de empresas turísticas un establecimiento de

agroturismo con 16 unidades y 40 plazas, ubicadas en el edificio principal y el anexo 4, según se refleja en el informe de inspección de julio 2020.

- Estos datos de capacidad no coinciden con las reflejadas en el proyecto original de actividad, que solicitó licencia en julio de 2017 y que ahora se modifica.
- De acuerdo con los antecedentes indicados, el expediente de inscripción al registro de Turismo todavía se encuentra pendiente de confirmación de la obtención de licencia. Si partimos de la consideración de un establecimiento turístico existente y con licencia de actividad en vigor y de cambio de uso a turístico de las edificaciones, las modificaciones propuestas no contradicen la normativa urbanística, aunque faltaría aportar un proyecto completo reflejando todas las edificaciones a su estado definitivo.
- Se tiene que actualizar el certificado de la explotación agrícola de acuerdo con los nuevos datos de la parcela.
- Según la disposición transitoria octava del PIAT, se tienen que cumplir las disposiciones de aplicación directa en el caso de los proyectos de obra o de implantación de usos que hayan solicitado la autorización, licencia o título habilitante con posterioridad al 28 de julio de 2018.

Con las modificaciones introducidas en los edificios anexos 2 y 3 se tendría que valorar la aplicación de los artículos 30 y 42, de calidad paisajística en establecimientos turísticos en suelo rústico y parámetros ambientales, respectivamente.

-Informe de Alegaciones del Ayuntamiento de Felanitx, TAG de Urbanismo 17/05/2022 con motivo de las alegaciones presentadas por la representante del promotor la entidad mercantil SOCIO GRM, S.L. en fecha 02/05/2022 dirigidas al Sr. Alcalde de Felanitx para que se pronuncie sobre el último informe de carácter desfavorable del Servicio de Reforma y Desarrollo Agrario de la Consejería de Agricultura, Pesca y Alimentación que se emite fundadamente en el artículo 96 de la Ley 3/2019, de 31 de enero, Agraria de las Islas Baleares que contempla la actividad de agroturismo como actividad agraria complementaria en una explotación agraria preferente y según las alegaciones no le es de aplicación por el hecho de presentar la solicitud ante el Ayuntamiento de Felanitx en fecha 18 de julio de 2017. Indica que la disposición transitoria sexta de la Ley 8/2012, de 19 de julio, de Turismo de las Islas Baleares, que se refiere al régimen aplicable no será de aplicación en los proyectos urbanísticos de agroturismos en tramitación o ejecución que demuestren que en la entrada en vigor de aquella norma ya habían solicitado a la administración urbanística la licencia de obras para llevar a cabo el proyecto, o que ya lo habían obtenido. Solicita que se admita y que se elabore un informe por servicios jurídicos municipales en relación a la inaplicación de este procedimiento del artículo 96 de la Ley 3/2019 y sea remitido a la Administración Ambiental con el resto de documentos del procedimiento incluida la presente alegación.

El informe del Ayuntamiento de Felanitx concluye que:

El artículo 96 de la LAIB, que exige que los agroturismos tienen que estar vinculados a una explotación agraria preferente, es una norma posterior que no se puede aplicar a la solicitud de permiso de instalación y de obras para ejercer la actividad de agroturismo, en la finca rústica de s'Horta Nova, de día 18 de julio de 2017 E-RC 4094, de acuerdo con la disposición transitoria sexta de la LTIB, en la redacción dada por el artículo 1 punto 14.º de la LMTU, publicada en el BOIB número 78, de día 26 de junio de 2018.

-Informe del Ayuntamiento de Felanitx, del ingeniero y la administrativa 19/05/2022 en cumplimiento del ordenado por la Alcaldía, y de acuerdo con el artículo 22.3 del Decreto Legislativo, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Evaluación Ambiental de las Islas Baleares. En este informe los servicios municipales formulan unas observaciones. Las primeras sobre aspectos turísticos que incluyen el número de plazas turísticas del municipio (11.125) y el número de establecimientos (824). Desglosa esta información por tipología de establecimientos turísticos e indica la cantidad de plazas en s'Horta (472 repartidas en 61 ETV y 58 repartidas en 2 agroturismos. Seguidamente, indican:

«A tener en cuenta que, de las cuarenta plazas que se solicitan por el agroturismo s'Horta Nova, ya se tiene la concesión de 12 en concepto de plazas turísticas de ETV, por lo tanto, el aumento real sería de 28, lo que equivale a un 0,000025% en el cómputo global de plazas del municipio.»

A continuación, el informe dice que:

«2. Uno de los objetivos primordiales es mantener la actividad agraria, gracias a la simbiosis cultivo y agroturismo, absolutamente inherente al entorno rural»

3. Este aprovechamiento agroturístico genera actividades que permiten desestacionalizar la oferta de sol y playa concentrados en los meses de verano, beneficiando, a la vez, al comercio local de la zona.

4. El agroturismo atraerá un turista de calidad, interesado por la naturaleza, la historia, la cultura y la gastronomía local.»

A continuación, en el apartado de aspectos técnicos alude al Estudio de Impacto Ambiental presentado por el promotor destacando seis puntos. Un primer sobre la disposición de los suministros de servicios (agua potable, energía eléctrica, telefonía, fibra óptica) y la innecesidad de realización de obras. Un segundo sobre los documentos anexos al proyecto presentados por el promotor que contienen una propuesta de una instalación fotovoltaica de 48 placas y 50 kW de potencia y de una propuesta de 2 puntos de recarga de vehículos eléctricos.





Un tercer sobre que un gestor autorizado retirará los residuos, un cuarto sobre la certificación energética A del edificio, un quinto sobre el sistema de depuración oxidación total y un sexto sobre la recogida de pluviales en la fosa séptica adaptada y su utilización para riego de la explotación agraria. El informe concluye que:

«- El agroturismo de s'Horta Nova generará los beneficios que se han indicado en el apartado A) aspectos turísticos.

- El documento de Evaluación de Impacto Ambiental Ordinaria prevé las medidas que se han indicado en el apartado b) aspectos técnicos para minimizar la afectación ambiental.»

Alegaciones realizadas por la representante del promotor en fecha 02/05/2022 sobre la información sobre exposición pública y alegaciones de la licencia de actividad del agroturismo Posesión de s'Horta. Dirigida al Sr. Alcalde de Felanitx, al Departamento de Urbanismo y Actividades y realizadas por la representante de la entidad mercantil SOCIO GRM, S.L.

Expone que en fecha 27/04/2022 el Ayuntamiento de Felanitx ha remitido al promotor los informes de

- 1.- Consejería de Medio Ambiente y Territorio. Dirección General de Recursos Hídricos. Servicio de Aguas Subterráneas.
- 2.- Consejería de Salud y Consumo. Dirección general de Salud Pública. Servicio de Salud Ambiental.
- 3.- Consell de Mallorca. Departamento de Territorio. Dirección Insular de Territorio y Paisaje.
- 4.- Consell de Mallorca. Departamento de Cultura, Patrimonio y Política lingüística. Dirección Insular de Patrimonio.
- 5.- Consejería de Agricultura, Pesca y Alimentación. Dirección General de Agricultura, Ganadería y desarrollo Rural. Servicio de Reforma y Desarrollo Agrario.

Alegan que, en relación al último informe, se emite con carácter desfavorable fundamente en el artículo 96 de la Ley 3/2019, de 31 de enero, Agraria de las Islas Baleares que contempla la actividad de agroturismo como actividad agraria complementaria en una explotación agraria preferente, mientras que la explotación agraria que se informa está inscrita como General con el número 15.485 y según las alegaciones no le es de aplicación por el hecho de presentar la solicitud ante el Ayuntamiento de Felanitx en fecha 18 de julio de 2017.

Así mismo, indica que la disposición transitoria sexta de la Ley 8/2012, de 19 de julio, de Turismo de las Islas baleares, que se refiere al régimen aplicable a los proyectos urbanísticos de agroturismo en tramitación o ejecución a la entrada en vigor de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares, en los siguientes términos:

La exigencia de que se trate de una explotación agraria, ganadera o forestal de carácter preferente, introducida por la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares, cuando modificó el concepto de agroturismo del artículo 44 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, de turismo de las Islas Baleares, no será de aplicación en los proyectos urbanísticos de agroturismos en tramitación o ejecución que demuestren que en la entrada en vigor de aquella norma ya habían solicitado a la administración urbanística la licencia de obras para llevar a cabo el proyecto, o que ya lo habían obtenido.

