



Secció III. Altres disposicions i actes administratius

ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA

CONSELLERIA D'HABITATGE, TERRITORI I MOBILITAT

2860

Acord del Ple de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears sobre el «Projecte d'Agroturisme Na Gosta TM, de Santanyí», promogut per Na Gosta SL (exp. 43A/2023)»

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, se publica l'Acord del Ple de la CMAIB, en sessió de 28 de febrer de 2024,

DECLARACIÓ D'IMPACTE AMBIENTAL

El "Projecte d'Agroturisme Na Gosta (TM de Santanyí)" ha de ser objecte d'avaluació d'impacte ambiental ordinària, d'acord amb l'article 13, apartat 1, lletra b) del Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears: «Els projectes que figurin en l'annex 1 d'aquesta llei», en relació amb els projectes consignats al punt 8 del grup 10. Projectes en espais naturals protegits: «Projectes d'urbanitzacions i d'instal·lacions hoteleres fora de les zones urbanes i construccions associades», atès que el projecte es localitza dins el LIC i la ZEPA ES0000228 «Cap de Ses Salines».

L'EIA es va exposar al públic el 22 de novembre de 2022 (BOIB núm. 152) i la tramitació a seguir és l'establerta a la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, i el Decret legislatiu 1/2020.

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

1. Antecedents

En data 22/11/2021 té entrada a la CMAIB documentació de l'Ajuntament de Santanyí relativa a sol·licitud de document d'abast de l'EIA del Projecte d'Agroturisme Na Gosta (TM de Santanyí), d'acord amb l'art. 34 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental (RE SAA 1.024).

En data 30/03/2022, la CMAIB remet document d'abast al promotor i a l'Ajuntament de Santanyí, en qualitat d'òrgan substantiu.

En data 12/08/2022 té entrada a la CMAIB sol·licitud de la Direcció Insular d'Urbanisme del Consell de Mallorca, com a òrgan substantiu (exp. 841353X de la declaració d'interès general del projecte), relativa a informe sobre les administracions públiques afectades pel projecte, a l'efecte de poder dur a terme la fase de consultes durant el tràmit d'avaluació d'impacte ambiental ordinària (RE SAA 645). Duplicat amb data 23/08/2022 (RE SAA 667).

En data 26/08/2022, la CMAIB remet ofici a l'Ajuntament de Santanyí i al promotor del projecte, comunicant que les administracions a consultar en el tràmit d'AIA ordinària es troben especificades al document d'abast.

2. Informació del projecte

L'objecte del projecte és la reforma integral i canvi d'ús a agroturisme per a 14 places turístiques d'unes edificacions abandonades, originalment destinades a ús militar i amb data de construcció entre els anys 1937 i 1955, així com la construcció d'una piscina de nova planta, com a activitat complementària a l'explotació agrària preferent de Na Gosta, a la parcel·la resultant de la segregació d'una part de la parcel·la 2 del polígon 5 i de la parcel·la 1 del polígon 6, i la seva agregació amb part de la parcel·la 945 del polígon 5 (TM de Santanyí), amb una superfície total de 13,3 ha i vinculades a una explotació agrària de 811,36 ha. L'explotació es troba inscrita al Registre Insular Agrari de Mallorca (RIA), amb el núm. 22.920, i, en l'actualitat, està dedicada, principalment, al cultiu extensiu de cereals (farratge) i guaret de pastura, sempre en secà, sent bona part de la finca de tipus forestal, així com a la pastura per ramat oví. Segons l'EIA, la finca genera 2,10 unitats de treball agrari (UTA), activitat agrària que no es veurà afectada per l'agroturisme.

La piscina s'ubicarà a 125 m de l'edifici principal, serà rectangular i disposarà d'una superfície de làmina d'aigua de 71,75 m² i 104,03 m³ de volum (ocupació total de terreny de 242,37 m², tenint en compte la superfície pavimentada amb materials que permetin el drenatge sostenible), sense que sobresurti més de 0,50 m sobre el terreny. Els materials, colors i acabats plantejats, són els utilitzats en la resta de les edificacions (marès i enfoscat mallorquí), tradicionals a la zona. L'interior de la piscina serà amb tons ocres.

Aquestes edificacions estan compostes per múltiples volums dispersos dins de la parcel·la, de manera que es creen recorreguts interiors que

permeten la circulació entre els diferents edificis. El volum principal disposa de planta en L i coberta de dos vessants. Els volums de l'Annex 1 i de les casetes 1, 3 i 4 disposen de planta rectangular i coberta inclinada de dos aiguavessos, a excepció de la caseta 3 que compta amb coberta a una aigua. La torre de guaita té una planta en forma de semicercle prolongat en quadrat amb coberta plana. El búnquer i les galeries són de manera irregular. D'aquesta manera, les funcionalitats de l'agroturisme es distribueixen entre els edificis de la següent forma:

- Edifici principal: Es desenvolupa en planta baixa on trobam l'accés principal a l'agroturisme, dues sales d'estar, menjador, cuina, quatre dormitoris dobles i un senzill (per al personal de servei), cinc banys, lavabo, bugaderia i magatzems. Disposa de zona habilitada per a l'emmagatzematge dels residus generats, amb una superfície de 4 m².
- Annex 1: Es desenvolupa en dues plantes. A la planta baixa trobam la sala d'estar, un dormitori doble i un bany i en planta primera, un dormitori doble i un bany.
- Torre de guaita: Es desenvolupa en dues plantes. A la planta baixa trobam l'accés i un bany i a la planta primera un dormitori doble.
- Caseta 1: Es localitza el generador de suport a la producció elèctrica. Consisteix en un grup electrogen a gas d'emergència, per a cobrir la demanda energètica quan la fotovoltaica i l'eòlica no aportin el necessari.
- Caseta 2: control d'accés.
- Caseta 3: Se situen dos banys per a la piscina.
- Caseta 4: Es desenvolupa en dues plantes. A la planta baixa trobam la sala de càrrega de pèl·lets i en planta soterrània la sala de calderes.
- Búnquer: Es desenvolupa en dues plantes. A la planta baixa trobam el gimnàs i en la planta soterrània l'spa.
- Galeries: Sala de màquines de la piscina, amb un aljub que subministrarà l'aigua per a omplir la piscina, i una altra sala de màquines per a les bombes de calor.

Segons l'EIA, les obres de reforma integral respectaran la tipologia constructiva de les edificacions existents, seleccionant materials inclosos en el Catàleg de materials sostenibles de les Illes Balears (2017-18) i d'origen local.

L'activitat disposarà també de 10 places d'aparcament per als usuaris i 2 punts de càrrega per a vehicles elèctrics, a més de la preinstal·lació per a noves places en el futur, i 2 places addicionals per a vehicles de trànsit intern de l'activitat. Es comptarà també amb un aparcament per a bicicletes. La superfície serà de terra compactada, sense pavimentar, per a permetre la infiltració de l'aigua, i hi haurà un arbre cada dues places d'aparcament.

Els exteriors comptaran amb un itinerari accessible, que connectarà els diferents elements de l'agroturisme, inclosa la piscina i l'aparcament.

Quant a l'enjardinament, es durà a terme entorn de les edificacions existents, amb espècies pròpies dels hàbitats d'interès comunitari (HIC) presents a la zona i amb baix requeriment hídric, i el reg serà per degoteig amb les aigües brutes de la piscina, prèviament tractades. En la mesura del possible, es mantindrà, la vegetació existent, eliminant únicament aquells exemplars arboris i arbustius necessaris per a l'execució i manteniment d'una franja exterior perimetral de seguretat d'amplada mínima de 30 m entorn dels edificis i instal·lacions. En tot cas, es respectaran les espècies protegides i catalogades incloses al Decret 75/2005, de 8 de juliol, pel qual es crea el Catàleg Balear d'Espècies Amenaçades i d'Especial Protecció, les Àrees Biològiques Crítiques i el Consell Assessor de Fauna i Flora de les Illes Balears, així com arbres catalogats o singulars, com les savines (*Juniperus turbinata*) o el cirerer de Betlem (*Ruscus aculeatus*), i les espècies de gran port. Per altra banda, es preveu la retirada dels exemplars de flora al·lòctona que es detectin.

Quant al proveïment d'aigua de l'activitat, es preveu la recollida i aprofitament de les aigües pluvials i l'aport de camions cisterna. L'aigua procedent de camions cisterna serà emmagatzemada per al seu ús posterior a un aljub existent de 63 m³ de capacitat. Annex a aquest aljub, figura un segon aljub per a la recollida de les aigües pluvials, per al reg o, si fos necessari, per a consum humà, previ tractament. També es disposarà d'un tercer aljub de menys capacitat (6 m³), per a la recollida de pluvials al mini-parc fotovoltaic.

Les aigües grises de lavabos i dutxes seran utilitzades per a les cisternes dels WC i també es disposarà d'un sistema de reutilització de les aigües de buidatge de la piscina i retrorentada de filtres amb un dipòsit de 10 m³ per a reg. Les aigües residuals de l'activitat es tractaran mitjançant fossa sèptica d'oxidació total i posterior acumulació en un tanc de 3 m³, per a la seva possible posterior reutilització. Aquelles procedents de la cuina i la bugaderia seran prèviament desbastades i tractades a un separador de greixos. Addicionalment, el projecte preveu la instal·lació de sistemes d'estalvi d'aigua a banys, dutxes, WC i lavabos en general (mecanismes de doble descàrrega, temporitzadors...).

Respecte de les necessitats energètiques de l'activitat, es preveuen, a més de mesures d'estalvi energètic i foment dels mecanismes naturals de regulació de la temperatura dels interiors, els sistemes següents, majoritàriament a partir de fonts renovables, per a cobrir-les:

- Mini-parc fotovoltaic (125 mòduls) a una sementera amb roturació bianual, amb una potència instal·lada de 42 kWp i ocupació de 400 m², per a cobrir el 86% de la demanda elèctrica de l'activitat.
- Camp de 6 aerogeneradors verticals (micro-eòlica) a una sementera amb roturació bianual, amb una potència total d'1,8 kWp i altura 4 m, per a cobrir un 4-6% de la demanda elèctrica de l'activitat.
- Bateries d'acumulació de l'energia elèctrica, amb una capacitat de 200 kWh.
- Biomassa: conjunt de 2 calderes d'estella, amb una potència total de 80 kW, per a la producció d'ACS, la calefacció i la climatització



de la piscina. L'estella s'obtindrà de la pròpia finca i de l'explotació agrària, ambé propietat del promotor, únicament amb les restes pròpies de l'activitat de manteniment forestal. Abastirà la demanda de calefacció, la producció d'ACS i la climatització de la piscina.

- Aire condicionat: l'energia per a les unitats exteriors per a la producció de fred s'obtindrà parcialment de la fotovoltaica i eòlica.
- Geotèrmia tancada, d'altíssima eficiència, integrada per dues unitats de bombes de calor
- Caldera de gas en cas d'emergència a la caseta 1 (no renovable).
- Calor recuperada per cogeneració de grup electrogen.
- Els sistemes de refrigeració i ventiladors disposaran d'un sistema de recuperació de calor.
- Dipòsit soterrat de GLP de 4.880 l amb gas propà (no renovable) per a la cuina de l'establiment, la rentadora, l'eixugadora i el grup electrogen d'emergència (26 kVa), el qual alimentarà el grup de pressió contraincendis i els serveis essencials de l'establiment.
- Finalment, les refrigeradores tindran un sistema de bypass del compressor perquè, quan es produeixin les condicions precises, l'energia geotèrmica serà enviada directament a la climatització, sense necessitat del consum elèctric del compressor.

