



Secció III. Altres disposicions i actes administratius

ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA

CONSELLERIA D'HABITATGE, TERRITORI I MOBILITAT

690

Acord del Ple de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears sobre el Projecte canvi d'ús per agroturisme, polígon 2, parcel·la 4, TM Artà (119A/2022)

En relació amb l'assumpte de referència, i d'acord amb l'establert a l'article 41.3 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'Avaluació Ambiental, es publica l'Acord del Ple de la CMAIB, en sessió de 29 de Novembre de 2023,

DECLARACIÓ D'IMPACTE AMBIENTAL

El "Projecte de reforma d'edificacions existents per a agroturisme a la finca s'Ametlerar (TM d'Artà)" ha de ser objecte d'avaluació d'impacte ambiental ordinària, d'acord amb l'article 13, apartat 1, lletra b) del Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears: «Els projectes que figurin en l'annex 1 d'aquesta llei», en relació amb els projectes consignats al punt 8 del grup 10: «Projectes d'urbanitzacions i d'instal·lacions hoteleres fora de les zones urbanes i construccions associades», atès que el projecte es localitza dins el LIC i ZEPA ES0000227 «Muntanyes d'Artà».

L'EIA es va exposar al públic el 26 de febrer de 2022 (BOIB núm. 30) i la tramitació a seguir és l'establerta a la Llei 21/2013 i el Decret legislatiu 1/2020.

Per la qual cosa, després d'haver estat sotmesa a avaluació d'impacte ambiental ordinària, amb caràcter previ a la seva autorització administrativa, és procedent formular la seva declaració d'impacte ambiental d'acord amb l'article 41 de la Llei 21/2013.

1. Antecedents

En data 09/09/2019 té entrada a la CMAIB documentació de l'Ajuntament d'Artà relativa a sol·licitud d'inici d'AIA ordinària del Projecte de reforma d'edificacions existents per a Agroturisme a la finca S'Ametlerar (TM d'Artà) – exp. 159A/2019 – (RE SAA 1.143).

En data 23/04/2020, es dicta Resolució del president de la CMAIB de finalització de l'AIA ordinària de l'exp. esmentat, per manca de presentació de documentació requerida de l'òrgan substantiu relativa a consultes a administracions públiques previsiblement afectades pel projecte. Es notifica posteriorment la resolució de l'exp. a l'òrgan substantiu i al promotor del projecte.

2. Informació del projecte

L'objecte del projecte és la reforma de tres edificacions rurals existents, amb data de construcció anterior a 1956, a la finca s'Ametlerar (Colònia de Sant Pere, TM d'Artà), destinades en l'actualitat a habitatge i instal·lacions agrícoles complementàries, per a la seva conversió a agroturisme de 42 places. La finca està inscrita al Registre Insular Agrari de Mallorca com a explotació preferent (núm. 2.446), amb un total de 167,45 ha destinades en l'actualitat al cultiu d'ordi, pastures per a farratges, arbratge de secà com a fruiters i fruits de clovella, així com a l'explotació ramadera.

La parcel·la on es desenvolupen les actuacions es tracta de la parcel·la 4, polígon 2, amb una superfície total de 4.973.245 m², la qual forma part de la finca s'Ametlerar, conjuntament amb altres parcel·les no afectades pel projecte. Així mateix, es preveu la construcció d'una piscina exterior amb una superfície de 117 m² de làmina d'aigua i 382,50 m² de superfície exterior pavimentada, i zones enjardinades.

Respecte de les edificacions existents, les actuacions previstes són les següents:

- Edifici 1, que disposa de planta baixa (547,28 m² + 14,50 m² de porxos) i primera planta (349,40 m²). Aquest edifici es reforma (903,93 m²) i amplia (17,10 m²) amb una escala d'emergències i un ascensor adaptat, per a convertir-se en l'edifici principal de l'agroturisme amb un total de 15 habitacions dobles amb bany a cada una d'elles i zones comunes. Compta amb una superfície exterior pavimentada de 717,70 m².
- Edifici 2, que disposa de planta baixa (281,70 m² + 7,90 m² de porxos). Es preveu la seva reforma (228,43 m²), demolint una part (57,22 m²) i regularitzant el cos d'edificació principal en planta baixa, per a albergar el menjador, la cuina i lavabos. Compta amb una superfície exterior pavimentada de 111,10 m².
- Edifici 3, que disposa de planta baixa (256,20 m²) + edifici annex (24,70 m²), el qual es reformarà íntegrament per a acollir 6 habitacions dobles amb bany i un jardí de 16 m². Disposava d'una superfície exterior pavimentada de 254,89 m².



La parcel·la compta amb una servitud de pas de 6 metres d'amplària i una altra d'aqüeducte fins a una parcel·la aliena, on es troben els tres pous existents en el centre de la finca i pertanyents a un altre titular (ref. cadastral 07006A002000050000IY), per al proveïment d'aigua a l'activitat. També existeix dins aquesta parcel·la aliena un dipòsit d'emmagatzematge, a més d'un altre dipòsit pròxim, semienterrat, dins la finca. D'altra banda, pròxim a l'edificació principal trobam una antiga zona d'extracció ocasional, segons l'EIA.

D'altra banda, es preveu dotar a l'activitat de plaques per a la producció d'ACS a les cobertes de les edificacions, il·luminació exterior, dues fosses sèptiques per al tractament d'aigües residuals (una per als edificis 1 i 2, amb separador de greixos previ, i una altra per a l'edifici 3), aljub per a la recollida d'aigües pluvials i zona d'aparcament exterior de 20 places amb arbrat, així com les xarxes exteriors necessàries per a l'activitat d'electricitat o abastiment d'aigua, entre d'altres. L'accés a la parcel·la es realitza des de la ctra. Ma-3331, el desviament de la qual des de la ctra. Ma-12 es localitza just a l'entrada de la finca.

El pressupost estimat d'execució del projecte és de 999.209,26 euros (no incorpora partida específica corresponent a mesures ambientals ni al pla de vigilància ambiental).

3. Elements ambientals significatius de l'entorn del projecte

Les edificacions i els terrenys afectats pel projecte es localitzen a sòl rústic protegit (SRP), àrea natural d'especial interès (ANEI), dins espais Xarxa Natura 2000 (LIC i ZEPA ES0000227 «Muntanyes d'Artà») i dins l'àmbit del Parc natural de la Península de Llevant i reserves naturals des Cap Ferrutx i Cap des Freu (ES530007).

D'acord amb l'EIA, en el sector objecte d'estudi l'estrat arbori autòcton està format majoritàriament per pins blancs i ullastres de port apreciable i la seva presència se circumscriu als marges tant de les parcel·les cultivables com dels camins d'accés i servei de la propietat. Segons la IDEIB, l'edificació 3 s'ubica sobre els hàbitats d'interès comunitari (HIC) Matolls termomediterranis i predesèrtics (5330) i Prats i erms mediterranis amb gramínies i anuals, basòfils (Thero-Brachypodietea) (6220), hàbitat prioritari.

