

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA

CONSEJERÍA DE VIVIENDA, TERRITORIO Y MOVILIDAD

785

Resolución de la directora general de Armonización Urbanística y Evaluación Ambiental por la que se formula la declaración de impacto ambiental sobre el Proyecto Básico de Reforma de vivienda en edificio existente para conversión en Agroturismo ("Torre de S'Almunia") - Es Rafal des Porcs", promovido por Maria del Milagro de Sarriera y Vargas-Zuñiga, TM de Santanyí) (Exp. 96A/2024)

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 9 de octubre 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, y la disposición transitoria primera del Decreto Ley 3/2024, de 24 de mayo, resuelvo formular la siguiente:

DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

El "Proyecto Básico de Reforma de vivienda en edificio existente para conversión en Agroturismo ("Torre de S'Almunia") - Es Rafal des Porcs (TM de Santanyí)" tiene que ser objeto de evaluación de impacto ambiental ordinaria, de acuerdo con el artículo 13, apartado 1, letra b) del Decreto Legislativo 1/2020, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Islas Baleares: «Los proyectos que figuren en el anexo 1 de esta ley», en relación con los proyectos consignados en su punto 8 del grupo 10: Proyectos en espacios naturales protegidos «Proyectos de urbanizaciones y de instalaciones hoteleras fuera de las zonas urbanas y construcciones asociadas», dado que el proyecto se localiza en el LIC y ZEPA ES0000228 «Cap de Ses Salines».

El EIA se expuso al público el 8 de agosto de 2023 (BOIB n.º 110) y la tramitación a seguir es la establecida en la Ley 21/2013 y el Decreto Legislativo 1/2020.

Por lo que, después de haber sido sometida a evaluación de impacto ambiental ordinaria, con carácter previo a su autorización administrativa, es procedente formular su declaración de impacto ambiental de acuerdo con el artículo 41 de la Ley 21/2013.

1. Información del proyecto

Las obras objeto del proyecto, van destinadas a la reforma de una vivienda y edificaciones existentes para su cambio de uso a agroturismo en el conjunto de "Sa Torre de s'Almunia" en la finca des Rafal des Porcs, en el TM de Santanyí, en cuanto a la adaptación de las edificaciones a la normativa en materia de accesibilidad y eficiencia energética. Después del cambio de uso que se propuesta, el establecimiento, contará con un total de 10 unidades de alojamiento, contabilizando un total de 20 plazas.

Actualmente, la finca se encuentra en la base territorial de la explotación agraria prioritaria n.º 7070.

La parcela donde se desarrollan las actuaciones es la parcela 1 del polígono 5 del término municipal de Santanyí. Referencia catastral de la parcela: 07057A005000010000FG. Dentro de esta parcela catastral, las edificaciones objeto del proyecto, se localizan en la subparcela número 9 (Sa Torre de s'Almunia) según la licencia de parcelación de la parcela 1 del polígono 5 de catastro de rústica de Santanyí, sobre el proyecto visado n.º 7/1035/03 del 27/03/03, registro de parcelación n.º 4R307952 aprobado el 10 de abril de 2003 por el ayuntamiento de Santanyí. Esta parcela cuenta con una superficie de 84 hectáreas.

Respecto de las edificaciones existentes, las actuaciones previstas son las siguientes:

Construcción A. Edificación principal, se construyó en 1939, dispone de planta baja (277,57 m² + 110 m² de porches), primera planta (239,74 m²) y segunda planta (239,74 m²). La planta baja después del acondicionamiento interior se destinará principalmente a espacios comunes, contando además con dos unidades de alojamiento en suite, una de ellas adaptada. Se reubica la escalera existente en el centro de la edificación para optimizar los accesos a las unidades de las plantas superiores y fomentar la arquitectura actual tradicional de arco. En la primera planta y segunda se redistribuyen las dependencias existentes para la creación de ocho unidades de alojamiento repartidas en cuatro dormitorios en suite con salón por cada planta.

Construcción B, anterior al 1956, dispone de planta baja (59,60 m²) y planta entrepiso (59,60 m²). Se reforman y limpian las dependencias existentes para la creación de un espacio común en planta baja de uso complementario al agroturismo.



Construcción C, Construcción anexa adyacente a las otras dos construcciones principales, probablemente de la misma fecha de construcción que el edificio A (1939). Es una construcción de una sola planta destinada a la guarda de animales y a un horno de leña de piedra. El horno existente se mantiene, se procederá a su limpieza y adecuación para mantener su uso. El recinto adyacente se pretende dar un uso de cocina exterior.

Piscina, Se proyecta una piscina con una superficie de espejo de agua de un máximo de 75 m² siguiendo la inclinación del terreno. La implementación de paisajismo y las dimensiones de la nueva piscina cumplirán con el artículo 60 del PIAT 2020 resumiéndose con criterios sostenibles e integración paisajística siguiendo el artículo 30 puntos 1 y 2.

Para abastecer de agua la actividad que se propone, se llevarán a cabo las tramitaciones necesarias para solicitar el cambio de uso del sondeo ACA 121. Según el EIA, se requiere de una dotación mínima de abastecimiento de agua de 350 litros/habitantedía. Considerando que el agroturismo dispone de 20 plazas, el volumen mínimo de acumulación de agua requerido es de 7.000 litros. Si no fuera posible el cambio de uso del sondeo ACA-121, se iniciarán las tramitaciones para el pozo ACA-113. Desde el sondeo existente que se propone, se llenará un depósito soterrado de 15 m³ desde donde saldrán dos redes de distribución.

Por un lado el agua será descalcificada y se acumulará en un depósito con capacidad de 2 m³ ubicada en la sala técnica, desde el que se generará la producción de ACS y se alimentarán los diferentes puntos de consumo; y por otro lado, se utilizará esta agua para el riego.

Durante el proceso de legalización del pozo y, en caso de que se requiera, durante el funcionamiento de la actividad, o si finalmente no fuera posible el cambio de uso del pozo existente, el depósito se llenará mediante agua potable para consumo humano a través de un camión cista.

El proyecto cuenta con un sistema de recogida de aguas pluviales de la cubierta que las dirigirá a un pozo de pera existente, de 10 m³ de capacidad, donde se almacenarán. Esta agua será utilizada para riego.

