

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA

CONSELLERIA D'HABITATGE, TERRITORI I MOBILITAT

785

Resolució de la directora general d'Harmonització Urbanística i Avaluació Ambiental per la qual es formula la declaració d'impacte ambiental sobre el Projecte Bàsic de Reforma d'habitatge en edifici existent per a conversió en Agroturisme ("Torre de S'Almunia") - Es Rafal des Porcs", promogut per Maria del Milagro de Sarriera y Vargas-Zuñiga .TM de Santanyí) (Exp. 96A/2024)

Vist l'informe tècnic amb proposta de resolució de dia 9 d'octubre de 2024, i d'acord amb l'apartat 1 de l'article únic del Decret 5/2024, de 29 de maig, pel qual s'estableixen les competències i l'estructura orgànica bàsica de les conselleries de l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, i la disposició transitòria primera del Decret llei 3/2024, de 24 de maig, resolc formular la següent:

DECLARACIÓ D'IMPACTE AMBIENTAL

El "Projecte Bàsic de Reforma d'habitatge en edifici existent per a conversió en Agroturisme ("Torre de S'Almunia") - Es Rafal des Porcs(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 ZEPA ES0000228 «Cap de ses Salines».

L'EIA es va exposar al públic el 8 d'agost de 2023 (BOIB núm. 110) i la tramitació a seguir és l'establerta a la Llei 21/2013 i el Decret legislatiu 1/2020.

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

1. Informació del projecte

Les obres objecte del projecte, van destinades a la reforma d'un habitatge i edificacions existents per al seu canvi d'ús a agroturisme al conjunt de "Sa torre de s'Almunia" a la finca d'Es rafal des Porcs, al TM de Santanyí, pel que fa a l'adaptació de les edificacions a la normativa en matèria d'accessibilitat i eficiència energètica. Després del canvi d'ús que es proposa, l'establiment, comptarà amb un total de 10 unitats d'allotjament, comptabilitzant un total de 20 places.

Actualment, la finca es troba dins la base territorial de l'explotació agrària prioritària n° 7070.

La parcel·la on es desenvolupen les actuacions es la parcel·la 1 del polígon 5 del terme municipal de Santanyí. Referència cadastral de la parcel·la: 07057A005000010000FG. Dins aquesta parcel·la cadastral, les edificacions objecte del projecte, es localitzen a la subparcel·la número 9 (Sa Torre de s'Almunia) segons la llicència de parcel·lació de la parcel·la 1 del polígon 5 de cadastre de rústica de Santanyí, sobre el projecte visat núm. 7/1035/03 del 27/03/03, registre de parcel·lació núm. 4R307952 aprovat el 10 d'abril de 2003 per l'ajuntament de Santanyí. Aquesta parcel·la compta amb una superfície de 84 hectàrees.

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

Construcció A. Edificació principal, es va construir l'any 1939, disposa de planta baixa (277,57 m² + 110 m² de porxos), primera planta (239,74 m²) i segona planta (239,74 m²). La planta baixa després del condicionament interior es destinarà principalment a espais comuns, comptant a més amb dues unitats d'allotjament en suite, una d'elles adaptada. Es reubica l'escala existent al centre de l'edificació per optimitzar els accessos a les unitats de les plantes superiors i fomentar l'arquitectura actual tradicional d'arc. En la primera planta i segona es redistribueixen les dependències existents per a la creació de vuit unitats d'allotjament repartides en quatre dormitoris en suite amb saló per cada planta.

Construcció B, anterior al 1956, disposa de planta baixa (59,60 m²) i planta entresolat (59,60 m²). Es reformen i netegen les dependències existents per a la creació d'un espai comú en planta baixa d'ús complementari a l'agroturisme.

Construcció C, Construcció annexa adjacent a les altres dues construccions principals, probablement de la mateixa data de construcció que





l'edifici A (1939). És una construcció d'una sola planta destinada a la guarda d'animals i a un forn de llenya de pedra. El forn existent es manté, es procedirà a la seva neteja i adequació per tal de mantenir el seu ús. El recinte adjacent es pretén donar un ús de cuina exterior.

Piscina, Es projecta una piscina amb una superfície de mirall d'aigua d'un màxim de 75 m² seguint la inclinació del terreny. La implementació de paisatgisme i les dimensions de la nova piscina compliran amb l'article 60 del PIAT 2020 resumint-se amb criteris sostenibles i integració paisatgística seguint l'article 30 punts 1 i 2.

