



## Secció III. Altres disposicions i actes administratius

### ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT I TERRITORI

**10285**

*Acord del Ple de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears sobre la Reforma i ampliació per a agroturisme, Cases de Cala Moltó, TM Capdepera (204A/2017)*

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 setembre de 2022,

#### DECLARACIÓ D'IMPACTE AMBIENTAL

El projecte objecte de la present proposta d'informe es tramita pel procediment d'avaluació ambiental ordinària segons el grup 10 (Projectes en espais naturals protegits) apartat 8 (Projectes d'urbanitzacions i instal·lacions hoteleres fora de les zones urbanes i construccions associades) de l'annex I de projectes sotmesos a AIA ordinària de la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears.

Per altra banda, la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental en la seva versió del 15/06/2017 al 06/12/2018 inclou a les instal·lacions hoteleres en sòl no urbanitzable com a projectes sotmesos a AIA ordinària en el seu Annex I, Grup 9, Apartat 10 quan es desenvolupin en Espais Naturals Protegits, Xarxa Natura 2000 i Àrees protegides per instruments internacionals segons la regulació de la Llei 42/2007, de 13 de desembre, del Patrimoni Natural i de la Biodiversitat.

El projecte proposa una instal·lació hotelera amb 40 places que parcialment s'ubica en un espai natural protegit i un lloc Xarxa Natura 2000 dins una explotació agrària preferent.

El projecte segueix el procediment ordinari d'avaluació d'impacte ambiental de la secció 1ª del Capítol II d'avaluació d'impacte ambiental de projectes del Títol II d'avaluació ambiental de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.

#### 1. Informació del projecte: objecte, ubicació i descripció

La zona d'estudi és la finca de Son Moltó, situada a la parcel·la 71 del polígon 5 de Capdepera, a dos kilòmetres del nucli urbà de Capdepera.

Es tracta de la reforma total i el canvi d'ús de l'edifici principal i dels tres edificis existents annexos (A, B i C) i de la construcció de tres noves edificacions (D, E i edifici Bar) amb una piscina.

Els edificis existents són:

-Edifici principal objecte de reforma total amb planta baixa (recepció, menjador, cuina, sala - menjador i excusats adaptats) i primer pis (despatx de direcció, habitació amb bany i terrassa, zona de massatges amb excusat, dutxes, banys turcs i sauna).

-Edifici Annex A amb planta baixa i objecte de reforma total per al canvi d'ús. És l'antiga estada dels treballadors de la possessió i passarà a ser d'ús agrícola amb finestres més petites i entrada que permeti el pas de tractors. En el projecte inicial comptava amb 3UA.

-Edifici Annex B amb planta baixa i objecte de reforma total per al canvi d'ús.

És una edificació destinada a usos agraris i/o ramaders i passarà a ser d'ús turístic amb tres unitats d'allotjament formades per dormitori doble amb bany i una d'elles amb sala. A la zona exterior cadascuna amb jardí, pèrgola i jacuzzi. En el projecte inicial comptava amb 2UA.

-Edifici Annex C amb planta baixa i objecte de reforma total per al canvi d'ús.

És una edificació destinada a usos ramaders i passarà a ser d'ús turístic amb una zona destinada al personal, amb bany i vestidor, una llenceria, habitació d'escombraries i habitació refrigerada d'escombraries orgàniques.

-El safareig no serà objecte d'intervenció.

Les noves edificacions són:





-Edifici Annex D amb planta baixa que acollirà vuit unitats d'allotjament adossades amb dormitori doble, sala i bany, a la zona exterior cadascuna amb jardí i pèrgola i jacuzzi. També acollirà una sala pel personal de l'hotel. Redueix la seva superfície segons el projecte inicial. En el projecte inicial comptava amb 7UA.

-Edifici Annex E amb planta baixa que acollirà vuit unitats d'allotjament adossades amb dormitori doble i bany, a la zona exterior cadascuna amb jardí i pèrgola i jacuzzi. Redueix la seva superfície segons el projecte inicial. En el projecte inicial comptava amb 7UA.

-Edifici Bar amb piscina amb planta baixa que acollirà el bar amb oficina i banys adaptats. Es projecta una piscina de 107,45 m<sup>2</sup> de mirall d'aigua amb zona perimetral de solàrium amb pèrgoles de fusta. S'elimina el soterrani projectat inicialment i es preveu una habitació soterrada per a la maquinària de la piscina.

A més, al costat s'ubiquen les instal·lacions de biomassa i plaques solars segons el projecte d'activitat.

Segons el projecte bàsic, l'hotel tindrà 20 Unitats d'Allotjament (UA) en total 40 places, repartides de la següent manera: 2 places a l'edifici principal (1 UA) i 6 places en l'annex B (3 UA) i 16 places en l'ampliació annexa D (8 UA) i 16 places en l'ampliació annexa E (8 UA).

### **Respecte a les dotacions de serveis**

-Subministrament elèctric: L'Agroturisme s'alimentarà des de la xarxa BT (80 kW) de GESA existent, amb canalització elèctrica enterrada des del quadre general fins al quadre de l'hotel, que anirà soterrada per fora de la Xarxa Natura 2000. Se projecta un Parc Solar Fotovoltaic de 32 kW amb una superfície de 813 m<sup>2</sup> per a la instal·lació de 120 plaques sense bateries que aboca l'excedent directament a la xarxa elèctrica i l'empresa subministradora realitzarà una compensació entre el balanç d'energia consumida i abocada a xarxa fent, segons l'EIA, de "bateria virtual".

-Subministrament d'aigua potable:

S'afirma que podrien proporcionar l'aigua suficient prèvia concessió de l'autoritat hidràulica per cobrir les necessitats de l'agroturisme. En cas que la demanda sigui superior al cabdal que puguin subministrar els pous, s'aportará mitjançant camions cisterna. A l'edifici bar- piscina s'ha projectat dos aljubs 20 m<sup>3</sup> d'aigua potable i dos de 30 m<sup>3</sup> d'aigües pluvials.

-Subministrament aigua calenta per calefacció i sanitària: Es projecten la instal·lació de dispositius solars tèrmics amb superfície d'uns 28 m<sup>2</sup>. Inicialment, la instal·lació de les dues calderes, una de gas natural i una de biomassa anaven al soterrani del bar – piscina. Finalment, al projecte final estan situats al costat de l'edifici.

-Xarxa sanejament: Per a l'evacuació de les aigües residuals s'instal·larà una Estació Depuradora Ecològica d'Oxidació Total. El sistema de depuració de les aigües residuals ha d'assegurar la no contaminació dels aqüífers ja que es pretén reutilitzar les aigües residuals per al reg, per a les cisternes dels vàters amb polsadors de doble càrrega.

-Aparcament: Es projecta amb 34 places, dues adaptades a discapacitats i la implantació de dues torres de recàrrega de vehicles elèctrics d'11 kW cadascuna (44 kW en total). Segons l'EIA no computa com superfície construïda però sí en l'actuació dels efectes ambientals possibles. No es preveu cap classe de pavimentació sinó l'aportació de graves i àrids fins.

L'EIA diu que el subministrament d'aigua provindrà de pous legalment autoritzats per cobrir les necessitats del subministrament de l'agroturisme i dels quals s'està tramitant actualitzacions, els informes de l'administració competent en el recurs hídric indiquen que s'ha de regularitzar la situació administrativa dels pous presents a la parcel·la i en cas contrari hauran de ser clausurats.

L'objecte principal de l'explotació agrària és el cultiu de civada (5,65 ha), guaret sense producció (14,38 ha), pastura (32,82 ha) i fruiters de secà (49,2 ha). Té un ramat d'uns 330 caps d'oví per a la producció de carn, 4 caps d'equí no comercials i 2 caps de porquí sense classificació zootècnica. Tot això segons les dades de l'explotació del Registre Interinsular Agrari de l'any 2018. La finca rústica forma part de l'explotació agrària inscrita en el registre com a preferent amb una superfície total d'explotació de 102,05 ha que genera 4,70 UTA.

L'EIA descriu l'alternativa 0 com la no realització del projecte i afirma que l'explotació agrària com a única activitat no és sostenible. Segons l'EIA l'única manera de garantir la gestió de la finca és amb l'activitat d'agroturisme, d'aquesta forma justifica que sense l'activitat turística la finca està condemnada a l'abandonament.

Les alternatives que inclou l'EIA són dues. L'alternativa 1 que és l'aprofitament de les edificacions existents. Aquesta alternativa queda descartada, ja que suposaria la reforma i aprofitament de les edificacions existents que reduiria les UA i serveis prevists impossibilitant el



desenvolupament de l'activitat d'una forma sostenible. I l'alternativa 2 que correspon al projecte presentat. Segons la justificació d'aquesta alternativa destaquen que l'edificabilitat permesa a la parcel·la és de 32.100 m<sup>2</sup> i que el projecte arriba al 5% del potencial creixement que són 1605,75 m<sup>2</sup> demostrant que no pretenen desenvolupar al màxim l'ús turístic de la finca.

L'EIA conté diversos annexos, I: estudi d'incidència paisatgística, II: fotografies, III: correcció d'esmenes i el IV: documentació de xarxa elèctrica. L'avaluació d'avaluació de les repercussions ambientals sobre xarxa natura 2000 estan a l'apartat 5 i les mesures preventives, correctores i compensatòries a l'apartat 6.