Solicita que se admita y que se elabore un informe por servicios jurídicos municipales en relación a la inaplicación de este procedimiento del artículo 96 de la Ley 3/2019 y sea remitido a la Administración Ambiental con el resto de documentos del procedimiento incluida la presente alegación.

Alegaciones realizadas por la representante del promotor en fecha 06/06/2022 sobre los informes otras administraciones sobre la licencia de actividad del agroturismo Posesión de s'Horta.

1.- Sobre el informe de la D.G. de Recursos Hídricos. Servicio de aguas subterráneas.

Sobre la consideración del informe que el documento ambiental del expediente prevé que el abastecimiento será a través del pozo existente y de la red municipal. El pozo existente, AAS_5502, tiene autorizado un caudal de 0.5 lts/seg (1800lts/hora) y un volumen anual de 3000 m³ por usos agrario y doméstico. Ni el proyecto de actividades ni el EIA cuantifican las necesidades de agua potable.

El promotor alega que:

«Las necesidades de consumo de agua para el agroturismo se cuantifican en:

- Agua para regadío: consumo medio diario: 1369,9 lts
- Agua para el consumo turístico: consumo máximo diario a pleno rendimiento = 11983,2 lts.
- Consumo máximo anual 2874, 32 m³»

Sobre la consideración del informe que dentro del expediente AAS_5502 no consta ninguna solicitud de cambio de uso a agroturismo y no se ha podido comprobar que la titularidad del aprovechamiento de agua se corresponde con el promotor del proyecto.





El promotor alega:

«En fecha 1/6/2002, con número de registro REGAGE22e00021938134 SOCIO GRM solicita formalmente mediante instancia a la Dirección General de Recursos Hídricos la gestión de cambio de uso con los departamentos correspondientes.»

Sobre la consideración del informe que para poder autorizar el cambio de uso agroturismo será necesario solicitar el cambio y el informe favorable previo de la dirección general de Salud Pública y Participación.

El promotor alega:

«En este caso, en el trámite anterior solicitado a la Dirección General de Recursos Hídricos tendrá que estar incluido el informe favorable de la Dirección General de Salud Pública y Participación.

2.- Sobre el informe de la Consejería de Salud y Consumo. D.G. de Salud Pública. Servicio de Salud Ambiental.

Sobre la segunda consideración del informe que no se podrá utilizar el agua de la captación AAS_5502 para el abastecimiento de las edificaciones (uso: agua de consumo humano) hasta que no se disponga de la autorización correspondiente.

El promotor alega:

«Como se ha dicho en el punto anterior 1.3 a través de la gestión de la Dirección General de Recursos Hídricos, la Dirección General de Salud Pública habrá dispuesto la autorización requerida»

3 y 4 .-Sobre los informes del Consell de Mallorca, de la Dirección Insular de Territorio y Paisaje y el informe de la Dirección Insular de Patrimonio.

El promotor indica que son informes favorables.

5.- Sobre el informe de carácter desfavorable de la Consejería de Agricultura, Pesca y Alimentación. D.G. de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural. Servicio de Reforma y Desarrollo agrario.

El promotor cita textualmente las argumentaciones del informe realizado por el Ayuntamiento en fecha 17/05/2022.

6.- Sobre el informe de la Consejería de Transición Energética, Sectores Productivos y Memoria Democrática. Dirección General Energía y Cambio Climático.

Sobre el hecho de mejorar más, si finalmente el promotor opta por la instalación de paneles fotovoltaicos.

El promotor alega:

«El informe recibido de la Consejería, con calificación energética A, recomienda mejorar todavía más las medidas de reducción del consumo energético, entre las que están incluidas y grafiadas en el proyecto los paneles fotovoltaicos.

Nos ratificamos en nuestra intención de añadir estas instalaciones, aportando un presupuesto ya solicitado en 2021, pendiente de actualizar, estimando una inversión adicional de 64.707 € (Documento 1)»

7.- Sobre el informe de la D.I. de Urbanismo. Departamento de Territorio del Consell de Mallorca.

Sobre el informe favorable indica:

El informe de la arquitecta de Urbanismo del Ayuntamiento de Felanitx, de fecha 08/02/2022 en relación proyecto de agroturismo y todos sus documentos anexos presentados, concluye lo siguiente:

«El proyecto cumple con la normativa urbanística»

8.- Sobre el informe del Servicio Técnico de la D.I. de Transición y Ordenación Turística del Consell de Mallorca.

Sobre el sexto punto del informe de descripción de la propuesta según la documentación que indica que las unidades existentes del edificio principal vuelven a ser de uso residencial privado o para uso del personal, y el número total de plazas no se ve afectado. No se presentan planos modificados del edificio principal con los nuevos usos. Y sobre la consideración técnica de que aunque faltaría aportar un proyecto completo reflejando todas las edificaciones en su estado definitivo.

El promotor alega:

«Se adjunta documento con cuadro explicativo de los usos privados y de agroturismo en cada una de las fases y su propuesta final, así como los planos requeridos de dicha propuesta. (Documento 2)»

Y sobre la consideración técnica de que se tiene que actualizar el certificado de la explotación agrícola de acuerdo con los nuevos datos de la parcela.

El promotor alega:

«La unificación de las parcelas existentes en una única referencia catastral no modifica las parcelas agrícolas. El Siggpac (Sistema de Información geográfica de Parcelas Agrícolas) conserva los números de referencia de las parcelas agrícolas, no de las catastrales. Adjuntamos informe del FOGAIBA de 4/12/2019 donde se observa que los frutales y los olivos (inscritos en la DO como explicado en el informe ambiental), y que no han variado, están en la parcela agrícola 124. Se solicitó al registro del FOGAIBA un certificado actualizado en reunión presencial de 15/02/2022, no recibido todavía. Se ha solicitado nuevamente repetidamente. Esperamos recibirlo próximamente. (DOCUMENTO 3)»

Y sobre la consideración técnica de que la disposición transitoria octava del PIAT, se tienen que cumplir las disposiciones de aplicación directa en el caso de los proyectos de obra o de implantación de usos que hayan solicitado la autorización, licencia o título habilitante con posterioridad al 28 de julio de 2018.

El promotor alega:

«El proyecto cumple con la normativa»

Y sobre la consideración técnica de que con las modificaciones introducidas en los edificios anexos 2 y 3 se tendría que valorar la aplicación de los artículos 30 y 42, de calidad paisajística en establecimientos turísticos en suelo rústico y parámetros ambientales, respectivamente.

El promotor alega:

«Este proyecto en su forma definitiva cumple sobradamente con todos los parámetros de estos artículos, y están explicados ampliamente en el informe de Evaluación Ambiental Ordinaria y sus anexos de Incidencia Paisajística y Cambio Climático presentados el 28/10/21.

Solicita que se admita y que se elabore un informe por el Ayuntamiento una respuesta con estas alegaciones a remitir a la CMAIB para incluir en el expediente.

Alegaciones realizadas por la representante del promotor en fecha 15/02/2023 sobre el informe de la DIA del proyecto del agroturismo Posesión de s'Horta dirigidas a la Consejería de Medio Ambiente y Territorio – Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares (RE 137 20/02/2023) y realizadas por la representante de la entidad mercantil SOCIO GRM, S.L.

1.- Sobre la construcción de la piscina por motivos ambientales. Dimensiones y volumen hídrico.

El promotor alega:

“La legalización de la piscina se aprobó definitivamente en fecha 21.08.2019 (con demora de 4 años por causas que ahora no vienen a cuento). Reproducimos este plano en la página siguiente.

A pesar de esto, hemos comprobado que en la redacción del primero “Proyecto de Actividad de Agroturismo con obras menores” presentado en fecha 18.07.2017 se produjo un error material humano, por escribir el ingeniero-redactor del proyecto, en la Memoria, una descripción equivocada, atribuyendo una profundidad errónea de 1,40 mts. En los planos solo constaba la superficie de lámina de agua, sin más detalles.