Por otro lado, la producción de ACS se generará mediante bomba de calor de alta eficiencia, con un valor medio de rendimiento estacional (SCOP) superior a 2,5. Las luminarias a instalar serán de tipos LED, de bajo consumo energético. Los modelos exteriores se elegirán apantalladas de tal manera que se eviten deslumbramientos y emisiones inapropiadas de luz, que el flujo de luz no se proyecte hacia el hemisferio superior ni hacia otro lugar que no sea específicamente el recinto que se quiere iluminar iluminación exterior.

La zona de aparcamiento exterior de 13 plazas +1 adaptada con arbolado, mediante la conducción de cableados, permitirá el futuro suministro a estaciones de recarga para al menos el 50% de las plazas. Además, al menos el 5% de las plazas contará con punto de recarga.

Para el tratamiento de las aguas residuales al proyecto se ha previsto un equipo que cuenta con cuatro fases de tratamiento, en función de varios criterios:

Pretratamiento

Se prevén dos tipos de pretratamiento, por un lado el desbaste para eliminar los restos voluminosos del agua y por la otra, previamente en la entrada del agua, se procederá a la instalación de un separador de grasas para decantar las grasas y los aceites en suspensión (modelo Remosa SG 5).

Proceso de depuración:

Instalación de fosa séptica de oxidación total (modelo Remosa Rox 30 (anexo 4)) con los siguientes porcentajes de reducción:

Demanda biológica de oxígeno en 5 días (DBO5): 95%

Demanda química de oxígeno (DQO): 89%

Materias en suspensión (MES): 96%

Se prevé la instalación de un campo fotovoltaico sobre el terreno, con una superficie de ocupación de aproximadamente 200 m².

El acceso a la finca se efectúa por una desviación de la carretera Ma-6100 desde Santanyí, justo pasado es Llombardos, continuando, posteriormente, por caminos rurales hasta llegar a las edificaciones objeto del proyecto.

El presupuesto estimado de ejecución del proyecto es de 1.042.291,61 euros (no incorpora partida específica correspondiente a medidas ambientales ni en el plan de vigilancia ambiental).

3. Elementos ambientales significativos del entorno al proyecto

Según la documentación gráfica la parcela está calificada de Suelo Rústico, una parte de ARIP y la otra ANEI (ANEI-23 Cap de ses Salines).



La zona afectada por el proyecto se encuentra dentro del área ARIP. Por el hecho de tratarse, principalmente, de una reforma interior de edificaciones existentes no habrá una afectación directa a la zona ANEI, aunque sí a la ARIP.

El área donde se pretende ubicar el proyecto está incluida dentro de las figuras de Red Natura 2000 siguientes: LIC y ZEPA ES0000228 «Cap de Ses Salines». Los terrenos objeto de análisis no se encuentran en ninguno de los espacios incluidos en la red de Espacios Naturales Protegidos de las Islas Baleares (LECO) ni dentro del ámbito de ningún Plan de Ordenación de Recursos Naturales.

Según la IDEIB, dentro del área directamente afectada por el proyecto encontramos el hábitat de interés comunitario (HIC) Matorrales termomediterráneos y predesérticos (5330).

El área de estudio no se ve afectada por ningún torrente ni por ningún otro elemento propio de la red hidrográfica de la isla, las parcelas objeto de análisis no se ven afectadas por ningún APR de Inundación (áreas de protección de riesgos), tampoco afectan ninguna llanura geomorfológica de inundación. No hay en las proximidades ninguna zona húmeda y nos encontramos fuera de las masas de agua de transición.

La zona que nos ocupa pertenece a la unidad hidrológica 18.21 Lluçmajor-Campos y a la masa de agua 18.21 M2 Plano de Campos, acuífero poco profundo en mal estado cualitativo y cuantitativo, y moderada vulnerabilidad a la contaminación. Se corresponde con una zona vulnerable a contaminación por nitratos (ZVCN).

La parcela que nos ocupa no se ve afectada por ninguna ZAR; tampoco su entorno más inmediato, aunque si nos alejamos un poco encontramos algunas manchas que se corresponden a zonas más boscosas que sí que presentan esta calificación.

Las NNSS del municipio de Santanyí establecen unas zonas de posible riesgo de erosión basándose en la combinación de tres factores: la litología, la pendiente y el uso del suelo (la cubierta vegetal se comporta como protector de la erosión), según estas normas la parcela no se ve afectada por este riesgo; tampoco el Plan Territorial de Mallorca marca la zona como área de protección de riesgos de erosión.

De acuerdo con el Servicio de Protección de Especies, en el ámbito de actuación podría haber presencia de las especies protegidas siguientes: tortuga mediterránea (*Testudo hermanni*), especie silvestre en régimen de protección especial (RD 139/2011). No hay constancia de la presencia de nidos de rapaces próximas a la zona.

La zona objeto de estudio no se ve afectada por ninguna ruta de interés cultural ni paisajístico.

Según el Servicio de Patrimonio Histórico del Consell de Mallorca se hace constar que:

- La vivienda forma parte de la Torre de s'Almunia declarada BIC en 1949 con categoría "Monumento" y tipología "Arquitectura defensiva" BOE, 125 5/5/1949
- La Carta Arqueológica recoge el yacimiento Torre de s'Almunia con el código 42/88
- El catálogo de patrimonio de Santanyí propone la delimitación de la torre a la ficha (10)AM5 y del yacimiento a la ficha (10)JA87

El proyecto arquitectónico contempla la afectación al subsuelo en cuanto a cimentaciones, saneamiento y fundición séptica, instalaciones, pavimentación y piscina.

4. Resumen del proceso de evaluación

4.1 Fase de información pública y de consultas

En el BOIB n.º 110, de 8 de agosto de 2023, se publica anuncio relativo en la información pública del expediente de la declaración de interés general del proyecto referido (IP06-2023-IG). También se publica anuncio de exposición pública a la página web del Consell de Mallorca y en el diario «Última Hora».

Dentro del trámite de declaración de interés general del proyecto, se llevaron a cabo las consultas siguientes a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas:

- Servicio de Planificación al Medio natural, de la DG de Espacios Naturales y Biodiversidad:

Se concluye que:

Por todo lo anterior, informo que el proyecto para la reforma y ampliación de edificio existente para conversión a agroturismo (Torre de s'Almunia) en la finca Es Rafal des Porcs, polígono 5, parcela 1, TM de Santanyí, en el ámbito del LIC y ZEPA ES0000228 Cap de ses Salines, no afectará apreciablemente este espacio protegido Red Natura 2000, motivo por el que lo informo favorablemente siempre que se cumplan los siguientes condicionantes:



Se ubiquen la piscina, los vestuarios y el lavadero fuera de la zona arbolada, es decir, fuera del hábitat de interés comunitario afectado. Cualquier campo de cultivo en los alrededores de la vivienda tendrá menos incidencia. No se cortarán árboles a fin de poder ubicar estas construcciones.