Les edificacions 1 i 2 del projecte se situen dins àrea de prevenció de riscos (APR) d'incendis. Segons el IV Pla Forestal de les Illes Balears 2015-2024 es correspon amb zones amb baix risc d'incendi forestal, però molt properes a zones amb alt risc d'incendi forestal.

La parcel·la objecte d'estudi és travessada de nord-oest a sud pel torrent de s'Ametlerar, sense afecció a les edificacions que es converteixen en agroturisme.

L'activitat es localitza sobre la massa d'aigua subterrània 1817M4 «Ses Planes», aquífer poc profund en bon estat qualitatiu i quantitatiu, i moderada vulnerabilitat a la contaminació. També s'ubica dins el perímetre de restriccions moderades (250 - 1.000 m) dels tres pous d'abastiment urbà que subministraran aigua a l'agroturisme (CAS_637_Vigent-DI-_15220, CAS_637_Vigent-DI-_18409, CAS_637_Vigent-DI-_18421).

D'acord amb el Servei de Protecció d'Espècies, a l'àmbit d'actuació hi ha constància de la presència de les espècies protegides següents: tortuga mediterrània (Testudo hermanni), espècie silvestre en règim de protecció especial (RD 139/2011), i garballó (Chamaerops humilis), espècie d'especial protecció (Decret 75/2005). No hi ha constància de la presència de nius de rapinyaires a menys de 1.000 m de les edificacions afectades pel projecte.

Segons el visor cartogràfic de la IDEIB, a la zona afectada pel projecte no es localitza cap element d'interès patrimonial catalogat. En tot cas, existeixen tancaments de pedra en sec.

4. Resum del procés d'avaluació

4.1 Fase d'informació pública i de consultes

En el BOIB núm. 30, de 26 de febrer de 2022, es publica anunci relatiu a la informació pública de l'expedient de la declaració d'interès general del projecte referit (IP2-2022-IG). També es publica anunci d'exposició pública a la pàgina web del Consell de Mallorca i al diari «Última Hora».

Dins el tràmit de declaració d'interès general del projecte, es varen dur a terme les consultes següents a les administracions públiques afectades i persones interessades:

- Ajuntament d'Artà.
- Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl, de la DG d'Espais Naturals i Biodiversitat:

Es conclou que:

Ateses les característiques i la naturalesa de l'assumpte de referència, s'informa el següent:



En el cas d'aprovar-se el projecte, s'haurà d'executar una franja d'autoprotecció amb les indicacions de la Resolució del conseller de Medi Ambient i Territori, de 15 de febrer de 2021. Aquestes franges s'hauran d'executar al voltant de qualsevol edificació que confronti amb zona forestal i als camins de la finca que passin per zona forestal.

Durant la realització de les obres caldrà complir el Decret 125/2007, de 5 d'octubre, pel qual es dicten normes sobre l'ús del foc i es regula l'exercici de determinades activitats susceptibles d'incrementar el risc d'incendi, especialment pel que fa a les mesures de prevenció durant l'època de perill d'incendi forestal i les accions conjunturals de prevenció.

També recordar que l'acompliment de les mesures incloses en aquest informe no exclou de la responsabilitat dels propietaris/promotors en el compliment de la legislació específica adient i en l'ús responsable dels mitjans que puguin ser causants d'un incendi forestal o dels danys que un incendi forestal pugui causar.

Servei de Planificació al Medi Natural, de la DG d'Espais Naturals i Biodiversitat:

Es conclou que:

En relació a l'àmbit de Xarxa Natura 2000, s'informa favorablement sobre la reconversió d'habitatge i edificis agrícoles en agroturisme a la Finca de s'Ametlerar (Artà, polígon 2, parcel·la 4), sempre que es compleixin els condicionants següents:

Per evitar l'alteració de la vegetació natural, no es poden ubicar sobre àrees de vegetació silvestre les zones d'aplec i altres materials i estris necessaris per a l'execució de les obres.

Amb l'objectiu d'evitar perturbacions sobre la fauna presenta la zona, no es podran generar renous forts o estridents durant l'execució de les obres, especialment entre els mesos de febrer a juny, ambdós inclosos.

Durant les tasques de demolició s'evitarà l'excessiva generació de pols i material en suspensió, com pugui ser mitjançant la utilització de teles o la realització de regs periòdics.

Es prendran totes les mesures que siguin adients per a prevenir qualsevol afectació als elements del patrimoni històric presents en la zona d'actuació (edificació principal, marjades, parets de pedra en sec).

Es prohibeix l'obertura de nous camins i vials.

Tots els residus que es generin hauran de ser retirats i lliurats a un gestor autoritzat.

En relació a l'aparcament se seguirà la recomanació de l'estudi d'impacte ambiental presentat en relació a la preservació dels peus existents de garballó (*Chamaerops humilis*) i ullastre (*Olea europaea ssp. sylvestris*) o en cas de no ser possible el seu trasplant. En cap cas s'ampliarà la zona destinada a aparcament.

La documentació presentada no detalla la ubicació de les conduccions d'instal·lacions elèctriques i aigua potable. En qualsevol cas, les noves conduccions s'hauran d'instal·lar de forma soterrada seguint el traçat dels camins existents.

El projecte no descriu les actuacions de jardineria a realitzar, si bé als plànols s'observa la presència de zones enjardinades a l'espai immediat de les construccions. Aquestes zones ocupen una zona antropitzada i no s'observa cap perjudici significatiu a la vegetació existent. En qualsevol cas i en el supòsit que es vegin afectats es preservaran els peus de garballó (*Chamaerops humilis*), mata (*Pistacia lentiscus*) i ullastre (*Olea europaea ssp. sylvestris*). En l'elecció d'espècies es prohibeix la plantació de les detallades al catàleg Espanyol d'espècies invasores (Reial decret 630/2013, de 2 d'agost, pel qual es regula el catàleg Espanyol d'espècies exòtiques invasores), igualment es recomana optar per espècies adaptades al clima mediterrani amb baixos requeriments hídrics tal com es detalla a l'estudi d'impacte ambiental presentat. En cap cas es realitzaran actuacions de jardineria que impliquin la destrucció o modificació sobre els hàbitats d'interès comunitari existents.

Descartar la mesura correctora M-22 proposada a l'estudi d'impacte ambiental en relació a la restauració de la gravera i posterior conversió a zona d'esbarjo. Aquesta actuació requereix un estudi previ que no s'ha realitzat ni projectat, per tant, no es poden avaluar correctament les afeccions.

En relació a la depuració de les aigües residuals el projecte i plànols no aporten cap informació. Si bé l'estudi d'AIA a l'alternativa 1A en fa una anàlisi on determina:

La instal·lació de 2 fosses sèptiques independents una per al servei dels edificis 1 i 2 a la que s'afegeix un separador de greixos i una altra per a l'edifici 3. Les fosses compleixen amb els condicionants imposats al PHIB quant a paràmetres de depuració i gestió de llots resultants d'acord amb les determinacions del RD 1620/2007. Es detalla la proposta d'ubicació a les figures anteriors 5 i 6.