Es preveu el soterrament de tot el cablejat i les canonades per a l'alimentació dels diferents sistemes, per camins ja existents (rasa 1) o els necessaris per a la connexió entre les edificacions destinades a allotjament (rasa 4), o per a l'allotjament i altres instal·lacions com l'àrea de la piscina o el gimnàs (rasa 2).

Es preveu el desmantellament i retirada de tots els elements associats a les instal·lacions d'energia renovable (caldera de biomassa, mòduls fotovoltaics, bateries, aerogeneradors...).

L'accés a la finca de Na Gosta es realitza per un camí privat sense asfaltar que travessa la finca de Sa Vall (polígon 5, parcel·la 2), a la qual s'accedeix des de la ctra. Ma-6110 (Far del Cap de Ses Salines). La finca d'estudi no presenta tancament perimetral, en trobar-se localitzada en una explotació de major grandària, que ja presenta diversos tancaments en el seu perímetre.

El pressupost d'execució del projecte ascendeix a 878.842,44 euros, incloent-hi una partida específica per al seguiment ambiental de 17.035,93 euros.

3. Elements ambientals significatius de l'entorn del projecte

Segons el Pla Territorial de Mallorca (PTM), la parcel·la afectada pel projecte es localitza a sòl rústic protegit (SRP), part dins àrea natural d'especial interès d'alt nivell de protecció (AANP) i part dins àrea natural d'especial interès (ANEI). No es troba afectada per cap àrea de prevenció de riscos (APR). Segons el IV Pla Forestal de les Illes Balears 2015-2024, es correspon amb una zona amb risc molt alt d'incendi forestal (ZAR).

El projecte se situa íntegrament dins el LIC i la ZEPA ES0000228 «Cap de Ses Salines». D'acord amb l'estudi de la flora de Na Gosta, aportat pel promotor, en el treball de camp no s'observa cap espècie present en els catàlegs de protecció, en l'àmbit autonòmic, nacional o internacional, destacant, principalment, l'abundància de savina (*Juniperus turbinata*) i d'arbusts d'ullastre de port elevat (*Olea europaea* var. *syvestris*), així com espècies típiques de l'associació de bruguera-brollar, característica de sòls arenosos propis de sistemes dunars (*Teucrium dunensis*-*Helianthemum capitis-felicis*) (2260), malgrat que no s'han detectat espècies pròpies de sistemes dunars més litorals i amb arenes més mòbils com *Teucrium dunense* o *Helianthemum caput-felis*. L'estudi de camp tampoc detecta l'existència a la zona d'estudi de basses mediterrànies temporals. Segons la capa d'hàbitats d'interès comunitaris (HIC) 2022, el projecte afectaria els hàbitats següents: Dunes amb boscos de *Pinus pinea* i/o *Pinus pinaster* (2270), Prats i erms mediterranis amb gramínies i anuals, basòfils (*Thero-Brachypodietea*) (6220), ambdós de tipus prioritari, i Matolls termomediterranis i predesèrtics (5330), el que no coincideix amb exactitud amb l'observat a l'estudi de la UIB.

Segons el Servei de Protecció d'Espècies, a la zona d'estudi hi ha constància de les espècies protegides següents:

- Espècies En Perill d'Extinció (Decret 75/2005): àguila coabarrada (*Aquila fasciata*).
- Espècies Silvestres en Règim de Protecció Especial (RD 139/2011): àguila calçada (*Aquila pennata*), falcó (*Falco peregrinus*), cucullada (*Galerida theklae*), terrola (*Calandrella brachydactyla*), sebellí (*Burhinus oedipus*), falzina (*Apus apus*), passera (*Monticola solitarius*), formiguer (*Jynx torquilla*), tortuga mediterrània (*Testudo hermanni*), calàpet (*Bufo balearicus*).
- Espècies d'Especial Protecció (Decret 75/2005): cirerer de Betlem (*Ruscus aculeatus*).

Per altra banda, d'acord amb el Servei de Planificació al Medi Natural, hi ha constància de la presència d'un niu d'àguila coabarrada (*Aquila fasciata*) a uns 220 m de distància de les edificacions, i d'un niu de milana (*Milvus milvus*) a uns 430 m d'aquestes edificacions.

L'àmbit d'actuació s'ubica sobre la massa d'aigua subterrània 1821M2 «Pla de Campos», aquífer poc profund en mal estat qualitatiu i quantitatiu, i moderada vulnerabilitat a la contaminació. Es correspon amb una zona vulnerable a contaminació per nitrats (ZVCN).

Dins la parcel·la de referència figuren diverses captacions autoritzades pel Servei d'Aigües Subterrànies, associades a geotèrmia. Per altra banda, els pous d'abastiment urbà més pròxims es troben allunyats, a més d'1 km de distància.



Segons el Servei de Patrimoni Històric del Consell de Mallorca, a l'àmbit d'actuació figuren diversos jaciments catalogats, que no resultaran afectats pel projecte, en situar-se a prou distància de les cases. D'acord amb l'EIA, tampoc resultaran afectats altres elements existents d'interès patrimonial, com parets de pedra en sec, forn de llenya...

4. Resum del procés d'avaluació

4.1 Fase d'informació pública i de consultes

En el BOIB núm. 152, de 22 de novembre de 2022, es publica anunci relatiu a la informació pública de l'expedient de la declaració d'interès general del projecte referit (IP13-2022-IG). També es publica anunci d'exposició pública a la pàgina web del Consell de Mallorca i al diari «Última Hora».

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

- Servei de Patrimoni Històric, del Consell de Mallorca:

S'informa que:

Segons consta a les nostres bases de dades, en l'esmentada referència cadastral es localitzen els següents espais patrimonials:

- El jaciment de Na Gosta / Sa Vallet recollit a la Carta Arqueològica amb el codi 42/140. El catàleg de patrimoni el recull al seu amb el codi JA135.
- El jaciment de Na Gosta / Sa Vallet recollit a la Carta Arqueològica amb el codi 42/141. El catàleg de patrimoni el recull al seu amb el codi JA136.
- El jaciment de Na Gosta / Sa Vallet recollit a la Carta Arqueològica amb el codi 42/142. El catàleg de patrimoni el recull al seu amb el codi JA137.
- El jaciment de Barraca d'en Goiet / Sa Vallet recollit a la Carta Arqueològica amb el codi 42/143. El catàleg de patrimoni el recull al seu amb el codi JA138.
- El jaciment de Barraca d'en Goiet / Sa Vallet recollit a la Carta Arqueològica amb el codi 42/144. El catàleg de patrimoni el recull al seu amb el codi JA139.
- El jaciment de Na Gosta / Sa Vallet recollit a la Carta Arqueològica amb el codi 42/145. El catàleg de patrimoni el recull al seu amb el codi JA140.
- El jaciment de Na Gosta / Sa Vallet recollit a la Carta Arqueològica amb el codi 42/146. El catàleg de patrimoni el recull al seu amb el codi JA141.
- El jaciment de Na Gosta / Sa Vallet recollit a la Carta Arqueològica amb el codi 42/147. El catàleg de patrimoni el recull al seu amb el codi JA142.

Es tracta d'un seguit d'espais amb estructures en distints graus de conservació de cronologia que abasta des d'època naviforme fins època islàmica. També inclou diverses tipologies de jaciments (coves, navetes, poblats...).

En principi cap d'ells es veuria directament afectat per les noves construccions i instal·lacions, ja que es troben a prou distància de les cases.

Així mateix, donat el volum d'obra nova a construir, considerem necessària l'execució d'una prospecció intensiva de la zona, per facilitar l'observació del terreny i la localització d'eventuals restes estructurals o fragments ceràmics, indicadors de presència de jaciments – metodologia «field walking» en transectes i sense recollida de material en superfície.

Per dur a terme aquesta prospecció s'ha de demanar preceptivament permís administratiu. Un cop executada es presentarà un informe dels resultats obtinguts i recomanacions preliminars. En base a aquest document s'establiran, si s'escau, mesures de cautela patrimonial.

- Servei de Patrimoni Històric, del Consell de Mallorca (informe relatiu a la prospecció arqueològica):

S'informa que:

Es proposa formular favorablement el projecte amb les següents cauteles arqueològiques:

- abalisar l'àrea identificada com de potencial arqueològic si s'ha de fer pas de maquinària o aplec de terres. En cap cas es podrà fer moviment de terres en aquesta zona. Tampoc es podran emprar les àrees properes als jaciments per pas de maquinària i emmagatzematge de materials si no s'han abalisat prèviament per part dels arqueòlegs.
- seguiment de les obres a la torre moderna, per garantir que no s'afecta cap eventual estructura preexistent que pogués romandre al túmul.





- conservar l'estructura i la pàtina dels elements d'arquitectura tradicional.
- qualsevol modificació del projecte que pogués afectar espais arqueològics s'haurà de notificar a l'administració competent, que prendrà les mesures que consideri oportunes per protegir patrimoni, si s'escau.
- DG d'Emergències i Interior, de la Conselleria de Presidència, Funció Pública i Igualtat:

Es conclou que:

Una vegada examinada la documentació, es considera que l'expedient de l'agroturisme de Na Gosta, al terme municipal de Santanyí, es pot informar favorablement, atès que recull mesures adequades per minimitzar el risc d'incendi forestal des del punt de vista de la seguretat de les persones, sense menyscar de la incorporació de les mesures que pugui establir la Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat i del compliment de la normativa d'autoprotecció si s'escau quan s'iniciï l'activitat.

- Servei de Reforma i Desenvolupament Agrari (DG d'Agricultura, Ramaderia i Desenvolupament Rural), de la Conselleria d'Agricultura, Pesca i Alimentació:

S'informa que:

En relació a l'expedient abans citat i vista la documentació presentada, la parcel·la forma part de l'explotació agrària a nom Na Gosta sl, inscrita en el registre amb el número 22.290 com a Preferent amb una superfície total d'explotació de 1.838,30 ha que genera 8,39 unitats de treball agrari (UTA).

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

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

- DG d'Energia i Canvi Climàtic, de la Conselleria de Transició Energètica, Sectors Productius i Memòria Democràtica:

Es conclou que:

Una vegada avaluada la documentació d'aquest projecte, el tècnic sotasignant considera que el projecte s'alinea amb els objectius establerts a la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic, en matèria de reduccions d'emissions de CO2, així com d'autosuficiència i eficiència energètica.

- DG de Salut Pública i Participació, de la Conselleria de Salut i Consum:

S'informa que:

1. L'activitat haurà de complir amb la normativa vigent relativa a les aigües de consum humà, prevenció i control de la legionel·losi, piscines, PHIB i ús d'aigües regenerades:

- Reial decret 140/2003, de 7 de febrer, pel qual s'estableixen els criteris sanitaris de qualitat de l'aigua de consum humà.
- Decret 53/2012, de 6 de juliol, sobre vigilància sanitària de les aigües de consum humà de les Illes Balears.
- Reial decret 865/2003, de 4 de juliol, pel qual s'estableixen els criteris higiènic-sanitaris per a la prevenció i control de la legionel·losi.
- Reial decret 742/2013, de 27 de setembre, pel qual s'estableixen els criteris tècnic-sanitaris de les piscines.
- Decret 53/1995, de 18 de maig, pel qual s'aprova el reglament sanitari de piscines dels establiments d'allotjament turístic i les d'ús col·lectiu.
- Pla Hidrològic de les Illes Balears.
- Reial decret 1620/2007, de 7 de desembre, pel qual s'estableix el règim jurídic de la reutilització de les aigües depurades.