Hay que hacer la misma consideración para la zona de aparcamiento de vehículos durante la fase de obras y de explotación. No se ubicará en la zona arbolada que constituye el hábitat de interés comunitario 5330.

En cualquier alternativa de piscina, vestuarios o aparcamiento próxima o confrontando en las zonas arboladas solo se puede admitir una brillantez mínima. Las luminarias que se tengan que instalar tendrán que estar apantalladas de tal forma que el flujo de luz no se proyecte hacia el hemisferio superior ni hacia otro lugar que no sea específicamente el recinto de la piscina, el vestuario y el aparcamiento.

Durante todo el tiempo que duren las obras de construcción, cada día, antes de empezar el trabajo, se tendrá que verificar que en la zona de trabajo no hay ejemplares de tortuga o de erizo de tierra que hayan quedado atrapadas a las zanjas, escondidos entre los materiales o escombros, en peligro de morir a causa de las obras, para reubicarlos a otras zonas más tranquilas de la parcela.

Durante todo el tiempo que duren las obras de construcción los accesos y la zona de estacionamiento de maquinaria permanecerán señalizados para que no se transite fuera de las zonas estrictamente necesarias para llevar a cabo las obras.

Se hagan las obras de movimiento de tierras y aquellas que comporten movimientos de maquinaria pesada fuera de la época de nidificación de las aves que es entre los meses de febrero y junio ambos incluidos.

Se cumplan las medidas preventivas y correctoras recogidas en el estudio de impacto ambiental en su punto I.6.

Se desarrolle y documente el Plan de Vigilancia Ambiental mencionado en el punto III del estudio de Impacto Ambiental.

En el Plan se tendrá que añadir un informe que detalle cuál es la depuradora elegida para las aguas residuales, su marcado CE, el certificado final de obra de la empresa instaladora y el contrato de mantenimiento con la empresa mantenedora.

Se lleve a cabo y se documente una acción formativa con los trabajadores durante la fase de construcción. La finalidad de este condicionante es concienciar a los trabajadores de los valores ambientales del espacio.

- Servicio de Protección de Especies, de la DG de Espacios Naturales y Biodiversidad:

Se informa que:

Por todo esto, informo FAVORABLEMENTE sobre el proyecto de ampliación y reforma de una finca agrícola por uso de agroturismo, con los siguientes condicionantes:

1. Previamente a la ejecución del proyecto hay que llevar a cabo una prospección en el ámbito de estudio para revisar las especies de flora y fauna presentes en la actualidad, con especial atención en el interior de las construcciones existentes, dado que algunas especies animales podrían estar usándolas como refugio o para nidificar. En caso de evidenciar la presencia de alguna de estas especies se tienen que poner en contacto con este

Servicio para tomar las medidas necesarias antes de iniciar las obras. Pueden hacerlo telefoneando al 971176586 o a través del correo electrónico especies@dgcpea.caib.es.

2. La prospección previa del terreno antes de la entrada de la maquinaria para proteger la fauna presente no se tiene que realizar los meses de frío, dado que la tortuga mediterránea estará escondida en su madriguera y no se podrá detectar.

3. El periodo durante el que no se llevarán a cabo las obras que generen más ruido por no interferir en la nidificación de las aves será desde el 1 de marzo hasta el 31 de junio.

4. Los camiones irán cubiertos de lonas para minimizar las partículas en suspensión que se depositen sobre la vegetación.

5. En las zonas ajardinadas se recomienda usar especies autóctonas de las Baleares de bajo requerimiento hídrico propias de los hábitats presentes en la zona. Se puede usar como documentación de referencia el catálogo de plantas autóctonas publicado por esta consejería (<https://xarxaforestal.org/es/publicaciones/>). En todo caso no se usarán especies alóctonas con carácter invasor o de alto requerimiento hídrico.

- Servicio de Estudios y Planificación, de la DG de Recursos Hídricos:

Se concluye que:



Por todo lo anterior, desde un punto de vista de suficiencia hídrica, capacidad de saneamiento y depuración y protección del dominio público hidráulico subterráneo, informamos favorablemente el Proyecto y EIA de reforma y ampliación de edificio existente para conversión en agroturismo (Torre de S'Almunia)-Es Rafal des Porcs, con las siguientes condiciones:

1. De acuerdo con el artículo 51.6. los aparcamientos e instalaciones deportivas y de ocio adoptarán sistemas de drenaje sostenible que minimicen el impacto de las aguas pluviales en las redes de saneamiento y drenaje y a su vez permitan el almacenamiento para su uso posterior o su reincorporación al medio.
2. El plan de vigilancia ambiental tiene que incluir el seguimiento y la comunicación de datos previstos en el artículo 70.11 del PHIB 2022 o las condiciones previstas en la autorización de vertido si el efluente se dispone en zanja filtrante.

Se recuerda que de acuerdo con el artículo 70.4 del PHIB 2022 El titular del sistema autónomo de depuración o depósito estanco tiene que presentar declaración responsable ante la AH de la instalación, a la que se acompañará de documento acreditativo de adquisición e instalación, características técnicas, rendimiento y el plan de mantenimiento.

En cumplimiento del punto 10 del mismo artículo, en caso de que el efluente se disponga en zanja filtrante tiene que contar con autorización de vertido.

El punto 11 del mismo artículo indica que los titulares de sistemas autónomos de depuración de >12 h-e 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. El modelo de declaración responsable está disponible en <http://dma.caib.es>.

- DG de Energía y Cambio Climático, de la Consejería de Transición Energética, Sectores Productivos y Memoria Democrática:

Se concluye que:

Por todo esto, y en relación a la perspectiva climática en la tramitación, siempre que se apliquen las medidas preventivas, correctoras y compensatorias del capítulo 6 del EIA y se siga el PLAN DE VIGILANCIA AMBIENTAL, emito informe favorable con el siguiente condicionante:

1. Hace falta que en el EIA las «Recomendaciones ambientales» de «el Estudio de incidencia del cambio climático» figuren como medidas a aplicar del capítulo 6 del EIA.
2. Hay que aplicar alguna medida destinada a reducir las emisiones derivadas de la movilidad y el transporte, como por ejemplo las del Anexo 5 del Decreto 48/2021, de 13 de diciembre, regulador del Registro balear de huella de carbono.