En relació a l'àmbit del nou PORN de la Península de Llevant i ampliació del Parc natural de la Península de Llevant, s'informa



favorablement, ja que no es preveu que l'activitat suposi un acte de transformació sensible de la realitat física i biològica sempre que es compleixin els condicionants anteriors.

Servei de Protecció d'Espècies, de la DG d'Espais Naturals i Biodiversitat:

S'informa que:

Segons el criteri d'aquest servei, les actuacions projectades podrien suposar un risc per a la tortuga mediterrània, *Testudo hermanni*. Cal incorporar mesures preventives per evitar els efectes sobre aquesta espècie.

Es conclou que:

Inform **FAVORABLEMENT** sobre el projecte d'agroturisme a l'explotació agrícola s'Ametlerar SL, polígon 2, parcel·la 4, TM d'Artà, amb els següents **CONDICIONANTS**:

Realitzar batudes diàries abans de l'inici de les tasques de rehabilitació per tal de garantir que no hi ha exemplars de tortuga mediterrània que puguin trobar-se ocults i evitar esclafaments per la maquinària. En cas de trobar un exemplar s'alliberarà a una zona segura.

Mantenir rases obertes el mínim temps possible per tal d'evitar la caiguda de fauna. En tot cas es recomana fer una revisió diària per comprovar la possible presència de fauna i la col·locació d'elements a manera de rampa que faciliti la sortida dels exemplars.

Servei d'Estudis i Planificació, de la DG de Recursos Hídrics:

Es conclou que:

No es pot emetre sentit de l'informe fins que no es presenti la següent documentació (esmena de deficiències):

En relació al subministrament d'aigua potable de la finca, s'ha de presentar el càlcul de les necessitats hídriques (consum màxim anual previst i consum punta de la temporada alta) de l'agroturisme i de l'explotació agrària i justificar la procedència del volum d'aigua anteriorment calculat (conveni d'aprofitament per rebre aigua dels pous de titularitat municipal existents a la finca, pous legalitzats, aljubs d'emmagatzematge d'aigua de pluja de les teulades de l'edifici...).

Servei de Gestió del DPH, de la DG de Recursos Hídrics.**Servei d'Aigües Subterrànies, de la DG de Recursos Hídrics.****DG d'Energia i Canvi Climàtic, de la Conselleria de Transició Energètica, Sectors Productius i Memòria Democràtica:**

Es conclou que:

1. En la fase d'obres s'hauran de tenir en compte bones pràctiques per tal de minimitzar la contaminació atmosfèrica:

http://www.caib.es/sites/atmosfera/ca/d/guia_pel_control_de_les_emissions_de_pols_de_la_construccio_i_demolicio-30632/

2. Els impactes directes i induïts sobre el consum energètic, la punta de demanda i les emissions de gasos amb efecte d'hivernacle s'han de quantificar. A més, s'ha d'analitzar la vulnerabilitat i adaptabilitat davant del canvi climàtic.

3. A més, es fan les següents recomanacions:

- Dins de totes les possibilitats de generació d'energia no s'ha tingut en compte l'energia eòlica ni fotovoltaica, es podria sondejar la incorporació d'aquests dos sistemes.
- Habilitar zones dins dels terrenys que utilitzin ventilació natural, ombra de vegetació i evapotranspiració per tal d'aconseguir el confort tèrmic.
- Tenint en compte que els pròxims anys el 100% dels vehicles de lloguer hauran de ser elèctrics, s'haurien d'instal·lar punts de càrrega.
- Es podria considerar aportar als clients vehicles alternatius per als seus desplaçaments (bicicletes...)
- Per reduir la petjada de carboni de la fase constructiva, es recomana l'ús de materials sostenibles. Es pot consultar el Catàleg de materials sostenibles de les Illes Balears que es pot consultar en el següent enllaç:

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



**DG d'Agricultura, Ramaderia i Desenvolupament Rural, de la Conselleria d'Agricultura, Pesca i Alimentació:**

Es conclou que:

En relació a l'expedient abans citat i vista la documentació presentada, la parcel·la forma part de l'explotació agrària a nom d'Explotación Agrícola s'Ametlerar, inscrita en el registre amb el número 2.446 com a Preferent amb una superfície total d'explotació de 167,44 ha que genera 5,46 unitats de treball agrari (UTA):

A la Llei 13/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears, dins l'article 96 estableix que l'activitat d'agroturisme està contemplada com una activitat agrària complementària dins una explotació agrària Preferent.

Per tant, aquesta Direcció General d'Agricultura, Ramaderia i Desenvolupament Rural, mitjançant el Servei de Reforma i Desenvolupament Agrari, informa favorablement l'objecte del projecte des del punt de vista agrari.

Servei de Mines (DG de Política Industrial), de la Conselleria de Transició Energètica, Sectors Productius i Memòria Democràtica:

S'informa que:

El que es proposa és un agroturisme a una finca d'Artà anomenada s'Ametlerar amb la documentació següent:

- AIP Agroturismo s'Ametlerar V5.
- EIA Agroturismo s'Ametlerar V5.
- ERA Agroturismo s'Ametlerar V5.

Es fa referència a l'existència d'una antiga pedrera de calcària «que fue objeto de cese conforme se adquirió la finca por parte de los actuales propietarios»

A les fotografies que acompanyen l'Estudi d'impacte ambiental no s'aprecia clarament que s'hagi procedit a la restauració de la superfície de la pedrera.

S'ha procedit a revisar el Registre Miner i, efectivament, no es troba al mateix. Però no com assenyala el projectista degut a «La escasa entidad de esta cantera queda de manifiesto tras comprobar como la misma no figura inscrita en el Registro Minero de las Illes Balears según determinaciones del artículo 12 de la Ley 10/2014, de 2 de octubre, de Ordenación Minera de las Islas Baleares», sino simplemente perquè no totes les explotacions mineres estan registrades encara al mateix, ja que es va començar per les que estaven actives l'any 2014.

Atès que no es té constància de la finalització almanco als darrers anys de cap pedrera a Artà, s'ha procedit a analitzar les fotografies aèries de la IDEIB.

Així, a la parcel·la de referència s'aprecia que es va obrir la pedrera entre l'any 1984 i 1990.

En tot cas, si bé no està al Registre Miner encara, a la vista dels anys d'explotació que apareixen a la IDEIB, sí que hauria d'estar als annexos del PDSPIB de 1999.

Per les dates de la fi de l'explotació, podrien ser les explotacions Sa Viñaza, de baixa l'any 1991 de calcària, número 197 o també altra explotació que també es deia Ses Fontanella de 1986, número 393, que apareixen a l'annex 5 de pedreres inactives del PDSPIB.

No obstant això, caldria més dades per a saber exactament quina és l'explotació minera i l'abast de l'obligació de restaurar-la o si ja es pot donar com caducada tan sols si està en condicions de seguretat per a persones i béns.