2. Les infraestructures destinades a la gestió de l'aigua de consum humà, des de la seva captació fins al punt final d'ús, hauran de complir la normativa vigent relativa a l'aigua de consum humà.

3. En cas que la reutilització de les aigües pluvials es destini a les edificacions de l'agroturisme, el gestor haurà d'elaborar un pla d'autocontrol que englobi des dels punts de captació fins als punts d'ús, incloent-hi totes les fases del procés (captació, filtració, desinfecció, emmagatzematge i distribució) i controls de qualitat per tal de garantir la potabilitat de les aigües recollides. Aquest pla d'autocontrol s'haurà de remetre a la DG de Salut Pública per a la seva revisió i autorització.

4. En cas que les aigües pluvials es destinin a l'ús en les edificacions de l'agroturisme es recomana la utilització de la «Guía Técnica de aprovechamiento de aguas pluviales en edificios» de la Asociación Española de Empresas de Tratamiento y Control de Aguas, pel disseny de



les instal·lacions.

5. Dins les estratègies d'estalvi d'aigua s'indica que: «Uso de duchas que ahorran un 90% del agua, al realizar una limpieza de esta mediante sistemas físicos y químicos en la propia ducha» (pàg. 120/442). La descripció d'aquesta mesura no és clara i no permet saber a què es refereix. En qualsevol cas, l'aigua destinada a l'ús sanitari ha de complir amb els requisits establerts al RD 140/2003 i D 53/2012 i no pot estar sotmesa a cap procediment que pugui alterar la seva qualitat o afectar els usuaris.

- Direcció Insular d'Infraestructures, del Consell de Mallorca:

S'informa que:

1. D'acord amb l'article 31.2 de la Llei 5/1990 de Carreteres de la CAIB, serà preceptiu l'informe de l'organisme titular de la carretera per a la posada en marxa de qualsevol activitat nova o modificació de l'existent que sorgeixi entorn de la carretera i que la pugui afectar directament o indirecta a les zones limitades per unes línies longitudinals paral·leles a les arestes exteriors de l'explanació i a una distància de cinquanta (50) metres en carreteres de dos (2) carrils de les xarxes primària i secundària. Per tant, no és preceptiu informar sobre totes les instal·lacions incloses en el polígon 5 parcel·la 945 així com el pou existent en desús utilitzat per al reg d'una sementera dedicada a hort denominat Hort den Didot, per ser més enllà d'aquesta distància.

2. D'acord amb l'article 31.1 de la Llei 5/1990 de Carreteres de la CAIB, es defineix com a zona de protecció de la carretera la compresa entre dues línies longitudinals paral·leles a les arestes d'explanació i a una distància d'aquestes de devuit (18) metres a les carreteres de dos (2) carrils de les xarxes primària i secundària. A la zona de protecció no es podran realitzar obres ni es permetran més usos que els compatibles amb la seguretat viària, prèvia autorització, en qualsevol cas, de l'organisme gestor.

3. D'acord amb l'article 35.1 de la Llei 5/1990 de Carreteres de la CAIB, es prohibeix la construcció de nous accessos a les carreteres de les xarxes primària i secundària, perquè ja existeix un. Sí és possible el seu condicionament.

4. Prèviament a l'inici de les obres hauran de recaptar la pertinent autorització del Departament de Mobilitat i Infraestructures.

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

Es conclou que:

En relació a la protecció del domini públic hidràulic subterrani, informem favorablement el document «Estudio de Impacto Ambiental Ordinario y Evaluación de repercusiones sobre Red Natura 2000 del Agroturismo Na Gosta (TM de Santanyi)».

Pel que fa al subministrament d'aigua mitjançant camions cisterna, es reitera la recomanació feta a l'informe del SEP referent a què l'aigua subministrada en camions cisterna provingui d'una massa d'aigua en bon estat o sigui aigua dessalinitzada i que es realitzi un registre dels albarans o factures oficials dels volums subministrats.

- Direcció Insular de Territori i Paisatge, del Consell de Mallorca:

Ateses les consideracions formulades a l'apartat anterior es conclou el següent:

Respecte al PTIM

D'acord amb la N.22 s'ha de tenir en compte que la retolació de l'activitat no superarà el 0,2 m2 de dimensió i haurà d'estar integrat amb l'entorn, així també no es permetrà la publicitat fixa mitjançant tanques, cartells o mitjans acústics.

D'acord amb la N.44, s'ha de considerar que l'emplaçament de les edificacions correspon a la zona E1 (zones AANP i ANEI), per la qual cosa s'ha de tenir en compte que el valor del flux hemisfèric superior instal·lat serà E1=0%.

Respecte al PIAT

Es compleix amb els requisits del PIAT. De totes maneres, als plànols d'emplaçament de les edificacions i instal·lacions, a la zona d'aparcament s'han de representar gràficament els arbres esmentats a la memòria (1 cada 2 places d'aparcament) i als mateixos plànols de la documentació.

Observacions referents a generadors d'energies renovables

S'instal·len 125 plaques fotovoltaïques amb una inclinació de 30° i a 60 cm del sòl en una superfície d'uns 350 m2. S'observa al plànol de Planta general i escomesa d'instal·lacions que es situen allunyades de les edificacions de l'agroturisme, prop de les galeries subterrànies per on passaran les canonades d'alimentació de l'energia produïda.



També, molt a prop de la instal·lació de fotovoltaiques s'instal·len 6 generadors eòlics de 4 m d'alçada.

Per tal d'integrar-les al paisatge, s'han de considerar les mesures de bones pràctiques següents:

- S'ha de procurar que la instal·lació de plaques tenguí una visibilitat baixa des dels principals punts d'observació, ja sigui des de l'interior de la finca o des dels camins o finques veïnes.

En tot cas convé plantar barreres vegetals de protecció visual a base d'elements arbustius o arboris presents en l'entorn i de baix requeriment hídric.

- Així mateix, l'alçada màxima de la instal·lació convé que no superi els 1,5 m i preferentment s'han d'instal·lar mitjançant estructures recolzades directament sobre el terreny o amb sistemes d'ancoratge amb perns perforadors o sistemes equivalents sense utilització de fonamentació de formigó.
- S'haurien d'utilitzar colors no brillants, de tonalitats suaus (no estridents) i que s'integrin en l'entorn, tant en els elements de suport, com en els perfils i en els mòduls de generació, dels panells fotovoltaiques i dels aerogeneradors.
- Direcció Insular de Turisme, del Consell de Mallorca:

Es conclou que:

Revisat el projecte i segons la informació donada, aquesta s'ajusta bàsicament a la normativa sectorial turística.

Per tot això, es pot informar favorablement el canvi d'ús dels edificis existents a agroturisme, sense perjudici de la tramitació que escaigui davant altres administracions en vistes a la realització de les actuacions proposades.

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

S'informa que:

Segons criteri d'aquest servei, no és de preveure que les actuacions projectades puguin suposar un efecte destacable sobre les espècies presents a la zona, sempre que es portin a terme les mesures correctores previstes, així com el pla de vigilància ambiental.

Es conclou que:

Inform FAVORABLEMENT sobre el projecte d'agroturisme Na Gosta, polígon 5, parcel·les 2 i 945, TM de Santanyí.

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

Es conclou que:

Per avaluar adequadament les repercussions del projecte a la Xarxa Natura 2000, el projecte i l'EIA hauran de tenir en compte les consideracions, mesures preventives i correctores incloses en la documentació, amb les variacions o excepcions següents:

Justificació que les accions derivades del projecte no ocasionaran repercussions ambientals als hàbitats i espècies protegides per la Directiva Hàbitats i Aus.

Mesures a adoptar per dur a terme l'activitat d'agroturisme, minimitzant l'ocupació de superfícies actuals d'hàbitat d'interès comunitari i d'hàbitats de les aus (que poden estar ocupades per altres tipus de vegetació), amb l'objectiu de mantenir les superfícies existents en la data de la declaració del LIC i ZEPA. Atès que l'explotació inscrita en el registre agrari té una extensió molt major que les parcel·les proposades, s'aportará un estudi d'alternatives d'ubicació i de dimensions de les instal·lacions i construccions per tal d'aconseguir l'objectiu esmentat. S'evitaran les àrees de nova construcció o edificacions i les noves àrees pavimentades, concentrant totes les instal·lacions i serveis a les zones ocupades per les antigues construccions, reduint les seves dimensions, si escau. Càlcul de la superfície d'hàbitat natural o seminatural (d'interès comunitari o no) ocupada per cada instal·lació o construcció. Els camins que comuniquen les diferents instal·lacions tendran l'amplada estrictament necessària. El sòl del parc fotovoltaique s'ha de mantenir en condicions naturals.

Mesures necessàries per evitar la modificació de l'avifauna i la disminució de la població d'aus protegides per la Directiva Aus presents a la finca i a les parcel·les adjacents. Inventari i distribució de les espècies, amb identificació de les àrees o llocs importants per a les aus (àrees de reproducció, concentració, repòs, etc.). Determinació del calendari de les obres en funció de l'inventari de les espècies, la seva distribució i sensibilitat. Prohibició de l'ús de biocides, hormones, fertilitzants i químics que puguin afectar la fauna i el sòl.

Mesures compensatòries, si escauen.

Pla de vigilància ambiental amb indicadors de seguiment de l'estat de conservació de la parcel·la i voltants, incloses les zones on es fan els



itineraris: seguiment de les poblacions d'aus, de l'estat de conservació dels hàbitats entorn de les infraestructures, presència d'espècies nitròfiles, al·lòctones invasores, de residus i nivell d'emissions acústiques.

Confirmació de la relació dels tipus d'usos i activitats permeses i no permeses a realitzar pels usuaris de l'agroturisme, a la finca i zones adjacents, per tal de reduir les afeccions als hàbitats i les espècies protegides per les Directives Hàbitats i Aus. Tipus d'activitats a realitzar a les zones exteriors. Possibilitat o no d'albergar esdeveniments amb elevada afluència de persones (festes, noces, musicals, concerts, etc.). Prohibició de pirotècnia i focs artificials.

Cartografia o zonificació de les àrees a ocupar per a les diferents activitats i a recórrer durant les rutes de passeig. Cartografia de camins existents a utilitzar en els itineraris i mesures per evitar la sortida de les persones fora dels camins (senyalització, abalisament, etc.). Identificació i cartografia de zones especialment sensibles que puguin trobar-se a la finca o als voltants dels camins on es faran els itineraris, com ara rius, àrees de concentració o descans d'aus, possibles zones ocupades per l'hàbitat prioritari «3170* Basses temporals mediterrànies», i àrees amb *Helianthemum caput-felis*. Mesures per conservar les àrees de «2250* Dunes litorals amb *Juniperus* spp.» existent fora de les parcel·les, seguint les recomanacions de la UIB.