Se trata de un error en el proyecto inicial, donde no se describía la piscina real, actual y desde 1995, sino otro tipo, claramente equivocado. Pedimos disculpas por eso y adjuntamos un certificado del ingeniero autor del proyecto, Sr. Sebastià Vich, explicando con detalle este error material.”

Además, en los anexos incluyen el “Certificado del ingeniero industrial firmado en fecha 13/02/2023 en el que declara sobre su responsabilidad que hubo un error material sobre la descripción y mediciones de la piscina y corrobora con fechas de documentación y planos. Y finaliza con:

“Con lo que la realidad del menor volumen corresponde a:

- Volumen real del vaso actual: 67,16 m3

- Volumen proyecto nuevo vaso: 60,41 m3
- Diferencia de volumen: 6,75 m3 menos con respecto actual

Lo que corresponde al objetivo medioambiental de reducción de consumo de agua, siguiendo las pautas generales derivadas de la resolución/documento de alcance 60/2020 del presidente de la CMAIB de 18/07/2021.

Lo que CERTIFICO a los efectos correspondientes de subsanación de errores administrativos ante la CMAIB, como prevé el artículo 109.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas que dispone que:

“Las Administraciones Públicas podrán, asimismo, rectificar en cualquier momento, de oficio o a instancia de los interesados los errores materiales, de hecho o aritméticos existentes en sus actos.

La posibilidad legal de rectificación de plano de los errores de hecho debe ceñirse a los supuestos en que el propio acto administrativo revele una equivocación evidente por sí misma y manifiesta en el contenido del acto, susceptible de rectificación, sin afectar a la pervivencia del mismo; en definitiva este procedimiento únicamente es admisible para rectificar omisiones o errores materiales, no declaraciones conceptuales de inequívoco carácter jurídico...”

Solicitan la sustitución de la piscina con los parámetros proyectados en el Informe de Evaluación Ambiental Ordinaria.

2.- Sobre la explotación agraria preferente.

El promotor cita la Ley 8/2012 consolidada y la DT sexta y el artículo 44 b), así como el artículo 85 de la Ley agraria 12/2014 de 16 de diciembre de las Islas Baleares:

“1. A los efectos de esta ley, se entienden por actividades complementarias agroturísticas de diversificación agraria relacionadas con el destino o la naturaleza de las fincas, las actividades vinculadas a una explotación agraria preferente siguientes: a) Los agroturismos. b) Los refugios. c) Las actividades de agroocio. d) Las actividades de agroicultura

2. No se sujetan en ningún caso en esta ley las actividades previstas en el apartado anterior u otras análogas, reguladas en la normativa turística o en otra normativa sectorial, cuando las realicen personas físicas o jurídicas que no tengan la consideración de titulares de una explotación agraria preferente.”

“2. Las actividades complementarias agroturísticas de diversificación agraria relacionadas con el destino o la naturaleza de las fincas mencionadas en el artículo anterior, en todo aquello no regulado en esta ley y que tenga relación con actividades de tipo turístico, se regularán por lo que establece la Ley 8/2012, de 19 de julio, de turismo de las Islas Baleares.”

Solicitamos la declaración ambiental favorable sin la prescripción de la etiqueta “explotación agraria preferente”, por no crear inseguridad jurídica.

3.- Sobre número de plazas turísticas y residenciales.

Alegan que respecto a “se tendrán que adaptar a las edificaciones existentes legalmente establecidas en el momento de la solicitud”

El promotor cita la Disposición Adicional primera de la Ley agraria 12/2014 de 16 de diciembre de las Islas Baleares y que la edificación principal como los edificios anexos se empezaron a restaurar por fases el 1995 y no se contruyó nada de nuevo sino rehabilitar. Adjuntan la ficha del catálogo de patrimonio del T.M de Felanitx y la portada del expediente de rehabilitación de 18/02/1999 del Ayuntamiento de Felanitx.

Respecto a “El número de plazas no superará las 40 (incluyendo en estas 40 plazas las turísticas y las residenciales)” incluyen un primer apartado “aspectos jurídicos” citando la Ley 8/2012, de 19 de julio de Turismo de las Islas Baleares, el artículo 44 Clasificación y categorías apartado 2 y 3 sobre “dependencias” destinadas a la vivienda del propietario y del personal, y no plazas turísticas. Además indican que disponen de 12 plazas ETV alegando un incremento de 28 plazas. Y

“Y si consideramos ahora la cantidad total agregada con la concesión del agroturismo, y las 8 denominadas dependencias es de solo 26+8= 36 plazas”.

Seguidamente, incluyen un segundo apartado sobre “aspectos formales de la presentación” allá donde indican:

“En el anterior informe de evaluación simplificada, estimamos que no era necesario especificar su existencia porque, obviamente, estas dependencias no son y no pueden ser consideradas plazas turísticas.

En cambio ahora, en el informe muy posterior de evaluación ordinaria, derivado de la Resolución/documento de alcance del Presidente de la

CMAIB, era necesario referirnos a estas dependencias porque respecto del primer informe se han introducido cambios (como se explica con detalle en el informe de evaluación ordinaria, página 120) con mejoras medioambientales (consumo cero de energía en los edificios anexos y otras muy significativas) y que conviene aprovechar más para el uso turístico que para el privado. Convenía explicar estos cambios.”

A continuación hay un apartado sobre que “los espacios de familia y empleados no representan ninguna carga añadida” e incluyen un apartado de “inviabilidad económica” argumentando la sostenibilidad medioambiental relacionada con la actividad agraria, la cura de la finca y la eficiencia del establecimiento y otro apartado sobre “los eventuales efectos de la reducción de plazas de turismo para dar alojamiento al personal” continúan con un apartado sobre aspectos de conservación medioambiental recogida en el informe de evaluación ordinaria” indicando contenido del EIA, páginas 102 y 103. A continuación, incluyen un apartado de aspectos históricos y de conservación del patrimonio histórico, cultural y paisajístico citando el Volumen 1 de “Posesiones de Felanitx” por Tomàs Vibot.

Finalmente, solicitan que esta resolución de la CMAIB contemple la declaración ambiental favorable limitada a las 40 plazas turísticas, independientemente de cualquier autorización referida a las “dependencias” de familia y personal descritas en el Informe de evaluación Ambiental Ordinaria que nos pudiera corresponder según los órganos sustantivos, según la normativa aplicable (Ley 8/2012, de 19 de julio, de Turismo, artículo 44.3) y/u otros motivos aprobados por aquellos mismos órganos administrativos competentes.

Así mismo, solicitan que se revisen las conclusiones del Informe sobre la Declaración de Impacto Ambiental y si es necesario, modificarlas antes de la votación.

CONSIDERACIONES TÉCNICAS

1.- Sobre la Ubicación. La ubicación del proyecto de actividad con obras menores 17/07/2017 que es el proyecto básico presentado, sobre el que se incluyen documentos anexos por este procedimiento, indica que el emplazamiento de la actividad es:

«parcelas n.º 124, 15 (Sexta Vuelta 356) y parte de las parcelas n.º 1, 24 (Sexta Vuelta 355), 126 y 564). Polígono n.º 31. 07670 S'Horta Nova – Felanitx.»

En el procedimiento simplificado, respecto a la licencia de actividad y las parcelas a las que se hacía referencia, según el catastro se podían identificar, en el polígono 31, las parcelas 14, 126, 564 y 1279. Y el expediente de actividad hacía referencia a estas parcelas pero en el proyecto y en el documento ambiental solo se refieren a las parcelas 15, 1 y 124 o (lo que es el mismo 1279). El resto de parcelas no aparecían en la zona de estudio del documento ambiental y solo aparecen en el proyecto en el título y en el apartado de emplazamiento donde indicaban que el emplazamiento de la actividad sería el de todas las parcelas mencionadas. La parcela 126 hace 26.830 m², la parcela 564 hace 808 m², la parcela 1279 hace 18.157 m², la parcela 14 hace 943 m² (datos catastro IDEIB).