- DG de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural, de la Consejería de Agricultura, Pesca y Alimentación:

Se concluye que:

Actualmente, la parcela 1 del polígono 5 del término municipal de Santanyi se encuentra en la base territorial de la explotación agraria prioritaria n.º 7070.

En la ley 13/2019, de 31 de enero, agraria de las Islas Baleares, en el artículo 96 establece que la actividad de agroturismo está contemplada, como una actividad agraria complementaria dentro de una explotación agraria preferente.

Por lo tanto, esta Dirección General de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural, mediante el servicio de Reforma y Desarrollo agrario, informa favorablemente el objeto del expediente, desde el punto de vista agrario.

- Dirección Insular de Ordenación del Territorio y Paisaje, del Consell de Mallorca:

Se concluye que:

Con la documentación consultada para la realización de este informe no se enmiendan las observaciones hechas en el informe emitido en fecha 9 de diciembre de 2022, dado que en este trámite se ha presentado la misma documentación que la aportada en el expediente 896315H.

Por lo tanto se hace extenso en el momento presente el informe anterior mencionado y se reitera que para poder considerar la propuesta del asunto adaptada al PTIM y al PIAT falta dar cumplimiento a las condiciones que se incluyen. Se adjunta el informe del servicio de Ordenación del Territorio de 9 de diciembre de 2022:

*Respecto al PTIM:*

Se tienen que cumplir con las consideraciones técnicas que faltan de la Norma 22, Condiciones de integración paisajística, o bien tramitar la exoneración, las de la Norma 42. Medidas bioclimáticas en la edificación, o las de la Norma 44. Contaminación lumínica, mencionadas sintéticamente en el cuerpo del informe.

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

Así mismo, en el procedimiento de tramitación de la autorización de la propuesta se tendrá que considerar que se trata de un uso condicionado que requiere de la previa declaración de interés general al amparo del artículo 37 y relacionados de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del Suelo rústico de las Islas Baleares.

Respecto al PIAT:

- *Se tiene que vincular el agroturismo a una explotación agraria (art.27,3,b) y preferente según art.96 de la Ley 3/2019 de 31 de enero, agraria de las IB.*
- *En cuanto a la propuesta de segregar la parcela para el agroturismo de otra parcela más grande, esta nueva finca tiene que quedar vinculada registrada en la actividad pretendida, y tanto el espacio destinara alojamiento turístico como el resto de dependencias e instalaciones destinadas a las personas usuarias se tienen que desarrollar en una única parcela o en parcelas directamente colindantes que reúnan la superficie mínima fijada.*
- *Respecto al apartado 3.g) del art.27 del PIAT, conviene aclarar que este apartado no resulta de aplicación a la propuesta dado que se refiere a pequeñas ampliaciones en establecimientos de turismo rural como agroturismos existentes y hoteles rurales, y no a los nuevos agroturismos. En este contexto hay que indicar que según el artículo 96 de la Ley 3/2019, de 31 de enero, agraria de las Islas Baleares, «El ejercicio de todas las actividades complementarias que señala el artículo anterior solo puede tener lugar en edificaciones legalmente existentes que no estén fuera de ordenación, que se pueden reformar pero no ampliar para albergar la nueva actividad, y mientras se mantenga el carácter de explotación agraria preferente.» Por lo tanto parece que no resulta posible la ampliación de las edificaciones en destino al agroturismo que plantea la propuesta objeto del asunto.*
- *Aparte de esto, se construye un lavadero, pero no se explica su utilización, es decir si es de uso agrícola o tiene algún otro uso relacionado con el establecimiento turístico. Se tiene que aclarar.*
- *Se observa en los planos una pequeña edificación que no se menciona en la documentación escrita. Se tiene que aclarar.*
- *Se tiene que cumplir con los requisitos del art. 30. Parámetros de calidad paisajística en establecimientos en suelo rústico, señalados en el apartado III de este informe.*
- *Se tiene que cumplir con los requisitos del art.42. Parámetros de calidad ambiental en establecimientos turísticos, señalados en el apartado III de este informe.*

- Dirección Insular de Patrimonio, del Consejo de Mallorca:

Se concluye que:

Considerando la existencia del yacimiento “Torre de S'Almunia”, la numerosa presencia de cerámicas antiguas, y los resultados estructurales y estratigráficos de los sondeos más próximos a las casas, se tendrá que presentar un proyecto de intervención arqueológica previo a la resolución sobre el proyecto de referencia. El proyecto arqueológico tiene que ser autorizado por la DIPH del Consell de Mallorca y tiene que contemplar la excavación de la zona frontal y del de detrás de la edificación A, así como la excavación en la zona del lavadero, de manera suficiente para determinar el alcance del yacimiento. Una vez llevada a cabo la intervención, se tendrán que presentar los resultados al Servicio de Patrimonio del Consell de Mallorca con el efecto de evaluar el impacto sobre eventuales restos patrimoniales, emitir informe y se plantearán, si es necesario, aquellas modificaciones necesarias para garantizar su conservación. Junto con los resultados de la intervención, la promoción o su representante, tendrá que entregar el proyecto arquitectónico completo para valorar que no haya ninguna otra afectación y proceder a su resolución.

- Dirección Insular de Infraestructuras, del Consell de Mallorca:

Informa que:

1. De acuerdo con el artículo 31.2 de la Ley 5/1990 de Carreteras de la CAIB, será preceptivo el informe del organismo titular de la carretera para la puesta en marcha de cualquier actividad nueva o modificación de la existente que surja en el entorno de la carretera y que la pueda afectar directa o indirecta en las zonas limitadas por unas líneas longitudinales paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de cincuenta (50) metros en carreteras de dos (2) carriles de las redes primaria y secundaria. Por lo tanto, no es



preceptivo informar sobre todas las instalaciones de la vivienda existente por conversión a agroturismo incluidas en el polígono 5 parcela 1, por ser más allá de esta distancia.

- Servicio de Aguas Subterráneas, de la DG de Recursos Hídricos.