Descripció de les activitats del sector primari desenvolupades a les parcel·les per poder avaluar la seva contribució a la conservació dels hàbitats i espècies, i poder fer un adequat seguiment de les aus.

Compliment de totes les normes per a prevenir i extingir els incendis forestals establertes en el Decret 125/2007, de 5 d'octubre, pel qual es dicten normes sobre l'ús del foc i es regula l'exercici de determinades activitats susceptibles d'incrementar el risc d'incendis forestals.

Mesures per a evitar la dispersió del vent dels residus a l'entorn natural en fase de construcció i funcionament. Neteja de les zones després de les obres i prevenció d'abocaments de qualsevol tipus de residu.

Descripció del pla de restauració vegetal. Llista d'espècies vegetals del pla de restauració i de l'enjardinament.

Descripció de l'enllumenat exterior, i avaluació de les repercussions ambientals produïdes sobre els hàbitats i les espècies. Mesures de prevenció de la contaminació lumínica per reduir l'afecció a la fauna i justificació del compliment de l'establert a la Llei 3/2005, de 20 d'abril, de protecció del medi nocturn de les Illes Balears. L'enllumenat exterior es restringirà al necessari per seguretat. No s'utilitzaran fonts de llum que, per mitjà de projectors convencionals o làser, emetin per damunt del pla horitzontal. Estima dels nivells d'emissió lumínica, d'acord amb el tipus i densitat d'enllumenat exterior, i horaris previstos.

Justificació del manteniment de l'espai com a zona de silenci, d'acord amb la Llei 1/2007, de 16 de març, contra la contaminació acústica de les Illes Balears. Mesures de prevenció de les emissions de renou durant les obres i les activitats, per tal d'evitar les repercussions a la fauna. Equips i focus acústics amb les seves emissions respectives (altaveus, generador, motors, etc.), estima dels nivells d'emissió sonora, límits i horaris previstos.

Avaluació del conjunt de les repercussions ocasionades per la totalitat de les actuacions derivades del projecte i dels projectes relacionats, com l'aparcament en la parcel·la adjacent.

Nomenament d'un responsable ambiental, que s'encarregui de la vigilància o supervisió de les mesures ambientals. Informació i sensibilització als usuaris de l'establiment.

Justificació que la geotèrmia u la reutilització de l'aigua de la piscina d'aigua salada no salinitzarà el sòl.

Pla de gestió de residus de construcció i demolició. Ubicació temporal de la caseta de residus i productes perillosos dins d'una de les edificacions.

- Segon informe del Servei de Planificació al Medi Natural (DG de Medi Natural i Gestió Forestal), de la Conselleria d'Agricultura, Pesca i Medi Natural (en relació amb la documentació complementària d'esmena de deficiències del promotor):

Es conclou que:

Inform favorablement sobre el Projecte d'agroturisme na Gosta, situat al polígon 5, parcel·les 2 i 945 del TM de Santanyí, dins l'àmbit del LIC i la ZEPA ES0000228 Cap de ses Salines. El projecte i l'activitat complementària de l'agroturisme no tendran afeccions negatives significatives sobre els hàbitats naturals i les espècies d'interès comunitari pels quals es va declarar l'espai de la Xarxa Natura 2000, sempre que el promotor compleixi els condicionants següents:

Compensar la pèrdua neta de l'hàbitat 6220* com a conseqüència de la ubicació de la piscina i de les plaques fotovoltaiques més aerogeneradors. La superfície que s'ha de recuperar és de 642 m² i pot dur-se a terme mitjançant la creació de nova superfície de l'hàbitat o la restauració de superfícies desaparegudes.



Instal·lar senyals als camins existents d'accés de camions cisterna per limitar la velocitat i prohibir fer renous estridents.

Redactar el Pla de Gestió de Residus de Construcció i Demolició en començar les obres.

Nomenar un responsable ambiental que s'encarregui de supervisar el Pla de Vigilància Ambiental i de fer complir els condicionants anteriors.

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

Es conclou que:

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

En el cas d'aprovar-se l'interès general i de portar-se a terme el projecte, les edificacions, tal com figura el projecte presentat, hauran de comptar amb una franja exterior perimetral de seguretat de 30 metres d'amplada mínima, sense acumulacions de combustible vegetal, amb un desbrossament selectiu i amb aclarides i podes de la massa arbòria que permetin trencar la continuïtat vertical i horitzontal de la vegetació. Així mateix, els camins i vials hauran de comptar amb franges longitudinals de 10 metres d'amplada mínima. Les característiques d'aquestes franges, així com de la resta d'elements de prevenció estan regulades a la següent instrucció (Resolució d'aprovació de les instruccions per determinar les característiques específiques de les franges de seguretat i altres mesures d'autoprotecció en zones interfície urbano-forestal).

- Ajuntament de Santanyí:

S'informa que:

D'acord amb l'article 96 de la Llei 3/2019, l'exercici d'activitat complementària d'agroturisme només pot tenir lloc a edificacions legalment existents que no estiguin fora d'ordenació, que es poden reformar però no ampliar per albergar la nova activitat, i mentre es mantengui el caràcter d'explotació agrària preferent.

Pel que fa a la seva consideració de paratge preservat, s'indica que:

No es podran introduir instal·lacions i obres que atemptin a l'espontània o natural dedicació.

Les edificacions notables, típiques, representatives o de valor arquitectònic reconegut hauran de ser defensades i conservades i no admetran altres obres que les que es requereixin per la seva restauració o una habilitació digna del seu caràcter i procedència.

Es preservarà la panoràmica i silueta actual d'edificacions antigues i s'evitarà la construcció d'edificis pantalla que les ocultin.

Queda prohibida la col·locació de cartells o anuncis propagandístics.

Les vies o camins han de ser restrictius i justificats, atenent a una rigorosa norma a fi que els moviments de terra siguin mínims i el seu traçat segueixi la topografia i accidents.

Així mateix, també consten efectuades les consultes a les següents administracions i persones interessades, tot i que no se'n ha rebut resposta:

- Servei d'Ordenació del Territori i Urbanisme, de la DG de Territori i Paisatge.
- Servei d'Agricultura (DG d'Agricultura, Ramaderia i Desenvolupament Rural), de la Conselleria d'Agricultura, Pesca i Alimentació.
- Servei d'Aigües Subterrànies, de la DG d'Espais Naturals i Biodiversitat.
- Servei de Costes i Litoral, de la DG de Territori i Paisatge.
- Amics de la Terra.
- Terraferida.
- GOB.

Al·legacions

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

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

5. Anàlisi tècnica de l'expedient

5.1. Alternatives

Es plantegen les alternatives següents:



L'alternativa 0, de no execució del projecte, suposa no dur a terme l'activitat complementària d'agroturisme a l'explotació agrària. Segons l'EIA, entre d'altres, podria implicar la pèrdua d'importants valors naturals i etnològics de la zona o l'increment del risc d'incendi, sense garantir la viabilitat de l'explotació, per la qual cosa es descarta.

L'alternativa 1 consisteix en l'execució del projecte d'agroturisme, com a activitat complementària a l'explotació agrícola, amb la reforma de les edificacions existents, per a 21 places turístiques (11 unitats d'allotjament), incloent-hi una piscina de 75 m² de làmina d'aigua i 15 places d'aparcament per a vehicles. Es preveu la instal·lació de xarxa de baixa tensió soterrada per camins existents fins a les edificacions (d'aproximadament 8 km de longitud lineal), així com la instal·lació de plaques fotovoltaiques en coberta i sobre el terreny i plaques solars per a la producció d'ACS, obtenint un mínim d'un 50% de la demanda energètica de l'activitat procedent de fonts renovables.

L'alternativa 2 consisteix en l'execució del projecte d'agroturisme, com a activitat complementària a l'explotació agrícola, amb la reforma de les edificacions existents, per a 14 places turístiques (7 unitats d'allotjament), incloent-hi una piscina de 75 m² de làmina d'aigua i 10 places d'aparcament per a vehicles. No es preveu la instal·lació de xarxa de baixa tensió soterrada i la demanda energètica de l'activitat quedaria coberta en més d'un 50% per fonts renovables.

L'alternativa 3 (seleccionada) suposa l'execució del projecte d'agroturisme, com a activitat complementària a l'explotació agrícola, amb la reforma de les edificacions existents, per a 14 places turístiques (7 unitats d'allotjament), incloent-hi una piscina de 71,75 m² de làmina d'aigua i 10 places d'aparcament per a vehicles, amb un 20% del total de places reservades per a vehicles elèctrics, a més d'un punt de càrrega i preinstal·lació de dotació de la resta de places. No es preveu la instal·lació de xarxa de baixa tensió soterrada i la demanda energètica de l'activitat s'aproximaria a un 100% procedent de fonts renovables.

Es justifica la selecció de **l'alternativa 3**, per considerar-se la més idònia, des del punt de vista ambiental. No obstant això, no es duu a terme cap anàlisi multicriteri, comparatiu entre les diferents alternatives.

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

D'acord amb l'EIA,

els principals impactes seran els següents:

a) Sòl i subsòl

Atès que el projecte es realitza majoritàriament sobre edificacions existents i que les rases per als distints serveis es faran per camins existents, es redueix notablement l'afecció potencial sobre el sòl, durant les obres. A més, cal tenir en compte que el trànsit de vehicles per la finca es limitarà molt, per la qual cosa no es preveuen alteracions o modificacions que afectin la capacitat i l'estructura sòl existent i que es reduirà al mínim imprescindible la superfície destinada a aplec de materials, entre d'altres. En tot cas, cal considerar el risc de contaminació del sòl i el subsòl per abocament accidental de substàncies contaminants, tot i que, entre d'altres, no es permetrà realitzar el manteniment de maquinària a l'obra.

Durant la fase de funcionament, cal tenir en compte la pèrdua de sòl per tasques agrícoles, a causa de les noves construccions. No obstant això, cal tenir en compte que els nous espais ocupats només suposaran un 0,36% de la superfície total de l'explotació agrària i que aquests no estan destinats, en general, a cultiu ni a ramaderia, sent àrees marginals agrícoles o terres de cultiu abandonades. Per altra banda, es minimitzaran els efectes adversos sobre el sòl perquè, a excepció dels camins senyalitzats per a passeig, la resta de la finca i explotació agrària no es posaran a disposició dels usuaris de l'agroturisme.

Durant la fase de desmantellament, es preveu la restauració del terreny al seu estat inicial, en relació amb les estructures no existents prèviament, i es tendran en compte les mesures correctores previstes durant la fase de construcció.

b) Emissions

Durant la fase d'obres i de desmantellament, es preveu una alteració de la qualitat de l'aire, de caràcter temporal, per l'emissió de pols i gasos contaminants a l'atmosfera, i l'emissió de renous, a causa de les actuacions previstes i el trànsit de vehicles i maquinària. No obstant això, la majoria de les edificacions ja estan construïdes, havent d'executar-se únicament la piscina i les rases per al pas de noves instal·lacions, i entorn de l'àmbit d'actuació no hi ha cap habitatge ni nucli urbà pròxim, per la qual cosa es minimitzaran els efectes adversos sobre la qualitat de l'aire. En tot cas, es preveuen mesures correctores, entre d'altres, els regs periòdics de les zones de trànsit, la limitació de la velocitat dels vehicles o l'execució de les obres en horari diürn i d'aquelles amb major impacte acústic fora de les èpoques de nidificació (febrer a juliol).