En la resolución de sujeción al procedimiento ordinario se pidió expresamente que se aclarara este aspecto:

«Respecto a la licencia de actividad y las parcelas a las que se hace referencia en el proyecto, se incluirán las parcelas y se explicará, caso por caso, todos los aspectos que den claridad y no dejen ningún tipo de dudas sobre estas, haciendo referencia a la totalidad de la finca y no a una parte. Si una parcela con una vivienda y una piscina no formarán parte de la actividad de agroturismo, y será de uso privado, pero la superficie de esta se incluye dentro del proyecto, se clarificará que la vivienda en cuestión está excluido de la actividad.»

Esto se solicitó porque aparecía la parcela 126 del polígono 31 con una superficie construida de 509 m² del año 1997 de construcción con 26.830 m² según el catastro y 27.536,50 m² según el visor PTM del Consell de Mallorca, y en la documentación no incluía la vivienda y la piscina que hay en esta parcela. Según los mapas del proyecto no quedaba claro porque estaba en el ámbito de actuación de las reformas ni de la actividad.

En la documentación incluida en este procedimiento ordinario, según el anexo 2 «Modificaciones de los edificios anexo 2 y anexo 3 y de la piscina» con fecha 19/08/2021: «Se ha realizado una unificación de las parcelas, con lo que, el emplazamiento de la actividad ahora es: DS Sexta Vuelta Polígono 31, Parcela 1279. 07670 – s'Horta Nova – Felanitx. La referencia catastral es 07022A031012790000WF.»

La parcela dispone de una dispensa del cumplimiento de la parcela mínima de 21.000 m² de acuerdo con la Resolución motivada del Consejero de Turismo de 27/03/2003.

Por lo tanto, la presente DIA hará referencia únicamente a la parcela 1279 (o lo que es lo mismo 15,1 y 124) del polígono 31 y en ningún caso en las parcelas 14, 126, 564 del mismo polígono 31 que aparecen en el proyecto inicial y en el título de los nuevos documentos presentados para este procedimiento como «Emplazamiento: Parcela 1279 (antes parcelas n.º124, 15 (Sexta Vuelta 356) y parte de las parcelas n.º1, 14 (Sexta Vuelta 355), 126 y 564 Polígono 31.»

2.- Sobre el cambio de uso. La edificación principal tiene uso residencial y las edificaciones anexas legalizadas el 21/08/2019 según la DT 10.ª de la LOUS tienen uso agrícola, en fecha 13/11/2019 el Ayuntamiento expide el certificado número 2019 -0465 y la actividad se lleva a cabo con número de registro AG/352.





Según el informe del Servicio de Ordenación del Territorio del Consell de Mallorca (09/05/2022):

«Para poder realizar la actividad de alojamiento turístico parece ser que se tendrá que hacer un cambio de uso a agroturismo puesto que la edificación principal tiene uso residencial y las anexas de uso agrícola.»

3.- Sobre las plazas y unidades de alojamiento. El agroturismo ofrece 40 plazas, en la actualidad se anuncia con 16 unidades de alojamiento, o 20 habitaciones depende de la plataforma en la que se anuncia. Según la documentación presentada:

«Los documentos anexos al Proyecto de actividades de agroturismo para obras menores de fecha 17/07/2017, más el proyecto básico y de ejecución presentado ahora tienen por objeto las modificaciones tanto en la distribución y nueva ubicación de las unidades de alojamiento en los edificios Anexo 2 y Anexo 3 como dar cumplimiento a las condiciones de integración paisajística y ambiental establecidas en el informe ambiental, aparte del acondicionamiento ambiental de la piscina.»

EDIFICIOS	UNIDADES DE ALOJAMIENTO	PLAZAS TURÍSTICAS
EDIFICIO PRINCIPAL (P.S, P.B., P1, P2)	8 UA	18 PLAZAS
EDIFICIO ANEXO 2 (P. BAJA)	5 UA	10 PLAZAS
EDIFICIO ANEXO 3 (P. BAJA)	6 UA	12 PLAZAS
TOTAL	19 UA	40 PLAZAS

En el Proyecto de actividades se plantean 18 unidades de Alojamiento turístico y 40 plazas; en los documentos anexos se plantean 19 Unidades de Alojamiento turístico y 40 plazas: Finalmente, las 8 habitaciones existentes restantes, 4 en el edificio principal y 4 en el edificio anexo 4 serán utilizadas por el propietario y por el personal respectivamente.»

Tipología	Plazas	Núm. de alojamientos
Hoteles	3.261	9
Apartamentos	1.321	23
Hotel apartamentos	750	2
Agroturismos y hoteles rurales	450	20
Hostales	110	3
Hostería y turismo interior	66	3
Viviendas turísticas vacacionales (ETV)	5.167	764
TOTAL	11.125	824

Plazas turísticas Y tipos de alojamiento turístico del T.M. de Felanitx

Fuente: Informe del Ayuntamiento de Felanitx de fecha 19/05/2022 en cumplimiento del ordenado por Alcaldía I de acuerdo con el artículo 22.3 Decreto Legislativo 1/2020, de 28 de agosto.

Los documentos técnicos aportados han introducido modificaciones sustanciales en relación con el proyecto inicial, fecha de visado de la última modificación, y se informan los documentos visados en 2021.

Según el informe del Servicio de ordenación del Territorio del Consell de Mallorca de 09/05/2022 «En las modificaciones presentadas se mantienen las 40 plazas turísticas pero se añaden 8 plazas de carácter residencial respecto del proyecto original, destinadas al propietario y al personal que tiene que atender el establecimiento. Por lo tanto, a los efectos de impacto ambiental y de ahorro de recursos es conveniente considerar las 48 plazas que utilizarán las instalaciones que sirven en el funcionamiento del agroturismo como son la energía, saneamiento, agua potable, etc.»

Según el documento ambiental el 24/04/2003 se obtiene la autorización previa de la Consejería de Turismo para disponer en s'Horta Nova de 12 habitaciones y 24 plazas turísticas. Por razones ajenas a la propiedad y por «causas sobrevenidas» (Carta del 30/07/2012 del Dept. de Urbanismo y Territorio del Consell de Mallorca, Exp. 065/2006) se decidió cancelar este primer proyecto de agroturismo.

Según el documento ambiental en fecha 30/05/2017 se procedió a dar de alta 6 habitaciones y 12 plazas turísticas ETV Expt. 2309/2017 en la D.G de Turismo, siendo sustituidas estas 12 plazas turísticas por 40 plazas turísticas en la modalidad de agroturismo con efectos 18/07/2017 produciéndose un incremento de solo 28 plazas turísticas.

Según el documento ambiental «En la fórmula del agroturismo propuesta, se minimiza el impacto ambiental resultante de la creación de 40 plazas, absorbiendo las anteriores 12 concedidas como ETV, con un número de usuarios finales de 28 plazas.»



Por lo tanto, con el n.º 10.523 de DRIAT y registro entrada 6543 y fecha 30/05/2017 hay autorizadas 6 habitaciones y 12 plazas turísticas como ETV Estancias Turísticas Viviendas (Viviendas).

Según el Informe de Turismo – Servicio Técnico (Consell de Mallorca) sobre la actividad de agroturismo en la finca rústica de s'Horta Nova, sujeto a evaluación de impacto ambiental ordinaria en fecha 18/05/2022, en el apartado con el título de datos de archivo del establecimiento AG/352 Posesión de s'Horta:

18/07/17 Inscripción del establecimiento en el Registro de empresas y actividad turísticas, con 18 unidades y 40 plazas.

15/10/2018 Resolución denegatoria de la inscripción y posterior estimación en fecha 08/01/20 del recurso interpuesto.

31/08/20 Notificación del alta del establecimiento con capacidad de 16 unidades y 40 plazas de acuerdo con el informe de la inspección de Turismo de 17/07/20, y remisión a otras administraciones.

26/10/20 El Ayuntamiento de Felanitx comunica que está pendiente la tramitación de la EIA en la CMAIB.

26/11/20 Solicitud de informe sobre el requisito de licencia de actividad correspondiente al establecimiento, del jefe del Departamento de Ordenación y Planificación Turística en el Ayuntamiento de Felanitx, como Administración competente para valorar la situación urbanística/medioambiental, para aclarar si el establecimiento de referencia dispone de licencia de actividad, como título habilitante para poder ejercer la mencionada actividad turística.

