



Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA

CONSEJERÍA DE VIVIENDA, TERRITORIO Y MOVILIDAD

865

Resolución del presidente de la Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears por la que se formula el informe de impacto ambiental sobre el Proyecto de Agroturismo, polígono 4, parcela 328, en el TM Alaró, Mallorca (72a/2023)

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 14 de septiembre de 2023, y de acuerdo con el artículo 8.1.a) del Decreto 3/2022, de 28 de febrero, por el que se aprueban la organización, funciones y el régimen jurídico de la Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears (CMAIB) (BOIB núm. 31 de 1 de marzo de 2022),

RESUELVO FORMULAR:

El informe de impacto ambiental sobre el Proyecto de Agroturismo, polígono 4, parcela 328, en el TM Alaró, Mallorca, en los siguientes términos:

1. Determinación de sujeción a evaluación ambiental y tramitación

El proyecto sigue el procedimiento simplificado de evaluación de impacto ambiental de la sección 2ª del Capítulo II de evaluación de impacto ambiental de proyectos del Título II de evaluación ambiental de la ley estatal, Ley 21/2013, de 9 de noviembre, de evaluación ambiental para la emisión del informe de impacto ambiental que nos ocupa con carácter previo a su autorización administrativa. Dado que este proyecto se incluye en el anexo 2 de Decreto legislativo 1/2020, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Illes Balears como proyecto del tipo "urbanizaciones de vacaciones e instalaciones hoteleras fuera de las áreas urbanas y construcciones asociadas", en el grupo 9 (apartado 1) de la ley estatal y en el grupo 7 (apartado 6) del decreto autonómico.

2. Descripción y ubicación del proyecto

Las edificaciones que se destinarán a agroturismo están ubicadas en la parcela 328 calificada de Suelo Rústico de Régimen General (SRG) y las otras dos parcelas del proyecto 329, 330 están calificadas de Área de Interés Agrícola (AIA-Olivar). La agrupación de las tres parcelas tiene una superficie de 26.745,76 m2. Las edificaciones existentes formaban parte de una antigua explotación minera en la finca llamada "Ses Mines". Es una finca de secano cultivada con almendros y pasto arbustivo, la parcela 328 está inscrita en el Registro General de Explotaciones Agrarias con el número 18.608 y está dedicada al cultivo del almendro y olivo.

Se pretende la legalización de reformas de mejora en edificios existentes (naves agrícolas) e iluminación existentes, ejecución de reforma interior del almacén existentes para zona de recepción y servicios comunes interiores y dispensario, la demolición de anejos y dos piscinas así como el cambio de uso para agroturismo en suelo rústico. En total, se trata de 4 edificaciones aisladas de planta baja para un total de 5 unidades de alojamiento con 36 plazas. Las superficies afectadas para el cambio de uso son dos viviendas, una con 125,50 m2 y la otra con 185,10 m2, y tres oficinas con 188,65m2, con 57,40 m2, y 86, 15 m2 cada una de ellas. La superficie total construida a legalizar y realizar el cambio de uso es de 642,80 m2. Además, se realizarán obras de reforma interiores para la redistribución y mejora de las instalaciones, manteniendo la volumetría y estructura existente, sin afectar a las superficies construidas, que consisten en remodelar instalaciones, particiones y carpintería interior, pavimentos y embaldosado. Por otra parte, se llevará a cabo la demolición de 2 piscinas, una caseta-trastero y unas zonas con pavimento y césped, devolviendo el terreno a su estado natural.

3. Evaluación de los efectos previsibles

Los futuros impactos de la fase de la ejecución de las futuras obras de reformas en las edificaciones existentes para la creación de 5 unidades de alojamiento, reformas interiores para el uso de agroturismo, reformas en los edificios agrícolas existentes y la demolición de dos piscinas una caseta-trastero y zonas pavimentadas. Se prevé que se producirán impactos negativos en la generación de residuos de construcción y demolición, entre los que se podrían encontrar, en su caso, residuos peligrosos y se prevén efectos sobre la calidad atmosférica (polvo, partículas, ruido, gases de efecto invernadero, etc) en función de las obras que quedan por realizar. Los impactos que se producirán durante la fase de la explotación de las infraestructuras del agroturismo que se comercializa tienen que ver con las necesidades de la actividad en relación al consumo de recursos (agua, energía, etc) y generación de residuos (de aguas residuales, residuos domésticos) y la necesidad del territorio de destino turístico de gestionar los residuos y las necesidades de consumo de recursos como consecuencia de las 36 plazas



turísticas. Debido a la acción conjunta de la mayor presión turística que se produce por la estacionalización de la actividad y el aprovechamiento intensivo de las zonas turísticas y de los recursos durante pocos meses del año, así como el incremento de plazas turísticas en los últimos años deben considerarse las sinergias que se produzcan.