Per tot això, entenc que cal més informació per part del promotor quant a l'anterior propietari de la finca i si va quedar alguna obligació minera i poder procedir a la caducitat de l'explotació minera adient, i al registre miner, si escau.

Cal recordar que per a caducar una explotació minera s'ha de procedir a assolir que queda en condicions de seguretat per a persones i coses, en cas que hi hagi obligació de restaurar segons un projecte aprovat, l'explotació de l'antiga pedrera té obligació de fer-lo. Restaurar és deixar l'explotació en condicions adequades, però sempre segons projecte de restauració aprovat.

També que mentre que no s'ha caducat l'explotació minera, tot el sòl ocupat per aquesta és sòl d'ús extractiu.

S'ha de recordar també que la LOMIB, a l'article 47.2 assenyala que: «En les pedreres l'autorització de les quals hagi caducat amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquesta llei, sense que consti justificada la seva restauració o reutilització, i en les incloses en l'annex 5 – Catàleg de

pedreres inactives – del Pla director sectorial de pedreres de les Illes Balears, el Consell de la Mineria, a proposta d'algun dels seus membres, i sempre amb l'informe previ favorable de la direcció general competent en matèria de mineria farà la proposta d'instar la persona propietària del terreny a restaurar-lo o reutilitzar-lo, la qual cosa en cap cas no implicarà dret a l'explotació».

Atès que el que es proposa és una reutilització d'una antiga mina, en el cas que s'ha assenyalat, podria ser el mateix propietari del terreny el que s'encarregués que l'antiga explotació quedés en condicions de seguretat dels tercers que serien els seus clients, de manera que deixés de ser sòl extractiu, ja que no s'observa que el promotor deixi la qüestió de la seguretat clara per als seus clients dins del projecte, quant a la proximitat a les cases de l'antiga pedrera.

Com es pot veure, hi ha una sèrie de possibilitats, que tan sols poden ser respostes amb una anàlisi de la situació administrativa de la pedrera i tot parteix del fet que el promotor pretén una reutilització a la finca esmentada.

Entenc que s'ha de tenir en compte aquesta circumstància atès que si finalment s'ha de realitzar una restauració i no tan sols una neteja i assoliment de les condicions de seguretat, el promotor hauria de tenir en compte aquesta circumstància.

Finalment, posar de manifest que s'ha procedit a requerir informació al promotor sobre aquesta antiga explotació minera, amb el fi de conèixer la seva situació administrativa i assolir la seva restauració, si escau.

Direcció Insular d'Ordenació del Territori i Paisatge, del Consell de Mallorca:

Es conclou que:

Respecte al PTIM

- D'acord amb la N. 22 les tanques exteriors de la finca, en cas que s'hi intervingui, hauran de permetre el pas de l'aigua i de la fauna silvestre. A més es recorda que no es poden obrir nous camins de titularitat privada, excepte aquells que transcorrin íntegrament per l'interior d'una finca i serveixin per a les necessitats d'aquesta, o transcorrin íntegrament per diverses finques a títol de servitud de pas per a un o diversos predis dominants.
- D'altra banda, no es permet la publicitat fixa mitjançant tanques, cartells o mitjans acústics excepte els d'identificació de l'establiment amb les dimensions limitades.
- Pel que fa a les lluminàries exteriors, d'acord amb la N. 44 l'emplaçament de les edificacions correspon a la zona E1 (Àrees amb entorns obscurs), ja que se situa en una zona ANEI pel que s'ha de tenir en compte que el valor del flux hemisfèric superior instal·lat ha de ser del 0%.

Respecte al PIAT

- No li és d'aplicació, ja que la sol·licitud de llicència d'obres és anterior al dia 28 de juliol de 2018 en el que es va publicar l'acord d'aprovar inicialment el Pla.
- DG de Salut Pública i Participació, de la Conselleria de Salut i Consum.
- Direcció Insular de Turisme, del Consell de Mallorca.
- Direcció Insular de Patrimoni, del Consell de Mallorca.
- Associació de Veïnats de s'Estanyol de la Colònia de Sant Pere.
- GOB.
- Amics de la Terra.
- Terraferida.

Al·legacions

No consten a l'expedient al·legacions al projecte.

No s'han realitzat consultes transfrontereres per no considerar-se necessari.

5. Anàlisi tècnica de l'expedient

5.1. Alternatives

Es plantegen diverses alternatives en diferents fases:

Fase I: Alternativa 0 (no execució del projecte) / Alternativa 1 (execució del projecte)

Segons l'EIA, es descarta l'alternativa 0 perquè suposaria no poder complementar les actuals rendes agrícoles i ramaderes de la finca amb una activitat turística d'alta qualitat, amb la conservació i millora de les actuals dependències edificatòries de s'Ametlerar, sense que s'afecti la

seva activitat tradicional.

Fase II: Alternativa 1A / Alternativa 1B

Ambdues alternatives consisteixen en l'execució del projecte, aprofitant les edificacions existents (alternativa 1A), o bé eliminant-les i construint-ne de noves (alternativa 1B) per a les 21 unitats d'allotjament previstes. Es descarta l'alternativa 1B pels previsibles impactes ambientals derivats, com la generació de residus de construcció i demolició, de renou, de pols i vibracions, entre d'altres.

Fase III: Alternativa 1A' / Alternativa 1A''

S'analitzen les dimensions i l'emplaçament d'elements associats a l'activitat, com els dos sistemes autònoms de depuració previstos.

Respecte de les dimensions dels elements de depuració, es proposen dues fosses sèptiques independents, una per al tractament de les aigües residuals procedents dels edificis 1 i 2 (amb una separació prèvia dels greixos de les cuines) i una altra per a l'edifici 3, en compliment dels condicionants establerts a la normativa vigent.

Quant al seu emplaçament, es plantegen dues ubicacions per cada una de les fosses sèptiques.

Se selecciona la proposta alternativa (en groc), atès que no discorre per zones de vegetació natural, la longitud de la xarxa plantejada és molt menor, el buidatge periòdic de la fossa sèptica no interfereix en l'ús turístic de les edificacions 1 i 2, i no és necessari l'ús de bombes impulsores en disposar-se a cota de terreny més baixa respecte de les edificacions.