Durant la fase de funcionament, no s'esperen emissions acústiques rellevants atès que, entre d'altres, la maquinària prevista a l'activitat (sala de màquines de la piscina, caldera de biomassa...) es localitzarà soterrada i que l'increment en el trànsit de vehicles es produirà per una

carretera que ja es troba molt transitada a l'estiu. Pel que fa a les emissions contaminants, procediran de la caldera de biomassa i el grup electrogen d'emergència. No obstant això, per ambdós casos es tindrà en compte l'establert al Reglament d'Instal·lacions Tèrmiques d'Edificis.

c) Hidrologia i recursos hídrics

Atès que no s'identifiquen a l'àmbit d'actuació cursos d'aigua superficial, ni es troba afectat per zona potencialment inundable, les mesures correctores dels impactes durant les diferents fases del projecte han d'anar dirigides a minimitzar el risc de contaminació per abocament accidental de substàncies contaminants a l'aquífer, com la prohibició d'abocament d'olis i hidrocarburs sobre el sòl.

Durant la fase d'explotació de l'activitat, es preveu com a impacte un consum hídric total de 542.545 l anuals, incloent-hi les edificacions, la piscina i les zones exteriors. D'aquests, s'estima que 147.112 l procediran de la recollida d'aigua de pluja i 342.690 l de l'abastiment mitjançant camions cisterna. A més de la recollida d'aigües pluvials, es contemplen altres mesures minimitzadores del consum hídric, com la recollida de les aigües grises per a la seva posterior reutilització per al reg o la incorporació de sistemes d'estalvi del consum d'aigua als banys, dutxes, WC i aixeta. Així mateix, l'aigua subministrada pels camions cisterna provindrà d'una massa d'aigua en bon estat i es durà a terme un registre d'albarans i factures dels volums subministrats.

d) Flora

Atès que la finca s'ubica dins espai amb alt risc d'incendis forestals, serà necessària l'execució de franges d'autoprotecció (eliminació de vegetació) en zones d'interfície urbano-forestal. En tot cas, d'acord amb l'EIA, quant a la tala d'arbres per a la prevenció d'incendis, és necessària l'autorització de l'òrgan forestal, i, a més, s'hauran de respectar les espècies protegides i catalogades dins del Catàleg Balear d'Espècies Amenaçades i Especial Protecció, les Àrees Biològiques Crítiques i el Consell Assessor de Fauna i Flora de les illes Balears, els arbres catalogats com a singulars, les savines (*Juniperus turbinata*) i les espècies de gran port, si és el cas. Així mateix, durant les obres, es preveuen, entre altres mesures, la planificació de l'aplec de materials sobre l'espai no afectat per hàbitats d'interès comunitari (HIC) o la retirada de flora al·lòctona.

Durant la fase de funcionament, s'evitarà l'afecció a la flora, atès que les àrees de trànsit dins la finca quedaran limitades a camins i pistes ja existents.

e) Fauna

Les obres d'instal·lació, principalment de nous elements (excavació de l'àrea de la piscina, pas de cablejat soterrat...), necessitaran l'excavació i perforació. Les tasques descrites, juntament amb les obres de rehabilitació, implicaran un augment en els nivells de renou ambiental en la zona d'actuació i en el seu l'entorn pròxim, la qual cosa, pot resultar molest i perjudicial a la fauna de la zona. En aquest sentit, cal tenir en compte la proximitat a l'àmbit d'actuació de nius de rapinyaires (< 500 m), per la qual cosa serà necessari aplicar les mesures preventives del Pla Terrasse, majorment adoptades durant l'època de reproducció (sorolls, vibracions, altres molèsties...), entre els mesos de febrer a juliol, a més de la presència de tortuga mediterrània (*Testudo hermanni*). En aquest sentit, es preveu que l'execució dels treballs de major afecció acústica es dugui a terme fora de les èpoques de nidificació (de febrer a juliol) i el manteniment de les rases obertes el mínim temps possible, així com l'alliberament de la fauna (tortuga mediterrània...) que hagi pogut quedar atrapada en aquestes.

Durant la fase de funcionament, atès que no es preveuen ni excursions motores, ni activitats esportives actives a l'exterior, i que les rutes de passeig estaran delimitades, no s'espera un impacte rellevant sobre la fauna.

f) Residus

Es preveu l'elaboració d'un estudi de generació de residus en el moment de la redacció del projecte executiu. En tot cas, es preveuen mesures de segregació dels residus generats i el seu emmagatzematge temporal en les condicions adequades per minimitzar el risc de contaminació accidental.

g) Energia

D'acord amb l'EIA, el consum energètic associat a l'activitat (112.786 kWh any) quedarà majoritàriament cobert amb fonts renovables (instal·lació fotovoltaica, eòlica...), amb un percentatge estimat del 70,97% del total, incloent-hi el consum d'electricitat i la producció de fred i calor. Per altra banda, s'adoptaran mesures de millora de l'eficiència energètica, com la instal·lació d'enllumenat exterior eficient.

h) Àrees de prevenció d'incendis

Es preveu l'execució i manteniment d'una franja exterior perimetral de seguretat de 30 m d'amplària mínima al voltant dels edificis de l'agroturisme i instal·lacions.

**i) Paisatge**

D'acord amb l'annex d'incidència paisatgística, l'impacte paisatgístic del projecte es considera compatible. L'anàlisi de conques visuals mostra que la visibilitat serà pràcticament inexistent des dels nuclis urbans pròxims (Ses Salines i Colònia de Sant Jordi), des de la ctra. Ma-6110, des de les embarcacions de la zona costanera, des del Parc Nacional de Cabrera i des del Far de Cap Salines.

j) Patrimoni

Segons l'EIA, a la finca no existeixen jaciments arqueològics o construccions catalogades, però sí elements d'interès històric (antiga bateria militar) o etnogràfic, els quals es preveuen restaurar (murs de pedra en sec). En tot cas, caldrà tenir en compte els condicionants del Servei de Patrimoni Històric del Consell de Mallorca.

k) Activitats econòmiques

D'acord amb l'EIA, durant les obres, les actuacions de rehabilitació de les edificacions existents i l'execució dels nous elements de l'agroturisme crearà llocs de treball temporals. Durant la fase de funcionament, es crearan nous llocs de treball que es mantindran durant tot el temps de funcionament de l'activitat.

5.3. Seguiment ambiental

El document d'esmena de deficiències, aportat pel promotor, presenta un Programa de Vigilància Ambiental (PVA), amb una partida pressupostària específica de 32.035,93 euros, per a dur a terme el seguiment del compliment de les mesures preventives i correctores previstes, a les fases de construcció, funcionament i desmantellament. S'estableixen indicadors de seguiment, llindars i actuacions en cas d'incompliment d'aquests.

5.4 Consideracions addicionals

Respecte de la resposta del promotor a l'informe d'esmena de deficiències de la CMAIB, de data 28 d'abril de 2023, es fan les observacions següents:

a) «Informe de l'Ajuntament de Santanyí, atès que aquest no s'ha sol·licitat durant la fase de consultes.»

Es rep informe de l'Ajuntament de Santanyí, de data 15 de desembre de 2023.

b) «Anàlisi des del punt de vista ambiental i viabilitat de l'alternativa d'ubicar la piscina i altres elements de l'activitat (aparcament...) al costat de l'edificació principal, a la zona antropitzada i lliure de vegetació natural, fora d'hàbitats d'interès comunitari (HIC).»

Segons el document d'esmena de deficiències del promotor, els nous elements a ubicar dins l'agroturisme són principalment les instal·lacions fotovoltaica i eòlica, la piscina i els aparcaments (vehicles i bicicletes).

Pel que fa a la instal·lació fotovoltaica de 400 m² de superfície, es justifica que no es localitzi al costat de l'edificació principal, atès que «La ubicació en el polígon 1 sobre el sòl (cartografia Vegetació present a escala 1:1000 elaborada per la UIB), no era possible, per diverses raons tècniques:

- L'ocupació necessària no es podria instal·lar enfront de la zona de recepció o entrada, pels inconvenients evidents de pas. Únicament es podria considerar l'espai deixat entre l'edifici principal i l'annex 1. Eliminada la zona de pas entre edificis i considerades les zones d'ombreig sobre les plaques -que exercirien els mateixos edificis i la vegetació arbòria de l'entorn- fa que l'extensió útil tornaria a ser insuficient, per la qual cosa s'hauria de cercar un altre espai per a la ubicació de les plaques. Fins i tot sumant les teulades orientades a sud, obligava a localitzar nous espais per a la ubicació sobre sòl de les plaques solars.
- La fragmentació en la instal·lació de microespais per a la captació de plaques solars, la qual cosa redueix l'eficiència del sistema (obligant novament a incrementar el nombre de plaques a instal·lar), al qual se'ls unia la distància a les sales de màquines i centres de gestió de la producció elèctrica (búnquers i túnels existents).
- Aïllament tèrmic i sonor de les bateries, per la seva instal·lació en superfície, molt pròxima a zones d'ocupació i estades dels usuaris.

La ubicació en el polígon 9 sobre el sòl, també es va considerar, encara que havien de tenir-se en compte algunes raons tècniques i ambientals que podien suposar inconvenients:

- La instal·lació de les plaques solars a aquest espai, necessitava noves excavacions per a poder fer arribar l'energia fins als punts de gestió energètica de les instal·lacions (situades en els búnquers o túnels excavats existents).
- Necessitava la construcció d'una caseta que albergués les bateries i, així i tot, estava allunyat del sistema de gestió energètic conjunt.
- Es considerava també l'eliminació del punt de captació d'aigua (recollida de les plaques solars), per a evitar haver de dur a terme

noves excavacions per a arribar fins als punts principals de gestió d'aigua.

- El camp de plaques i les instal·lacions acompanyants, serien visibles per als usuaris de l'agroturisme.»

D'aquesta manera, el promotor justifica la ubicació seleccionada finalment per a la fotovoltaica, tenint en compte la seva viabilitat tècnica i diversos aspectes ambientals:

- «D'acord amb la normativa sectorial d'aplicació, en terrenys de baixa productivitat agrícola (es pot consultar l'apartat d'anàlisi del sòl agrícola de l'Estudi agronòmic de l'àrea fotovoltaica).
- La ubicació triada se situa no gaire allunyada de les edificacions, a una sementera que es rotura cada dos anys (sense vegetació arbustiva o arbòria). Aquesta roturació bianual, es realitzarà per a evitar el creixement de vegetació, de manera que s'obrin espais de seguretat, en un esforç per reduir el perill d'incendi en l'explotació agrària.
- Àrea de visibilitat nul·la (des de l'exterior i des de les mateixes construccions que componen l'agroturisme). S'opta també per una mena d'estructures mòbils de baixa altura (0,60 m d'alt), que redueixen molt la potencial visibilitat.
- Òptim aïllament acústic i tèrmic de les bateries, ja que es troben sota terra (túnels i búnquers existents) a temperatures i humitat estables al llarg de l'any, facilita el seu manteniment i evita molèsties o emissions acústiques o haver d'instal·lar aïllaments específics.
- El camp de plaques, se situa molt pròxim als túnels subterranis existents, associats a les antigues bateries militars. El cablejat anirà enterrat fins a arribar a la boca de ventilació més pròxima dels túnels. D'aquí es conduirà fins a la sala elèctrica principal, situada a la planta soterrània de la caseta 4.»