4.Consultas en las administraciones públicas afectadas y personas interesadas

Se han efectuado consultas al Servicio de Estudios y Planificación, al Servicio de Gestión del Dominio Público Hidráulico, al Servicio de Protección de Especies, al Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Conselleria de Medio Ambiente y Territorio. Al Servicio de Cambio Climático y Atmósfera de la Conselleria de Transición Energética, Sectores Productivos y Memoria Democrática. Al Servicio de Salud Ambiental de la Conselleria de Salud y Consumo. Al Servicio de Agricultura y al Servicio de Reforma y Desarrollo Agrario de la Conselleria de Agricultura, Pesca y Alimentación. Al departamento de Emergencias de la Conselleria de Presidencia, Función Pública e Igualdad. A la Dirección Insular de Territorio y Paisaje, a la Dirección Insular de Urbanismo, a la Dirección Insular de Transición y Ordenación Turística y a la Dirección Insular de Infraestructuras del Consell de Mallorca. Así como a AENA, al GOB y Amics de la Terra.

A día de hoy, de las consultas realizadas, se ha recibido respuesta de:

El Servicio Técnico de Turismo de Consell de Mallorca (fecha de entrada 12/06/2023) el informe concluye que el proyecto presentado se puede informar favorablemente, condicionado a que la finca vinculada a la actividad turística constituya una explotación agraria, ganadera o forestal preferente, que se cumpla la disposición adicional segunda del Decreto 39/2015 en cuanto a la relación de las superficies construidas con la antigüedad requerida, que presente la DRIAT en el Servicio de Ordenación Turística.

Servicio de Reforma y Desarrollo Agrario (fecha de entrada 13/06/2023) informa desfavorablemente el proyecto desde el punto de vista agrario. Indica que la parcela forma parte de explotación agraria general a nombre de Marvianto sl, inscrita en el Registro con el nº18.608 como General, con una superficie total de explotación de 2,67 ha que genera 0,10 unidad de trabajo agrario (UTA). En la Ley 3/2019, de 31 de enero, agraria de las Illes Balears, en el artículo 96 establece que la actividad de agroturismo está contemplada como una actividad agraria preferente complementaria dentro de una explotación agraria Preferente.

Servicio de Salud Ambiental (fecha de entrada 06/06/2023) informa favorablemente condicionado al cumplimiento de las medidas establecidas en la documentación de referencia y en la normativa vigente referente al agua de consumo y la prevención y control de la legionelosis, y los criterios técnico-sanitarios de las piscinas especificando la normativa. Además indica que el pozo que suministra agua a las edificaciones, IRA_1634_Vigent-A_S_12684 dispone de informe favorable de la DG de Salud Pública y Participación para el abastecimiento de agua de consumo; antes de iniciar la actividad el titular deberá inscribir las instalaciones de abastecimiento de agua en el Registro de Entidades Gestoras de los Abastecimientos de Aguas de Consumo Humano.

Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo (fecha de entrada 31/05/2023) El informe indica que examinado el contenido del proyecto, éste no afecta a aspecto alguno de la ordenación urbanística o territorial sobre lo que, en función de las competencias que ostenta, deba pronunciarse esta Dirección General, por lo que no procede señalar observación alguna sobre el mismo.

Servicio de Cambio Climático y Atmósfera realiza el informe 90/23-CA en relación al Proyecto de Agroturismo, polígono 4, parcela 328 T.M. Alaró (fecha de entrada 30/05/2023). El informe realiza una serie de consideraciones sobre la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera, así como de la Ley de Cambio Climático. Realiza una serie de consideraciones sobre la mitigación de emisiones de gases de efecto invernadero, sobre la adaptación al cambio climático y sobre la contaminación atmosférica. El informe concluye que, el documento ambiental debe incorporar un anexo sobre el cambio climático. Además, hace una serie de recomendaciones sobre la instalación de un sistema de generación renovable, habilitando zonas dentro de los terrenos que utilicen ventilación natural, sombra de vegetación y evapotranspiración para conseguir el confort térmico, aportar a los clientes vehículos alternativos para sus desplazamientos (bicicletas...) y recomienda el uso de materiales sostenibles del Catálogo de materiales sostenibles de las Islas Baleares aportando el enlace.