5.2. Principals impactes de l'alternativa escollida i la seva correcció

Els principals impactes seran els següents:

a) Sòl i subsol

Segons l'EIA, durant la fase de construcció, l'actuació constructiva plantejada per la demolició de l'edifici 2 i la reforma dels edificis 1, 2 i 3 existents per a la seva conversió en agroturisme, únicament implicarà una lleu modificació de la geomorfologia de la parcel·la en l'espai a ocupar per la piscina i terrasses annexes als edificis 1 (recepció i habitacions) i 2 (menjador), a conseqüència de la necessària excavació del buit de la piscina i de les seves terrasses circumdants i del moviment de terres associat a aquesta actuació.

b) Emissions

Durant la fase de demolició, reforma i construcció de les edificacions del futur agroturisme es produirà un augment en les emissions de partícules i de pols (provinents dels moviments de terres, del funcionament i ús de la maquinària, de la presència i remoció de cúmuls de material de construcció, i de la mateixa execució de les obres) i de renous, el que donarà lloc a una pèrdua de la qualitat atmosfèrica tant del medi com del seu entorn més immediat. No obstant això, aquest impacte es considera compatible amb la implantació de mesures correctores, com la realització de regs periòdics o l'ús de maquinària eficient. Cal tenir en compte, per altra banda, la inexistència d'habitatges en l'entorn que puguin resultar afectats per aquests impactes (> 1,5 km de distància de l'habitatge més pròxim).

c) Hidrologia i recursos hídrics

Durant les obres, existeix un risc de contaminació accidental de les aigües subterrànies. En tot cas, es preveu que el manteniment de les maquinàries no es realitzi en l'àmbit del projecte, per la qual cosa aquest risc es minimitzarà. Per altra banda, respecte dels cursos d'escolament superficial existents dins la parcel·la afectada pel projecte i en els seus marges, no es preveu afecció de les obres. Pel que fa a les zones pavimentades, caldrà que aquestes s'executin amb materials permeables per no minvar la capacitat d'infiltració de les aigües pluvials al terreny.

Durant la fase de funcionament, es preveu un increment del consum de recursos hídrics, respecte de la situació actual. L'EIA justifica que es podrà atendre aquest increment de la demanda hídrica, mitjançant la recollida d'aigua de pluja, aigua de captacions existents (conveni) i noves captacions. En tot cas, s'haurà de disposar de les autoritzacions necessàries de la DG de Recursos Hídrics, quant als volums d'extracció destinats a l'activitat.

d) Flora

Segons l'EIA, la vegetació natural no experimentarà cap mena d'afecció a conseqüència de l'execució material de les obres. Es preveu que els diversos exemplars de figueres joves i de lledoners de port arbori considerable existents en l'àmbit d'actuació, seran conservats en el medi en la mesura del possible.



Per altra banda, es preveu que la vegetació natural existent pugui ser complementada amb la sembra d'altres espècies pròpies de la zona i de baix requeriment hídric, sense introducció de flora exòtica, el que contribuirà a millorar la percepció visual de la zona d'estudi.

e) Fauna

Segons l'EIA, l'execució del projecte suposarà l'ús de maquinària pesant, la remoció de terres, la generació de renou i pols, i l'emissió de vibracions, entre d'altres, el que causarà l'allunyament de la fauna natural de la zona durant la fase de demolició, reforma i construcció de l'Agroturisme. En aquest sentit, cal incorporar la determinació que no es puguin generar renous forts o estridents durant l'execució de les obres, especialment entre els mesos de febrer a juny, ambdós inclosos. Així mateix, atesa l'existència a la zona de tortuga mediterrània (*Testudo hermanni*), s'hauran d'incorporar al projecte les mesures de protecció adients d'aquesta espècie.

f) Residus

El canvi d'ús a agroturisme de les edificacions existents implicarà un increment del nombre màxim de persones a l'àmbit d'actuació, per la qual cosa s'incrementarà la producció de residus durant la fase de funcionament, a més dels residus de construcció i demolició produïts durant les obres, els quals podran ser reutilitzats dins la mateixa obra. En aquest sentit, caldrà preveure la recollida separada de tots els residus generats, així com la seva entrega a gestor autoritzat.

g) Energia

Respecte del consum energètic associat a l'activitat, es proposen diverses mesures, entre d'altres la instal·lació de bombetes de baix consum o la col·locació de sensors de desconexió de llums i detectors de presència. En tot cas, en previsió de la instal·lació de plaques fotovoltaiques a les cobertes caldrà que un percentatge significatiu de la demanda energètica de l'activitat sigui coberta mitjançant energies renovables (almenys un 90%), en concordança amb els principis de la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica.

h) Àrees de prevenció d'incendis

Les edificacions 1 i 2 del projecte es troben afectades per APR d'incendis, per la qual cosa s'haurà d'executar una franja d'autoprotecció amb les indicacions de la Resolució del conseller de Medi Ambient i Territori, de 15 de febrer de 2021, tant al voltant d'aquestes edificacions com dels camins de la finca que passin per zona forestal.

i) Paisatge

D'acord amb l'estudi d'incidència paisatgística aportat pel promotor, malgrat que el nombre de potencials observadors és escàs atesa la ubicació de les edificacions en el centre de la parcel·la, es preveuen mesures addicionals com la sembra i la plantació d'espècies autòctones de gran cobertura entorn de les edificacions reformades, com garrovers o ullastres, així com, en la mesura del possible, el manteniment de la vegetació natural existent, per a millorar l'apantallament visual de l'activitat. En tot cas, les edificacions reformades tendran un acabat amb marès i teula àrab a les cobertes, per a la seva integració paisatgística en l'entorn.

j) Activitats econòmiques

L'activitat generarà llocs de feina durant la fase d'execució i durant la fase d'explotació, per la qual cosa es considera un impacte positiu del projecte.

5.3. Seguiment ambiental

Es presenta un Programa de Vigilància Ambiental (PVA) on s'indica que es realitzarà el seguiment del compliment de les mesures preventives i correctores previstes, tant a la fase de construcció com a la fase de funcionament, amb indicadors, establiment de llindars i actuacions en cas d'incompliment. No obstant això, s'observa que el pressupost del projecte no conté cap partida específica relativa al cost de la implantació de les mesures correctores i al seu seguiment ambiental.

5.4. Consideracions tècniques

D'acord amb informe d'esmena de deficiències de la CMAIB, es fan les observacions següents respecte de l'EIA revisat, de data juny de 2023, remès pel promotor:

«Atès que, d'acord amb l'art. 5 del Decret 39/2015, de 22 de maig, pel qual es fixen els principis generals de les activitats agroturístiques en explotacions agràries preferents de les Illes Balears, per a l'activitat d'agroturisme el nombre de places d'allotjament destinades al públic serà un màxim de 24, s'ha d'aclarir la possible inviabilitat jurídica del projecte, en el qual es preveuen 42 places turístiques.»



D'acord amb informe de la Direcció Insular de Territori i Paisatge, de 13 d'abril de 2022, l'Ajuntament d'Artà va remetre la sol·licitud de llicència d'obres, de data 27 d'abril de 2017, del projecte d'agroturisme de la Finca de s'Ametlerar, polígon 2, parcel·la 4, TM d'Artà.

Cal tenir en compte que, d'acord amb el punt 1b) de l'article 44 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, de turisme de les Illes Balears, es defineixen els agroturismes com «els establiments que presten el servei d'allotjament turístic ubicats en edificacions construïdes abans de l'1 de gener de 1960, situades en sòl rústic i en una finca o finques que tinguin una superfície mínima de 21.000 m² i que constitueixin una explotació agrària, ramadera o forestal preferent». El projecte d'agroturisme presentat compleix amb els requisits d'antiguitat de les edificacions construïdes, ja que daten d'abans de l'any 1960, amb la superfície mínima, i amb el fet de ser una explotació agrària preferent, amb data d'efecte 18 de maig de 2018, segons dades del Registre Insular Agrari (RIA).