## 2. Elements ambientals significatius de l'entorn del projecte

La finca té 159,814 ha i està situada en Sòl Rústic, la part més propera a la línia de costa és Sòl Rústic Protegit com Àrea Natural d'Especial Interès (ANEI) que coincideix amb la part d'Alt Nivell de Protecció per Xarxa Natura 2000 (LIC-ZEPA). La parcel·la també té sòl rústic protegit en la categoria d'APR inundacions al costat del Torrent de Cala Mesquida, APR d'erosió a la part sud de la parcel·la i APR d'incendis a les zones de la parcel·la amb vegetació densa i es troba a Xarxa Natura 2000 LIC i ZEPA ES0000227 Muntanyes d'Artà i l'avaluació de repercussions a aquest espai es produeix en el procediment d'avaluació d'impacte ambiental.

La creació del LIC i ZEPA ES0000227 Muntanyes d'Artà ha estat motivat per la presència de diversos hàbitats importants inclosos en l'annex I de la Directiva 92/43/CEE, tots ells amb una representativitat i un bon estat de conservació global. Dues espècies de plantes prioritàries de l'Annex II de la Directiva Hàbitats creixen al lloc Xarxa Natura 2000. A més hi nidifiquen nombroses espècies d'aus citades en l'Annex I de la Directiva 2009/147/CE.

La línia de costa amb cales arenoses (cala Moltó, cala Nau, cala Agulla) empara vegetació exposada a l'acció del mar, una franja colonitzada per comunitats de vegetació halòfila litoral com és la de l'associació de Chritmo – Limonietum balearici i l'associació de Launaetum cervicornis hàbitats naturals d'interès comunitari catalogats amb el codi HIC 1240, 5320 respectivament. La parcel·la té una part propera a la línia de costa amb boscos de l'aliança Oleo – Ceratonion amb arbusts dunars amb el codi 9320 i l'associació Cneoro tricocci - Ceratonietum siliquae, d'ullastrars mallorquins que són d'hàbitats naturals d'interès comunitari catalogats amb el codi HIC 5330. Al costat del Torrent de Cala Mesquida hi ha vegetació de bardissa de torrent amb l'hàbitat Rubo ulmifolii – Crataegetum brevispinae, Molinio-Holoschoenion (HIC 6420), Typho angustifoliae- Phragmitetum australis, Charetum vulgaris.

Habitats: Fora de la parcel·la, però dins àrea influència de l'activitat tenim Launaetum cervicornis 1240 i Chritmo – Limonienion 5320 (morat), dins la parcel·la: l'associació Cneoro tricocci - Ceratonietum siliquae 5330 (verd clar), Oleo – Ceratonion amb el codi 9320 (marrón), Rubo ulmifolii Crataegetum brevispinae (verd oliva). PTI: Dins la parcel·la hi ha AANP a la part més propera de la costa, APT de costes, ANEI que engloba la majoria d'edificacions i SRG la resta de la parcel·la

A l'entorn de les edificacions és majoritàriament l'1 (pastures baixes) en les zones cultivades i el model combustible 6 (matollar dens i alt) més a prop de la mar. El model de combustible és l'estructura de la vegetació “tipus” a les que se suposa un comportament en front al foc segons la velocitat de propagació i la longitud de la flama entre altres paràmetres. A menys de 150 m de les cases es troba una zona classificada dins Zona d'Alt Risc d'Incendis (ZAR), segons el IV Pla 2015 a 2024 de risc d'incendis forestal a Balears amb la qualificació de risc molt alt.

La zona d'estudi es localitza sobre la massa d'aigua subterrània (MAS) 1817M1 Capdepera. Segons el PHIB 2015 i la cartografia de la Direcció General de Recursos Hídrics, la MAS està en un estat de sobreexplotació, la vulnerabilitat a la contaminació d'aqüífers és moderada, té un mal estat quantitatiu i bon estat qualitatiu. Es troba en estat de seguiment a efectes de l'article 40 del PHIB 2015, no és vulnerable a la contaminació de nitrats i no té intrusió salina. Segons el PHIB 2019 la MAS presenta risc de no assolir objectius de bon estat quantitatiu, per una explotació de l'aqüífer per damunt del 80%.

El lloc es dins la Unitat de Paisatge número 5 del PTI de la “Península d'Artà” de protecció major.

El material geològic de la parcel·la és en gran part del quaternari, dipòsits al·luvials i col·luvials (Llims, argiles i graves) i eolianites (calcarenites o marès) i una petita part del triàsic superior – juràsic inferior, dolomies triturades amb calcàries a la part superior.

## 3. Tramitació (Resultats de l'exposició pública)

L'Ajuntament de Capdepera ha sotmès l'expedient al tràmit d'informació pública (IP) i requereix l'emissió d'informes als organismes interessats i a les administracions afectades. El projecte, amb data de presentació de la sol·licitud de llicència de 02/02/2017 es troba subjecte a l'avaluació d'impacte ambiental (AIA) i l'avaluació de repercussions ambientals es fa dins el procediment d'AIA.

El Consell de Mallorca, haurà d'efectuar la declaració d'interès general pel fet d'exercir l'activitat complementària i resta d'equipaments en un sòl d'ús condicionat dins la matriu d'ordenació del sòl Rústic per ANEI en el cas de l'edifici principal i l'annex B i per SRG en el cas de l'annex D, E, l'edifici bar-piscina, parc solar fotovoltaic d'autoconsum i aparcament.



L'Ajuntament de Capdepera sol·licita informes a les següents administracions:

Consell de Mallorca (CIM):

Direcció Insular d'Infraestructures i Mobilitat  
Departament d'Urbanisme i Territori

Govern de les Illes Balears (GOIB):

Conselleria de medi Ambient, Agricultura i Pesca

D.G. d'Espais Naturals i Biodiversitat de la Conselleria de Medi Ambient i Territori:

-Servei de Planificació al Medi Natural  
-Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl  
-Servei d'Espais Naturals

D.G. Recursos Hídrics

-Servei d'Aigües Superficials  
-Servei d'Estudis i Planificació

D.G. D'Agricultura i Ramaderia

-Servei de Reforma i Desenvolupament Agrari

Conselleria de Salut

D.G. de Salut Pública i Participació

Vicepresidència i Conselleria d'Innovació Recerca i Turisme

D.G. Turisme

Conselleria d'Administracions Públiques i Modernització

D.G. d'Emergències i Interior

-Servei de Planificació

L'òrgan ambiental, la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears (CMAIB) ha realitzat diversos requeriments durant la tramitació de l'expedient 204A/2017 en els quals s'han sol·licitat esmenes de deficiències al promotor informant a l'òrgan substantiu. A més, s'ha sol·licitat un informe perquè l'òrgan substantiu es pronunciï sobre la possible inviabilitat del projecte.

A dia d'avui els informes que consten a l'expedient que s'han contestat durant el període d'exposició pública, són els següents:

-Informe del Servei de Reforma i Desenvolupament Agrari de la D.G. d'Agricultura i Ramaderia (Govern IB)

El Servei de Reforma i desenvolupament Agrari (21/05/2018) realitzà un informe en el qual indica que la finca rústica forma part de l'explotació agrària Son Jaumell S.L. inscrita en el registre amb el número 13.848 com a preferent amb una superfície total d'explotació de 102,05 ha que genera 4,70 UTA. L'activitat d'agroturisme està contemplada com una activitat agrària complementària dins una explotació agrària preferent. Finalment, informa favorablement l'objecte del projecte des del punt de vista agrari.

-Informe de la Conselleria de Salut (Govern IB)

La Secretària General (02/07/2018) realitzà un ofici en el qual informa que una vegada estudiat el text esmentat per tal de formular al·legacions i suggeriments no es fa cap observació.

-Informe del Servei d'Aigües Superficials de la D.G. de Recursos Hídrics (Govern IB)

El Servei d'Aigües Superficials (18/07/2018) realitzà un informe tècnic conclou que el projecte no està afectat pel domini públic hidràulic de les aigües superficials, per les seves zones de protecció (servitud, policia), ni per zones inundables o potencialment inundables.

-Informe del Servei de Salut Ambiental de la D.G. de Salut Pública i Participació (Govern IB)

L'informe (22/08/2018) conclou que, tant les edificacions existents com les noves edificacions i piscina plantejades al projecte hauran de complir amb la normativa vigent relacionada amb les aigües de consum humà, piscines i legionel·losi, i en cita la normativa.

A més, informa que no pot informar respecte a les aigües de consum humà a causa de la manca d'informació respecte a la comesa d'aigua a la instal·lació i a l'evacuació d'aigües residuals.

Posteriorment, a l'informe de l'any 2019:

El Servei de Salut Ambiental (22/05/2019) realitzà un informe tècnic amb data entrada al SAA 05/06/2019 en el qual informa favorablement condicionat al compliment de les mesures preventives i correctores plantejades a l'Avaluació d'Impacte Ambiental. Referent a l'activitat en si fa dos recordatoris que fan referència a la normativa vigent relacionada amb les aigües de consum humà, piscines i legionel·losi i a l'obtenció de l'autorització pel subministrament d'aigua de consum humà a l'activitat turística.

-Informe del Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl de la D.G. d'Espais Naturals i Biodiversitat (Govern IB)

El Servei de Gestió Forestal i Protecció del sòl (26/09/2018) informa el següent a efectes de risc d'incendi forestal, gestió forestal i protecció del sòl:

1. Durant l'execució i explotació de l'agroturisme es prendran les mesures establertes a l'article 8.2.c del Decret 125/2007 sobre mesures conjunturals de prevenció durant l'època de perill d'incendis forestals. Referent a utilitzar maquinària i equips, en el terreny forestal i àrees contigües de prevenció, el funcionament dels quals generi deflagració, espurnes o descàrregues elèctriques susceptibles de provocar incendis forestals, s'ha de tenir en compte el següent:

S'ha de complir allò que estableixi la Directiva 98/37/CE, de 22 de juny, relativa a l'aproximació de les legislacions dels estats membres sobre màquines, pel que fa a les determinacions amb relació al risc d'incendi.