Informa que:

Revisada la documentación del proyecto mencionado al asunto, disponible en

<https://cloud3.conselldemallorca.net/index.php/s/nsbtqtc5z9pbrz8> y según las competencias de este servicio, hay que informar que en el servicio de Aguas Subterráneas nos constan dentro de la parcela 1 del polígono 5 del TM de Santanyí, un aprovechamiento de las siguientes características:

Referencia: ACA_113_Vigente_DI_10168

Volumen máximo anual autorizado: 13.000,00 m³

Uso autorizado: regadío, ganadero y doméstico

Titular: Milagros Vargas-Zuñiga Sanchiz

No consta ninguna solicitud de cambio de titular ni de cambio de uso.

El uso autorizado no permite alcanzar un agroturismo.

Ni el proyecto básico de reforma de vivienda, ni la EIA, ni el proyecto básico de licencia

de actividades evalúan las necesidades de agua.

El aprovechamiento tiene la consideración de aguas privadas, pero el cambio de uso a agroturismo obliga al paso a aguas públicas. La masa que explota el aprovechamiento está catalogada como de mal estado cuantitativo, con un porcentaje de sobreutilización sobre la asignación del 35.10%, con lo que el volumen máximo autorizable es de 8.437,00 m³, que se considera suficiente para las 20 plazas proyectadas.

El promotor tiene que solicitar el cambio de uso y el cambio de titularidad.

- Servicio de Salud Ambiental de la Dirección General de Salud Pública y Consumo

Informa que:

Una vez revisada la documentación relativa al "Proyecto básico de reforma de vivienda en edificio existente para conversión a agroturismo y ampliación ("Torre de s'Almunia") - Es Rafal des Porcs", con datos administrativos:

No se puede informar favorablemente dado que:

1. El proyecto indica que el abastecimiento de agua de la actividad se realizará mediante un pozo «legalizado» de la propia finca, pero no identifica de ninguna forma cuál es este pozo.
2. Según los datos obtenidos de la Infraestructura de Datos Especiales de Islas Baleares (IDEIB), de la Consejería de Vivienda, Territorio y Movilidad, no existe ninguna captación en la finca Es Rafal des Porcs, donde se pretende realizar la actividad de agroturismo.
3. La Dirección General de Salud Pública no tiene constancia de la existencia de una captación para agua de consumo en la finca donde se pretende realizar la actividad de agroturismo.
4. En caso de que se justificase la existencia de una captación en la finca, se tendría que garantizar la suficiencia de agua apta para el consumo humano para la actividad de agroturismo sin afectar negativamente la calidad actual del agua suministrada en la zona y en el propio acuífero, en mal estado cualitativo y cuantitativo, que sería una consecuencia esperable en caso de aumentar el consumo de este recurso.
5. El proyecto indica que se instalará una fundición séptica para tratar las aguas residuales. Esta instalación tendrá que cumplir los requisitos establecidos en el PHIB vigente y garantizar que no supone un riesgo para la seguridad y la salud de los trabajadores y los huéspedes del agroturismo.



6. En todo caso, considerando las características de la actividad tiene que cumplir con la normativa vigente en lo referente al agua de consumo, prevención y control de la legionelosis y piscinas:

- a. Real Decreto 3/2013, de 10 de enero, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de la calidad del agua de consumo, su control y suministro (especialmente en lo que establecen el capítulo I y las secciones 1ª, 3ª y 4ª del capítulo II).
- b. Decreto 53/2012, de 6 de julio, sobre vigilancia sanitaria de las aguas de consumo humano de las Islas Baleares.
- c. Real Decreto 487/2022, de 21 de junio, por el que se establecen los requisitos sanitarios para la prevención y control de la legionelosis.
- d. Real Decreto 742/2013, de 27 de septiembre, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de las piscinas.
- e. Decreto 53/1995, de 18 de mayo, por el que se aprueban las condiciones higiénico-sanitarias para los establecimientos de alojamientos turísticos y las de uso colectivo.

Este informe es únicamente válido a efectos de salud ambiental y no exime del obligado cumplimiento de todo el resto de la normativa que sea aplicable al proyecto.

- Dirección Insular de Turismo, del Consell de Mallorca.
- GOB.
- Amics de la Terra.
- Terraferida.

Alegaciones realizadas por la representante del promotor en fecha 15/04/2024 sobre los informes de otras administraciones sobre la licencia de actividad del agroturismo.

1. Sobre el informe del Servicio de Ordenación del Territorio del Consell de Mallorca.

El promotor alega que:

A instancia del Servicio de Ordenación del Territorio del Consell de Mallorca, se detallan las Medidas preventivas y correctoras en la explotación en cuanto a la eficiencia energética del alumbrado y de las instalaciones; además se incorporan medidas de ahorro de consumo y de gestión eficiente del agua, así como para la correcta gestión de los residuos (Norma 42. Medidas bioclimáticas en la edificación y Norma 44. Contaminación lumínica del PTM).

En el capítulo de I.6 Medidas preventivas del proyecto, se hace especial mención a la necesidad de cumplimiento de la Norma 22. Condiciones de integración paisajística y ambiental del Plan Territorial de Mallorca. Así como en el cumplimiento del artículo 30. Parámetros de calidad paisajística en establecimientos turísticos en suelo rústico, del Plan de Intervención en Ámbitos Turísticos (PIAT):

ajardinamiento mínimo y alrededor de las edificaciones, vegetación autóctona y bajo requerimiento de agua (este punto se desarrolla al mismo capítulo I.6, en el apartado Medidas correctoras para reducir el impacto paisajístico).

2. Sobre el informe de la Dirección General de Recursos Hídricos de la Consellería del Mar y del Ciclo del Agua.

El promotor alega que:

Se añaden al Estudio de Impacto Ambiental los condicionantes determinados en el informe técnico emitido por la Dirección General de Recursos Hídricos (expediente n.º 2023/435998E), firmado por el jefe de Negociado XV del Servicio de Estudios y Planificación Da. Joana M Garau Muntaner, con fecha 4 de diciembre de 2023.

Se incluye en el capítulo III. Plan de Vigilancia Ambiental el seguimiento y comunicación de datos previstos en el artículo 70.11 del PHIB 2022, 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 las aguas, así como cualquier incidencia detectada. Se estará a lo establecido en la normativa en materia de residuos y en los Planes directores sectoriales correspondientes. El sistema dispone de zanja drenante, por lo que se tendrán que cumplir las condiciones previstas en la autorización de vertido.