En tot cas, atès que la sol·licitud de la llicència d'obres és anterior a l'exigència que es tracti d'una explotació agrària, ramadera o forestal de caràcter preferent, respecte dels agroturismes en tramitació a l'entrada en vigor de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, igualment s'entén que no seria d'aplicació aquest requisit pel present projecte.

Respecte del nombre de places turístiques dels agroturismes, l'art. 27, apartat 3, lletra c) del PIAT estableix que «La capacitat màxima d'allotjament dels establiments nous o l'ampliació dels existents ha de ser igual o inferior a 24 places turístiques o 12 unitats d'allotjament per a parcel·les de 21.000 m², en el cas d'agroturismes (...), amb la possibilitat d'incrementar 2 places turístiques en 1 unitat d'allotjament per cada 7.000 m² addicionals d'explotació agropecuària vinculada. En cap cas es poden superar les 50 places turístiques o les 25 unitats d'allotjament (...).»

Per tant, atès que la superfície total de les parcel·les vinculades a l'explotació és de 5.422.487 m², s'entén que es podria incrementar el nombre de places turístiques fins a les 49 plantejades al projecte.

-«Informe del Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera. Segons el certificat de l'òrgan substantiu, de data 20 de juny de 2022, es va rebre l'informe referit dins la fase de consultes, però aquest no consta entre la documentació presentada a la CMAIB per al tràmit d'avaluació d'impacte ambiental ordinària.»

Es rep des del Servei corresponent l'informe esmentat.

-«D'acord amb l'informe del Servei d'Estudis i Planificació, de data 27 de maig de 2022, en relació amb el subministrament d'aigua potable de la finca, s'ha de presentar el càlcul de les necessitats hídriques (consum màxim anual previst i consum punta de la temporada alta) de l'agroturisme i de l'explotació agrària i justificar la procedència del volum de l'aigua anteriorment calculat (conveni d'aprofitament per rebre aigua dels pous de titularitat municipal existents a la finca, pous legalitzats, aljubs d'emmagatzematge d'aigua de pluja de les teulades de l'edifici...).

En tot cas, no es considera adient incorporar al projecte 6 jacuzzis de 6 m² cada un, atesa l'emergència climàtica i la manca de recursos hídrics existents en l'actualitat»

Segons l'apartat d'identificació d'impactes, es fan les estimes següents de consum hídric de l'activitat, tenint en compte, respecte de la redacció original de l'EIA, la supressió dels 6 jacuzzis previstos inicialment de 6 m³.

Per altra banda, es preveu que una part de l'abastiment total d'aigua de l'activitat procedeixi de les aigües pluvials (316.836,21 l), captades a les teulades dels edificis 1 i 2, les quals seran utilitzades per a diferents usos que no requereixen necessàriament l'ús d'aigua potable, com ara descàrregues dels vàters, reg, bugaderia, neteja de superfícies exteriors...

Respecte de les fonts de subministrament d'aigua per a l'activitat, segons l'EIA, «la propietat de s'Ametlerar ha signat recentment un contracte per a la posada en disposició d'uns terrenys d'uns 700 m² de superfície localitzats en la finca de s'Ametlerar per a la realització en ells d'un sondeig i la posada en funcionament del nou pou de subministrament d'aigua potable de la Colònia de Sant Pere i dels nuclis de població pròxims situats en el terme d'Artà (s'Estanyol, Sant Pere, Betlem), per a això s'adscriurà aquest nou sondeig a la concessió d'aprofitament CAS637 de la qual és titular l'Ajuntament d'Artà amb un volum total concedit de 292.000 m³». Aquesta adscripció es farà mitjançant contracte.

«Aquest contracte inclou una contraprestació accessòria segons la qual l'Ajuntament d'Artà ha de subministrar aigua de manera gratuïta i mantenir tres comptadors i escomeses d'aigua per a cadascun dels immobles i habitatges i instal·lacions que en ells se situïn amb els següents cabals màxims anuals, a saber:

- 6.000 m³ anuals per al subministrament d'aigua a la finca 222 d'Artà (s'Ametlerar).
- 1.500 m³ anuals per al subministrament d'aigua a les finques 17399 i 17400 d'Artà.»

-«Segons l'informe del Servei de Mines, de data 4 de novembre de 2020, caldrien més dades per determinar exactament quina és l'explotació minera situada a la banda oest de l'edificació principal i l'abast de l'obligació de restaurar-la o si ja es pot donar com caducada tan sols si està





en condicions de seguretat per a les persones i béns. S'hauria d'aclarir la situació administrativa d'aquesta pedrera i l'estat de desenvolupament del pla de restauració aprovat. En cas que no disposi de pla de restauració aprovat, s'hauran de detallar quines mesures es preveuen per garantir la seguretat de la zona per a persones i béns, i la recuperació de l'espai afectat.

En tot cas, segons informe del Servei de Planificació al Medi Natural, de data 9 de maig de 2022, cal descartar la mesura correctora M-22 proposada a l'estudi d'impacte ambiental, en relació amb la restauració de la pedrera i posterior conversió a zona d'esbarjo. Aquesta actuació requereix un estudi previ que no s'ha realitzat ni projectat, per tant, no es poden avaluar correctament les afeccions.»

D'acord amb l'EIA, se suprimeix el terme pedrera, ja que l'actuació present en s'Ametlerar es correspon a una zona d'extracció ocasional, definida com a tal per l'article 5 de la Llei 10/2014, d'1 d'octubre, d'ordenació minera de les Illes Balears, que «considera ocasional i d'escassa importància l'extracció de recursos minerals que dugui a terme el propietari d'un terreny, per al seu ús exclusiu en la mateixa propietat, i que no exigeix aplicar cap tècnica minera. Aquest tipus d'extracció queda fora de l'àmbit d'aplicació de l'esmentada llei.»

Així mateix, el promotor considera que l'escassa entitat d'aquesta zona d'extracció ocasional queda de manifest després de comprovar com la mateixa no figura inscrita en el Registre Miner de les Illes Balears segons determinacions de l'article 12 de la Llei 10/2014, de 2 d'octubre, d'Ordenació Minera de les Illes Balears. Tampoc es localitza dins d'una zona de recursos d'interès miner.

Per altra banda, respecte de la redacció original proposada a l'EIA, se suprimeix la mesura M-22, en relació amb la restauració d'aquest espai i posterior conversió a zona d'esbarjo.

-«Descripció i justificació de totes aquelles actuacions que sembla que es posaran en marxa en el marc del projecte (elaboració de compost, reutilització de material d'obra...), amb identificació i avaluació dels impactes ambientals associats i les mesures que s'adoptaran per minimitzar aquests impactes, si escau»

D'acord amb la mesura M-35 de l'apartat de mesures correctores de l'EIA, «S'hauria d'analitzar la possibilitat de condicionar una zona concreta d'ús agrícola, pròxima a les futures edificacions 1 i 2, per a establir en ella una àrea per a l'elaboració de compost, de tal forma que poguessin aprofitar-se les restes vegetals produïdes durant les normals activitats d'aquest Agroturisme i de la mateixa explotació agrícola-ramadera de s'Ametlerar».