Respecte de la instal·lació eòlica (aerogeneradors), és un cas semblant a la fotovoltaica, atès que, d'acord amb el promotor, la seva ubicació ve determinada no només per la possibilitat tècnica de la seva ubicació, sinó per aspectes ambientals. Així, «La ubicació en el polígon 1 sobre el sòl (cartografia Vegetació present a escala 1:1000 elaborada per la UIB), no era possible, per diverses raons tècniques:

- L'ocupació necessària no es podria instal·lar enfront de la zona de recepció o entrada, pels inconvenients evidents de pas. Únicament es podria considerar l'espai deixat entre l'edifici principal i l'annex 1. L'altura dels aerogeneradors és de 4 metres, i es limita la seva altura per a evitar afecció als ocells. Si se situaven sobre terra, l'apantallament que exercien els mateixos edificis i el dosser arbori, suposava un lloc pràcticament nul a la instal·lació d'aquests aerogeneradors, per la qual cosa perd la seva funcionalitat.
- Es descartava la seva ubicació sobre les teulades, perquè elevaria la seva altura màxima per sobre de qualsevol dosser arbori de l'entorn, podent incrementar la seva potencial afecció sobre els ocells.
- La distància a les sales de màquines i centres gestió de la producció elèctrica (búnquers i túnels existents).

La ubicació en el polígon 9 sobre el sòl, també es va considerar, encara que havien de tenir-se en compte algunes raons tècniques i ambientals que podien suposar inconvenients:

- La instal·lació dels aerogeneradors a aquest espai, necessitava noves excavacions per a poder fer arribar l'energia fins als punts de gestió energètica de les instal·lacions (situades en els búnquers o túnels excavats existents).
- Es tornava a plantejar si els vents serien suficients, donades les característiques de l'espai: un espai obert, entre extensions de pinedes de molta altura.
- Necessitava la construcció d'una caseta que albergàs les bateries i, així i tot, estava allunyat del sistema de gestió energètic conjunt.
- Es considerava també l'eliminació del punt de captació d'aigua (recollida de les plaques solars), per a evitar haver de dur a terme noves excavacions per a arribar fins als punts principals de gestió d'aigua.
- Tant els aerogeneradors com les instal·lacions acompanyants, serien visibles per als usuaris de l'agroturisme.»

D'aquesta manera, el promotor justifica la ubicació seleccionada finalment per a l'eòlica, tenint en compte diversos aspectes ambientals:

- «La ubicació triada se situa enfront de les plaques fotovoltaïques, no gaire allunyada de les edificacions, en una sementera que es rotura cada dos anys, per a evitar el creixement de vegetació en un esforç per reduir el perill d'incendi en l'explotació agrària (i no preveu canvis en aquesta planificació).
- Es localitzen enfront del parc fotovoltaic, en terrenys de baixa productivitat agrícola (es pot consultar l'apartat d'anàlisi del sòl agrícola de l'Estudi agronòmic de l'àrea fotovoltaica).
- Com més pròxim a la costa i com menys masses boscoses entre les instal·lacions i l'origen dels vents, millor funcionaran els aerogeneradors.
- Molt pròxim als equips, en la part posterior dels aerogeneradors es localitza vegetació arbòria que supera els 6 metres d'altura, la qual cosa genera un efecte de pantalla visual i de referent per a ocells, que eviten l'impacte directe contra les estructures.
- Àrea de visibilitat nul·la (des de l'exterior i des de les mateixes construccions que componen l'agroturisme).»

Quant a l'aparcament, d'acord amb el promotor, inicialment es va considerar la seva ubicació al polígon 1, fora d'HIC. No obstant això, «L'espai per a la ubicació dels aparcaments, units a l'espai de gir necessari, feia necessari que:

- O bé l'aparcament hagués de dividir-se en dues zones: una enfront de l'edifici principal i entre l'àrea situada entre l'edifici principal i l'annex 1. Així i tot, caldria ocupar parcialment fins i tot altres polígons (ocupació de HIC)

- O bé, una ocupació de zones limítrofes al polígon 1 (on ja hi ha espais catalogats com HIC), ja que l'espai necessari per als aparcaments per a un dels dos espais, era insuficient.

A més a més, «La ubicació de l'aparcament en el polígon 1, plantejava una sèrie de problemes tècnics, ambientals i fins i tot de seguretat:

- Hi hauria una interacció entre el pas per als vianants i el pas de vehicles, molt estret en alguns punts, la qual cosa podia generar problemes de seguretat en el pas de vehicles.
- Major trànsit i entrada de vehicles de motor, dins de les zones immediates als edificis de l'agroturisme, la qual cosa incrementava les emissions atmosfèriques i les emissions sonores en l'espai destinat a zona d'allotjament.
- Eliminació de les zones d'enjardinament mediterrani, enfront de les edificacions.
- Alteració dels passos per als vianants dins de la distribució entre edificis.
- Efecte ratonera en el cas d'accident o incendi forestal. La localització dels vehicles en l'entorn immediat a les edificacions, dificulta la sortida en cas d'urgència i incrementa el potencial de perillositat tant per als usuaris, com per als equips d'emergència que puguin acudir.

En el polígon 1, s'han pogut mantenir els dos vehicles elèctrics de trànsit a l'interior de la finca de l'agroturisme i l'aparcament de bicicletes.»

En tot cas, se selecciona per la seva ubicació una parcel·la veïnada a les instal·lacions de l'agroturisme, amb les característiques ambientals següents:

- «La ubicació seleccionada es localitza fora d'àmbit HIC.

Els aparcaments se situen sobre el polígon 9 i polígon 1. L'aparcament principal se situa en el polígon 9 i el menor (únicament per a vehicles de trànsit intern en la propietat i de bicicletes) en el polígon 1. En cap dels polígons hi ha presència d'HIC.

No confondre, la distribució d'HIC amb la distribució de comunitats vegetals majoritàries. En el cas del polígon 9, l'informe de vegetació indica que hi ha una comunitat de vegetació ruderal (*Stellarietia mediae*), majoritària en aquest polígon. A l'àrea de Na Gosta la comunitat indicada, va lligada, fonamentalment, als voltants de les cases construïdes, als camps de cultiu més o menys abandonats i a les vores dels camins.

- Deixant els vehicles dels visitants en el punt triat (polígon 9), s'elimina el trànsit rodat amb vehicles de motor enfront de les edificacions. Es redueix també el perill d'atropellament a altres usuaris o a fauna. També s'elimina la potencial afecció per rodament sobre HIC, ja que s'arriba des de camí existent i es deixa l'automòbil sobre espai no identificat com a hàbitat d'interès comunitari.
- La ubicació triada se situa no gaire allunyada de les edificacions, en una font enfront de la qual voreja un arbustiu, la qual cosa millora la temperatura interna i externa dels vehicles aparcats. En qualsevol cas, si és necessari, s'aplicaran les mesures d'instal·lació d'1 arbre cada dos aparcaments, per a reduir la sensació i impacte tèrmic sobre els vehicles estacionats.
- Àrea de visibilitat nul·la (des de l'exterior i des de les mateixes construccions que componen l'agroturisme).
- Major velocitat d'evacuació per part dels usuaris i facilitat d'accés dels equips d'emergències, ja que no es trobarien amb vehicles que poguessin dificultar o incrementar el potencial d'incendi en un moment determinat.»

Finalment, pel que fa a la piscina, es va considerar la seva ubicació en espais pròxims sense ocupació de LIC (en el polígon 1 i en menor mesura, el polígon 9). Segons el promotor, «En el polígon 1:

- Es descarta l'àrea situada a l'oest de l'edifici principal, en tractar-se de la zona d'accés a l'agroturisme, situada enfront del camí principal de Na Gosta, principalment pel reduït de la zona (es tracta una franja entre el camí i els edificis principals), com pel fet que es localitzen a l'àrea els aljubs primigenis dels edificis militars. Per la seva construcció utilitzant marès i assentament sobre arenes, l'excavació enfront dels mateixos provocaria el seu deteriorament. Es tracta d'unes construccions tradicionals que s'incorporen al funcionament de l'agroturisme i són considerades en el projecte de rehabilitació (...)
- L'únic espai factible -per grandària- en el polígon 1, seria en aquest cas el situat entre l'edifici principal i el denominat Annex 1. Aquesta ubicació implicaria:
- Eliminació de les zones d'enjardinament mediterrani, enfront de les edificacions.
- Alteració dels passos per als vianants dins de la distribució entre edificis.
- Implica la construcció sobre zona qualificada d'AANP, no sols de la piscina sinó dels edificis o instal·lacions que haurien de donar assistència a aquesta, amb una possible ocupació limítrofa de zones HIC. Es recorda que el projecte de rehabilitació maximitza l'ús de les estructures existents per a una major economia i equilibri del conjunt, per la qual cosa s'incorporen les galeries i túnels excavats en la finca. La situació de la piscina en aquesta àrea implicaria noves construccions (...)
- Impossibilitat de l'ús de la piscina tot l'any (els mesos d'hivern es descartaria per la temperatura de l'aigua).
- Major impacte sonor, principalment per dos motius:
- La maquinària de la piscina (bombament, sistema de cloració, filtrat...), suposa l'increment d'emissions acústiques en superfície. Seria necessari un reforç acústic de les noves construccions.





- La zona de piscina, es tracta d'una zona lúdica i de trobada a l'aire lliure dels ocupants de l'agroturisme. Si bé, l'agroturisme es planteja com un espai de relaxació i no es permetran activitats que generin emissions acústiques elevades (fil musical en l'exterior, activitats grupals en l'exterior com puguin ser competicions, excursions amb vehicles de motor... entre d'altres), que puguin ocasionar afecció a la fauna de l'entorn, cal considerar que en les zones on hi ha una major concentració d'usuaris en l'exterior -com en el cas de la piscina- pot haver-hi un nivell més elevat de renou ambient.

No s'ha d'oblidar que, al nord de les edificacions, es localitzen dos nius d'espècies protegides dins del Pla Terrasse: com més al sud es localitzen els punts de major emissió de renou, més allunyats estan els focus d'emissió sonora dels nius.

- Invisibilitat de l'espai des dels edificis principals i des de l'exterior de la finca.
- La ubicació de la piscina no seguiria les indicacions del Servei Forestal: sempre que sigui possible, les piscines estaran distanciades de les edificacions a una distància mínima de 50 m, amb una franja del voltant de 25 m lliure de vegetació (arbrada), per a facilitar la càrrega d'aigua dels mitjans aeris d'extinció.