Y en el mismo informe en el apartado de consideraciones técnicas dice:

“- Según los antecedentes de las tramitaciones realizadas, consta inscrito en el Registro de empresas turísticas un establecimiento de agroturismo con 16 unidades y 40 plazas, ubicadas en el edificio principal y el anexo 4, según se refleja en el informe de inspección de julio 2020.

- Estos datos de capacidad no coinciden con las reflejadas en el proyecto original de actividad, que solicitó licencia en julio de 2017 y que ahora se modifica.

- De acuerdo con los antecedentes indicados, el expediente de inscripción en el registro de Turismo todavía se encuentra pendiente de confirmación de la obtención de licencia. Si partimos de la consideración de un establecimiento turístico existente y con licencia de actividad en vigor y de cambio de uso a turístico de las edificaciones, las modificaciones propuestas no contradicen la normativa urbanística, aunque faltaría aportar un proyecto completo reflejando todas las edificaciones en su estado definitivo.”

El procedimiento de evaluación de impacto ambiental de tipo ordinario proviene de una anterior tramitación de un procedimiento simplificado en el que se solicitaron 40 plazas turísticas.

En el proyecto del procedimiento simplificado se tramitaron 18 UA y 40 plazas repartidas entre el Edificio principal (15 UA), el anexo 3 (2 UA) y el anexo 4 (1 UA). En el procedimiento Ordinario se tramitan 19 UA y 40 plazas turísticas repartidas de la siguiente manera: Edificio principal (8 UA), el anexo 3 (6 UA) y el anexo 2 (5 UA) esta vez el anexo 4 pasa a tener 4 plazas residenciales e incluyen otras 4 plazas residenciales en el edificio principal. Según la administración de la actividad turística no se diferencian las plazas turísticas y las residenciales.

4.- Sobre la actividad agrícola.

En la resolución de sujeción al procedimiento ordinario se pidió expresamente que se aclarara este aspecto:

«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 y esta actividad turística está condicionada a que se mantenga una explotación agrícola, ganadera o forestal en la parcela vinculada a la actividad turística. El proyecto especificará la actividad agrícola que lleva a cabo y lo corroborará con documentos, fotografías, etc.»

Según el informe desfavorable del jefe del Servicio de Reforma y Desarrollo Agrario con fecha 08/04/2022, la finca rústica forma parte de la explotación agraria Socio GRM y está inscrita en el registro con el número 15.485 como General con una superficie total de explotación de 5,33 ha que genera 0,25 Unidad de Trabajo Agrario (UTA). El jefe de servicio informa desfavorablemente de acuerdo con la Ley agraria vigente que regula la actividad de agroturismo como una actividad agraria complementaria dentro de una explotación agraria preferente.

Según el informe del Servicio Técnico de Turismo del Consell de Mallorca con fecha 18/05/2022:

«Se tiene que actualizar el certificado de la explotación agrícola de acuerdo con los nuevos datos de la parcela»



Según el artículo 96.1 de la Ley 3/2019, de 31 de enero, agraria de las Islas Baleares, el ejercicio de todas las actividades complementarias que señala el artículo 95 solo podrán realizarse en edificaciones legalmente existentes que no estén fuera de ordenación, que se pueden reformar pero no ampliar para albergar la nueva actividad, y mientras se mantenga el carácter de explotación agraria preferente.

La derogada Ley agraria 12/2014, de diciembre, agraria de las Islas Baleares, en su versión vigente desde 14/01/2016 hasta 31/12/2017 también decía al artículo 86.1 que

“El ejercicio de todas las actividades complementarias señaladas en el artículo anterior solo puede tener lugar en edificaciones existentes en la entrada en vigor de esta ley y mientras se mantenga el carácter de explotación agraria preferente. La pérdida de esta condición supone la prohibición del ejercicio de estas actividades, sin perjuicio de las responsabilidades en que se habrían incurrido en materia urbanística o que prevé esta ley.”

Seguidamente, en el siguiente apartado dice:

“Las actividades complementarias agroturísticas de diversificación agraria relacionadas con el destino o naturaleza de las fincas mencionadas en el artículo anterior, en todo aquello no regulado por esta ley y que tenga relación con actividades de tipo turístico, se regularán por lo que establece la Ley 8/2012, de 9 de julio, de turismo de las Islas Baleares.”

Dado que la actividad turística es una actividad complementaria a la actividad agrícola -ganadera y según la normativa en materia agrícola y turística se tiene que realizar bajo unas condiciones y características determinadas, para realizar la actividad turística se exigirá un mínimo en el cumplimiento de estos requisitos de la actividad agrícola y la actualización de los datos de la explotación agrícola. Así mismo, no se podrán eliminar los pies de árboles de la actividad agrícola para la implantación de la instalación fotovoltaica y se buscará otra ubicación.

Como medida compensatoria, se piden las “mismas condiciones y características de una explotación agraria preferente” por el hecho de realizar una actividad de tipo secundario (turística) relacionada con una actividad principal (agraria).

5.- Sobre la fecha de solicitud.

El Ayuntamiento de Felanitx, aduce en el informe del TAG de Urbanismo con fecha 17/05/2022 que la exigencia de ser una explotación agraria de carácter preferente exigida por ser de agroturismo no le es de aplicación.

El argumento por el hecho que la Ley 8/2012, de 19 de julio de turismo de las Islas Baleares que se le tiene que aplicar a este expediente es aquel que está en vigor desde el día 22 de julio de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2017 por el hecho que la solicitud del promotor para el permiso de instalación y de obras para ejercer la actividad de agroturismo se presentó ante el Ayuntamiento en fecha 18 de julio de 2017.

Las edificaciones objeto del proyecto no se han legalizado hasta el 21/08/2019 y el estado de la adquisición de la licencia de actividad no se ha aclarado hasta 11/11/2019.

El Ayuntamiento de Felanitx defiende que la modificación del artículo 44.1 apartado b) de la Ley 8/2012, de 19 de julio de turismo de las Islas Baleares no le es de aplicación y en consecuencia, no le es de aplicación toda la legislación anterior a la fecha de presentación de la solicitud ante el Ayuntamiento.

Coincide el informe del Servicio de Ordenación del Territorio del Departamento de Territorio del Consell de Mallorca para el procedimiento ordinario de esta evaluación de impacto ambiental en fecha 09/05/2022, según el que: “Como se dijo en el informe de este servicio de fecha 20 de junio de 2020 en este proyecto, debido a la fecha de inicio de tramitación, no le afecta el régimen de aplicación del PIAT” recordando lo que informó en el procedimiento simplificado.

No obstante, se hace constar que, el informe del Servicio Técnico de Turismo del Consell de Mallorca del 18/05/2022 afirma que revisados los documentos técnicos aportados y visto que se han introducido modificaciones sustanciales en relación con el proyecto inicial así como en relación con los datos del establecimiento AG/352 inscrito en el Registro de Empresas Turísticas, este nuevo informe lo redacta en base a la normativa urbanística vigente en fecha de visado de la última modificación, y se informan los documentos visados en 2021.

6.- Sobre la legislación.

El Ayuntamiento, se acoge a la legislación ambiental actual y al uso del artículo 22.3 del Decreto Legislativo 1/2020, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Islas Baleares que determina que:

«el órgano sustantivo podrá incluir un informe sobre cuestiones ambientales que considere relevantes, además de aquellas que puedan incidir directamente en el procedimiento ambiental»

Y por este motivo ha incluido un informe del ingeniero y la administrativa 19/05/2022 sobre aspectos turísticos y aspectos técnicos del Estudio de Impacto Ambiental presentado por el promotor que está resumido en el apartado de Tramitación donde se hace una relación de los

de informes recibidos.

Por otro lado, según el Informe de Turismo – Servicio Técnico (Consell de Mallorca) sobre la actividad de agroturismo en la finca rústica de s'Horta Nova, sujeto a evaluación de impacto ambiental ordinaria en fecha 18/05/2022 en el apartado datos del establecimiento inscrito en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas indica:

“En fecha 28 y 30 de diciembre de 2021, el promotor SOCIO GRM S.L. ha presentado sendos proyectos de reforma para acogerse en el artículo 7 de la Ley 2/2020, de 15 de octubre. Esta norma se puede aplicar solo a establecimientos legalmente inscritos en el Registro antes del 1 de agosto de 2017.”

