



Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA

CONSEJERÍA DE VIVIENDA, TERRITORIO Y MOVILIDAD

1797

Resolución de la directora general de Armonización Urbanística y Evaluación Ambiental por la que se formula el informe de impacto ambiental sobre el proyecto de construcción de almacén polivalente e instalaciones para trocear carne y su envasado y conservación, polígono 4, parcela 26 del TM Maria de la Salut (201a/2024)

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 19 de diciembre de 2024, y de acuerdo con el apartado 1 del artículo único del Decreto 5/2024, de 29 de mayo, por el que se establecen las competencias y la estructura orgánica básica de las consejerías de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares.

RESUELVO FORMULAR

El informe de impacto ambiental sobre el proyecto de construcción de almacén polivalente e instalaciones para trocear carne y su envasado y conservación, polígono 4, parcela 26 del TM Maria de la Salut.

1. Determinación de sujeción a evaluación ambiental y tramitación

Tramitación

De acuerdo con el artículo 13.2 del Texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Islas Baleares, aprobado por Decreto Legislativo 1/2020, de 28 de agosto, tienen que ser objeto de evaluación de impacto ambiental simplificada los proyectos incluidos en el anexo II de esta Ley.

Entre los proyectos incluidos en el anexo 2 del Texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Islas Baleares, el «proyecto de construcción de almacén polivalente e instalaciones para trocear carne y su envasado y conservación. TM Maria de la Salut.», se incluye en el punto 2 del grupo 5:

Industrias de cualquier clase, cuando produzcan residuos líquidos que no se evacuen a través de la red de alcantarillado.

Por lo tanto, el proyecto se tiene que tramitar como una Evaluación de Impacto Ambiental Simplificada y seguir el procedimiento establecido en la sección 2.ª 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. Se tienen que cumplir también las prescripciones de los artículos 21 y 22 del Texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Islas Baleares, aprobado por Decreto Legislativo 1/2020, de 28 de agosto, que le sean de aplicación.

2. Descripción y ubicación del proyecto

El objeto del proyecto es la construcción de una nave de dos plantas, planta baja y planta piso donde se pueda manipular y envasar la producción de porcino, ovino y vacuo de toda la explotación ISLA VERDE, SAT BA 38. El proyecto se ubica en el polígono 4, parcela 26 del TM Maria de la Salut.

En la planta baja de la edificación se realizarán las tareas de manipulación, envasado y conservación, así como las de administración, sala de degustaciones y tienda, mientras que en la planta piso servirá de almacén de cartón, envases y previsión para usos futuros sin tener que consumir más terreno. Las superficies de construcción son para la edificación 1.084,76 m² y una zona asfaltada de 3.424 m² para evitar la formación de barro en los periodos de lluvia.

Para el tratamiento de las aguas residuales producidas por la actividad, unos 2.500 l diarios de aguas residuales, se instalará una fosa séptica prefabricada modelo ROX 30 REMOSA o similar. Las aguas pasarán por un depurador de grasas antes de llegar a la fosa séptica. EL agua depurada se empleará para riego.

El suministro de agua potable se hará mediante camiones que almacenarán el agua en un aljibe que se tendrá que construir con una capacidad de 30 m³. El requerimiento diario de agua potable será de 2.500 l.

Estiman un consumo de 59.000 W para realizar la actividad y la instalación de placas fotovoltaicas sobre la cubierta con capacidad de acceso



de 50 kW.

Los parámetros urbanísticos del proyecto:

	NNSS/PLAN TERRITORIAL	PROYECTO
Clasificación del suelo	Rústico	Rústico
Zonificación	SRG	SRG
Parcela mínima	14.000,00 m ²	7.103 m ²
Ocupación	4% (284,12 m ²)	Asfaltado exterior: 3.424,57 m ² Edificación: 1.084,76 m ²
Edificabilidad máxima	3% (213,09 m ²)	Edificación 2.169,52 m ²
Volumen	1.500 m ³	9.399 m ³
Uso	Actividades agrícolas-ganaderas	Actividad complementaria de la explotación agraria
Situación de los edificios en la parcela. Tipología	Aislada	Aislada
Altura baja cubierta	8,00 m	9,33 m
Nº de plantas	PB+PP	PB+PP
Separación Linderos	10 m	5 m

De acuerdo con el informe del Servicio de Reforma y Desarrollo Agrario la Comisión Técnica de Exoneración de condiciones urbanísticas informó favorablemente la exoneración de las condiciones urbanísticas del proyecto con fecha 3 de septiembre de 2024.