Departamento de Emergencias de la D.G. de Emergencias e Interior de la Consejería de Presidencia, Función Pública e Igualdad (fecha de entrada 10/05/2023) El informe, en las consideraciones técnicas indica que, no hay ninguna implicación del MERPEBAL ni del GEOBAL que se deban tener en cuenta. El INUNBAL y los mapas de peligrosidad y riesgo de inundación de la Dirección General de Recursos Hídricos no definen ninguna zona ni inundable ni potencialmente inundable en la parcela del proyecto. Respecto al INFOBAL y la cartografía posterior del IV Plan general de defensa contra los incendios con riesgo asociado dice que no existe ninguna zona con riesgo alto de incendio forestal (ZAR) en la parcela del proyecto. No existe ninguna instalación del ámbito del RD 840/2015, de 21 de septiembre, por el que se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves donde intervienen sustancias peligrosas, que afecte al proyecto. Concluye que, una vez examinada la documentación, se considera que puede informarse favorablemente dado que la parcela donde se quiere ubicar el agroturismo no se encuentra afectada por ninguno de los riesgos analizados para la planificación especial de Protección Civil y que no introduce nuevos riesgos para las personas y bienes respecto a los existentes previamente. Sin embargo, se considera que la evaluación ambiental presentada debe analizar también los riesgos desde el punto de vista de la protección de las personas e incorporar la evaluación del riesgo de inundación.

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

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

1. Características del proyecto: Según la memoria del proyecto, el objeto del mismo es la legalización de reformas de mejora en edificios existentes (naves agrícolas) e iluminación existentes, ejecución de reforma interior del almacén existentes para zona de recepción y servicios comunes interiores y dispensario, la demolición de anejos y dos piscinas así como el cambio de uso para agroturismo en suelo rústico. En total se trata de 4 edificaciones aisladas de planta baja para disponer de 5 unidades de alojamiento (SUA) y 36 plazas turísticas.

Desde el punto de vista ambiental, el número de plazas que supone este proyecto (36) y la acumulación de otros proyectos de agroturismos, la utilización de recursos naturales y la generación de residuos hacen que por las características del proyecto se deba hacer un análisis más exhaustivo.

2. Ubicación del proyecto: La finca objeto de este proyecto se encuentra en el T.M. de Alaró en la isla de Mallorca. Se debe tener en cuenta la presión que se produce debido a la sinergia de varios proyectos del mismo tipo en la isla. La sensibilidad medioambiental del área geográfica que puede verse afectada por acumulación de proyectos debe considerarse respecto de los principios de sostenibilidad, y en particular la abundancia relativa, la disponibilidad, la calidad y la capacidad regenerativa de los recursos naturales de la zona y del subsuelo. Así como la capacidad de absorción del medio natural y de la densidad demográfica estacional y la planificación hidrológica en relación con los objetivos ambientales. Se debe prevenir y corregir la excesiva presión sobre determinados recursos como el agua y la energía que constituyen recursos limitados en el territorio y el medio ambiente insular y las notables dificultades para asimilar los efluentes derivados de las actividades que se producen como residuos sólidos, líquidos o efluentes en la atmósfera. Por otra parte, la carretera Ma-2022 separa la finca del Torrente de Solleric que está a menos de 100 m y a menos de 50 m de las llanuras geomorfológicas de inundación que son zonas potencialmente inundables. Se considera que la evaluación ambiental debe analizar también los riesgos desde el punto de vista de la protección de las personas e incorporar la evaluación del riesgo de inundación. La zona está a menos de 150 metros hay Zonas de Alto Riesgo de Incendios (riesgo extremadamente alto) y se podrían incorporar medidas para no incrementar ese riesgo.