Les màquines que es facin servir a terrenys forestals o menys de 500 metres dels mateixos s'utilitzaran extremant les precaucions en el seu ús i adequat manteniment (s'hi aplicaran mètodes de treball que evitin la provocació d'espurnes). El proveïment de benzina d'aquesta maquinària s'ha de realitzar a zones de seguretat aclarides de combustible vegetal.

En tots els treballs que es facin a terrenys forestals o en aquells que es trobin condicionats per les mesures preventives anteriorment referides s'ha de disposar, per a ús immediat, d'extintors de motxilla carregats i de les eines adequades que permetin sufocar qualsevol conat que es pogués provocar.

2. Caldrà incloure al projecte la previsió d'execució d'una faixa perimetral de prevenció al voltant de les edificacions de 30 m d'amplada (especialment entre els límits de l'agroturisme i la zona forestal contigua al nord de l'edificació principal) amb les següents condicions:

-Arbrat: distància entre peus, mínim 6 m i esporgats 1/3 de l'alçada. Fracció de cabuda coberta per al vegetació arbòria: inferior al 75%

-Matolls: fracció de cabuda coberta per matolls inferior al 30 %. Els matolls tindran una distància entre ells d'un mínim de 3 m.

-Restes de vegetals morts (secs) podes: s'han de retirar o triturar en un termini màxim de 10 dies per tal d'evitar la propagació d'incendis.

3. Els operaris vinculats a l'execució del projecte i als usuaris posteriors seran instruïts en l'existència de risc d'incendi forestal, en les mesures de prevenció a adoptar, en les actuacions immediates a efectuar davant un conat d'incendi i coneixeran el número telefònic de comunicació en cas d'incendis forestals (112).

-Informe del Servei de Planificació al Medi Natural (SPMN) referent al projecte amb relació als espais de la XN2000 (LIC i ZEPA ES0000227 Muntanyes d'Artà).

Realitzat en data 10/12/2018 per la cap de negociat II del servei. L'informe inclou consideracions tècniques en relació amb els espais de la Xarxa Natura 2000. Finalitza informant favorablement el projecte dins la zona protegida LIC i ZEPA ES0000227 Muntanyes d'Artà, atès que es preveu que no afecti apreciablement els hàbitats i les espècies d'interès comunitari de la Xarxa Natura 2000, sempre que es compleixin les mesures preventives, correctores i compensatòries de l'estudi d'impacte ambiental, a més d'una sèrie de condicions.

Posteriorment, a l'informe de l'any 2019:

Realitzat en data 06/05/2019 per la cap de negociat II del servei. En relació amb l'avaluació de les repercussions a la Xarxa Natura 2000, informa favorablement sobre el projecte dins la zona protegida LIC i ZEPA ES0000227 Muntanyes d'Artà, atès que es preveu que no afecti apreciablement els hàbitats i les espècies d'interès comunitari de la Xarxa Natura 2000 mentre segueixi les mesures preventives de la





memòria ambiental i una sèrie de condicionants que es recullen a les conclusions de la present Declaració d'Impacte Ambiental (DIA).

-Informe del Servei Tècnic de la Direcció General de Turisme de la Vicepresidència i Conselleria Innovació, Recerca i Turisme.

Realitzat en data 15/05/2019 per l'arquitecte i l'arquitecta cap de servei tècnic. L'informe fa referència a un informe amb data 14/05/2018 on s'indica que no es pot concloure si l'establiment s'ajusta a l'establert a la Llei 8/2012 a causa de diversos punts que falten per acreditar. Conclou que el projecte incompleix la disposició addicional segona del Decret 39/2015, ja que la superfície de l'establiment amb antiguitat anterior a 1960 és inferior al 50% de l'establiment resultat i que el projecte presentat NO es podria informar favorablement segons l'establert a la Llei 8/2012 de 19 de juliol. A més, indica que s'han de complir els requisits establerts a l'article 103 del Decret 20/2015, de 17 d'abril.

Posteriorment, a l'informe tècnic i jurídic de l'any 2019:

L'arquitecta cap del Servei tècnic i el cap de Departament d'Ordenació i Planificació Turística (10/09/2020) realitzen un informe de viabilitat tècnica i la cap de Servei adjunta i el vistsiplau del cap de departament jurídic realitzen un informe de viabilitat jurídica.

En data 10/09/2020 l'arquitecta cap del servei tècnic i el cap de departament d'Ordenació i Planificació Turística emeten un informe en el qual conclouen que és viable i poden informar favorablement, condicionat a l'acreditació de la legalitat de l'annex A, al compliment de la Disposició addicional segona del Decret 39/2015, de 22 de maig, quant a la superfície construïda màxima destinada a l'establiment, al compliment de les normatives d'habitabilitat i d'accessibilitat vigents, i que es mantengui una explotació agrícola, ramadera o forestal a la parcel·la vinculada a l'activitat turística, sense perjudici de l'obtenció dels permisos necessaris d'altres administracions i de la corresponent llicència municipal per a les obres sol·licitades. A més, indiquen que, abans de la seva obertura, s'ha de presentar la declaració responsable d'inici d'activitat turística i sol·licitar la seva inscripció al registre insular d'empreses, activitats i establiments turístics.

En data 10/09/2020 la cap de servei adjunta amb el vistsiplau de la cap del Departament Jurídic emeten un informe de viabilitat jurídica en el qual puntualitzen primer que es pot concloure que el projecte presentat compliria els requisits mínims per instal·lar un agroturisme sempre que s'acreditin les objeccions i extrems indicats a l'informe tècnic i els expressats a l'informe jurídic. A més de complir amb els requisits establerts a la normativa, s'hauran d'obtenir la resta d'autoritzacions i llicències que s'hagin de tramitar davant les altres administracions públiques competents per raó de la matèria. En segon lloc, apunten que s'haurà de complir amb tota la normativa turística, fent especial referència a la presentació de la declaració responsable i la inscripció en el registre i a la compra de places turístiques.

-Informe del Servei de Planificació de la Direcció General d'Emergències i Interior de la Conselleria d'Hisenda i Administracions Públiques.

El Servei de Planificació (19/06/2019) realitzà un informe tècnic en el qual s'indica que: "Ateses les consideracions tècniques efectuades que impedeixen delimitar l'abast de l'informe sol·licitat, així com el temps transcorregut des de la petició d'informe i la seva transcendència conforme a l'estipulat a l'article 80.4 de la Llei 39/2015, es proposa tancar definitivament l'expedient "reforma i ampliació per agroturisme Cases de Cala Moltó. T.M. Capdepera".

-Informe del Servei d'Estudis i Planificació (D.G. de Recursos Hídrics de la Conselleria de Medi Ambient i Territori del GOIB)

En data 26/11/2019 el cap de negociat amb el vistsiplau del cap del Servei d'Estudis i Planificació emet un informe en el qual s'inclouen antecedents, descripció de l'actuació, fonaments del dret, consideracions tècniques i unes conclusions en les quals informa favorablement des d'un punt de vista dels recursos hídrics a la tramitació de l'alternativa 1 d'aprofitament de les edificacions existents i la nova construcció dels edificis Annexos D i E, el Bar – Piscina i una zona d'aparcament exterior, sempre que es compleixin tres condicions.

-Informe de l'Ajuntament de Capdepera (amb motiu del requeriment realitzat pel Servei d'Assessorament Ambiental – CMAIB per a que es pronunciï sobre la possible inviabilitat del projecte en relació amb la DA 2a i article 2.5 del Decret 39/2015 i article 86.1 de la Llei 12/2014).

Informe de l'Ajuntament de Capdepera (amb data de signatura electrònica 02/07/2020): Diu que atès que el projecte no justifica l'adaptació a la normativa sectorial aplicable es pot dir que hi ha una inadequació material del projecte que determina la denegació de la llicència. Indica que d'acord amb l'article 22.1.a de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, se suspèn el termini màxim legal per resoldre per aportar documentació tècnica. L'incompliment de l'esmena de deficiències dins el termini concedit comportarà la caducitat del procediment i arxiu de la sol·licitud de la llicència.

-Informe del Servei Tècnic d'Urbanisme (Direcció Insular d'Urbanisme, Departament de Territori del Consell de Mallorca)

En data 10/06/2022 l'arquitecta cap del servei tècnic d'urbanisme del Departament de Territori del Consell de Mallorca emet un informe en el qual conclou fer incidència en les següents consideracions tècniques:

No es té coneixement de la data d'inici de l'expedient per confirmar la normativa d'aplicació al projecte.

Part de la documentació tècnica sobre la que s'informa no constava en la sol·licitud inicial de l'Ajuntament de Capdepera de 15/03/2018, que ara es reitera.

Les reformes i ampliacions s'han d'ajustar als paràmetres establerts en els instruments d'ordenació territorial i en la normativa que els sigui aplicable.

L'activitat d'agroturisme que es sol·licita està subjecte a la prèvia declaració d'interès general.

En aplicació de l'article 26.4 de la Llei 6/1997, de sòl rústic, en relació a la condició d'ANEI dels terrenys on s'ubiquen les edificacions existents, i de la prohibició d'ubicació de l'ús d'habitatges unifamiliar en aquesta zona, les edificacions no resulten ampliables.

Dins la parcel·la objecte de projecte d'implantació de l'ús turístic s'hi troben construïdes edificacions de les quals no consta acreditada la legalitat. En tant no es procedeixi a la restauració de la situació de legalitat, es troba subjecte a les limitacions de fora d'ordenació legalment previstes.

Només podrà considerar-se la rehabilitació i ampliació, sempre que sigui urbanísticament viable, sobre aquelles edificacions de les quals se n'acrediti la seva existència amb anterioritat a 1960 i que es trobin fefaentment en situació física i legal que urbanísticament permeti aquestes intervencions i el canvi d'ús que es sol·licita.