3. Evaluación de los efectos previsibles

Los principales impactos identificados por el documento ambiental para la fase de construcción son: afecciones sobre el paisaje, aumento de las necesidades hídricas y energéticas, afección al suelo, afecciones a la atmósfera, producción de residuos de construcción. Para la fase de funcionamiento se han identificado afecciones sobre el paisaje, aumento de las necesidades hídricas y energéticas, ruidos, emisiones de gases a la atmósfera, generación de residuos propios de la actividad, aguas residuales, y los impactos producidos por averías o mal uso de las instalaciones. Finalmente, para la fase de desmantelamiento se identifican la generación de residuos de demolición, residuos de instalación y equipos mecánicos y para el desmantelamiento de las placas fotovoltaicas e instalaciones relacionadas.

Se establecen medidas para minimizar los impactos previstos para todas las fases del proyecto, pero se echan de menos otras medidas específicas para la reducción de los consumo energético y de protección de la hidrología. Así como se indica en los informes del Servicio de Estudios y Planificación y del Servicio de Cambio Climático y Atmósfera, se tendrán que incluir una serie de medidas preventivas y correctoras y hacer un seguimiento de estas.

Respecto del seguimiento ambiental, el plan de vigilancia especifica por fases las actuaciones de control y seguimiento, pero solo se indica la periodicidad para la fase de obras y no se incluyen unos indicadores de seguimiento. Además, será necesario incluir dentro del plan de vigilancia el seguimiento de los condicionantes que se indiquen en el presente informe ambiental.

4. Consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas

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

- GOB (GOIBS654622/2024)
- Amics de la Terra (GOIB655198/2024)
- Consell de Mallorca. Departamento de Territorio, Movilidad e infraestructuras.
 - Dirección Insular de Territorio y Paisaje (GOIBS654894/2024)
 - Dirección Insular de Urbanismo y Planeamiento Municipal (GOIBS655147/2024)
- Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Natural. Dirección General de Medio natural y Gestión Forestal. Servicio de Protección de Especies (identificador valib n.º 336356).
- Consejería del Mar y del Ciclo del Agua. DG de Recursos Hídricos. Servicio de Estudios y Planificación (identificador valib n.º 336506).
- Consejería de Presidencia y Administraciones Públicas. DG de Emergencias e interior (identificador valib n.º 336134).
- Consejería de Salud. DG de Salud Pública. Servicio de Salud Ambiental (identificador valib n.º 336504).



- Consejería de Empresa, Ocupación y Energía. DG de Economía Circular, Transición Energética y Cambio Climático. Servicio de Cambio Climático. (identificador valib n.º 336961).
- Consejería de Empresa, Ocupación y Energía. DG de Economía Circular, Transición Energética y Cambio Climático. Servicio de Residuos y Suelos Contaminados. (identificador valib n.º 336301).
- Consejería de Agricultura, Pesca y Medio natural. DG de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural. Servicio de Reforma y Desarrollo Agrario. (identificador valib n.º 336444).
- Consejería de Agricultura, Pesca y Medio natural. DG de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural. Servicio de Agricultura. (identificador valib n.º 336267).

A día de hoy en el expediente constan los informes siguientes:

- Día 08 de noviembre de 2024 tiene entrada (Valib núm.340143) informe favorable por parte del Servicio de Reforma y Desarrollo Agrario.
- Día 09 de diciembre de 2024 tiene entrada (Valib núm.348022) informe favorable de la Dirección General de Emergencias e interior.
- Día 10 de diciembre de 2024 tiene entrada (Valib núm.348991) informe del Servicio de Cambio Climático y Atmósfera que concluye «que no se prevé que el proyecto pueda causar efectos ambientales significativos siempre que se cumplan una serie de condicionantes:

1. *Aislar la edificación, especialmente en la cubierta.*
2. *Reutilizar las aguas grises.*
3. *Captar y reutilizar las aguas pluviales por riego.*
4. *Implantar medidas del Anexo 5 del Decreto 48/2021.*
5. *Aplicar buenas prácticas durante la fase de construcción para minimizar la contaminación atmosférica, documento que se puede consultar en el siguiente enlace:*

[http://www.caib.es/sites/atmosfera/ca/d/guia por el control de las emisiones de polvo de la construccion y demolicio-30632/](http://www.caib.es/sites/atmosfera/ca/d/guia%20por%20el%20control%20de%20las%20emisiones%20de%20polvo%20de%20la%20construccion%20y%20demolicio-30632/).