3. Características del potencial impacto: Se prevé que la probabilidad del impacto derivado de las 36 plazas turísticas, la duración, la frecuencia y la reversibilidad de los impactos sobre los recursos limitados requieran un análisis más exhaustivo. Se pide, además, una actualización del proyecto y una adaptación a la normativa vigente a la que deben adaptarse los agroturismos que se reforman o autorizan en el momento actual. Por otra parte, debe describirse la actividad principal agraria y analizar las repercusiones ambientales de la actividad complementaria y describir el grado de afectación o de influencia de la actividad turística y despejar las dudas sobre si perjudica la actividad principal que es la actividad agraria. Se debe mantener la actividad agraria de forma prioritaria mientras dure la actividad. Para comprobarlo deberá redactarse una memoria agronómica más detallada donde se pueda constatar que las instalaciones con las que contará el agroturismo Ses Mines una vez se haya hecho el cambio de uso, serán las adecuadas para la gestión de la explotación (de los cultivos, del ganado, etc) y describir concretamente el destino de los edificios de uso agrario y se advierte que, de acuerdo con el Servicio de Reforma y Desarrollo Agrario, éste debe informar favorablemente el objeto del proyecto para la realización de una actividad complementaria de este sector agrario. A pesar de que no se prevé ninguna nueva ocupación de territorio por tratarse de la reforma de una estructura existente y una demolición de estructuras para devolver el terreno al estado natural. Las dimensiones y el diseño del conjunto del proyecto son significativos, por la situación actual de acumulación de proyectos, de agroturismos existentes y/o aprobados y la utilización de recursos, en particular el recurso hídrico y la generación de residuos así como la capacidad de asimilar y gestionar del territorio insular. Asimismo la documentación y/o la propuesta del proyecto debe actualizarse respecto de la adaptación al cambio climático.

Conclusiones del informe de impacto ambiental

Primero: Sujetar a evaluación de impacto ambiental ordinaria el proyecto de Agroturismo, polígono 4, parcela 328, en el TM Alaró, Mallorca, redactado por la arquitecta Antònia Pizà Vidal, de 25/10/2022 y el Estudio de Impacto Ambiental modificado, redactado por el ingeniero agrónomo Gabriel Cañelles Rotger, de 09/11/2022, promovido por Marvianto, SL.

El estudio de impacto ambiental (EsIA) contendrá como mínimo lo que establece el artículo 35 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, en los términos desarrollados en el anexo VI, ambos modificados por la Ley estatal 9/18, así como por lo que se establece en los apartados del artículo 17 del Decreto 1/2020, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Islas Baleares (BOIB núm. 150, de 29 de agosto de 2020). Deberán incluirse los aspectos mencionados en el presente informe, que servirá como documento de alcance del EsIA, y los indicados en los informes recibidos de las administraciones afectadas.

El proyecto estará actualizado y adaptado al cumplimiento de la normativa y describirá la situación actual de las obras realizadas en los inmuebles y actuaciones a realizar en un futuro, y el proyecto de las instalaciones que prevé la demolición. Además, el proyecto y el documento ambiental integrará los siguientes aspectos:

1. La finca vinculada a la actividad turística constituirá una explotación agraria, ganadera o forestal preferente tal y como prevé el



condicionante del informe del Servicio Técnico de Turismo del Consell de Mallorca (fecha entrada 12/06/2023) y el informe del Servicio de Reforma y Desarrollo Agrario (fecha de entrada 13/06/2023).

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 realiza y lo corroborará con documentos, fotografías, etc.

2. Se cumplirá la disposición adicional segunda del Decreto 39/2015 en cuanto a la relación de las superficies construidas con la antigüedad requerida tal y como prevé el condicionante del informe del Servicio técnico de Turismo del Consell de Mallorca.

3. El EsIA analizará los riesgos desde el punto de vista de la protección de las personas e incorporará la evaluación del riesgo de inundación de acuerdo con las conclusiones del informe del Departamento de Emergencias.

4. El proyecto que se presente deberá tener perspectiva climática y adaptarse a los requisitos de la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética en sus objetivos, respecto a la mejora energética y los requisitos de esta normativa. El EsIA debe incorporar un anexo consistente en un estudio sobre el impacto directo e inducido sobre el consumo energético, la punta de demanda y las emisiones de gases de efecto invernadero, así como la vulnerabilidad ante el cambio climático según el que se indica en los puntos 3.3 y 3.4 del informe del Servicio de Cambio Climático firmado el 22/05/2023. El informe del Servicio de Cambio Climático recomienda una serie de propuestas que el proyecto puede considerar incluir alguna de las recomendaciones indicadas en el informe.