7.- Sobre los cambios de la documentación del año 2021. Según el documento titulado anexo 2 (agosto 2021) se propone un cambio del proyecto en el apartado 3 de este documento:

«Se ha optado por, utilizando las últimas tecnologías medioambientales y manteniendo el mismo número de plazas autorizado, dotar al establecimiento de nuevas habitaciones climatizadas para uso exclusivo de agroturismo, sustituyendo estas habitaciones actuales del ala privada del edificio principal y algunos espacios previstos como salas en el proyecto inicial. El uso privado de las estancias familiares y de empleados está previsto por la ley 8/2012 de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears (BOIB nº 106, de 21/07/2012). Las habitaciones antiguas y salas sustituidas se destinarán a uso de empleados del agroturismo y al uso privado de la familia, como en el pasado, con lo que el número de plazas hoteleras, 40, no se verá afectado.....»

Por otro lado, se indican las modificaciones previstas en la actual piscina ya legalizada, para su adaptación a los requerimientos generales medioambientales tal como se describirá en el apartado oportuno del presente documento»

Los edificios objeto de este anexo 2 (agosto 2021) son el edificio anexo 2 (con 10 plazas) con 386,77 m² y edificio anexo 3 (con 12 plazas) con 497,61 m² y la piscina objeto de reforma con una superficie de 36 m².

Según la documentación aportada no se podía comprobar que disminuía la profundidad, ni tampoco el volumen de agua requerido, que aumentaba como resultado de incrementar la lámina de agua. De acuerdo con la documentación aportada en las últimas alegaciones RE SAA-CMAIB 137 de 20/02/2023 hubo un error material de transcripción en la documentación aportada en el procedimiento simplificado y adjuntan certificado del ingeniero explicándolo. Finalmente, se comprueba que disminuye el volumen de agua requerido para la piscina y se suprime el condicionante sobre la piscina.

En el documento anexo de ampliación del documento Anexo 2 con fecha septiembre 2021 pretende añadir documentación gráfica y descriptiva de los edificios anexo 2 y anexo 3, las instalaciones de la piscina y la instalación fotovoltaica.

Según el Informe de Turismo – Servicio Técnico (Consell de Mallorca) sobre la actividad de agroturismo en la finca rústica de s'Horta Nova, sujeto a evaluación de impacto ambiental ordinaria en fecha 18/05/2022 en el apartado “Descripción de la propuesta según la documentación indicada en su punto 2 de este informe”:

“Se indica que las unidades existentes del edificio principal vuelven a ser de uso residencial privado o para uso del personal, y el número total de plazas no se ve afectado. No se presentan planos modificados del edificio principal con los nuevos usos.”

8.- Los impactos derivados del proyecto en la fase de construcción / obras tendrán que ver con la reforma de las edificaciones; el edificio principal y el anexo 3 con 14 UA y 30 plazas turísticas ya está ejecutado, por lo tanto quedaría pendiente el anexo 2, con 5 UA y 10 plazas y el anexo 1 como almacén. La piscina, la adecuación de las zonas exteriores, la eliminación de vegetación, la presencia de maquinaria y el transporte de materiales, el incremento de ruido y polvo producido por la fase de ejecución.

9.- Los impactos de la fase de funcionamiento tendrán que ver con, el aumento de la presencia humana y los impactos derivados de esta presencia como el incremento del ruido, del consumo de recursos, de residuos para gestionar, de contaminación lumínica, el aumento de factores de riesgo y la degradación paisajística. No incrementará sensiblemente teniendo en cuenta que ya se comercializan 40 plazas. Dado que la actividad turística es una actividad complementaria a la actividad agrícola -ganadera -forestal y según la normativa en materia agrícola y turística se tiene que realizar bajo unas condiciones y características, se limitará el incremento de plazas ya sean turísticas o residenciales teniendo en cuenta el consumo de recursos y efectos ambientales derivados como es el consumo de agua, la generación de residuos, etc.

10.- El promotor plantea una pequeña instalación fotovoltaica de la que incluye una posible ubicación y un presupuesto. La reducción de los impactos sobre el consumo energético aun se puede mejorar, si finalmente el promotor opta por la instalación de paneles fotovoltaicos. El proyecto prevé la instalación de una planta fotovoltaica formada por 48 placas y prevé la siembra de vegetación de bajo requerimiento hídrico para mejorar el paisaje extrínseco. En relación a la limpieza de las placas fotovoltaicas, se priorizará la limpieza en seco de estas y el uso de aguas regeneradas. En relación con la ubicación, no se considera adecuada la eliminación de árboles para la implantación de la instalación de paneles fotovoltaicos y se buscará otra ubicación.



11.- Recurso Hídrico. Según el proyecto la finca cuenta con una instalación de abastecimiento de agua potable mediante el suministro de agua de red y agua de pozo por lo tanto el abastecimiento será a través del pozo existente y de la red municipal. Así mismo, las necesidades de consumo de agua para el agroturismo las cuantifican en las alegaciones presentadas. Para uso agrícola para regadío es de 1369,9 lts y el agua para consumo turístico máximo diario (a pleno rendimiento) es de 11983,2 lts. El consumo anual es de 2874,32 m³

Según estos datos, el agroturismo necesita 13.353,1 litros/día en situación de pleno rendimiento. Por lo tanto, en situación de pleno rendimiento el 89,74% del recurso hídrico se destinará al uso turístico y el 10,26% al uso agrícola.

El pozo existente, AAS_5502, tiene autorizado un caudal de 0.5 lts/seg (1800lts/hora) y un volumen anual de 3000 m³ para usos agrario y doméstico. Ni el proyecto de actividades ni la EIA cuantifican las necesidades de agua potable.

Tiene que quedar garantizada la cantidad y calidad del acuífero 1819M1 San Salvador.

El agroturismo dispondrá de agua proveniente del efluente del sistema de tratamiento de las aguas residuales como fuente alternativa para el riego de la explotación agraria. El sistema de depuración proyectado se considera que cumple con los requisitos establecidos en el artículo 80 y el anexo 3 del PHIB 2019, para los establecimientos de hostelería con una capacidad superior a 12 habitantes equivalentes y mejora la situación actual.

Según el documento Evaluación de Impacto Ambiental Ordinaria, el sistema de depuración se basará en un sistema de SBR dimensionado para 76 habitantes-equivalentes, que depura el agua hasta valores del 96% , y se instalará un separador de grasas previa a la salida de las aguas residuales de la cocina. El sistema de evacuación de las aguas depuradas proyectado se basará en un sistema de infiltración por zona verde.

Estas aguas serán solo utilizadas para la superficie sembrada de la explotación agraria y en ningún caso para las zonas ajardinadas.

Según el documento titulado anexo 2 (agosto 2021) se propone una actuación medioambiental en el apartado 1.31.1.2 : «La piscina disminuirá su profundidad a una cota de seguridad mayor, reduciendo su volumen de agua y consumo energético, sin aumento de ocupación; mientras compensa el aumento de su lámina de agua con la menor superficie ocupada de zócalos. La suma de la lámina de agua actual 36 m² mas la fiola de piedra que la contiene (12m³) representan 48 m², que resulta la nueva superficie del espejo de agua de la piscina, que carece de zócalo.»

Y en el apartado 1.31.1.3 Tipo de piscina dice:

«La piscina propuesta es del tipo 3A según el artículo 2 del Real Decreto 742/2013, de 27 de septiembre, por el que se establecen los criterios técnico-sanitario de las piscinas.»

Según el apartado 1.31.1.4.3:

«Las dimensiones de la piscina, acorde a la tendencia actual, serán las indicadas a continuación:

- Longitud total: 15 m.
- Anchura total 3,2 m.
- Profundidad constante: 1,4 m.
- Volumen total: 60, 41 m³»

Según este documento el vaso de la piscina actual es de 67,16m³ y se quiere disminuir el vaso a 60,41 m³ por la disminución de la profundidad. Pero en el procedimiento simplificado la piscina se describió con las dimensiones siguientes:

Una profundidad 1,4 m, y una lámina de agua de 36 m² y 53 m³ volumen, con un “vaso” de compensación de 5,3 m³. El agua se obtiene a partir de la red de agua.