Por otro lado, se recomienda:

- Usar materiales de construcción y rehabilitación considerando el análisis de su ciclo de vida y su huella de carbono. Hacer uso de materiales sostenible y preferentemente locales.
- Utilizar pavimentos fríos en las vías urbanas (Proyecto Life Heatland) para disminuir el efecto isla de calor.»

- Día 17 de diciembre de 2024, tiene entrada (identificador valib n.º 351269) el informe favorable del Servicio de Estudios y Planificación con condiciones:

- «1. Las aguas utilizadas para minimizar emisiones de polvo durante la fase de obras serán preferentemente regeneradas. 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.
2. Se tiene que ahorrar en los consumos de agua con la disposición de sistemas de almacenamiento del agua de lluvia limpia para su uso posterior en las mismas instalaciones.
3. No se permite el vertido de aguas residuales sin tratar, independientemente del tipo de vertido, directo o indirecto, o del punto de vertido.
4. Se realizarán analíticas de control para controlar el buen funcionamiento del separador de grasas y los mantenimientos marcados por los fabricantes.
5. El proyecto tiene que cumplir todos los requisitos respecto al sistema autónomo de depuración además de presentar anualmente los resultados del control periódico del rendimiento del sistema autónomo y el registro de las operaciones de limpieza, mantenimiento y la gestión de los lodos procedentes de tratamiento de las aguas, así como de cualquier incidencia detectada.
6. El plan de vigilancia ambiental tiene que incluir el seguimiento y la comunicación de datos previstos en el artículo 70.11 del PHIB 2022.
7. Se recomienda fomentar la utilización de especies vegetales autóctonas de bajo requerimiento hídrico, así como el uso de aguas pluviales y/o regeneradas para su riego.

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

Se han analizado los criterios del anexo III de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y no se prevé que el proyecto pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, en concreto:

1. Características del proyecto: El objeto del proyecto es la construcción de una nave de dos plantas, planta baja y planta piso donde se pueda manipular y envasar la producción de porcino, ovino y vacuno de toda la explotación ISLA VERDE, SAT BA 38.



2. Ubicación del proyecto: el proyecto se ubica en el polígono 4, parcela 26 del TM Maria de la Salut. Según el Plan Territorial de Mallorca, en un área cualificada como Suelo Rústico de Régimen General (SRG), y de acuerdo con las Normas Subsidiarias se encuentra en Suelo Rústico Agrícola Ganadero Extensivo. La parcela se encuentra a unos 175 metros al este de una zona inundable. El proyecto no se localiza en zonas de espacios naturales protegidos por las Islas Baleares o definidas por la Red Natura 2000. Tampoco hay presencia de Hábitats de Interés Comunitario (HIC).

El riesgo de incendio forestal en la zona se considera bajo de acuerdo con el IV Plan de Defensa contra los incendios forestales de las Islas Baleares (2014-2025). Según la capa Inventario forestal de la herramienta IDEIB, el tipo de estructura de la zona proyectada es agrícola y de prados artificiales.

Se localiza en el ámbito de la masa de agua subterránea 1816M1 – Ariany, caracterizada por encontrarse en buen estado cuantitativo y mal estado cualitativo. La vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos en la zona es moderada y se encuentra zona vulnerable por contaminación por nitratos. La actividad proyectada se encuentra en los perímetros de protección de pozos de abastecimiento a población, concretamente en la zona de restricciones moderadas (a más de 500 metros).

En cuanto al patrimonio histórico, no hay elementos catalogados en el área de estudio. En lo referente al paisaje, se trata de una parcela plana, próxima a la carretera Ma-3340 habitualmente sembrada de forrajeras.

La parcela se encuentra rodeada de parcelas agrícolas principalmente sembradas de cereal o forrajeras con edificaciones diseminadas. Próximo al área de estudio encontramos edificaciones agrícolas del estilo de la proyectada. De acuerdo con el PTIM, el proyecto se localiza en la UP-9 -Plan.

Según la cuadrícula 1x1 con código 2098 del Bioatlas del visor IDEIB en el área afectada por el proyecto solo se cita el Murciélago de bordes claros (*Pipistrellus kuhlii*), en su entorno cuadrícula 5 x 5 con código 204 se podrían encontrar las especies catalogadas siguientes: halcón (*Falco peregrinus*), Cernícalo (*Falco tinnunculus*), Búho chico (*Asio otus*), Tortuga mediterránea (*Testudo hermanni*), y Murciélago de bordes claros (*Pipistrellus kuhlii*). En cuanto a la vegetación, la zona de ocupación de la parcela está cultivada con forrajeras.