Les noves edificacions que es projecten, suposen una construcció separada funcional i formalment de la casa principal i annexos existents, és a dir, sense que es produeixi cap integració ni relació amb les preexistències, i per tant no pot ser considerada "ampliació" d'aquestes sinó "noves construccions" que, en qualsevol cas, no quedarien urbanísticament emparades en l'article 44.2 bis de la Llei 8/2012, de 19 de juliol de turisme de les Illes Balears.

La solució de les edificacions i instal·lacions que es proposin, han de respondre funcional i formalment a les característiques tipològiques, estètiques i constructives pròpies del sòl rústic que exigeix la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic de les Illes Balears, així com la norma 22 del Pla Territorial de Mallorca.

-Informe del Servei d'Explotació i Conservació (Direcció Insular d'Infraestructures del Consell de Mallorca)

En data 08/06/2022 l'enginyer tècnic d'Explotació del Servei d'Explotació i Conservació del Consell de Mallorca emet un informe en el qual conclou que l'edifici d'agroturisme a reformar i ampliar i totes les seues instal·lacions annexes al polígon 5 parcel·la 71 de Capdepera, són més enllà de 1800 metres de l'aresta exterior de l'explanació de la carretera Ma - 15 PK 76 + 400 i no es preceptiu informar.

-Informe del Director del Parc Natural de la Península de Llevant (Servei d'Espais Naturals)

En data 28/06/2022 el director del Parc Natural de la Península de Llevant emet un informe en el que conclou informar favorablement als efectes establerts a l'article 8.3 de la Llei 5/2005, de 26 de maig, per a la conservació dels espais de rellevància ambiental (LECO), ja que no es preveu que l'activitat suposi un acte de transformació sensible de la realitat física i biològica sempre i quan es compleixin els condicionants que proposa l'informe.

## CONSIDERACIONS TÈCNiques

1.- Segons l'informe favorable del cap del Servei de Reforma i Desenvolupament Agrari amb data 21/05/2018, la finca rústica forma part de l'explotació agrària Son Jaumell S.L. i està inscrita en el registre amb el número 13.848 com a preferent i l'activitat d'agroturisme està contemplada com una activitat agrària complementària dins una explotació agrària preferent.

2.- La matriu d'usos de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i mesures tributàries considera que es tracta d'activitats complementàries, i com a tal, és un ús condicionat segons el PTI de Mallorca en Àrea Natural d'Especial Interès, per tant, està subjecte a la declaració d'interès general segons l'article 26.1 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears.

3.- Els impactes derivats del projecte a la fase de construcció / obres tendran a veure amb la reforma de les edificacions, la construcció dels nous edificis i la piscina, l'adequació de les zones exteriors, l'eliminació de vegetació, la presència de maquinària i el transport de materials, l'increment de renou i pols produït per la fase d'execució.

4.- Els impactes de la fase de funcionament tendran a veure amb el trànsit de vehicles, l'augment de la presència humana i els impactes derivats d'aquesta presència com l'increment del renou, del consum de recursos, de residus per gestionar, de contaminació lumínica, l'augment de factors de risc i la degradació paisatgística.

5.- La parcel·la té 159,81 ha i d'aquestes 31,5 ha són Sòl Rústic Protegit com Àrea Natural d'Especial Interès (ANEI) i a la vegada Xarxa Natura 2000 LIC i ZEPA ES0000227 Muntanyes d'Artà, a més hi ha una petita part, 1,2 ha, d'Alt Nivell de Protecció (AANP), que inclou territori de la franja de 100 metres a partir de la franja costanera. Una part de la parcel·la que està dins de la franja de les Àrees de Protecció

Territorial de costa considerada sòl rústic protegit dins la franja de 500 metres a partir de la franja costanera, també té sòl rústic protegit en la categoria d'APR d'erosió a una petita part de la parcel·la, i risc d'incendis en major proporció, i limita amb el torrent de Cala Mesquida que té APR inundacions a una petita part de la parcel·la. Finalment, també està afectada per zona de seguretat aeronàutica. Les activitats complementàries i l'ús d'aparcament vinculat a l'esmentada activitat tenen un ús prohibit a les àrees naturals d'especial interès d'alt nivell de protecció (AANP) com són els sistemes dunars i tenen un ús condicionat a la resta de categories de sòl rústic AANP diferents a les d'ús prohibit, ANEI, ARIP, APR, APT, AIA, AT i SRG amb requisits addicionals.

Pel fet de trobar-se a ES0000227 Muntanyes d'Artà, XN2000 com s'ha indicat anteriorment, l'avaluació de repercussions a aquest espai es produeix en el procediment d'avaluació d'impacte ambiental.

En l'espai Xarxa Natura 2000 hi ha presents diferents tipus d'espècies protegides incloses als annexos de la Directiva Habitat i Aus, segons la fitxa normalitzada de dades al LIC i ZEPA ES0000227 Muntanyes d'Artà, aquestes són; titina d'estiu *Anthus campestris*, sebellí *Burhinus oedicnemus*, terrola *Calandrella brachydactyla*, enganapastors *Caprimulgus europaeus*, falcó *Falco peregrinus*, cucullada *Galerida theklae*, àguila calçada *Hieraaetus pennatus*, gavina roja *Larus audouinii* (espècie vulnerable), àguila peixatera *Pandion haliaetus* (espècie vulnerable), busqueret coallarg *Sylvia balearica*, busqueret roig *Sylvia undata*, tórtora *Streptopelia turtur*, entre altres presents com el garballó *Chamaerops humilis*. Hi viuen almenys dotze espècies d'ocells terrestres incloses a l'Annex I de la Directiva 79/409/CEE, relativa a la conservació de les aus silvestres. En relació als animals inclosos al llistat d'espècies silvestres en règim de protecció especial, la Llei 42/2007, del Patrimoni natural i de la biodiversitat prohibeix (article 57b) qualsevol actuació amb el propòsit de molestar, deteriorar els nius, llocs de reproducció, hivernada o repòs dels animals (inclosos larves, cries i ous).

També hi viuen diverses espècies protegides a l'empara de la Directiva d'Habitats 92/43/CEE. A tota la zona hi ha una densitat apreciable de tortuga mediterrània *Testudo hermanni*, inclosa als Annexos II i IV. Hi és destacable la presència de l'erició clar (*Erinaceus algirus*), inclòs a l'Annex IV i molt vulnerable als atropellaments per vehicles motoritzats.

Les aus reproductores més importants del LIC i ZEPA són *Anthus campestris*, *Calandrella brachydactyla*, *Caprimulgus europaeus* i *Sylvia undata*.

Segons el bioatlas IDEIB les espècies presents catalogades són; milana *Milvus milvus*, cucullada *Galerida theklae*, falzia *Apus apus*, serp de garriga *Macroptodon mauritanicus*, xoriguer *Falco tinnunculus*, trencapinyons *Loxia curvirostra*, dragó *Tarentola mauritanica*, passaforadí *Troglodytes troglodytes*, pàssera *Monticola solitarius*, òliba *Tyto alba*, puput *Upupa epops*, ratapinyada noctul petita *Nyctalus leisleri*, entre altres.

En relació als Habitats d'Interès Comunitari (HIC) presents d'acord amb el Visor d'Espais de Rellevància ambiental, destaquen com a habitats d'interès: 2250 Dunes litorals amb *Juniperus* spp., 2270 Dunes amb boscos de *Pinus pinea* i/o *Pinus pinaster*, 6220 Prats i erms mediterranis amb gramínies i anuals basòfils

S'ha requerit un informe de la conselleria competent en matèria de medi ambient d'acord al que preveu l'art 8 de la Llei 5/2005, de 26 de maig, LECO per mor de la protecció cautelar de l'ordenació dels recursos naturals i l'Acord del Consell de Govern de 12 d'abril de 2019 pel que s'inicia el procediment d'elaboració del Pla d'Ordenació dels Recursos Naturals de la Península de Llevant i de l'ampliació del Parc Natural de la Península de Llevant.

6.- Cal tenir en compte la Llei 42/2007, de 13 de desembre, del Patrimoni Natural i de la Biodiversitat que explicita que les comunitats autònomes han de vetllar per la coherència i connectivitat de la Xarxa Natura 2000 (article 47) i per la conservació dels tipus d'habitats i les espècies d'interès comunitari (article 46), i que les administracions competents prendran les mesures adients a tal fi als espais protegits Xarxa Natura 2000 (article 46.2), incloses les mesures necessàries per evitar la deteriorament o la contaminació dels hàbitats fora de la Xarxa Natura 2000 (article 46.3) i en tot cas assegurant-se que no es causarà perjudici a la integritat del lloc en qüestió (article 46.4).

7.- Camins existents. Respecte a la documentació presentada durant la tramitació de l'expedient, amb diferents projectes i Estudis d'Impacte Ambiental, s'han realitzat consultes a les administracions afectades, entre elles al Servei de Planificació del Medi Natural. Respecte el camí d'accés a l'annex C que connectava amb l'edifici i indicat amb una el·lipse en blau a l'informe del SPMN amb data del 10/12/2018 que alterava una superfície d'uns 2000 m<sup>2</sup> de la Xarxa Natura 2000 queda descartat a la modificació del projecte i s'aprofiten els camins existents i s'elimina l'aparcament de l'annex C. Així queda reflectit a l'informe del SPMN amb data 06/05/2019 a l'apartat 6 de "Consideracions tècniques amb relació al espais protegits Xarxa Natura 2000" així com a l'apartat 4 de les conclusions.