En aquest sentit, es preveu el seguiment de les determinacions incloses en el Manual de compostatge del Ministeri de Medi Ambient i Medi Rural i Marí, i s'especifica la ubicació de l'àrea de compostatge dins l'activitat, per a l'aplicació preferent com a esmena orgànica del compost madur (5-6 mesos compostant). En tot cas, no es fan més aclariments al respecte relatius als seus impactes (obertura de nous camins...) i únicament es considera el fet de produir compost com a una possibilitat.

-«Avaluació del consum energètic de l'activitat i descripció detallada de les energies renovables que s'incorporaran al projecte, amb el percentatge de demanda energètica de l'agroturisme cobert per aquestes»

D'acord amb l'EIA, s'estima el següent increment de la demanda energètica, respecte de la situació actual:

En qualsevol cas, les noves instal·lacions de l'agroturisme seran més eficients que les actuals i s'ha previst la instal·lació de plaques solars a les cobertes de les edificacions per a la producció d'ACS i d'energia elèctrica. En tot cas, no s'especifica quin percentatge de la demanda energètica total serà coberta per aquestes plaques solars, atès que l'actuació de reforma contemplada de l'habitatge principal preveu el manteniment d'aquesta escomesa aèria per al subministrament elèctric. Així mateix, es realitzarà la instal·lació elèctrica completa mitjançant conducte enterrat i connexió als edificis, a partir de l'escomesa existent.

-«Atès que als plànols aportats s'observa la presència de zones enjardinades a l'espai immediat de les construccions, detall de les actuacions de jardineria a realitzar (superfície, espècies seleccionades...)»

Segons l'EIA, es preveu la dotació de 442,74 m2 de superfícies enjardinades, les quals seguiran els criteris següents:

- «1. No es plantaran espècies vegetals invasores, ni s'establiran jardins de tipus tropical o aquells que impliquin un alt requeriment hídric.
2. En el seu disseny i execució s'usaran espècies vegetals autòctones pròpies del lloc i de baix requeriment hídric.
3. El seu reg serà mitjançant l'ús d'aigües pluvials i/o regenerades.
4. Les zones arbrades aniran proveïdes d'un sistema de reg per degoteig.
5. Es complirà el "Manual de xerojardineria" elaborat per la Direcció General de Recursos Hídrics del Govern Balear.»

-«Mesures preventives previstes per evitar els efectes adversos del projecte sobre la tortuga mediterrània (Testudo hermanni), present a l'àmbit d'actuació»

D'acord amb l'EIA, en relació amb la protecció de la tortuga mediterrània (Testudo hermanni), s'introdueixen les mesures addicionals «M-20.

Les obres de reforma plantejades no afectaran, sota cap circumstància, els espais naturals de la finca de S'Ametlerar, de tal forma que es preservin íntegrament els hàbitats utilitzables per part de la tortuga mediterrània, de presència més que probable en la zona» i «M-21. Qualsevol actuació fora de la zona d'obres requerirà el reconeixement previ del terreny de tal forma que es verifiqui i asseguri l'absència de tortugues en aquest. Tot moviment de maquinària i vehicles d'obra haurà de tenir en consideració l'anterior premissa i els mateixos veuran limitada la seva zona de maniobra als camins interiors i a les zones d'alteració associades a la futura actuació (àrees d'apilament de materials, zona de casetes, àrea de control de maquinària, etc).»

6. Conclusions

Per tot l'anterior, es proposa formular la declaració d'impacte ambiental favorable a la realització del "Projecte de reforma d'edificacions existents per a Agroturisme a la finca S'Ametlerar (TM d'Artà)", signat pel Sr. Antonio Ramis Ramos i pel Sr. José M^a Mayol Comas, arquitectes, amb data 30 d'agost de 2021, en concloure's que previsiblement no es produiran impactes adversos significatius, sempre que es compleixin totes les mesures preventives i correctores proposades a l'estudi d'impacte ambiental de data març de 2021, i acceptades pel promotor durant el procés d'avaluació d'impacte ambiental, i a més es compleixin els condicionants següents:

1. Se suprimirà del projecte els sis jacuzzis de 6 m³ previstos inicialment i vinculats a l'edifici 3, atesa la situació d'emergència climàtica a les Illes Balears.

2. D'acord amb el Servei de Planificació al Medi Natural,

- Per evitar l'alteració de la vegetació natural, no es poden ubicar sobre àrees de vegetació silvestre les zones d'aplec i altres materials i estris necessaris per a l'execució de les obres.
- Amb l'objectiu d'evitar perturbacions sobre la fauna present a la zona, no es podran generar renous forts o estridents durant l'execució de les obres, especialment entre els mesos de febrer a juny, ambdós inclosos.

Durant les tasques de demolició s'evitarà l'excessiva generació de pols i material en suspensió, com pugui ser mitjançant la utilització de teles o la realització de regs periòdics.

- Es prendran totes les mesures que siguin adients per a prevenir qualsevol afectació als elements del patrimoni històric presents en la zona d'actuació (edificació principal, marjades, parets de pedra en sec).
- Es prohibeix l'obertura de nous camins i vials.
- Tots els residus que es generin hauran de ser retirats i lliurats a un gestor autoritzat.
- En relació a l'aparcament es seguirà la recomanació de l'estudi d'impacte ambiental presentat en relació a la preservació dels peus existents de garballó (*Chamaerops humilis*) i ullaastre (*Olea europaea ssp. sylvestris*) o, en cas de no ser possible, el seu trasplant. En cap cas s'ampliarà la zona destinada a aparcament.
- Les noves conduccions d'instal·lacions elèctriques i aigua potable s'hauran d'instal·lar de forma soterrada seguint el traçat dels camins existents.
- Respecte de les zones enjardinades previstes al projecte, caldrà preservar els peus de garballó (*Chamaerops humilis*), mata (*Pistacia lentiscus*) i ullaastre (*Olea europaea ssp. sylvestris*). En l'elecció d'espècies es prohibeix la plantació de les detallades al catàleg Espanyol d'espècies invasores (Reial decret 630/2013, de 2 d'agost, pel qual es regula el Catàleg Espanyol d'Espècies Exòtiques Invasores), igualment es recomana optar per espècies adaptades al clima mediterrani amb baixos requeriments hídrics tal com es detalla a l'estudi d'impacte ambiental presentat. En cap cas es realitzaran actuacions de jardineria que impliquin la destrucció o modificació sobre els hàbitats d'interès comunitari existents.
- Descartar la mesura correctora M-22 proposada a l'estudi d'impacte ambiental en relació a la restauració de la gravera i posterior conversió a zona d'esbarjo. Aquesta actuació requereix un estudi previ que no s'ha realitzat ni projectat, per tant, no es poden avaluar correctament les afeccions.