3. Características del potencial impacto: la ejecución del proyecto producirá los siguientes impactos temporales durante la fase de ejecución:

- Emisión de polvo y ruidos causados por el movimiento de tierras, cimentación, canalizaciones y la circulación de vehículos y de maquinaria, que causarán molestias a la población de las viviendas próximas y perjudicarán la calidad del aire.
- Ocupación del suelo y riesgo de contaminación de acuíferos.
- Eliminación de la vegetación existente: las actuaciones de eliminación de la capa vegetal, desbroce y movimientos de tierra.
- Disminución del hábitat de las especies de fauna no protegida existentes en la zona, así como riesgo de atropello de anfibios y reptiles.
- Se generarán residuos de construcción y demolición (RCD).
- Afección al paisaje. El paisaje se verá alterado por la presencia de la maquinaria, vehículos y zonas de acopio provisionales de la obra. La afección al paisaje no se considera significativa, considerando el entorno del proyecto en el que encontramos edificaciones del estilo de la proyectada. Se producirán impactos positivos sobre la población por la creación de puestos de trabajo.

Los impactos durante la fase de explotación serán positivos para la población y negativos por la ocupación permanente del suelo y reducción de la superficie de suelo productivo, emisiones de gases contaminantes y de efecto invernadero por el tráfico de vehículos, contaminación lumínica, paisaje, consumo de agua y energía, generación de aguas residuales y el riesgo de contaminación de acuífero.

El documento ambiental propone medidas para minimizar los impactos previstos para todas las fases del proyecto, pero se echan de menos otras medidas específicas para la reducción de consumo energético y de protección de la hidrología.

Respecto al seguimiento ambiental, el plan de vigilancia específica por fases las actuaciones de control y seguimiento, pero, solo se indica la periodicidad para la fase de obras y no se incluyen unos indicadores de seguimiento. Por lo tanto, será necesario implementar medidas correctoras y preventivas que minimicen los principales impactos ambientales para cada fase del proyecto y un plan de vigilancia ambiental que incluya la definición de unos indicadores claros y específicos para hacer el seguimiento objetivo y documentado de la efectividad de las medidas correctoras y preventivas. Además, de las actuaciones que se llevarán a cabo en el supuesto de que las medidas no obtengan el resultado deseado.

Conclusiones del informe de impacto ambiental

Primero. No sujetar a evaluación de impacto ambiental ordinaria el proyecto de construcción de almacén polivalente e instalaciones para trocear carne y su envasado y conservación, polígono 4, parcela 26 del TM Maria de la Salut, firmado por el ingeniero Gabriel Cañellas y visado en fecha 22/02/2024 por el colegio oficial de ingenieros Agrónomos de Levante, dado que no se prevé que pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente de acuerdo con los criterios del anexo III de la Ley 21/2013, siempre que se cumplan las medidas



mitigadoras propuestas en el documento ambiental realizado por Gabriel Cañellas y firmado en fecha 28 de febrero de 2024, y los condicionantes siguientes:

1. Medidas de protección del paisaje:

- Hay que evitar la aparición de elementos ajenos a la construcción tradicional en la nueva edificación proyectada, para dar cumplimiento a las condiciones de integración paisajística y ambiental recogidas en la Norma 22 del PTIM y mejorar así la integración paisajística de la nueva instalación.

2. Condicionantes del informe del Servicio de Cambio Climático y Atmósfera de fecha 10 de diciembre de 2024:

- Aplicar buenas prácticas durante la fase de construcción para minimizar la contaminación atmosférica, documento que se puede consultar en el siguiente enlace:

https://www.caib.es/sites/atmosfera/ca/d/guia_de_prevenencia_de_la_contaminacion_atmosferica_al_sector_de_la_construccion/

- Aislar la edificación, especialmente en la cubierta.
- Reutilizar las aguas grises.
- Captar y reutilizar las aguas pluviales por riego.
- Implantar medidas del Anexo 5 del Decreto 48/2021(BOIB n.º 171 de 14 de diciembre de 2021.)

3. Salud:

Se tendrá que incorporar un plan de gestión de plagas para evitar la proliferación de organismos nocivos y minimizar los riesgos para la salud.