El present projecte té una part dins l'ampliació del Parc Natural i l'altra molt pròxima. Segons l'acord del Consell de Govern de 12 d'abril de 2019 pel qual s'inicia el procediment d'elaboració del Pla d'Ordenació dels Recursos Naturals de la Península de Llevant i de l'ampliació del Parc Natural de la Península de Llevant, abasta la part terrestre del LIC i ZEPA ES0000227 Muntanyes d'Artà; la part del LIC ES5310029 Na Borges, situada al nord de la carretera d'Alcúdia a Artà, la finca pública de Son Real, que forma part de la ZEPA ES0000544 Son Real, i la part autònoma de la Reserva Marina de Llevant, que inclou una part de l'àmbit marí del LIC ES5310005 Badies de Pollença i Alcúdia. L'inici d'aquest procediment comporta que no s'hi poden dur a terme actes que impliquin una transformació sensible de la realitat física i



biològica que pugui arribar a fer impossible o dificultar de manera important la consecució dels objectius del Pla i que, fins a l'aprovació d'aquest, no es pot atorgar cap autorització, llicència o concessió que habiliti per dur a terme actes de transformació sensible de la realitat física o biològica sense un informe favorable de l'administració ambiental.

Respecte la xarxa de camins existent no es preveu cap actuació, únicament el manteniment per possibilitar el pas de vehicles fins a la zona destinada a l'aparcament, així com l'accés a peu des de l'aparcament fins a l'edifici principal. Segons la pàgina 16 de l'EIA

“L'accés a la platja existent no sofrirà cap tipus de condicionament al ser ús exclusiu a peu o en bicicleta dels usuaris de l'agroturisme.”

A la consideració tècnica número 12 de l'informe de data 10/12/2018 Servei de Planificació del Medi Natural en relació amb els espais protegits XN2000 s'indica:

“12.- En la documentació presentada no s'especifiquen les característiques constructives de l'habilitació del camí d'accés a la platja ni oferta complementària, per tant no s'han valorat les repercussions d'aquestes actuacions. En el cas de que es vulgui dur a terme, s'hauran de valorar les seves afeccions en un nou estudi de repercussions ambientals.”

A la consideració tècnica número 8 de l'informe de data 06/05/2019 del Servei de Planificació del Medi Natural en relació amb els espais protegits XN2000 s'indica:

“8.- S'elimina el condicionant del camí d'accés a la platja, atès que dins la memòria i el document ambiental no estava detallat ni l'emplaçament exacte, ni els impactes generats als hàbitats i espècies que hi són presents, ni els materials a utilitzar.”

I en les conclusions del mateix informe el SPMN indica:

“5. S'elimina el condicionant del camí d'accés a la platja de Cala Agulla i de Cala Moltó.”

Les activitats complementàries i l'ús d'aparcament vinculat a l'esmentada activitat tenen un ús prohibit a les Àrees naturals d'especial interès d'Alt Nivell de Protecció (AANP) com són els sistemes dunars i tenen un ús condicionat a la resta de categories de sòl rústic, ANEI, ARIP, APR, APT, AIA, AT i SRG amb requisits addicionals.

Segons l'EIA, en l'apartat d'identificació i descripció d'impactes del projecte sobre XN2000 de l'avaluació de les repercussions ambientals, en fase de funcionament del projecte, especifica que:

“La proximitat de l'agroturisme a platges naturals com Cala Moltó i el seu fàcil accés a peu o en bicicleta des del mateix, suposa un atractiu per a les persones que s'allotgin a l'agroturisme, el que originarà un increment de la pressió turística a aquestes platges, les quals ja mantenen durant l'estiu un elevat grau d'ocupació”

La proposta contemplada a l'EIA, amb la intenció de minimitzar l'impacte és dur a terme mesures preventives enfocades a la conscienciació i divulgació dels valors naturals de l'espai protegit. Aquesta és una mesura molt adient. A més a més, i amb la finalitat de preservar els sistemes dunars i la dinàmica litoral de fràgil equilibri, es proposa fer ús només dels camins existents i no permetre l'accés dels turistes a través del sistema dunar ni a peu ni en bicicleta atès que l'activitat, en espais com els que han de travessar per arribar a les platges, no està permesa, i es podrien produir drecceres, camins que en contrast amb la ruta principal estalvien recorregut fragmentant i malmetent aquest hàbitat vulnerable i la fràgil vegetació estratègica per a la conservació del sediment.

8.- Risc d'incendis. L'entorn de la zona del projecte és una àrea d'ús agrícola, plana i limítrof a terreny forestal arbrat el qual presenta continuïtat del combustible, pendent moderat i orientació Sud. L'àmbit del projecte no es correspon a una àrea de risc d'alt incendi forestal (ZAR) segons el mapa de riscos d'incendis i segons el planejament supramunicipal vigent, tot i així es contigua pel costat de les cases existents de Cala Moltó.

L'EIA tot i indicar que és “un territori molt castigat pels incendis i de gran valor ambiental i ecològic” o bé “Els incendis forestals, molt freqüents a la zona”, a la documentació aportada (Projecte i EIA) no fa referència a l'aplicació de mesures genèriques de prevenció d'incendis forestals del projecte.

L'EIA fa referència a l'apartat d'informes, als diferents tipus d'informes: ordinaris, extraordinaris i específics. Aquests darrers es presentaran davant qualsevol situació que pugui suposar un risc i inclouen pluges torrencials, episodis sísmics i, entre els riscos ambientals inclouen els incendis que puguin afectar a la zona d'obres i a la flora, fauna o provocar un deteriorament del paisatge. Així mateix, remarca que el “manteniment dels camins actuals que es restauren i condicionen permetent el pas de vehicles d'extinció d'incendis”.

La zona on estan situats els edificis es troba a una part de la parcel·la molt propera a la zona amb risc d'incendi molt alt que és AANP. Allà, al costat del bosc amb risc d'incendi molt alt s'ha projectat el parc fotovoltaic de 120 panells de 2 m<sup>2</sup> cadascun i la ubicació d'un dipòsit de GLP, la maquinària d'aire condicionat aerotèrmia, un recinte per a la màquina de biomassa i dues torres de recàrrega per a vehicles elèctrics.



La instal·lació fotovoltaica té una superfície de 813 m<sup>2</sup> per a la instal·lació de 120 panells fotovoltaics. La zona on es vol implantar és una zona d'aptitud baixa segons els mapes d'aptitud fotovoltaica del PDSEIB per estar en el radi de 500 metres al voltant d'un espai protegit. Per tant, la seva implantació, segons l'article 36.3 a zones d'aptitud baixa en sòl rústic queda condicionada a l'obtenció de la declaració d'interès general o d'utilitat pública d'acord amb els procediments establerts per a cada cas.

Es demanarà la implementació d'un hidrant per la situació, pròxima al bosc, de la dotació de serveis energètics així com els condicionants del Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl en concordança amb la normativa de protecció dels hàbitats naturals i les espècies d'interès comunitari dels espais protegits.

Respecte al punt setè de les al·legacions del promotor en el sentit que la instal·lació fotovoltaica no estaria subjecta a declaració d'interès general, s'ha de dir que l'article 48.3 de la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica, en el seu apartat «d) Les destinades a l'autoconsum en les edificacions o instal·lacions legals en sòl rústic» es refereix a instal·lacions fotovoltaïques sobre coberta o integrades en l'edificació (definides a art.35 del Decret 96/2005, de 23 de setembre, d'aprovació definitiva de la revisió del PDSEIB) i no a instal·lacions fotovoltaïques sobre el terreny (definides a art.36). Així hi tot, les mateixes al·legacions del promotor plantegen una modificació per traslladar la instal·lació a una zona d'aptitud mitjana a fi d'agilitzar el projecte. Aquesta és una proposta interessant, emperò les zones d'aptitud mitjana de la parcel·la queden molt enfora de les edificacions de les Cases de Cala Moltó. S'aconsella tramitar l'obtenció de la declaració d'interès general o la utilitat pública d'acord amb els procediments establerts i establir les mesures proposades pel futur parc fotovoltaic d'autoconsum situat molt propers a una Zona d'Alt Risc d'incendis forestal que consisteix en instal·lar almenys un hidrant per compensar l'augment de la probabilitat d'incendis que pot suposar la instal·lació.

9.-Recurs Hídric. Segons l'EIA, es disposa de diversos pous legalment autoritzats per l'administració pertinent per cobrir les necessitats de subministrament de l'Agroturisme i, actualment, estan tramitant actualitzacions del tipus de concessió per garantir el cabal i la qualitat del subministrament d'aigua des d'aquests pous. Aquest mateix Estudi d'Impacte, davant la possibilitat que no es pugui utilitzar el pou, assegura que s'utilitzarà el subministrament d'aigua potable per camions cisterna com alternativa. Segons l'informe del Servei d'Estudis i Planificació de la D.G. De Recursos Hídrics (26/11/2019) a les consideracions tècniques, apartat 3 d):

“S'exposa la presència de pous sense legalitzar a la parcel·la. La possible legalització s'ha de sol·licitar i tramitar al Servei d'Aigües Subterrànies de la Direcció General de Recursos Hídrics. En cas contrari han de ser clausurats.”

Tota la parcel·la està situada sobre l'aqüífer 1817M1 Capdepera, que segons PHIB 2011 aquest té un mal estat quantitatiu. Actualment, només hi ha un pou legalitzat, el 2015, que és per ús de reguiu segons la capa cens aigües subterrànies de la IDEIB. A més, la parcel·la forma part de la comunitat de regants de la bassa de reg existent, on l'aigua prové d'un procés de depuració terciària.

A la documentació, annex D del projecte d'activitat amb data de novembre 2020 realitzat per l'enginyer Felix Estelrich Florit KNEF Consulting, S.L.P, consta una autorització de la posada en servei de les instal·lacions d'elevació d'aigües subterrànies (bomba) Pou IRA\_1144\_vigent-A\_S11902 amb un volum anual de 3000 m<sup>3</sup> i un cabal 1 l/s amb ús de reguiu amb una bomba a una profunditat de 60 m i amb una sèrie de condicions que tenen a veure amb l'ús sol·licitat i la validesa només a per a l'interessat, la instal·lació d'un comptador volumètric i un tub piezomètric, etc.