Tal como se describe en la descripción de las zonas de aparcamiento del capítulo I.6 Medidas correctoras para reducir el impacto paisajístico, no se pretende la impermeabilización de las zonas de aparcamiento, por lo tanto, las aguas de lluvia serán incorporadas al medio. Así se da cumplimiento al artículo 51.6 del PHIB de tercer ciclo que indica:

Las nuevas grandes superficies tradicionalmente impermeables como aparcamientos, instalaciones deportivas y de ocio adoptarán sistemas de drenaje sostenible que minimicen el impacto de las aguas pluviales en las redes de saneamiento y drenaje y a su vez permitan el almacenamiento para su uso posterior o su reincorporación al medio.



3. Sobre el informe del Servicio de Planificación del Medio natural de la Dirección General de Medio natural y Gestión Forestal de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio natural.

El promotor alega que:

Se han incluido las consideraciones y los condicionantes mencionados en el informe técnico emitido por la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio natural – Dirección General de Medio natural y Gestión Forestal (expediente n.º XN 303/2023), firmado por el jefe del Negociado II del Servicio de Planificación del Medio natural, D. Pedro Ignacio del Amo, con fecha 20 de julio de 2023.

A instancia del informe del Servicio de Planificación del Medio natural se reubican la piscina y los aparcamientos proyectados fuera de la zona arbolada que constituye el hábitat de interés comunitario 5330. Se tiene que considerar que a instancia del estudio arqueológico, se eliminan las construcciones relativas a los vestuarios y al lavadero planteadas en el proyecto inicial. El informe de la Consejería propone una zona con menos incidencia ambiental ubicada en una área de cultivos.

Esta propuesta no es factible a causa de las restricciones arqueológicas de la zona, tal como se describe en el estudio arqueológico. Por eso, se plantea una nueva ubicación de la piscina y de los aparcamientos fuera de las zonas señaladas por la presencia de la HIC 5330.

4. Sobre el informe del Servicio de Protección de Especies de la Dirección General de Medio natural y Gestión Forestal de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio natural.

El promotor alega que:

Se han incluido las consideraciones y los condicionantes mencionados en el informe técnico emitido por la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio natural – Dirección General de Medio natural y Gestión Forestal (expediente n.º SPE 92/2023), firmado por el jefe técnico del Servicio de Protección de Especies D. Ignasi Mena, con fecha 27 de julio de 2023.

En el capítulo I.6. Medidas correctoras para reducir el impacto paisajístico, se incluye una descripción de las zonas ajardinadas, que además de ayudar en la integración de la infraestructura en el paisaje, potenciará la diversidad utilizando especies propias del hábitat de interés comunitario (HIC) próximo (hábitat 5330. Garriga de acebuche).

En las zonas ajardinadas se usarán especies autóctonas de las Islas Baleares de bajo requerimiento hídrico propias del hábitat presente en la zona (HIC 5330. Garriga de acebuche). Para su selección se utilizará como documentación de referencia el catálogo de plantas autóctonas publicado por la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio natural. Dominarán el lentisco (*Pistacia lentiscus*) y el acebuche (*Olea europaea* subsp *sylvestris*), además se dispondrán otras especies como el algarrobo, el aladierno, la esparraguera, el palmito... Se pretende un equilibrio entre el jardín y su entorno, manteniendo e, incluso, mejorando la biodiversidad de la zona.

5. Sobre el informe de la Dirección General de Economía Circular, Transición Energética y Cambio Climático de la Consejería de Empresa, Ocupación y Energía.

El promotor alega que:

Se incluyen las consideraciones y los condicionantes mencionados en el informe técnico de perspectiva climática (expediente n.º SCCATM 138/23-CA), firmado por la jefa del Negociado VII Da. Caterina Amengual, con fecha 30 de agosto de 2023.

6. Sobre el informe del Servicio de Patrimonio Histórico del Consell de Mallorca.

El promotor alega que:

Para cumplir con las indicaciones del informe del Servicio de Patrimonio Histórico (exp. 489/2023- 964404A), se revisan los apartados del estudio de Impacto Ambiental.

Se adjunta en el EIA el anexo 13. Segunda propuesta de actuación arqueológica subsidiaria de las obras de reforma de unas casas situadas en la parcela n.º 1 del polígono 5 del TM de Santanyí (es Rafal des Porcs), documento firmado por el arqueólogo José Merino, día 23 de marzo de 2024.

Por otro lado, en lo referente a la propuesta de implantación de un campo fotovoltaico de 200m2 situado sobre el terreno en el noroeste del edificio, se justifica que no es posible la ubicación en la cubierta por el punto 7 de la Norma 22 de las Normas de Ordenación del Plan Territorial de Mallorca. Aún así, a pesar de que en este punto de la Norma no se especifica que no es posible, según el artículo 35 del Plan Director Sectorial energético de las Islas Baleares, dice que: *se permitirá la implantación de instalaciones fotovoltaicas sobre cubierta o de forma integrada en cualquier edificación tanto en suelos urbanos y urbanizables como rústicos y rústico protegido, en este último sólo para autoconsumo.*



5. Análisis técnico del expediente

5.1. Alternativas

Se plantean varias alternativas:

- Alternativa 0

La no ejecución del proyecto conduce a mantener la actividad actual de vivienda familiar suponiendo la disminución del desarrollo de la parcela desde el punto de vista socio económico. Se anula la posibilidad de generación de lugares de trabajo, directos e indirectos, sin aportar ningún valor añadido en la zona. La necesidad de garantizar la gestión y mantenimiento de la finca es dando un rendimiento económico a esta.

Desde un punto de vista ambiental es la opción que menos impacto puede suponer, puesto que comporta la no ejecución del proyecto y, sobre todo, en cuanto a consumo de recursos hídricos y consumos energéticos, entre otros. No hay afección sobre ocupación de suelo. Teniendo en cuenta que el proyecto describe, mayoritariamente, la reforma interior de las edificaciones existentes los impactos negativos directos sobre el medio resultan mínimos. Por otro lado, la no implementación del proyecto implica que no se recuperen las parcelas de cultivo con la consiguiente pérdida de suelo agrícola y abandono de la finca, no se generará una sostenibilidad económica para el mantenimiento de la finca y no se recuperarán las edificaciones existentes.

Esta alternativa solo se llevará a cabo en el supuesto que el impacto global del proyecto fundido crítico.

- Alternativa 1. Cambio de ubicación

Se considera una única alternativa de ubicación, a causa de:

- Parcela en suelo rústico propiedad del promotor.
- Conjunto de edificaciones existentes fácilmente adaptables a la actividad.
- Las características constructivas de las edificaciones existentes son de estilo tradicional que permiten su integración al medio que las rodea.
- Buena comunicación, fácil acceso desde la carretera.
- Proximidad al casco urbano de Santanyí, así como en otras zonas de veraneo del mismo municipio.
- Actividad agrícola de la parcela.