La nueva propuesta indica la misma profundidad y cambiar la fiola de piedra por más volumen de agua. Por lo tanto, la lámina de agua pasará de 36 m² a 48 m². El volumen también incrementará pasando de 53 m³ a 60,41 m³. La documentación presentada afirma que disminuirá el volumen de agua con la reforma propuesta en el proyecto pero la documentación presentada contradice esta afirmación que las reformas impliquen una reducción del volumen de agua (de 67,16 m³ a 60,41 m³).

Se acepta la documentación sobre la piscina, y el error en la descripción de ésta en el procedimiento simplificado, teniendo en cuenta que el volumen en m³ realmente disminuye enfrente a la piscina existente a pesar de que incrementa la lámina de agua.

Sobre la posibilidad del uso de aguas pluviales, según consta en el documento presentado anexo de cambio climático, la posesión de s'Horta Nova lleva mucho tiempo realizando la recogida de agua pluviales mediante los tejados de las cinco edificaciones. El proyecto plantea la revisión y reforma si procede de los tejados para promover la recuperación máxima del agua.

Las nuevas edificaciones que se proyectan, suponen la regularización de 40 plazas turísticas, y el total de plazas que prevé el agroturismo son 48. Un número considerable de plazas que llevan asociado un consumo de recursos apreciable. En relación con el recurso hídrico y la carencia de agua de nuestro ámbito geográfico, y concretamente con las previsiones de este agroturismo, se prevé un impacto significativo sobre el elevado consumo de este recurso por parte de la actividad turística en relación con la actividad agrícola. Por todo esto, se opta por no incrementar el volumen hídrico destinado a la piscina, la cantidad del recurso hídrico destinado al uso turístico no se incrementará y no se podrá ampliar en volumen. Por todo esto, en primer lugar se optó por no incrementar el volumen hídrico destinado a la piscina, y no incrementar la cantidad del recurso hídrico destinado al uso turístico. Una vez revisada la documentación, se acepta la enmienda de la piscina y se podrá hacer de acuerdo con el proyecto presentado.

12.- En general, las actuaciones previstas implican una disminución del consumo energético, según la documentación presentada, y en el caso de la climatización por aerotermia de este proyecto la eficiencia energética será del 25% frente a otros sistemas de climatización convencional. Este sistema de ventilación y calentamiento de agua sanitaria está acompañado de una mejora en el aislamiento térmico mediante cierre opacos, así como cierre de agujeros en el edificio mediante vidrios dobles. Además, se propone una serie de ideas y medidas para el uso de los diferentes aparatos eléctricos de una forma más eficiente, que son correctas para la consecución de una reducción del consumo energético. Según la documentación presentada, la calificación energética obtenida en relación con el consumo de energía primaria no renovable es «A», y en relación con las emisiones de dióxido de carbono es «A». Las dos representan el máximo grado en relación con la calificación energética.

13.- Según la documentación, las alternativas planteadas 0, 1, 2 y 3 describe las tres primeras como inviables y la alternativa 3 que consiste en el proyecto presentado la describe como la mejor alternativa posible. Los requerimientos del artículo 35 de la Ley 21/2013 de evaluaciones ambientales sobre las alternativas dice que estas tienen que ser «varias alternativas razonables estudiadas que tengan relación con el proyecto», por lo tanto, no se tendrían que plantear alternativas inviables, no es aceptable desde el punto de vista del análisis técnico del expediente dado que si no eran viables no se tendrían que haber presentado como alternativas razonables.

Considerando

1.-Que se ha modificado el proyecto informado en la tramitación de la AAE simplificada de la Resolución del presidente de la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares por la que se formula el informe de impacto ambiental sobre el proyecto del agroturismo en la finca s'Horta Nova, polígono 31, parcela 124 en el TM de Felanix, Mallorca (45a/2020) en la que, el proyecto se sujetó al procedimiento ordinario. Y en este procedimiento a efectos ambientales se evalúan 48 plazas entre las 40 turísticas y las 8 residenciales/trabajadores, una modificación de la piscina así como la reforma de las edificaciones anexo 1 y 2, la inclusión de una pequeña instalación de placas fotovoltaicas para autoconsumo, una depuradora y un separador de grasa.

2.-Que se han recogido los informes favorables con condiciones del Servicio de Salud Ambiental, Servicio de Cambio Climático y Atmósfera, Servicio de Aguas Subterráneas y el Servicio de Estudios y Planificación del Gobierno de las Islas Baleares y los informes favorables con condiciones del Servicio Jurídico de Urbanismo, del Servicio de Patrimonio Histórico, del Servicio de Ordenación del Territorio y del Servicio Técnico de Turismo del Consell de Mallorca.

3.-Que es una explotación agraria inscrita en el registro con el número 15.485 como de carácter "General" con una superficie total de explotación de 5,33 ha que genera 0,25 Unidad de Trabajo Agrario (UTA) pero no se le puede aplicar la Ley 13/2019, de 31 de enero, Agraria de las Islas Baleares, vigente y que la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural, mediante el servicio de Reforma y Desarrollo agrario, ha informado de forma desfavorable el objeto del proyecto desde el punto de vista agrario. Y la documentación aportada sobre la actividad agraria no está actualizada y es incompleta.

4.- Que el agroturismo está en activo y oferta 40 plazas turísticas y 16 UA o 20 habitaciones según la plataforma.

5.- La CMAIB tiene que informar teniendo en cuenta que la reforma interior propuesta en el anexo I y II no supone efectos ambientales significativos y se incluyen reformas que mejorarán la situación actual como son una depuradora de oxidación total, un separador de grasas y una posible instalación fotovoltaica de autoconsumo y respecto de las plazas turísticas no supondrán un incremento real de recursos dado que ya se produce. En todo caso, y dentro del margen del que dispone, limitará el incremento de plazas que se pretende teniendo en cuenta, que se trata de una actividad complementaria a la actividad agrícola -ganadera-forestal y la normativa en materia agrícola, turística y ambiental que le es de aplicación.

Conclusiones

Por todo lo anterior, se formula la declaración de impacto ambiental **favorable** a la realización del proyecto de actividad de agroturismo de s'Horta Nova, polígono 31, parcela 1279, en el TM de Felanitx, Mallorca basado en los proyectos «Anexo 2: «Proyecto de actividad de agroturismo con obras menores. - Modificaciones de los edificios anexo 2 y anexo 3 y de la piscina. AGOSTO 2021» y «Ampliación del documento Anexo 2 en el Proyecto de actividad de agroturismo con obras menores. - Modificaciones de los edificios anexo 2 y anexo 3 y de la piscina. SEPTIEMBRE 2021.» y «Proyecto Básico y Ejecución. Mejoras de iluminación natural y ahorro energético en edificaciones



exteriores anexo 2 y 3 de la posesión de s'Horta (Felanitx) mediante ampliación de número de claraboyas y huecos preexistentes. Apéndice al anexo n.º 2 del «Proyecto de actividad de agroturismo con obras menores», redactado por el ingeniero industrial Sebastià Àngel Vich Colegiado n.º 470, firmado y visado 150245/0001 de 19/08/2021, visado 150245/0002 de 08/09/2021, visado 11/10184/21 de 18/10/2021 respectivamente, a solicitud de SOCIO GRM S.L., al concluirse que previsiblemente no se producirán impactos ambientales adversos significativos, siempre que se cumplen las medidas preventivas, correctoras y/o compensatorias y el Plan de Vigilancia Ambiental de la documentación ambiental firmada por Francisco Mullor de CONAMBA, S.L. Consultoras Ambientales de Baleares con fecha de octubre de 2021 así como los anexos de cambio climático y de incidencia paisajística además de los condicionantes siguientes:

1.- La presente DIA hará referencia únicamente a la parcela 1279 (o lo que es lo mismo 15,1 y 124) del polígono 31 y en ningún caso a las parcelas 14, 126, 564 del mismo polígono 31 que aparecen en el proyecto inicial y en el título de los nuevos documentos presentados por este procedimiento como «Emplazamiento: Parcela 1279 (antes parcelas nº124, 15 (Sexta Vuelta 356) y parte de las parcelas nº1, 14 (Sexta Vuelta 355), 126 y 564 Polígono 31.»