Segons l'EIA i en referència a les instal·lacions sanitàries, el consum d'aigua potable previst és de 250 l/persona/dia, suposarà consum aproximat de 2.670 m<sup>3</sup>/any. Per part de les places turístiques es considera poc realista, ja que el càlcul de 300 o 400 l/persona/ dia és més adient per a zones turístiques. Per altra banda, a la darrera documentació tramesa es preveuen 19 jacuzzis de 3 m<sup>2</sup> i una piscina de 107, 45 m<sup>2</sup>, uns banys turcs i sauna.

Així mateix per a ús agrícola i ramader, es preveu un consum de 6.560 m<sup>3</sup>/ any.

Ha de quedar garantida la qualitat de l'aqüífer 1817M1 Capdepera tenint en compte que tot l'espai Xarxa Natura 2000 es troba sobre el mateix aqüífer.

Segons l'informe del SEP del 26/11/2019 la reutilització de l'aigua depurada per a l'explotació agrària provinent d'una bassa de reg, derivat d'un procés de depuració terciària no especifica l'origen de l'aigua. Per tant, i segons la normativa específica l'aigua reutilitzada ha de tenir la qualitat adequada.

La parcel·la objecte d'estudi del projecte limita amb el Torrent de Cala Mesquida, l'informe tècnic del cap de la secció V amb data 18/07/2018 del Servei d'Aigües Superficials indica que segons la cartografia que figura a l'IDEIB l'àmbit de les actuacions no està afectat per domini públic hidràulic, per zones de servitud, per zones de policia, ni per zones inundables o potencialment inundables i que les actuacions estan situades a més de 100 metres de la llera de domini públic

10.- Contaminació acústica i lumínica. D'acord amb la normativa acústica i de protecció del medi nocturn, la parcel·la afectada pel projecte queda inclosa dins una zona de silenci i de foscor, per formar part de la XN2000, els llocs de la Xarxa Natura 2000 comprenen àrees de



silenci o zones d'alta sensibilitat acústica, i requereixen una especial defensa contra el renou. Aquest criteri s'ha de tenir en compte en la zona de Bar i/o la piscina i a les terrasses – pèrgoles de les unitats d'allotjament d'acord amb l'article 17.3.g de la Llei 1/2007, de 16 de març contra la contaminació acústica a les Illes Balears.

Segons la Llei 3/2005 de 20 d'abril, de protecció del medi nocturn de les Illes Balears els espais Xarxa Natura 2000 són zones E1 i, per tant, han de ser objecte d'una protecció especial, per raó de llurs característiques naturals o de llur valor astronòmic especial, en les que només es pot admetre una lluisor mínima (la que és de baixa intensitat respecte al nivell referent de llum).

11.- El projecte edificatori i el projecte d'activitat major superen el pressupost del milió d'euros. D'acord amb l'article 29 de la Llei 12/2016, el promotor està obligat a contractar una auditoria ambiental que acrediti el seguiment dels efectes en el medi ambient i el compliment de la declaració d'impacte. L'EIA recull l'obligació i el compromís per part del promotor de contractar una auditoria ambiental i fer un PVA per acreditar el seguiment dels efectes al medi ambient i el compliment de la DIA.

12.- Tal i com es va assenyalar a l'ofici de requeriment sobre la possible inviabilitat del projecte amb data de sortida del Servei d'Assessorament Ambiental – CMAIB 16/06/2020 i registre de sortida L30S4501/2020, es projecten noves edificacions (annex D, E i edifici Bar-Piscina) i que si l'agroturisme projectat es tramita mitjançant la Llei 12/2014, agrària de les Illes Balears “només pot tenir lloc en edificacions existents” d'acord amb l'article 86.1 d'aquesta llei i que si es tramita per la Llei 8/2012, de 19 de juliol del turisme de les Illes Balears, com pareix apuntar l'informe de la D.G. de Turisme “estan permeses les reformes, així com les ampliacions, sempre que s'ajustin als paràmetres establerts en els instruments d'ordenació territorial i en la normativa que li sigui aplicable” d'acord amb l'article 44.2 bis d'aquesta llei i com es pot comprovar a la documentació tècnica de l'expedient les edificacions projectades no són increments de grandària d'edificis originals. Així mateix, aquest fet, queda advertit a l'informe del Servei Tècnic d'Urbanisme del Departament de Territori del Consell de Mallorca de data 10/06/2022.

13.- Amb la documentació i informes de l'expedient, es creen dubtes sobre el fet d'acreditar la legalitat de l'annex A on s'ubicaven 3 UA al projecte inicial i d'ús agrari al projecte final.

14.- Documentació de l'expedient. En els plànols de data 19/10/2020 del Projecte d'Activitat per Agroturisme realitzat per KNEF Consulting S.L.P. Arquitectura Punta Redactor: Fèlix Estelrich Florit (enginyer industrial), hi ha algun que té els edificis D i E amb 7 UA i uns altres que tenen 8 UA. El mateix passa amb l'edifici annex A en el que es preveuen 3 UA i en l'altre ús agrari. I el mateix amb l'annex B en el qual es preveuen 2 UA i en l'altre 3UA. Per tant, s'han introduït plànols del projecte inicial en la darrera documentació aportada.

En aquest expedient s'han rebut quatre versions d'Estudi d'Impacte Ambiental (agost 2017, febrer 2019, gener 2021, juliol 2021) i aquell en el que es fonamenta aquesta DIA és el darrer. Addicionalment, s'han rebut dues versions del Projecte d'activitat (la darrera versió Novembre 2020) i tres del projecte bàsic de reforma i ampliació en edificacions aïllades en sòl rústic (la darrera versió octubre 2020). Tots ells s'ha tengut en compte en l'avaluació de l'expedient ja que són complementaris i afegeixen esmenes sobre un original.

15.- Les noves edificacions que es projecten, suposen la inclusió de 32 places turístiques, i el total de places que preveu l'agroturisme són 40. Un nombre considerable de places que duen associat un consum de recursos apreciable.

En relació amb el recurs hídric i la manca d'aigua del nostre àmbit geogràfic i de l'aquífer 1817M1 Capdepera en particular, i l'elevat consum d'aquest recurs per part de l'activitat turística, es preveu un impacte significatiu. La situació del pou, malgrat la llarga tramitació de l'expedient, no s'ha aclarit. I, a més, a l'informe de l'administració competent hi consta un advertiment que indica que s'haurà de clausurar en cas que no es legalitzi la situació d'aquest pou. En relació amb aquest recurs mateix, la proposta de l'agroturisme contempla 19 jacuzzis de 3 m<sup>2</sup>, una piscina de 107, 45 m<sup>2</sup>, uns banys tures i una sauna, tot i no tenir la tramitació de l'extracció de l'aigua regularitzada.

En relació amb el territori queda de manifest la manca d'integració paisatgística i la falta de consideració amb la possible afectació i/o relació amb les edificacions preexistents, enquadrat dins la Unitat de Paisatge número 5 del PTI de la “Península d'Artà” que té una protecció major. En relació a les construccions aïllades de les edificacions preexistents no s'avaluen alternatives d'emplaçament, ni el perfil territorial del resultat de la inclusió de les edificacions, tampoc ofereixen una avaluació de la proporció i si per la seva grandària constitueixen una presència impròpia i/o desproporcionada. Per altra banda, sí que s'han considerat aspectes sobre la cobertura de les façanes i/o cobertes amb pedra i la utilització de fusteria exterior i teula àrab.

16.- Segons l'article 96.1 de la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears, l'exercici de totes les activitats complementàries que assenyalen l'article 95 només podran realitzar-se en edificacions legalment existents que no estiguin fora d'ordenació, que es poden reformar però no ampliar per albergar la nova activitat, i mentre es mantingui el caràcter d'explotació agrària preferent. La derogada Llei agrària 12/2014, de desembre, agrària de les Illes Balears també deia a l'article 86.1 que “només pot tenir lloc en edificacions existents”. Per tant, el projecte no pot ser considerat una “ampliació” d'edificacions existents amb la documentació aportada per les diferents administracions públiques que han informat. Els informes rebuts supediten el dictamen favorable al compliment de la normativa específica.

La legalitat de l'«ampliació» que presenta el projecte no està determinada. El projecte presentat compliria els requisits mínims per instal·lar un agroturisme sempre que s'acreditin les objeccions i extrems indicats a l'informe tècnic i els expressats a l'informe jurídic de turisme. A

més, apunten que s'haurà de complir amb tota la normativa turística sense determinar que realment la compleix.

Per tot això, s'opta per l'alternativa 1, ambientalment més idònia, això és, l'activitat de l'agroturisme quedarà limitada a les edificacions existents i no es podran construir les noves edificacions.

17.- Segons les al·legacions presentades pel promotor, l'alternativa 1 fou introduïda arrel d'un requeriment en data 21/02/2019 i no ha estat valorada pels informes emesos.

Això, no és exactament així, atès que a la primera versió de l'EIA d'agost de 2017 es contempla a més de l'alternativa 0, una alternativa 1 descrita com «aprofitament i ampliació de les edificacions existents» ho explica com l'ampliació de les edificacions existents fins aconseguir les UA necessàries. Pel fet d'estar en XN2000 s'opta per rehabilitar les edificacions existents i no modificar la forma, alçada, ni cobertes i fer tres edificacions noves fora de XN2000. Aquesta versió de l'EIA correspon al projecte «aprofitament de les edificacions existents i noves construccions d'unitats d'allotjament, annexes i aparcament» i l'anomenada alternativa 2.