Per tal d'abastir d'aigua l'activitat que es proposa, es duran a terme les tramitacions necessàries per sol·licitar el canvi d'ús del sondeig ACA 121. Segons l'EIA, es requereix d'una dotació mínima d'abastiment d'aigua de 350 litres/habitant*dia. Considerant que l'agroturisme disposa de 20 places, el volum mínim d'acumulació d'aigua requerit és de 7.000 litres. Si no fos possible el canvi d'ús del sondeig ACA-121, s'iniciaran les tramitacions pel pou ACA-113. Des del sondeig existent que es proposa, s'omplirà un dipòsit soterrat de 15 m³ des d'on sortiran dues xarxes de distribució.

Per una banda l'aigua serà descalcificada i s'acumularà en un dipòsit amb capacitat de 2 m³ ubicada a la sala tècnica, des del qual es generarà la producció d'ACS i s'alimentaran els diferents punts de consum; i per altra banda, s'utilitzarà aquesta aigua per al reg.

Durant el procés de legalització del pou i, en cas de que es requereixi, durant el funcionament de l'activitat, o si finalment no fos possible el canvi d'ús del pou existent, el dipòsit s'omplirà mitjançant aigua potable per a consum humà a través d'un camió cisterna.

El projecte compta amb un sistema de recollida d'aigües pluvials de la coberta que les dirigirà a un pou de pera existent, de 10 m³ de capacitat, on s'emmagatzemaran. Aquesta aigua serà utilitzada per a reg.

D'altra banda, la producció d'ACS es generarà mitjançant bomba de calor d'alta eficiència, amb un valor mig de rendiment estacional (SCOP) superior a 2,5. Les lluminàries a instal·lar seran de tipus LED, de baix consum energètic. Els models exteriors s'elegiran apantallades de tal manera que s'evitin enlluernaments i emissions inapropiades de llum, que el flux de llum no es projecti cap a l'hemisferi superior ni cap a altre lloc que no sigui específicament el recinte que es vol il·luminar il·luminació exterior.

La zona d'aparcament exterior de 13 places +1 adaptada amb arbrat, mitjançant la conducció de cablejats, permetrà el futur subministrament a estacions de recàrrega per al menys el 50% de les places. A més, al menys el 5% de les places comptarà amb punt de recàrrega.

Per al tractament de les aigües residuals al projecte s'ha previst un equip que compta amb quatre fases de tractament, en funció de diversos criteris:

Pretractament

Es preveuen dos tipus de pretractament, per una banda el desbast per eliminar les restes voluminoses de l'aigua i per l'altra, prèviament a l'entrada de l'aigua, es procedirà a la instal·lació d'un separador de greixos per a decantar els greixos i els olis en suspensió (model Remosa SG 5).

Procés de depuració:

Instal·lació de fossa sèptica d'oxidació total (model Remosa Rox 30 (annex 4)) amb els següents percentatges de reducció:

Demanda biològica d'oxigen en 5 dies (DBO5): 95%

Demanda química d'oxigen (DQO): 89%

Matèries en suspensió (MES): 96%

Es preveu la instal·lació d'un camp fotovoltaic sobre el terreny, amb una superfície d'ocupació d'aproximadament 200 m².

L'accés a la finca s'efectua per una desviació de la carretera Ma-6100 des de Santanyí, just passat es Llobards, continuant, posteriorment, per camins rurals fins arribar a les edificacions objecte del projecte.

El pressupost estimat d'execució del projecte és de 1.042.291,61 euros (no incorpora partida específica corresponent a mesures ambientals ni al pla de vigilància ambiental).

3. Elements ambientals significatius de l'entorn del projecte

Segons la documentació gràfica la parcel·la està qualificada de Sòl Rústic, una part d'ARIP i l'altra ANEI (ANEI-23 Cap de ses Salines). La zona afectada pel projecte es troba dins l'àrea ARIP. Pel fet de tractar-se, principalment, d'una reforma interior d'edificacions existents no hi haurà una afectació directa a la zona ANEI, encara que sí a l'ARIP.

L'àrea on es pretén ubicar el projecte està inclosa dins les figures de Xarxa Natura 2000 següents: LIC i ZEPA ES0000228 «Cap de Ses



Salines». Els terrenys objecte d'anàlisi no es troben a cap dels espais inclosos a la xarxa d'Espais Naturals Protegits de les Illes Balears (LECO) ni dins l'àmbit de cap Pla d'Ordenació de Recursos Naturals.

Segons la IDEIB, dins l'àrea directament afectada pel projecte trobam l'hàbitat d'interès comunitari (HIC) Matolls termomediterranis i predesèrtics (5330).

L'àrea d'estudi no es veu afectada per cap torrent ni per cap altre element propi de la xarxa hidrogràfica de l'illa, les parcel·les objecte d'anàlisi no es veuen afectades per cap APR d'Inundació (àrees de protecció de riscos), tampoc afecten cap plana geomorfològica d'inundació. No hi ha a les proximitats cap zona humida i ens trobam fora de les masses d'aigua de transició.