Se trata de la rehabilitación de unas edificaciones existentes, por lo tanto, no se han evaluado alternativas de ubicación. Aplicando la ley de mínima afección ambiental y modificación territorial, se pretende mantener la distribución de edificios según la configuración inicial, se trata de reforma, restauración, reordenación y adaptación de las edificaciones existentes a su actual ubicación.

Se pretende la edificación de nuevas construcciones para dar servicios al uso principal, lo que siempre lleva asociado un mayor impacto ambiental que el existente.

- Alternativa 2. Sistema constructivo

La intervención sobre las construcciones existentes se reduce a la adaptación del interior al nuevo uso. La ampliación que se proyecta, de unos 190 m² aproximadamente, se realiza como medida, según indica el proyecto, destinada a la accesibilidad, seguridad y adaptación a la normativa de higiene y eficiencia energética cumpliendo lo que establece el artículo 27. Parámetros generales para establecimientos de alojamiento turístico (AD) punto 3g del Plan de Intervención en Ámbitos Turísticos de Mallorca (PIAT).

Según lo que establece el artículo 68.1 de la Ley 12/2017, de Urbanismo de las Islas Baleares, de conformidad con la legislación estatal de suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones se adaptarán, en los aspectos básicos, al ambiente en que se sitúan. El proyecto que se analiza cumple este requisito a través de la concepción volumétrica y con un sistema constructivo donde intervienen técnicas tradicionales y materiales mayoritariamente autóctonos.

La alternativa implica la ejecución del proyecto tal como está previsto (siempre teniendo en cuenta las consideraciones ambientales que este documento pueda plantear así como los requisitos establecidos por el órgano de referencia).

Tal como se ha comentado se considera tanto la ubicación como las intervenciones constructivas propuestas idóneas por el desarrollo del proyecto. De aquí que se considere esta opción técnica, ambiental y económicamente la más viable.

El agroturismo no se plantea exclusivamente como la creación de nuevas plazas hoteleras de alojamiento en el medio rural, sino como un complemento de renta rural y un foco de creación de riqueza a su entorno. Un sistema de potenciar el consumo de productos agropecuarios, de artesanía, de gastronomía... es decir con un efecto multiplicador de la riqueza rural.



5.2. Principales impactos de la alternativa escogida y su corrección

Los principales impactos serán los siguientes:

a) Suelo y subsuelo

Para las ampliaciones del agroturismo serán necesarios movimientos de tierra que afectarán el suelo a causa de las excavaciones. Según el EIA, teniendo en cuenta que las superficies de ampliación afectan aproximadamente unos 190 m², no se prevén afecciones de consideración sobre los subfactores relieve o el carácter topográfico de la parcela.

b) Emisiones

Durante la fase de demolición, reforma y construcción de las edificaciones del futuro agroturismo se producirá un aumento en las emisiones de partículas y de polvo (provenientes de los movimientos de tierras, del funcionamiento y uso de la maquinaria, de la presencia y remoción de cúmulos de material de construcción, y de la misma ejecución de las obras) y de ruidos, lo que dará lugar a una pérdida de la calidad atmosférica tanto del medio como de su entorno más inmediato. Sin embargo, este impacto se considera compatible con la implantación de medidas correctoras, como la realización de riegos periódicos o el uso de maquinaria eficiente. Hay que tener en cuenta, por otro lado, la inexistencia de viviendas en el entorno que puedan resultar afectados por estos impactos.

c) Hidrología y recursos hídricos

Dado que no se identifican en el ámbito de actuación cursos de agua superficial, ni se encuentra afectado por zona potencialmente inundable, las medidas correctoras de los impactos durante las diferentes fases del proyecto tienen que ir dirigidas a minimizar el riesgo de contaminación por vertido accidental de sustancias contaminantes al acuífero, como la prohibición de vertido de aceites e hidrocarburos sobre el suelo.

Según el EIA, durante la fase de funcionamiento, se considera que el consumo de agua para la actividad será de 7.000 l. Estos 7.000 l se calculan con una dotación mínima de abastecimiento de agua de 350 l/habitante día, considerando que el agroturismo dispone de 20 plazas.

En la finca agrícola se sitúan dos sondeos, ACA 133 y ACA 121. Para proveer de agua la actividad, se realizarán las tramitaciones necesarias para solicitar el cambio de uso del sondeo ACA 121, puesto que es el que presenta una ubicación más óptima. Actualmente, este sondeo presenta un volumen de 14.700 m³ y un caudal de 4.0 l/s.

Podemos considerar que la masa de agua está calificada como en mal estado cuantitativo con un porcentaje de sobre uso del 35,10%. Según el EIA, con el cambio de uso a agroturismo, se contemplará la utilización de un 64,90% del volumen actual, cantidad suficiente para las 20 plazas proyectadas.

d) Flora

Según la EIA, la presencia de maquinaria de obra, los movimientos de tierra, la producción y gestión de residuos y la posibilidad de derrames accidentales son los factores que pueden afectar negativamente la vegetación del entorno. Al incorporar plantas al entorno más próximo del edificio, estas siempre serán especies propias de Mallorca de bajo consumo hídrico.

e) Fauna

Según la EIA, la ejecución del proyecto supondrá el uso de maquinaria pesada, la remoción de tierras, la generación de ruido y polvo, y la emisión de vibraciones, entre otros, lo que causará el alejamiento de la fauna natural de la zona durante la fase de construcción del agroturismo.

f) Residuos

El cambio de uso a agroturismo de las edificaciones existentes implicará un incremento del número máximo de personas al ámbito de actuación, por lo que se incrementará la producción de residuos durante la fase de funcionamiento, además de los residuos de construcción y demolición producidos durante las obras, que podrán ser reutilizados dentro de la misma obra. En este sentido, habrá que prever la recogida separada de todos los residuos generados, así como su entrega a gestor autorizado.

g) Energía

Respecto del consumo energético asociado a la actividad, se proponen varias medidas, entre otros la instalación de bombillas de bajo consumo o la colocación de sensores de desconexión de luces y detectores de presencia. En todo caso, en previsión de la instalación de placas fotovoltaicas hará falta que un porcentaje significativo de la demanda energética de la actividad sea cubierta mediante energías renovables (al

menos un 50%), en concordancia con los principios de la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética.

i) Paisaje

De acuerdo con el estudio de incidencia paisajística aportado por el promotor, teniendo en cuenta que las obras objeto del proyecto van destinadas, principalmente, a la adaptación de las edificaciones a la normativa en materia de accesibilidad, la dotación de las instalaciones oportunas en materia de protección contraincendios y dar solución a los requerimientos de adaptación en materia de eficiencia energética, para su cambio de uso a agroturismo; y que las construcciones de ampliación seguirán todos los requisitos que la normativa correspondiente propone para la adaptación al entorno en el que se encuentra, hace que la valoración global del proyecto sobre el paisaje pueda considerarse compatible.

j) Actividades económicas

La actividad generará lugares de trabajo durante la fase de ejecución y durante la fase de explotación, por lo que se considera un impacto positivo del proyecto.