4. Suficiencia hídrica, capacidad de saneamiento y depuración y protección del dominio público hidráulico subterráneo, de acuerdo con el informe emitido en fecha 17 de diciembre de 2024 por el Servicios de estudios y Planificación, se tienen que cumplir los siguientes condicionantes:

- 4.1. Las aguas utilizadas para minimizar emisiones de polvo durante la fase de obras serán preferentemente regeneradas. 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.
- 4.2. Se tiene que ahorrar en los consumos de agua con la disposición de sistemas de almacenamiento del agua de lluvia limpia para su uso posterior en las mismas instalaciones.
- 4.3. No se permite el vertido de aguas residuales sin tratar, independientemente del tipo de vertido, directo o indirecto, o del punto de vertido.
- 4.4. Se realizarán analíticas de control para controlar el buen funcionamiento del separador de grasas y los mantenimientos marcados por los fabricantes.
- 4.5. El proyecto tiene que cumplir todos los requisitos respecto al sistema autónomo de depuración además de presentar anualmente los resultados del control periódico del rendimiento del sistema autónomo y el registro de las operaciones de limpieza, mantenimiento y la gestión de los lodos procedentes de tratamiento de las aguas, así como de cualquier incidencia detectada.
- 4.6. El plan de vigilancia ambiental tiene que incluir el seguimiento y la comunicación de datos previstos en el artículo 70.11 del PHIB 2022.

5. Plan de Vigilancia: se tendrá que implementar un nuevo Plan de Vigilancia que defina unos indicadores claros y específicos para hacer el seguimiento objetivo y documentado de la efectividad de las medidas correctoras y preventivas en cada una de las fases del proyecto, en el que se tendrán que incluir los condicionantes del presente informe.

Se recuerda que:

- Se tendrá que implementar el uso de materiales sostenibles y de bajo impacto, preferentemente de origen local para la construcción de la nueva edificación para reducir la huella de carbono. Se puede consultar el Catálogo de materiales sostenibles de las Islas Balears que se puede consultar en el siguiente enlace:

https://dspace.uib.es/xmlui/bitstream/handle/11201/151761/memoria_epsu1002_151761.pdf?sequence=2&isallowed=y

- Los residuos derivados de las actuaciones de construcción y demolición tendrán que cumplir con lo establecido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.





- Las emisiones acústicas tendrán que cumplir con los umbrales establecidos en Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

Se recomienda:

Residuos:

- Priorizar la reutilización de materiales disponibles in situ.
- Siempre que la disponibilidad del material lo permita, sustituir el balasto (zahorra) artificial por árido reciclado de construcción o combinaciones de estos con áridos naturales o artificiales.
- Se optimizará la compra de materiales para evitar excedentes y generación innecesaria de residuos.
- Los residuos generados se destinarán preferentemente y por este orden, a operaciones de prevención, reutilización, reciclado y otras formas de valorización.
- Los residuos peligrosos se gestionarán de acuerdo con la reglamentación vigente para su correcto tratamiento mediante gestores autorizados.
- Se preservará y adecuará el espacio para la ubicación de los contenedores y acopios necesarios.
- Durante la fase de ejecución del proyecto se separarán los residuos en origen y se mantendrán en correctas condiciones, para garantizar su correcta gestión y evitar posibles daños ambientales o por la salud humana.

Cambio Climático:

- Usar materiales de construcción y rehabilitación considerando el análisis de su ciclo de vida y su huella de carbono. Hacer uso de materiales sostenibles y preferentemente locales.

Hidrología:

- Fomentar la utilización de especies vegetales autóctonas de bajo requerimiento hídrico, así como el uso de aguas pluviales y/o regeneradas para su riego.

Segundo. Se publicará el presente informe de impacto ambiental en el Boletín Oficial de las Islas Baleares, de acuerdo con lo que dispone el artículo 47.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Tercero. El informe de impacto ambiental perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el BOIB, no se hubiera procedido a la autorización del proyecto en el plazo máximo de seis años desde la publicación, de acuerdo con lo que dispone el artículo 21 bis del Texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Islas Baleares.

Cuarto. El informe de impacto ambiental no tiene que ser objeto de ningún recurso, sin perjuicio de los que, en su caso, sean procedentes 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.

Quinto. Esta resolución se emite sin perjuicio de las competencias urbanísticas, de gestión o territoriales de las administraciones competentes y de las autorizaciones o informes necesarios para la aprobación.

(Firmado electrónicamente: 19 de febrero de 2025)

La directora general de Armonización Urbanística y Evaluación Ambiental

Maria Paz Andrade Barberá