La versió de l'EIA de febrer de 2019 contempla l'alternativa 0, l'alternativa 1 «aprofitament i ampliació de les edificacions existents i nova construcció d'unitats d'allotjament, annexes i apartaments» que correspon al projecte que presenten i una alternativa 2 «nova construcció d'unitats d'allotjament, annexes i aparcament» descrit com a no aprofitament de les edificacions existents i la construcció de tota la instal·lació d'agroturisme que segons l'EIA descarta per no incrementar el consum de territori construït tota la infraestructura nova.

La versió de l'EIA de gener de 2021 contempla l'alternativa 0, l'alternativa 1 «aprofitament de les edificacions existents i nova construcció d'unitats d'allotjament, annexes i aparcament» que correspon al projecte com a tal i alternativa 2 «nova construcció d'unitats d'allotjament, annexes i aparcaments» i la descriu com a construcció de nova planta de tot l'agroturisme i abandonament i deteriorament de les edificacions existents.

La versió de l'EIA de juliol de 2021 contempla l'alternativa 0, l'alternativa 1 «aprofitament de les edificacions existents sense realitzar cap nova intervenció» i alternativa 2 «aprofitament de les edificacions existents i nova construcció d'unitats d'allotjament, annexes i aparcament» correspon al projecte com a tal.

Segons els requeriments de l'article 35 de la Llei 21/2013 d'avaluacions ambientals sobre les alternatives diu que aquestes han de ser «diverses alternatives raonables estudiades que tinguin relació amb el projecte», per tant, que les al·legacions argumentin que l'alternativa 1 (de la versió de l'EIA juliol 2021 que ha tengut en compte la DIA) «és inviable econòmicament i turísticament per això no es va plantejar inicialment i per això la pròpia avaluació la descarta per impossible.» no és acceptable des del punt de vista de l'anàlisi tècnic de l'expedient atès que si no era viable no s'hauria d'haver presentat com alternativa raonable.

## Conclusions

Per tot l'anterior, es proposa formular la declaració d'impacte ambiental favorable a la realització del projecte de reforma i ampliació d'agroturisme Cases de Cala Moltó, polígon 5, parcel·la 71, al TM de Capdepera, Mallorca a sol·licitud de Son Jaumell S.L., al concloure's que previsiblement no es produiran impactes ambientals adversos significatius, sempre que es compleixen les mesures preventives, correctores i/o compensatòries i el Pla de Vigilància Ambiental de la documentació ambiental presentada següent: “Adaptació del document modificació de l'EIA signat per Miquel Antoni Lliteras Reche i Neus Lliteras Reche de l'empresa Gest Ambiental amb data 14/07/2021 basat en el projecte original Bàsic de reforma i ampliació per agroturisme en edificacions aïllades en sòl rústic realitzat per Arquitectura Punta 2 S.L.P de Miquel Reynes Pujades amb data gener 2017 i els annexos de febrer 2019 i octubre 2020, els Plànols 2016-2019, així com en el Projecte d'Activitat per Agroturisme realitzat per KNEF Consulting S.L.P. Arquitectura Punta de Fèlix Estelrich Florit en la seva versió inicial de maig 2017 i la complementària de novembre 2020 amb els plànols de 2020 i els condicionants següents:

1.- Atès que l'activitat turística és una activitat complementària a l'activitat agrícola -ramadera i l'EIA inclou dues alternatives: es considera l'alternativa 1, que és l'aprofitament de les edificacions existents, l'alternativa ambientalment més idònia, per tant, l'activitat de l'agroturisme quedarà limitada a les edificacions existents. I l'aparcament s'adaptarà a les places que ofereix l'agroturisme amb un màxim de 10 places, dues adaptades a discapacitats i la implantació de dues torres de recàrrega de vehicles elèctrics d'11 kW cadascuna (44 kW en total).

2.- Respecte a al risc d'incendi forestal, la gestió forestal i la protecció del sòl:

Durant l'execució i explotació de l'agroturisme es prendran les mesures establertes a l'article 8.2.c del Decret 125/2007 sobre mesures conjunturals de prevenció durant l'època de perill d'incendis forestals. Referent a utilitzar maquinària i equips, en el terreny forestal i àrees contigües de prevenció, el funcionament dels quals generi deflagració, espurnes o descàrregues elèctriques susceptibles de provocar incendis forestals, s'ha de tenir en compte el següent:

S'ha de complir allò que estableixi la Directiva 98/37/CE, de 22 de juny, relativa a l'aproximació de les legislacions dels estats membres sobre màquines, pel que fa a les determinacions amb relació al risc d'incendi.



Les màquines que es facin servir a terrenys forestals o menys de 500 metres dels mateixos s'utilitzaran extremant les precaucions en el seu ús i adequat manteniment (s'hi aplicaran mètodes de treball que evitin la provocació d'espurnes). El proveïment de benzina d'aquesta maquinària s'ha de realitzar a zones de seguretat aclarides de combustible vegetal.

En tots els treballs que es duiguin a terme a terrenys forestals o en aquells que es trobin condicionats per les mesures preventives anteriorment referides s'ha de disposar, per a ús immediat, d'extintors de motxilla carregats i de les eines adequades que permetin sufocar qualsevol conat que es pogués provocar.

Caldrà incloure al projecte la previsió d'execució d'una faixa perimetral de prevenció al voltant de les edificacions de 30 m d'amplada (especialment entre els límits de l'agroturisme i la zona forestal contigua al nord de l'edificació principal) sempre que no es produeixi afecció sobre els hàbitats naturals i les espècies d'interès comunitari pels quals es van declarar l'espai protegit LIC i ZEPA ES0000227 Muntanyes d'Artà, amb les següents condicions:

- Arbrat: distància entre peus, mínim 6 m i esporgats 1/3 de l'alçada. Fracció de cabuda coberta per al vegetació arbòria: inferior al 75%
- Matolls: fracció de cabuda coberta per matolls inferior al 30 %. Els matolls tindran una distància entre ells d'un mínim de 3 m.
- Restes de vegetals morts (secs) podens: s'han de retirar o triturar en un termini màxim de 10 dies per tal d'evitar la propagació d'incendis.

Els operaris vinculats a l'execució del projecte i als usuaris posteriors seran instruïts en l'existència de risc d'incendi forestal, en les mesures de prevenció a adoptar, en les actuacions immediates a efectuar davant un conat d'incendi i coneixeran el número telefònic de comunicació en cas d'incendis forestals (112).

Com l'agroturisme i el futur parc fotovoltaic d'autoconsum estan situats molt propers a una Zona d'Alt Risc d'incendis forestal haurà d'instal·lar almenys un hidrant per compensar l'augment de la probabilitat d'incendis que pot suposar una instal·lació fotovoltaica.

5.- Per tal d'assegurar la no afectació dels hàbitats naturals i les espècies d'interès comunitari pels quals es van declarar l'espai protegit LIC i ZEPA ES0000227 Muntanyes d'Artà, es compliran les condicions següents:

En la fase d'explotació, per evitar perturbacions a la fauna, no es podrà instal·lar cap font sonora que emeti música a l'exterior.

La il·luminació exterior dels vials i dels edificis existents serà la mínima possible, amb les lluminàries orientades cap a baix i amb pla superior opac per evitar la contaminació lumínica.

No enjardinar les zones a l'entorn dels edificis sinó mantenir al màxim la vegetació existent. En tot cas, la composició de les zones de jardí estaran dissenyades amb espècies de plantes autòctones, característiques de l'hàbitat natural de l'entorn de la parcel·la, de baix consum d'aigua. Es tendran en compte les prohibicions detallades al catàleg Espanyol d'espècies invasores (Real Decret 630/3013, de 2 d'agost, pel qual es regula el catàleg Espanyol d'espècies exòtiques invasores), igualment es prohibirà la plantació de *Jacobaea maritima* espècie potencialment invasora molt present a la zona.

Els dispositius solars tèrmics ACS s'han d'instal·lar sobre les cobertes dels edificis o fora de l'espai Xarxa Natura 2000.

Que per evitar la contaminació acústica durant la realització de les obres s'haurà d'evitar la realització dels treballs en horari nocturns.

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.

Que es recullin i gestionin adequadament els residus generats durant l'execució de les obres, retirant-los de l'espai una vegada finalitzades les obres, i lliurant-los a un gestor de residus autoritzat.

En el cas de realitzar 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.

Que l'emmagatzematge de residus i de substàncies perilloses, utilitzades durant les obres i que puguin contaminar el medi es mantinguin a cobert i en zones impermeabilitzades.

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..).

6.- Per tal d'assegurar la correcta gestió del recurs hídric que es pretén destinar a ús turístic, i donat que s'exposa la presència de pous sense legalitzar a la parcel·la:





Abans de l'inici de l'activitat, s'haurà d'obtenir l'autorització de la D.G de Recursos Hídrics per a l'ús i el volum d'aigua dels pous que no estan resolts. No es podrà fer servir cap pou mentre no estigui degudament autoritzat per la D.G de Recursos Hídrics. Només es podrà fer servir el recurs per a l'ús per al qual s'hagi autoritzat.

La possible legalització - regularització s'ha de sol·licitar i tramitar al Servei d'Aigües Subterrànies de la Direcció General de Recursos Hídrics i en cas contrari han de ser clausurats.

S'haurà de justificar anualment la disponibilitat de recurs hídric, en quantitat i qualitat, per cobrir les necessitats de l'agroturisme i incloure en el PVA.

S'haurà d'especificar l'origen de l'aigua depurada per a l'explotació agrària de la bassa de reg i haurà de complir els requisits de l'article 67 del PHIB 2015 (Coincident amb l'article 67 del PHIB 2019).