En el cas de l'àrea del polígon 9, es va descartar pràcticament immediatament, ja que incorporava la majoria dels problemes del polígon 1 i a més implica localitzar instal·lacions fora de l'àrea destinada a l'àmbit que comprèn l'agroturisme:

- La piscina es trobaria enfront de l'aparcament, fora de la finca que alberga l'agroturisme, quedant a més completament desubicada en el que seria els espais de l'entorn de les edificacions que donen servei a l'allotjament de l'agroturisme. Cal indicar que les unitats d'allotjament se situen al sud de l'aparcament.
- Implica la construcció sobre zona qualificada d'AANP, no sols de la piscina sinó dels edificis o instal·lacions que haurien de donar assistència a aquesta. Es recorda que el projecte de rehabilitació maximitza l'ús de les estructures existents per a una major economia i equilibri del conjunt, per la qual cosa s'incorporen les galeries i túnels excavats en la finca (...)
- Impossibilitat de l'ús de la piscina tot l'any (els mesos d'hivern es descartaria per la temperatura de l'aigua).
- Major impacte sonor, principalment per dos motius:
- La maquinària de la piscina (bombament, sistema de cloració, filtrat...), suposa l'increment d'emissions acústiques en superfície. Seria necessari un reforç acústic de les noves construccions.
- La zona de piscina, es tracta d'una zona lúdica i de trobada a l'aire lliure dels ocupants de l'agroturisme. Si bé, l'agroturisme es planteja com un espai de relaxació i no es permetran activitats que generin emissions acústiques elevades (fil musical en l'exterior, activitats grupals en l'exterior com puguin ser competicions, excursions amb vehicles de motor... entre d'altres), que puguin ocasionar afecció a la fauna de l'entorn, cal considerar que en les zones on hi ha una major concentració d'usuaris en l'exterior -com en el cas de la piscina- pot haver-hi un nivell més elevat de renou ambient.

No s'ha d'oblidar que, al nord de les edificacions, es localitzen dos nius d'espècies protegides dins del Pla Terrasse: com més al sud es localitzen els punts de major emissió de renou més allunyats estan els focus d'emissió sonors dels nius.

- Invisibilitat de l'espai des dels edificis principals i des de l'exterior de la finca.»

D'aquesta manera, la ubicació seleccionada per a la piscina té els avantatges ambientals següents:

- «Localització d'espais ja construïts pròxims que proveeixen d'espai per a donar assistència a aquesta (...)
- Està prevista la instal·lació d'un grup de cogeneració que funcionarà com un grup electrogen a gas (d'emergència per a quan la fotovoltaica i l'eòlica no aportin el necessari). La proximitat del grup de cogeneració, permetrà que es pugui recuperar la calor que genera en la crema, per a escalfar aigua, que s'utilitzarà en la calefacció, en ACS i piscina.
- El projecte intenta fer ús de les estructures existents per a una major economia i equilibri de projecte, per la qual cosa també es fa ús de les galeries i túnels excavats en la finca. D'aquesta manera s'obtenen tres resultats cercats: l'ocultació de la maquinària, l'aïllament acústic de la mateixa sota terra i una major estabilització tèrmica de la maquinària (...).

Al nord de les edificacions, es localitzen dos nius d'espècies protegides dins del Pla Terrasse: la ubicació triada allunya els focus d'emissió dels nius trobats. Com més allunyats d'aquests nius (ubicació d'instal·lacions més al sud), menor és la potencial afecció sobre els nius.

- Amb l'objectiu de millorar l'efectivitat de les tasques d'extinció d'incendis forestals que puguin dur-se a terme en la zona i que puguin arribar a amenaçar l'establiment, la piscina es localitza a 125 metres de l'edifici principal. La piscina es localitza allunyada dels dorsers arboris més pròxims a les zones de construccions, trobant-se en una àrea buidada, perquè fa el seu ús factible pels equips aeris d'emergències, en cas d'incendi forestal. Se segueixen d'aquesta manera les indicacions del Servei Forestal (...)
- Invisibilitat de l'espai des dels edificis principals i des de l'exterior de la finca.»



c) «D'acord amb el Servei de Planificació al Medi Natural, completar la cartografia o zonificació de les àrees a ocupar per les diferents activitats i a recórrer durant les rutes a passeig. Cartografia de camins existents a utilitzar en els itineraris i mesures per evitar la sortida de persones fora dels camins (senyalització, abalisament, etc.). Identificació i cartografia de zones especialment sensibles que puguin trobar-se a la finca o als voltants dels camins on es faran els itineraris, com ara rius, àrees de concentració o descans d'aus...»

Segons el promotor, «Les activitats es destinarien únicament als allotjats en l'establiment (no s'oferirà externament). És difícil determinar ara, que tipus d'activitats es podran oferir, però algunes de les que podrien estar alineades amb la filosofia del projecte serien:

- Activitats de benestar, entre les quals es podrien comptar les sessions de salut, nutrició, entrenament personal, ioga, meditació, etc. Sempre entorn de les edificacions principals.
- Turisme Ornitològic. Oferta guiada per professionals per rutes dins de la mateixa explotació agrària.
- Observació del cel nocturn. Es preveu una molt tènue il·luminació externa de l'espai, la qual cosa permetrà gaudir de l'excel·lent qualitat del cel nocturn en aquesta àrea no afectada per la contaminació lumínica, la qual cosa ho fa especialment apte per a desenvolupar activitats turístiques basades en aquest recurs natural.
- Es permetrà el passeig controlat pels camins senyalitzats de la finca. Les pistes de terra facilitaran els passejos a peu i amb bicicleta per l'interior de la finca de Na Gosta, encara que s'indicarà clarament als usuaris que no es permeten les incursions fora dels camins existents.

Algunes de les activitats que no es podran dur a terme en la finca d'estudi:

- No es permetrà el trànsit de vehicles (excursions o passejos amb vehicles de motor), dels usuaris. S'ha habilitat un aparcament a l'entrada de la finca, on l'usuari aparcarà el vehicle i no farà ús d'ell a l'interior de la finca (els passejos seran a peu o amb bicicleta). Per a persones amb mobilitat reduïda, es posarà a disposició un vehicle elèctric d'ús de l'agroturisme.
- No es preveu la instal·lació de fil musical a l'exterior.
- No es preveuen rutes a cavall.
- No s'oferirà l'activitat de caça als usuaris de l'agroturisme.
- No es permetran activitats que generin emissions acústiques elevades que puguin ocasionar afecció a la fauna de l'entorn.
- Activitats esportives grupals en l'exterior (com per exemple competicions).
- Passeig amb animals de companyia, sempre amb corretja i no permetent la solta d'aquests per la finca, per a evitar la depredació o antagonisme dels primers sobre la fauna pròpia del lloc.»

Quant als vials (pistes) de la finca objecte d'estudi, es disposarà dels següents:

- «Accés principal a la finca des de la carretera Ma6110: serà l'accés per a vehicles de proveïdors, usuaris i personal d'assistència en l'espai.
- Accessos secundaris i pistes internes: únicament de trànsit amb vehicle per part del personal de l'explotació agrària, principalment per a tasques agrícoles. Aquests vials seran d'ús a peu (o amb bicicleta per a aquells que ho desitgin) per als usuaris de l'agroturisme. Estaran senyalitzats i s'informarà de la necessitat de romandre en aquests, per a evitar la deambulació per la finca.
- Tancament d'accés: una de les pistes d'accés a la finca des de la carretera Ma6110, es tancarà al trànsit a peu o amb bicicleta d'usuaris (i es limitarà el propi ús de la finca), durant els mesos de nidificació, per a evitar afecció a avifauna present.»

Segons el promotor, a excepció dels camins senyalitzats per a passeig, la resta de la finca i explotació agrària no es posarà a disposició dels clients de l'agroturisme. Com a espais ambientalment sensibles entorn de l'àmbit d'actuació, cal tenir en compte la presència d'un niu d'àguila coabarrada (*Aquila fasciata*) a uns 220 m de distància de les edificacions, i d'un niu de milana (*Milvus milvus*) a uns 430 m d'aquestes edificacions.

Els itineraris de passeig es configuren de manera que la ruta sigui circular, de 2 km de longitud, i sense modificació de les seves característiques, és a dir camins de terra compactats pel pas de vehicles, utilitzats també en la gestió forestal i agrícola de l'explotació agrària. Se senyalitzaran aquests camins amb fites de fusta, cada 300-500 m i a les interseccions amb altres pistes internes, per evitar confusions als usuaris de l'agroturisme. Així mateix, també s'incorporaran senyals que indiquin que no es pot sortir dels camins delimitats, com a zona ambientalment sensible i zona agrícola, i que són pel pas exclusiu a peu o amb bicicleta. Per altra banda, hi haurà una pista de pas limitat, amb una barrera i la prohibició expressa del pas de personal no autoritzat.

d) «Identificació i valoració dels impactes ambientals derivats del trànsit de camions cisterna per al proveïment d'aigua de l'activitat del trànsit de vehicles del gestor autoritzat per a la retirada dels llots de depuradora de les fosses sèptiques. Mesures correctores, si escau»

Segons el promotor, «Els accessos a la finca de Na Gosta es realitzen principalment des de la carretera Ma6110, vial de la xarxa secundària del Consell de Mallorca (Far del Cap de Ses Salines). Des d'aquesta carretera, s'endinsen diversos camins privats de terra sense asfaltar o formigonar cap a la finca. L'accés privat a la finca Na Gosta es realitza travessant la finca de Sa Vall (parcel·la 00002, polígon 005), en el

punt quilomètric 6,9.

El projecte no preveu canvis ni alteracions sobre el camí d'accés principal, ni tampoc en altres secundaris, de menor ús, en la finca de Sa Vall. Tots ells són assimilables a pistes, d'usos agrícola i forestal en la majoria dels casos, ben caracteritzats en fotografia aèria.

Si bé el projecte no preveu canvis, ni modificació del traçat, ni formigonat, ni asfaltat algun en el camí d'accés, sí que preveu una millora en el ferm, eliminant alguns dels sots existents, de manera que es faciliti el pas dels usuaris.

Respecte del trànsit de vehicles pesants, com a camions cisterna per a l'aportació d'aigua com per a l'extracció de llots de depuradora, s'han calculat les entrades aproximades en el document ambiental lliurat per a la tramitació ambiental.

Donat el consum estimat i de la capacitat de transport d'aquests vehicles, s'està considerant uns 20-22 transports en tot l'any. Això vindria a equivaler a l'entrada de vehicles cada dues o tres setmanes, que a l'estiu previsiblement, aquesta freqüència s'incrementaria i es podria parlar d'un transport setmanal.

La descàrrega es realitzaria en el punt habilitat per a això, localitzat al nord de les edificacions (al costat de la construcció existent "Garita"), amb el que no s'afectaria els usuaris de les instal·lacions.

La retirada dels llots es realitzarà mitjançant l'evacuació d'aquests en un camió-cisterna i es durà a terme per un gestor de residus autoritzat. El seu buidatge dependrà, és clar, de l'ús que rebí la depuradora i, per tant, dels llots acumulats, del volum de l'equip i l'ús de les instal·lacions. Donat el funcionament d'aquestes EDAR de nova generació, es preveu un buidatge previsiblement cada dos anys.

La captació es realitzaria en la mateixa depuradora, situada a l'est de les edificacions, amb el que no s'afectaria els usuaris de les instal·lacions.

Per a atenuar els possibles efectes de l'entrada de vehicles que aportin aigua potable o de càrrega de llots de depuradora, es tendrà en compte el següent:

- Els transports seran diürns.
- El buidatge dels llots de la depuradora, es realitzarà durant el dia, evitant les hores més caloroses del dia.
- El trànsit de camions/vehicles de motor pels vials o pistes per l'interior de la finca, no superarà els 30 km/h.
- Els vehicles de subministrament/servei s'abstindran de generar renous o emissions innecessàries (accelerades del motor, fer ús de la botzina, etc.). Aquestes condicions s'indicaran a l'empresa subministradora, abans dels serveis.
- Els vehicles no sortiran dels vials existents.