3. Atesa l'existència a l'àmbit d'actuació de la tortuga mediterrània (*Testudo hermanni*), d'acord amb el Servei de Protecció d'Espècies caldrà:

- Realitzar batudes diàries abans de l'inici de les tasques de rehabilitació per tal de garantir que no hi ha exemplars de tortuga mediterrània que puguin trobar-se ocults i evitar esclafaments per la maquinària. En cas de trobar un exemplar s'alliberarà a una zona segura.
- Mantenir les rases obertes el mínim temps possible per tal d'evitar la caiguda de fauna. En tot cas es recomana fer una revisió diària per comprovar la possible presència de fauna i la col·locació d'elements a manera de rampa que faciliti la sortida dels exemplars.

4. Les edificacions 1 i 2 del projecte es troben afectades per APR d'incendis, per tant s'haurà d'executar una franja d'autoprotecció amb les indicacions de la Resolució del conseller de Medi Ambient i Territori, de 15 de febrer de 2021, tant al voltant d'aquestes edificacions com dels camins de la finca que passen per zona forestal.

5. El percentatge de demanda energètica coberta per fonts renovables (plaques fotovoltaïques) haurà d'assolir almenys el 90% del total de demanda energètica de l'activitat, en concordança amb els principis de la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició



energètica.

6. La piscina haurà de tenir forma rectangular, no podrà sobresortir més de 0,50 m del terreny natural en qualsevol punt del seu perímetre, i els materials, colors (preferentment, tons de la gamma dels verds, ocres o grisos) i acabats utilitzats han d'estar integrats en l'ambient circumdant.

7. Els aplecs de materials, estris i instal·lacions auxiliars necessaris per a les obres hauran d'ubicar-se fora dels hàbitats d'interès comunitari (HIC) Matolls termomediterranis i predesèrtics (5330) i Prats i erms mediterranis amb gramínies i anuals, basòfils (Thero-Brachypodietea) (6220), localitzats entorn de l'edificació 3.

8. Les zones pavimentades projectades dins la finca hauran de realitzar-se amb materials permeables, per no minvar la capacitat d'infiltració d'aigua al terreny.

9. Atès que la massa d'aigua subterrània té una vulnerabilitat moderada a la contaminació, s'atendrà al que disposa l'art. 2, lletra c), del Decret llei 1/2016, de 12 de gener, de mesures urgents en matèria urbanística: «Durant l'execució de les obres s'han d'adoptar les màximes precaucions per evitar l'abocament de substàncies contaminants, incloses les derivades del manteniment de les maquinàries».

10. Els regs periòdics per a minimitzar la producció de pols durant les obres hauran de realitzar-se amb aigües pluvials, o alternativament regenerades, i s'hauran de tenir en compte bones pràctiques per tal de minimitzar la contaminació atmosfèrica:

http://www.caib.es/sites/atmosfera/ca/d/guia_pel_control_de_les_emissions_de_pols_de_la_construccio_i_demolicio-30632/

11. Es requereix el pronunciament del Servei de Mines respecte a la situació administrativa de l'espai pròxim a l'edificació principal i denominat a l'EIA com a zona d'extracció ocasional, el qual, si escau, haurà d'estar convenientment senyalitzat i delimitat per evitar qualsevol dany als clients de l'agroturisme.

12. Segons la Direcció Insular de Territori i Paisatge:

- Respecte a la norma 22 del PTIM, en cas d'intervenció a les tanques exteriors de la finca, aquestes hauran de permetre el pas de l'aigua i de la fauna silvestre.
- No es permet la publicitat fixa mitjançant tanques, cartells o mitjans acústics excepte els d'identificació de l'establiment amb les dimensions limitades.
- Atès l'emplaçament de les edificacions dins ANEI, pel que fa a les lluminàries exteriors, el valor del flux hemisfèric superior instal·lat ha de ser del 0%, d'acord amb la norma 44 del PTIM.

13. En cas que es dugui a terme la producció de compost i la seva aplicació com a esmena orgànica a la finca, s'hauran de seguir les prescripcions del Codi de Bones Pràctiques Agrícoles de les Illes Balears (BOCAIB núm. 7, de 15 de gener del 2000).

14. S'haurà de disposar de recipients adequats per a la recollida selectiva de les diferents fraccions de residus que es puguin generar durant la fase d'explotació de l'agroturisme.

15. El Pla de Vigilància Ambiental (PVA) haurà de disposar d'una partida específica dins del pressupost del projecte, que inclogui el cost de la implantació de les mesures correctores dels impactes, el seu seguiment ambiental i, en cas que el pressupost del projecte superi el milió d'euros, les despeses relatives a la contractació d'una auditoria ambiental, d'acord amb les previsions de l'art. 33 del text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears.

Així mateix, d'acord amb el Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera, es recomana que:

- a) S'instal·lin punts de càrrega de vehicle elèctric a la zona d'aparcament de l'agroturisme.
- b) Es consideri la viabilitat d'aportar als clients vehicles alternatius per als seus desplaçaments (bicicletes...)
- c) S'utilitzin materials sostenibles de la fase constructiva, per reduir la petjada de carboni del projecte. Es pot consultar el Catàleg de materials sostenibles de les Illes Balears en el següent enllaç:

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

Per altra banda, es recorda que:

- Abans de l'inici de les obres, hauran d'obtenir-se les autoritzacions oportunes de la DG de Recursos Hídrics relatives a la nova captació projectada a la finca i a les captacions existents (volums d'extracció, canvis d'ús...), per a cobrir la demanda hídrica de l'activitat.
- Atès que les fosses sèptiques projectades per al tractament de les aigües residuals de l'agroturisme s'ubiquen dins el perímetre de restriccions moderades (250 - 1.000 m) dels tres pous d'abastiment urbà que subministraran aigua a l'activitat, s'haurà de disposar



prèviament d'informe favorable de l'administració competent.

Així mateix, s'haurà de presentar una comunicació prèvia d'aquests sistemes autònoms (segons el model facilitat per la DGRH i que es pot consultar a la seva web). Després d'aquesta comunicació, en el termini de dos anys, s'haurà de presentar una declaració responsable de la instal·lació del sistema de depuració (també segons model oficial), que acompanyarà amb un document acreditatiu d'adquisició, instal·lació, característiques tècniques, rendiment i pla de manteniment.

- Durant la realització de les obres caldrà complir el Decret 125/2007, de 5 d'octubre, pel qual es dicten normes sobre l'ús del foc i es regula l'exercici de determinades activitats susceptibles d'incrementar el risc d'incendi, especialment pel que fa a les mesures de prevenció durant l'època de perill d'incendi forestal i les accions conjunturals de prevenció.

Aquesta DIA s'emet sense perjudici de les competències urbanístiques, de gestió o territorials de les administracions competents i de les autoritzacions o informes necessaris per a l'obtenció de l'autorització.»

(Signat electrònicament: 23 de gener de 2024)

La directora general de Coordinació i Harmonització Urbanística

Maria Paz Andrade Barberá

Per suplència de la presidència de la CMAIB

(BOIB núm. 106 de 29 de juliol 2023)