La zona que ens ocupa pertany a la unitat hidrològica 18.21 Lluçmajor-Campos i a la massa d'aigua 18.21 M2 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).

La parcel·la que ens ocupa no es veu afectada per cap ZAR; tampoc el seu entorn més immediat, encara que si ens allunyam una mica trobam algunes taques que es corresponen a zones més boscoses que sí que presenten aquesta qualificació.

Les NNSS del municipi de Santanyí estableixen unes zones de possible risc d'erosió basant-se en la combinació de tres factors: la litologia, el pendent i l'ús del sòl (la coberta vegetal es comporta com a protector de l'erosió), segons aquestes normes la parcel·la no es veu afectada per aquest risc; tampoc el Pla Territorial de Mallorca marca la zona com a àrea de protecció de riscos d'erosió.

D'acord amb el Servei de Protecció d'Espècies, a l'àmbit d'actuació podria haver presència de les espècies protegides següents: tortuga mediterrània (*Testudo hermanni*), espècie silvestre en règim de protecció especial (RD 139/2011). No hi ha constància de la presència de nius de rapinyaires propers a la zona.

La zona objecte d'estudi no es veu afectada per cap ruta d'interès cultural ni paisatgístic.

Segons el Servei de Patrimoni Històric del Consell de Mallorca es fa constar que:

- L'habitatge forma part de la Torre de s'Almunia declarada BIC l'any 1949 amb categoria "Monument" i tipologia "Arquitectura defensiva" BOE, 125 5/5/1949
- La Carta Arqueològica recull el jaciment Torre de s'Almunia amb el codi 42/88
- El catàleg de patrimoni de Santanyí proposa la delimitació de la torre a la fitxa (10)AM5 i del jaciment a la fitxa (10)JA87

El projecte arquitectònic contempla l'afectació al subsòl pel que fa a cimentacions, sanejament i fosa sèptica, instal·lacions, pavimentació i piscina.

4. Resum del procés d'avaluació

4.1 Fase d'informació pública i de consultes

En el BOIB núm. 110, de 8 d'agost de 2023, es publica anunci relatiu a la informació pública de l'expedient de la declaració d'interès general del projecte referit (IP06-2023-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 Planificació al Medi Natural, de la DG d'Espais Naturals i Biodiversitat:

Es conclou que:

Per tot l'anterior, inform que el projecte per a la reforma i ampliació d'edifici existent per a conversió a agroturisme (Torre de s'Almunia) en la finca Es Rafal des Porcs, polígon 5, parcel·la 1, TM de Santanyí, en l'àmbit del LIC i ZEPA ES0000228 Cap de ses Salines, no afectarà apreciablement aquest espai protegit Xarxa Natura 2000, motiu pel qual l'inform favorablement sempre que es compleixin els següents condicionants:

S'ubiquin la piscina, els vestidors i el safareig fora de la zona arbrada, és a dir, fora de l'hàbitat d'interès comunitari afectat. Qualsevol camp de conreu als voltants de l'habitatge tindrà menys incidència. No es tallaran arbres a fi de poder ubicar aquestes construccions.

Cal fer la mateixa consideració per a la zona d'aparcament de vehicles



durant la fase d'obres i d'explotació. No s'ubicarà en la zona arbrada que constitueix l'hàbitat d'interès comunitari 5330.

En qualsevol alternativa de piscina, vestidors o aparcament pròxima o

confrontant a les zones arbrades només es pot admetre una brillantor mínima. Les lluminàries que s'hagin d'instal·lar hauran d'estar apantallades de tal forma que el flux de llum no es projecti cap a l'hemisferi superior ni cap a altre lloc que no sigui específicament el recinte de la piscina, el vestidor i l'aparcament.

Durant tot el temps que durin les obres de construcció, cada dia, abans de començar la feina, s'haurà de verificar que a la zona de treball no hi ha exemplars de tortuga o d'eriçó de terra que hagin quedat atrapades a les rases, amagats entre els materials o enderrocs, en perill de morir a causa de les obres, per tal de reubicar-los a altres zones més tranquil·les de la parcel·la.

Durant tot el temps que durin les obres de construcció els accessos i la zona d'estacionament de maquinària romandran senyalitzats per tal que no es transiti fora de les zones estrictament necessàries per a dur a terme les obres.

Es facin les obres de moviment de terres i aquelles que comportin moviments de maquinària pesada fora de l'època de nidificació de les aus que és entre els mesos de febrer i juny ambdós inclosos.

Es compleixin les mesures preventives i correctores recollides a l'estudi d'impacte ambiental al punt I.6.

Es desenvolupi i documenti el Pla de Vigilància Ambiental esmentat en el punt III de l'estudi d'Impacte Ambiental.