5.3. Seguimiento ambiental

Se presenta un Programa de Vigilancia Ambiental (PVA) donde se indica que se realizará el seguimiento del cumplimiento de las medidas preventivas y correctoras previstas, tanto en la fase de construcción como la fase de funcionamiento, con indicadores, establecimiento de umbrales y actuaciones en caso de incumplimiento. Sin embargo, se observa que el presupuesto del proyecto no contiene ninguna partida específica relativa al coste de la implantación de las medidas correctoras y a su seguimiento ambiental.

6. Conclusiones

Primero. Por todo lo anterior, se formula la declaración de impacto ambiental favorable a la realización del “Proyecto Básico de Reforma de vivienda en edificio existente para conversión en agroturismo (“Torre de S'Almunia”) - Es Rafal des Porcs”, firmada por la Sra. Mariana de Delás, arquitecto, con fecha 30 de marzo de 2024, al concluirse que previsiblemente no se producirán impactos adversos significativos, siempre que se cumplan todas las medidas preventivas y correctoras propuestas en el estudio de impacto ambiental, con fecha abril de 2024, y aceptadas por el promotor durante el proceso de evaluación de impacto ambiental, y además se cumplan los condicionantes siguientes:

1. El porcentaje de demanda energética cubierta por fuentes renovables (placas fotovoltaicas) tendrá que lograr al menos el 50% del total de demanda energética de la actividad, en concordancia con los principios de la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética.
2. Los acopios de materiales, enseres e instalaciones auxiliares necesarios para las obras tendrán que ubicarse fuera de los hábitats de interés comunitario (HIC) Matorrales termomediterráneos y predesérticos (5330).
3. Las zonas pavimentadas proyectadas dentro de la finca tendrán que realizarse con materiales permeables, por no menguar la capacidad de infiltración de agua al terreno.
4. Los riegos periódicos para minimizar la producción de polvo durante las obras tendrán que realizarse con aguas pluviales, o alternativamente regeneradas, y se tendrán que tener en cuenta buenas prácticas para minimizar la contaminación atmosférica:

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

5. De llevarse a cabo la producción de compuesto y su aplicación como enmienda orgánica en la finca, se tendrán que seguir las prescripciones del Código de Buenas Prácticas Agrícolas de las Islas Baleares (BOCAIB n.º 7, de 15 de enero del 2000).
6. Se tendrá que disponer de recipientes adecuados para la recogida selectiva de las diferentes fracciones de residuos que se puedan generar durante la fase de explotación del agroturismo.
7. El Plan de Vigilancia Ambiental (PVA) tendrá que disponer de una partida específica dentro del presupuesto del proyecto, que incluya el coste de la implantación de las medidas correctoras de los impactos, su seguimiento ambiental y, en caso de que el presupuesto del proyecto supere el millón de euros, los gastos relativos a la contratación de una auditoría ambiental, de acuerdo con las previsiones del art. 33 del texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Islas Baleares.
8. Se tendrá que cambiar la propuesta de ubicación de instalación de las placas solares y esta tendrá que ir sobre la cubierta del edificio existente. En caso de desistir del cambio de ubicación se necesitara un informe favorable del Servicio de Planificación del Medio natural sobre la propuesta de ubicación del campo fotovoltaico sobre el terreno.

Por otro lado, se recuerda que:





- Durante la realización de las obras habrá que cumplir el Decreto 125/2007, de 5 de octubre, por el que se dictan normas sobre el uso del fuego y se regula el ejercicio de determinadas actividades susceptibles de incrementar el riesgo de incendio, especialmente en cuanto a las medidas de prevención durante la época de peligro de incendio forestal y las acciones coyunturales de prevención.
- Antes del inicio de las obras, tendrán que obtenerse las autorizaciones oportunas de la DG de Recursos Hídricos relativas a la nueva captación proyectada en la finca y a las captaciones existentes (volúmenes de extracción, cambios de uso...), para cubrir la demanda hídrica de la actividad.
- La actividad tendrá que cumplir con la normativa vigente en lo referente al agua de consumo, suministrando agua apta por consumo a los usuarios y trabajadores, sea el que sea el medio:
 - a. Real Decreto 3/2023, de 10 de enero, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de la calidad del agua de consumo, su control y suministro.
 - b. Decreto 53/2012, de 6 de julio, sobre vigilancia sanitaria de las aguas de consumo humano de las Islas Baleares.

Así mismo, se recuerda que, en relación con el sistema autónomo de depuración, en el plazo de dos años, se tendrá que presentar una declaración responsable de la instalación del sistema de depuración, que se acompañará de un documento acreditativo de adquisición, instalación, características técnicas, rendimiento y plan de mantenimiento.

Segundo. Se publicará la presente declaración de impacto ambiental en el Boletín Oficial de las Islas Baleares, de acuerdo con lo que dispone el artículo 41.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

Tercero. La declaración 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. La declaración de impacto ambiental no será objeto de ningún recurso, sin perjuicio del que, en su caso, proceda en vía administrativa o judicial ante el acto de autorización del proyecto, de acuerdo con lo que dispone el artículo 41.4 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.

Sexto. Según la disposición transitoria primera del Decreto Ley 3/2024, de 24 de mayo, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Islas Baleares, los efectos de la supresión de la comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares se producirán a partir del día 29 de mayo de 2024 y los procedimientos de evaluación que se hayan iniciado antes de la fecha mencionada se tienen que resolver por la Dirección General competente, sin que sea necesario el dictamen de los comités técnicos.

(Firmado electrónicamente: 28 de enero de 2025)

La directora general de Armonización Urbanística y Evaluación Ambiental

Maria Paz Andrade Barberá