- Los edificios en gran parte tendrán que ser de consumo casi nulo de acuerdo con la normativa vigente.
- Sondar la posibilidad de introducir otros tipos de energías: aerotermia, fotovoltaica, eólica, biomasa, acumulación de energía eléctrica para poder hacer un uso inteligente de la misma...
- Incluir un sistema de captación de agua de la lluvia para su aprovechamiento.
- Alumbrado exterior de bajo consumo y que evite la contaminación lumínica.
- Habilitar zonas dentro de los terrenos que utilicen ventilación natural, sombra de vegetación y evapotranspiración para conseguir el confort térmico.
- Instalación de puntos de carga de vehículos eléctricos.
- El ajardinamiento de acuerdo con el convenio Europeo del Paisaje.
- Respecto a la adaptación al cambio climático, la instalación de climatización debería poder hacer frente a este aumento de temperatura potencial.
- Para reducir la huella de carbono de la fase constructiva, se recomienda el uso de materiales sostenibles. Se puede consultar el Catálogo de materiales sostenibles de las Islas Baleares que se puede consultar en el siguiente enlace:

https://dspace.uib.es/xmlui/bitstream/handle/11201/151761/Memoria_EPSU1002.pdf?sequence=1

5. El sistema de depuración debe adaptarse al Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de las Illes Balears (PHIB) actualmente vigente.

6. El EsIA propondrá medidas preventivas, correctoras y compensatorias para la mitigación, prevención y compensación de los impactos derivados de la actividad turística. Las medidas preventivas y correctoras irán dirigidas principalmente al consumo de recursos y tendrán en cuenta los sistemas económico, social y medioambiental del área de destino y su capacidad de carga previniendo la sobreexplotación o contaminación del medio y posibilitando mantener un rendimiento sostenido del recurso ambiental.

Se deben analizar las sinergias con otras instalaciones turísticas a nivel municipal y la capacidad de carga con la intención de preservar los recursos naturales presentes en el territorio donde se desarrolla la actividad turística.

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

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

1. Gobierno de las Islas Baleares (GOIB):

- Conselleria del Mar y del Ciclo del Agua: Servicio de Estudios y Planificación, Servicio de Aguas Subterráneas.
- Conselleria de Vivienda, Territorio y Movilidad: -Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
- Conselleria de Agricultura, Pesca y Medio Natural: Servicio de Reforma y Desarrollo Agrario y Servicio de Agricultura, Servicio de





Gestión Forestal y Protección del Suelo.

- Conselleria de Empresa, Empleo y Energía: Servicio de Cambio Climático y Atmósfera
- Conselleria de Presidencia y Administraciones Públicas: Servicio de Emergencias
- Conselleria de Salud: Servicio de Salud Ambiental

2.-Consejo de Mallorca (CIM):

- Departamento de Territorio- Dirección Insular de Territorio y Paisaje, Dirección Insular de Urbanismo
- Departamento de Movilidad e Infraestructuras- Dirección Insular de Movilidad
- Departamento de Transición, Turismo y Deportes- Servicio Técnico de Turismo

3.-Organizaciones ecologistas:

- GOB

4.- Ayuntamiento de Alaró

Según la Ley 6/1997, de 8 de julio, del Suelo Rústico de las Illes Balears, en su artículo 37 sobre autorización de actividades declaradas de interés general, apartado 2, el órgano que debe efectuar la declaración someterá el expediente al trámite de exposición pública y al informe de los organismos y las administraciones en la materia de que se trate.

En relación a que el proyecto ya se encuentra total o parcialmente ejecutado, se advierte que, de acuerdo al artículo 9.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental no se realizará la evaluación de impacto ambiental de los proyectos que se encuentren parcial o totalmente ejecutados sin haberse sometido previamente al procedimiento de evaluación de impacto ambiental, sin perjuicio de lo que se establece en el artículo 14.7 del Texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Islas Baleares, modificado por la disposición final segunda de la Ley 9/2022, de 23 de noviembre, y en el apartado noveno de la Instrucción del consejero de Medio Ambiente y Territorio de 25 de abril de 2022 (publicada en el BOIB núm. 56, de 28 de abril).

Segundo. El presente informe ambiental, que actúa como documento de alcance, se publicará en el Boletín Oficial de las Islas Baleares (BOIB) y en la sede electrónica de la CMAIB, de acuerdo con lo que dispone el artículo 47.3 de la Ley 21/ 2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. Además, se dará cuenta en el Pleno de la CMAIB y en el comité técnico de Evaluación de Impacto Ambiental (EIA).

Tercero. El informe de impacto ambiental no será objeto de recurso alguno, sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en la vía administrativa o judicial ante el acto, en su caso, de autorización del proyecto, de acuerdo con lo que dispone el artículo 47.5 de la Ley 21/2013

(Firmado electrónicamente: 25 de enero de 2024)

La directora general de Coordinación y Armonización Urbanística

Maria Paz Andrade Barberá

Por suplencia de la presidencia de la CMAIB

(BOIB núm. 106 de 29 de julio 2023)