El sistema que es farà servir a les instal·lacions d'aigües residuals serà d'oxidació total. De fer-se un tractament de les aigües per a un ús posterior de reg, s'ha de fer amb les disposicions exposades a l'article 80 del PHIB 2019, acompanyat de la corresponent declaració responsable presentada a l'Administració hidràulica. Igualment, s'han de complir els requisits mínims de reducció de S.S, DBO i DQO, d'acord l'especificat a l'apartat de zones fora del perímetre de restriccions del Quadre 27 del PHIB 2019.

El sistema de depuració de les aigües residuals ha d'assegurar la no contaminació dels aquífers i haurà de complir el que disposa l'article 81.3 del Real Decret 701/2015, de 17 de juliol, pel qual s'aprova el Pla Hidrològic de la Demarcació Hidrogràfica de les Illes Balears, segons annex IV sobre sistemes autònoms de depuració del Pla Hidrològic de les Illes Balears.

Atesa la manca del recurs hídric no es podran construir jacuzzis.

7.- En estar en un lloc Xarxa Natura 2000, la ubicació proposada pel projecte per a la instal·lació fotovoltaica és una zona d'aptitud baixa de la zonificació dels mapes d'aptitud fotovoltaica del PDSEIB, la seva implantació, segons l'article 36.3. quedarà condicionat a l'obtenció de la declaració d'interès general o d'utilitat pública d'acord amb els procediments establerts. Una vegada finalitzada la vida útil de la instal·lació fotovoltaica prevista al projecte es durà a terme el desmantellament amb la correcta gestió de les plaques i altres residus provinents del parc fotovoltaic i la restauració dels terrenys afectats tornant-los al seu estat original abans del projecte.

8.- La recollida de les aigües pluvials a l'aparcament de la finca, s'haurà de dur a terme mitjançant sistemes de drenatge sostenible que minimitzin l'impacte de les aigües pluvials a les xarxes de sanejament i drenatge i, al seu torn, permetin l'emmagatzemament per a un ús posterior o la reincorporació al medi.

9.- Quan a la xarxa de camins existents com a accés a les platges:

9.1 Només es podrà fer ús dels camins existents a la xarxa de camins com són el Camí de Cala Moltó i el Camí Coll de Marina i no es permetrà l'accés dels usuaris a través del sistema dunar. Es prohibiran les drecceres, camins que en contrast amb la ruta principal estalvien recorregut fragmentant i malmetent el sistema dunar. En qualsevol cas els camins que es trobin dins el sistema dunar o a les seves proximitats podran ser objecte d'ordenació en entrar en vigor l'aprovació definitiva del PORN del Parc Natural de la Península de Llevant.

9.2 En cas de l'habilitació d'un camí d'accés a la platja, s'hauran de valorar les seves afeccions en un nou estudi de repercussions ambientals.

10.- Com a mesura compensatòria, s'instal·laran almenys tres punts d'abeurament d'aus arran de terra distribuïts i separats en la parcel·la objecte del projecte. Aquests hauran de tenir un dipòsit d'aigua amb un dispositiu que reguli l'entrada i sortida d'aigua i s'haurà de fer un manteniment regular per disposar sempre d'aigua. A més a més, en el safareig es col·locaran dispositius per evitar l'ofegament de la fauna ornitològica existent i que aquesta pugui accedir a l'aigua sense perill mitjançant la dotació de rampes d'accés a l'aigua.

11.- Com a mesura compensatòria, quedarà prohibit l'ús de pesticides, altres verins i adobs sintetitzats, als terrenys agrícoles, d'enjardinament i tota la parcel·la objecte del projecte. Es farà el control de la vegetació, de les plagues i la gestió dels fertilitzants mitjançant pastura amb ramat o amb mitjans mecànics o bé amb productes aptes en agricultura ecològica.

12.- Atesa la possible legalització - regularització dels pous pel Servei d'Aigües Subterrànies, la proximitat de l'agroturisme i el futur parc fotovoltaic d'autoconsum a la Zona d'Alt Risc d'incendis forestal, la ubicació a un espai protegit sota les figures de LIC, ZEPA i Parc Natural. El promotor haurà de contractar una auditoria ambiental que acrediti el seguiment dels efectes en el medi ambient de l'aplicació i execució del projecte i de les mesures proposades a l'EIA i al PVA tal i com s'han compromès a dur a terme així com el compliment de la present DIA.

Aquests condicionants es justificaran en els reports del Pla de Vigilància Ambiental d'aquest projecte.

Es recorda que les edificacions i la piscina plantejades al projecte hauran de complir amb la normativa vigent:



Real Decret 742/2013, de 27 de setembre, pel qual s'estableixen els criteris tècnics- sanitaris de les piscines.

Decret 53/1995, de 18 de maig, pel qual s'aproven les condicions higièniques –sanitàries pels establiments d'allotjament turístics i les d'ús col·lectiu.

Real Decret 140/2003, de 7 de febrer, pel qual s'estableixen els criteris sanitaris de la qualitat de l'aigua de consum humà.

Real Decret 902/2018, de 20 de juliol, pel qual es modifica el Real Decret 140/2003, de 7 de febrer, pel qual s'estableixen els criteris sanitaris de la qualitat de l'aigua de consum humà, i les especificacions dels mètodes d'anàlisi del Real Decret 1798/2010, de 30 de desembre, pel qual es regula el procés d'elaboració i comercialització d'aigües minerals naturals i aigües de mina envasades per al consum humà, i del Real Decret 1799/2010, de 30 de desembre, pel qual es regula el procés d'elaboració i comercialització d'aigües preparades envasades per al consum humà.

Decret 53/2021, de 6 de juliol, sobre vigilància sanitària de les aigües de consum humà de les Illes Balears.

Real Decret 865/2003, de 4 de juliol pel qual s'estableixen els criteris higiènics – sanitaris per a la prevenció i control de la legionel·losi.

Real Decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació.

Es recorda que les aigües pluvials recollides en cas que es destinin a ús sanitari, hauran de complir amb allò establert a un Pla d'autocontrol i vigilància que inclogui tractament i control de la qualitat de l'aigua subjecte al vistiplau de la Direcció General de Salut Pública i Consum.

En base a l'informe de viabilitat tècnica i jurídica del departament d'ordenació i Planificació Turística i el Departament Jurídic es recorda que el projecte queda condicionat al compliment de les condicions següents:

L'acreditació de la legalitat de l'annex A

El compliment de la Disposició addicional segona del Decret 39/2015, de 22 de maig quant a la superfície construïda màxima destinada a l'establiment.

El compliment de les normatives d'habilitació i d'accessibilitat vigents.

A més de complir amb els requisits establerts a la normativa, s'hauran d'obtenir la resta d'autoritzacions i llicències que s'hagin de tramitar davant altres administracions públiques competents per raó de la matèria.

Així mateix, s'haurà de complir amb tota la normativa turística, fent especial referència a:

- El Decret 20/2015, de 17 d'abril, de principis generals i directrius de coordinació en matèria turística, de regulació d'òrgans assessors, de coordinació i de cooperació del Govern de les Illes Balears, i de regulació i classificació de les empreses i dels establiments turístics, dictat en desplegament de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, de Turisme de les Illes Balears.
- La Disposició Transitòria Vuitena del PIAT (BOIB núm. 126 de 16 de juliol) que regula els expedients en tramitació i disposa que s'han de complir les disposicions d'aplicació directa (AD) i adaptar-se, si escau, a les d'eficàcia directiva (ED) del PIAT, segons l'àmbit d'aplicació material i temporal, en el supòsit de projectes d'obra o implantació d'usos que hi hagin sol·licitat l'autorització, llicència o títol habilitant amb posterioritat al 28 de juliol de 2018.

S'adverteix que, d'acord amb l'informe del Servei Tècnic d'Urbanisme del Departament de Territori del Consell de Mallorca de data 10/06/2022:

En aplicació de l'article 26.4 de la Llei 6/1997, de sòl rústic, en relació a la condició d'ANEI dels terrenys on s'ubiquen les edificacions existents, i de la prohibició d'ubicació de l'ús d'habitatges unifamiliar en aquesta zona, les edificacions no resulten ampliables.

Dins la parcel·la objecte de projecte d'implantació de l'ús turístic s'hi troben construïdes edificacions de les quals no consta acreditada la legalitat. En tant no es procedeixi a la restauració de la situació de legalitat, es troba subjecte a les limitacions de fora d'ordenació legalment previstes.

Només podrà considerar-se la rehabilitació i ampliació, sempre que sigui urbanísticament viable, sobre aquelles edificacions de les quals se n'acrediti la seva existència amb anterioritat a 1960 i que es trobin fefaentment en situació física i legal que urbanísticament permeti aquestes intervencions i el canvi d'ús que es sol·licita.

Es recorda que la solució de les edificacions i instal·lacions que es proposin, han de respondre funcionalment i formalment a les característiques tipològiques, estètiques i constructives pròpies del sòl rústic que exigeix la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic de les



Illes Balears, així com la norma 22 del Pla Territorial de Mallorca.

Recordar que el promotor de les obres ha de presentar una declaració responsable a la Direcció General de Recursos Hídrics de la instal·lació del sistema de recollida d'aigües residuals escollit per a l'habitatge o l'edifici que garanteixi la protecció del domini públic hidràulic (model DGRH de declaració responsable a la web [dma.caib.es](http://dma.caib.es)).

Aquesta pronosta de Declaració d'Impacte Ambiental s'emet sense perjudici de les competències urbanístiques, turístiques, de gestió o territorials de les administracions competents i de les autoritzacions o informes necessaris per a l'obtenció de l'autorització.

*(Signat electrònicament: 28 de novembre de 2022)*

**El president de la CMAIB**

Antoni Alorda Vilarrubias