L'efecte d'entrada d'un camió setmanal o mensual, per a l'aportació d'aigua, aplicant les mesures preventives indicades (reducció de la velocitat a 30 km/h, evitant accelerades, sense sortir dels camins marcats, sense poder fer ús de la botzina...), no és superior al trànsit de camions que es dona a la carretera principal, situats a la mateixa distància dels punts sensibles (nidificació d'ocells rapaços) localitzats a l'àrea d'estudi. Per sota de 30 km/h, els renous per rodament -més encara sobre vials de terra compactada- són descartables.

Les emissions d'aquesta mena de vehicles se situarien entre 86 i 90 dB (menor a quanta menor velocitat es moguin), variant molt, en funció de l'antiguitat del vehicle (0,19 dB/any, amb un coeficient de correlació: 0,891).

En l'explotació agrària, es fa ús de maquinària agrícola (tractors de treball, conreadors, motoserres...) tot l'any, que superen generalment els 100 dB(A) (en el cas de motoserres, moltes vegades per sobre dels 130 dB), i que no ha generat problemes amb les espècies de l'entorn.

No és possible assignar major risc o una problemàtica per emissions sonores, quan actualment, ja sigui pels treballs duits a terme en el manteniment de l'explotació agrària o de les emissions provinents de la mateixa carretera circumdant no ha generat problemes en els espècimens trobats i residents en la finca i els seus voltants.»

e) «Partida específica relativa al Pla de Vigilància Ambiental (PVA), que inclogui el cost de les mesures ambientals i el seu seguiment. Establiment al PVA d'indicadors, l·lindars i previsió d'actuacions en cas d'incompliment d'aquests»

D'acord amb el promotor, es preveu una partida específica relativa al PVA dins el pressupost del projecte, que ascendeix a 32.035,93 euros. El PVA estableix, durant les fases de construcció, funcionament i eventual desmantellament, uns indicadors de seguiment, uns l·lindars i unes actuacions concretes en cas del seu incompliment.

6. Conclusions

Per tot l'anterior, es formula la declaració d'impacte ambiental favorable a la realització del projecte "Projecte d'Agroturisme Na Gosta (TM de Santanyi)", signat pel Sr. Manuel Villanueva Basarte, arquitecte, amb data 15 de setembre de 2021, en concloure's que previsiblement no es produiran impactes adversos significatius, sempre que es compleixin totes les mesures preventives i correctores proposades a l'estudi



d'impacte ambiental, amb data juny de 2022, i acceptades pel promotor durant el procés d'avaluació d'impacte ambiental, i a més es compleixin els condicionants següents:

1. Atesa l'existència de nius d'àguila coabarrada (*Aquila fasciata*) i milà reial (*Milvus milvus*) pròxims a la zona d'estudi, les obres s'hauran d'executar fora del període comprès entre l'1 d'abril i el 31 de juliol, ambdós inclosos.
2. Els aplecs de materials, estris necessaris i instal·lacions auxiliars necessàries per a l'execució de les obres, es localitzaran fora de zones vegetades, especialment dels espais cartografiats com a hàbitat d'interès comunitari (HIC).
3. Durant la fase d'obres s'hauran de dur a terme regs periòdics amb aigua pluvial o regenerada per minimitzar la producció de pols, així com tenir en compte bones pràctiques per tal de minimitzar la contaminació atmosfèrica:

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

4. Atès que la zona presenta un nivell moderat de vulnerabilitat a la contaminació d'aqüífers, durant l'execució de les obres, s'han d'adoptar les màximes precaucions per evitar l'abocament de substàncies contaminants, incloses les derivades del manteniment de les maquinàries, d'acord amb el que disposa l'art. 2 punt 1 c) del Decret llei 1/2016, de 12 de gener, de mesures urgents en matèria urbanística.

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

- Cal compensar, a la pròpia parcel·la, la pèrdua neta de l'hàbitat 6220* com a conseqüència de la ubicació de la piscina i de les plaques fotovoltaïques més aerogeneradors. La superfície que s'ha de recuperar és de 642 m² i pot dur-se a terme mitjançant la creació de nova superfície de l'hàbitat o la restauració de superfícies desaparegudes.
- S'hauran d'instal·lar senyals als camins existents d'accés de camions cisterna per limitar la velocitat i prohibir fer renous estridents.
- Cal redactar el Pla de Gestió de Residus de Construcció i Demolició en començar les obres.

6. Segons el Servei de Salut Ambiental, en cas que les aigües pluvials recollides es destinin a les edificacions de l'agroturisme, el gestor haurà d'elaborar un pla d'autocontrol que englobi des dels punts de captació fins als punts d'ús, incloent-hi totes les fases del procés (captació, filtració, desinfecció, emmagatzematge i distribució) i controls de qualitat per tal de garantir la potabilitat de les aigües recollides. Aquest pla d'autocontrol s'haurà de remetre a la DG de Salut Pública per a la seva revisió i autorització.

7. L'aigua subministrada en camions cisterna ha de provenir d'una massa d'aigua en bon estat o ha de ser aigua dessalinitzada, havent de conservar-se els albarans o factures oficials dels volums subministrats.

8. Els panells fotovoltaïcs hauran de tenir una eficiència unitària mínima del 20%.

9. D'acord amb el Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl, les edificacions de l'agroturisme hauran de comptar amb una franja exterior perimetral de seguretat de 30 m d'amplada mínima, sense acumulacions de combustible vegetal, amb un desbrossament selectiu i amb aclarides i podes de la massa arbòria que permetin trencar la continuïtat vertical i horitzontal de la vegetació. Així mateix, els camins i vials hauran de disposar de franges longitudinals de 10 metres d'amplada mínima.

En tot cas, aquestes franges hauran de respectar els espais ocupats per hàbitats d'interès comunitari (HIC).

10. Els enjardinaments previstos al voltant de les edificacions de l'agroturisme i la plantació d'exemplars arboris a l'aparcament hauran de realitzar-se amb espècies autòctones, presents en l'entorn, i de baix requeriment hídric. Per altra banda, les tasques de retirada dels exemplars de flora al·lòctona invasora present a l'àmbit d'actuació hauran de comptar amb el vistiplau del Servei de Protecció d'Espècies.

11. D'acord amb el Servei de Patrimoni Històric, del Consell de Mallorca, el projecte haurà d'adoptar les següents cauteles arqueològiques:

- Abalisar l'àrea identificada com de potencial arqueològic si s'ha de fer pas de maquinària o aplec de terres. En cap cas es podrà fer moviment de terres en aquesta zona. Tampoc es podran emprar les àrees properes als jaciments per pas de maquinària i emmagatzematge de materials si no s'han abalisat prèviament per part dels arqueòlegs.
- Seguiment de les obres a la torre moderna, per garantir que no s'afecta cap eventual estructura preexistent que pogués romandre al túmul.
- Conservar l'estructura i la pàtina dels elements d'arquitectura tradicional.

12. Finalitzada la vida útil dels elements que componen les instal·lacions fotovoltaïca i eòlica, s'hauran de gestionar els residus adequadament, entre d'altres, s'haurà de procedir a la gestió dels panells fotovoltaïcs com a residus perillosos, d'acord amb el Reial decret 110/2015, de 20 de febrer, sobre residus d'aparells elèctrics i electrònics, així com a la restauració del terreny al seu estat natural, si escau.

13. Atès el valor ambiental de l'emplaçament de l'activitat, el promotor haurà de contractar una auditoria ambiental, la qual serà responsable de vetllar pel compliment de les mesures preventives i correctores a adoptar, el seguiment ambiental i l'elaboració d'informes. El cost



d'aquesta auditoria s'haurà d'incorporar dins la partida pressupostària específica relativa al Programa de Vigilància Ambiental (PVA).

Per altra banda, es recorda que:

- Abans de l'inici de les obres, s'haurà d'obtenir la pertinent autorització del Departament de Mobilitat i Infraestructures del Consell de Mallorca.
- Quan l'execució de les obres coincideixi amb l'època de perill d'incendis, s'aplicaran les mesures de l'article 8 (que recullen mesures conjunturals de prevenció d'incendis) del Decret 125/2007, de 5 d'octubre, pel qual es dicten normes sobre l'ús del foc i es regula l'exercici de determinades activitats susceptibles d'incrementar el risc d'incendi forestal.
- En cas de qualsevol modificació del projecte que pogués afectar espais arqueològics, aquesta s'haurà de notificar a l'administració competent, la qual prendrà les mesures que consideri oportunes per protegir el patrimoni, si s'escau.
- Respecte de la fossa sèptica d'oxidació total per al tractament de les aigües residuals de l'activitat, s'haurà de presentar una comunicació prèvia d'aquest sistema autònom (segons el model facilitat per la DGRH i que es pot consultar a la seva web). Després d'aquesta comunicació, en el termini de dos anys, s'haurà de presentar una declaració responsable de la instal·lació del sistema de depuració (també segons model oficial), que acompanyarà amb un document acreditatiu d'adquisició, instal·lació, característiques tècniques, rendiment i pla de manteniment.

Així mateix, tant la reutilització per al reg de les aigües residuals depurades, com de les aigües procedents de la piscina, haurà d'obtenir l'autorització corresponent de l'administració competent en matèria de salut pública.

- En cas que les aigües pluvials es destinin a l'ús en les edificacions de l'agroturisme, cal consultar la «Guía Técnica de aprovechamiento de aguas pluviales en edificios» de la Asociación Española de Empresas de Tratamiento y Control de Aguas, pel disseny de les instal·lacions.
- La retirada d'exemplars arboris per a l'execució de les obres haurà de comptar amb el vistiplau de l'administració competent en matèria de gestió forestal.
- L'aplicació a la finca de les cendres produïdes a les calderes de biomassa haurà de complir amb les indicacions del Codi de Bones Pràctiques Agrícoles de les Illes Balears (BOCAIB núm. 7, de 15 de gener del 2000).
- Atesa la ubicació del projecte, la senyalització de les rutes de passeig haurà de seguir les indicacions del «Manual de senyalètica de la xarxa d'espais naturals de les Illes Balears» de la CAIB. A excepció d'aquests camins senyalitzats, la resta de la finca i explotació agrària no es posarà a disposició dels usuaris de l'agroturisme.
- D'acord amb l'art. 123 del PHIB 2019, el sistema de geotèrmia tancada que es pretén instal·lar haurà d'obtenir la pertinent autorització de l'Administració Hidràulica, sense perjudici de la resta d'autoritzacions que sigui necessari obtenir.
- El grup electrogen a gas natural, d'emergència per a quan la fotovoltaica i l'eòlica no aportin l'energia necessària, haurà de tenir en compte els condicionants establerts per la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica i, en cas que correspongui, complir amb les prescripcions del Reial decret 1042/2017, de 22 de desembre, d'instal·lacions de combustió mitjanes.

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

(Signat electrònicament: 19 de març de 2024)

La directora general de Coordinació i Harmonització Urbanística

Maria Paz Andrade Barberá

Per suplència de la presidència de la CMAIB

(BOIB núm. 106 de 29 de juliol 2023)