2.- Dado que la actividad turística es una actividad complementaria a la actividad agrícola -ganadera y según la normativa en materia agrícola y turística se tiene que realizar el aprovechamiento de las edificaciones existentes:

- a) Se asegurará la explotación agraria de la parcela durante toda la vida útil del agroturismo que, como medida compensatoria, tendrá que lograr las mismas condiciones y características de una explotación agraria preferente, antes de la autorización definitiva del proyecto.
- b) La actividad del agroturismo quedará limitada a las edificaciones existentes legalmente establecidas en el momento de la solicitud de día 18 de julio de 2017 NRG 2017 4094 y en cumplimiento de la normativa agraria vigente en aquel momento.
- c) Se hará una actualización de los datos de la explotación agrícola de acuerdo con los datos de la parcela 1279 del polígono 31 del T.M de Felanitx.

3.-El número de plazas no superará las 40 y se tendrán que adaptar a las edificaciones existentes legalmente establecidas en el momento de la solicitud, tramitándose las autorizaciones o bajas pertinentes ante la consejería de turismo.

4.- Se presentará un refundido de planos que refleje la totalidad de los cambios para una correcta lectura del proyecto definitivo y que no dé lugar a ninguna confusión. Teniendo en cuenta la documentación presentada en la tramitación de este procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental y los condicionantes de la presente Declaración de Impacto Ambiental. En estos planos se presentará una ubicación alternativa para las placas fotovoltaicas que no impliquen la retirada de pies arbóreos.

5.- Para asegurar la correcta gestión del recurso hídrico que se pretende destinar a uso turístico, y dado que se expone la presencia de pozos con un uso sin regularizar en la parcela:

- En relación al suministro de agua potable, en caso de querer utilizar la captación AAS_ 5502 ubicada en la parcela objeto del proyecto, previamente tendrá que regularizar su situación (tramitar el cambio de uso) en el Servicio de Aguas Subterráneas de la DGRH. No se podrá usar ningún pozo mientras no esté debidamente autorizado por la D.G. de Recursos Hídricos. Solo se podrá usar el recurso para el uso para el que se haya autorizado. Para poder autorizar el cambio de uso agroturismo será necesario solicitar el cambio y el informe favorable previo de la Dirección General de Salud Pública y Participación.
- Se tendrá que justificar anualmente la disponibilidad de recurso hídrico, en cantidad y calidad, para cubrir las necesidades del agroturismo e incluir en el PVA. Por lo cual, se tiene que presentar el cálculo de las necesidades hídricas (consumo máximo anual previsto y consumo punta de la temporada alta) del agroturismo y de la explotación agraria y justificar la procedencia del volumen del agua anteriormente calculado (pozos legalizados, aljibes de almacenamiento de agua de lluvia de los tejados del edificio, ...).
- El titular del sistema de depuración tiene que presentar la comunicación previa y la declaración responsable según las especificaciones del artículo 80 y el anexo 3 del PHIB 2019.
- El sistema de depuración de las aguas residuales tiene que asegurar la no contaminación de los acuíferos y tendrá que cumplir lo que dispone el artículo 81.3 del Real Decreto 701/2015, de 17 de julio, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de las Islas Baleares, según anexo IV sobre sistemas autónomos de depuración del Plan Hidrológico de las Islas Baleares.
- Se priorizará la limpieza en seco y el uso de aguas regeneradas para la limpieza de las placas fotovoltaicas.

6.- Para asegurar la correcta gestión de los residuos y dado que la zona presenta un nivel de vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos moderado, se atenderá a lo que dispone el art. 2.1c) del Decreto Ley 1/2016, de 12 de enero, de medidas urgentes en materia urbanística:

«Durante la ejecución de las obras, se tienen que adoptar las máximas precauciones para evitar el vertido de sustancias contaminantes, incluidas las derivadas del mantenimiento de las maquinarias».

Además, se recogerán y gestionarán adecuadamente los residuos generados durante la ejecución de las obras, retirándolos del espacio una vez finalizadas las obras, y entregándolos a un gestor de residuos autorizado.



El almacenamiento de residuos y de sustancias peligrosas, utilizadas durante las obras y que puedan contaminar el medio se mantendrán a cubierto y en zonas impermeabilizadas.

7.- Como medida compensatoria, se instalarán al menos tres puntos de bebederos de aves a ras del suelo distribuidos y separados en la parcela objeto del proyecto. Estos tendrán que tener un depósito de agua con un dispositivo que regule la entrada y salida de agua y se tendrá que hacer un mantenimiento regular para disponer siempre de agua.

8.- Como medida compensatoria, quedará prohibido el uso de pesticidas, otros venenos y abonos sintetizados, en los terrenos agrícolas, de ajardinamiento y toda la parcela objeto del proyecto. Se hará el control de la vegetación, de las plagas y la gestión de los fertilizantes mediante pastoreo o con medios mecánicos o bien con productos aptos en agricultura ecológica. En todo caso, la composición de las zonas de jardín estarán diseñadas con especies de plantas autóctonas, características del hábitat natural del entorno de la parcela, de bajo consumo hídrico. Se tendrán en cuenta las prohibiciones detalladas en el catálogo Español de especies invasoras (Real Decreto 630/3013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras), igualmente se prohibirá la plantación de especies potencialmente invasoras.

9. Se recuerda que es de obligado cumplimiento la normativa relativa al uso del agua de consumo humano, prevención y control de la legionelosis y piscinas:

- Real Decreto 742/2013, de 27 de septiembre, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de las piscinas.
- Decreto 53/1995, de 18 de mayo, por el que se aprueban las condiciones higiénico – sanitarias para los establecimientos de alojamientos turísticos y las de uso colectivo.
- Real Decreto 865/2003, de 4 de julio, por el que se establecen los criterios higiénico - sanitarios para la prevención y control de la legionelosis.
- Real decreto 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 Islas Baleares.

No se podrá utilizar el agua de la captación AAS_5502 para el abastecimiento de las edificaciones (uso: agua de consumo humano) hasta que no se disponga de la autorización correspondiente.

Se recuerda que las aguas pluviales recogidas en caso de que se destinen a uso sanitario, tendrán que cumplir con lo establecido en un Plan de Autocontrol y Vigilancia que incluya tratamiento y control de la calidad del agua sujeto al visto bueno de la Dirección General de Salud Pública y Consumo.

Se recuerda que la solución de las edificaciones e instalaciones que se propongan, tienen que responder funcional y formalmente a las características tipológicas, estéticas y constructivas propias del suelo rústico que exige la Ley 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico de las Islas Baleares, en caso de intervención constructiva a las vallas de la propiedad, se tiene que cumplir con lo que dice el apartado respectivo de la Norma 22 del PTIM, así como también se tiene que tener en cuenta que no se pueden abrir nuevos caminos privados externos a la finca. Aparte de esto, a la hora de colocar letreros publicitarios serán como máximo de 0,20 m² e integrados con el entorno.

Se recuerda que según la disposición transitoria octava del PIAT, se tienen que cumplir las disposiciones de aplicación directa en el caso de los proyectos de obra o de implantación de usos que hayan solicitado la autorización, licencia o título habilitante con posterioridad al 28 de julio de 2018. Con las modificaciones introducidas en los edificios anexos 2 y 3 se tendría que valorar la aplicación de los artículos 30 y 42, de calidad paisajística en establecimientos turísticos en suelo rústico y parámetros ambientales, respectivamente.

Se recuerda que el promotor de las obras tiene que presentar una declaración responsable a la Dirección General de Recursos Hídricos de la instalación del sistema de recogida de aguas residuales escogido para la vivienda o el edificio que garantice la protección del dominio público hidráulico (modelo DGRH de declaración responsable en la web dma.caib.es).

Esta propuesta de Declaración de Impacto Ambiental se emite sin perjuicio de las competencias urbanísticas, turísticas, de gestión o territoriales de las administraciones competentes y de las autorizaciones o informes necesarios para la obtención de la autorización.

(Firmado electrónicamente: 24 de abril de 2023)

La secretaria general

Catalina Inés Perelló Carbonell
Por suplencia del presidente de la CMAIB
(BOIB núm. 26, de 28/02/2023)