Al Pla s'haurà d'afegir un informe que detalli quina és la depuradora elegida per a les aigües residuals, el seu marcat CE, el certificat final d'obra de l'empresa instal·ladora i el contracte de manteniment amb l'empresa mantenidora.

Es dugi a terme i es documenti una acció formativa amb els treballadors durant la fase de construcció. La finalitat d'aquest condicionant es conscienciar als treballadors dels valors ambientals de l'espai.

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

S'informa que:

Per tot això, **inform FAVORABLEMENT** sobre el projecte d'ampliació i reforma d'una finca agrícola per ús d'agroturisme, amb els següents condicionants:

1. Prèviament a l'execució del projecte cal dur a terme una prospecció a l'àmbit d'estudi per revisar les espècies de flora i fauna presents en l'actualitat, amb especial atenció a l'interior de les construccions existents, atès que algunes espècies animals podrien estar fent-les servir com a refugi o per nidificar. En cas d'evidenciar la presència d'alguna d'aquestes espècies s'han de posar en contacte amb aquest

Servei per tal de prendre les mesures necessàries abans de iniciar les obres. Poden fer-ho telefonant al 971176586 o a través del correu electrònic especies@dcapea.caib.es.

2. La prospecció prèvia del terreny abans de l'entrada de la maquinària per protegir la fauna present no s'ha de realitzar els mesos de fred, atès que la tortuga mediterrània estarà amagada al seu cau i no es podrà detectar.

3. El període durant el qual no es duran a terme les obres que generin més renou per no interferir en la nidificació de les aus serà des de l'1 de març fins el 31 de juny.

4. Els camions aniran coberts de lones per minimitzar les partícules en suspensió que es depositin sobre la vegetació.

5. A les zones enjardinades es recomana fer servir espècies autòctones de les Balears de baix requeriment hídric pròpies dels hàbitats presents a la zona. Es pot fer servir com a documentació de referència el catàleg de plantes autòctones publicat per aquesta conselleria (<https://xarxaforestal.org/es/publicaciones/>). En tot cas no es faran servir espècies al·lòctones amb caràcter invasor o de alt requeriment hídric.

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

Es conclou que:

Per tot l'anterior, des d'un punt de vista de suficiència hídrica, capacitat de sanejament i depuració i protecció del domini públic hidràulic subterrani, **informem favorablement** el Projecte i EIA de reforma i ampliació d'edifici existent per a conversió en agroturisme (Torre de S'Almunia)-Es Rafal des Porcs, amb les següents condicions:

1. D'acord amb l'article 51.6. els aparcaments i instal·lacions esportives i d'oci adoptaran 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'emmagatzematge per al seu ús posterior o la



seva reincorporació al medi.

2. El pla de vigilància ambiental ha d'incloure el seguiment i la comunicació de dades previstes a l'article 70.11 del PHIB 2022 o les condicions previstes en l'autorització d'abocament si l'efluent es disposa a rassa filtrant.

Es recorda que d'acord amb l'article 70.4 del PHIB 2022 El titular del sistema autònom de depuració o dipòsit estanc ha de presentar declaració responsable davant l'AH de la instal·lació, a la qual s'acompanya de document acreditatiu d'adquisició i instal·lació, característiques tècniques, rendiment i el pla de manteniment.

En compliment del punt 10 del mateix article, en cas que l'efluent es disposi a rassa filtrant ha de comptar amb autorització d'abocament.

El punt 11 del mateix article indica que els titulars de sistemes autònoms de depuració de >12 h-e de presentar anualment, els resultats del control periòdic del rendiment del sistema autònom i el registre de les operacions de neteja, manteniment i la gestió dels llocs procedents de tractament de les aigües, així com de qualsevol incidència detectada. El model de declaració responsable està disponible a <http://dma.caib.es>.

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

Es conclou que:

Per tot això, i en relació a la perspectiva climàtica en la tramitació, sempre que s'apliquin les mesures preventives, correctores i compensatòries del capítol 6 de l'EIA i es segueixi el PLA DE VIGILÀNCIA AMBIENTAL, emeto **informe favorable** amb el següent condicionant:

1. Cal que a l'EIA les «Recomanacions ambientals» de «l'Estudi d'incidència del canvi climàtic» figurin com a mesures a aplicar del capítol 6 de l'EIA.

2. Cal aplicar alguna mesura destinada a reduir les emissions derivades de la mobilitat i el transport, com ara les de l'Annex 5 del Decret 48/2021, de 13 de desembre, regulador del Registre balear de petjada de carboni.

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

Es conclou que:

Actualment, la parcel·la 1 del polígon 5 del terme municipal de Santanyi es troba dins la base territorial de l'explotació agrària prioritària n° 7070.

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 de l'expedient, des de el punt de vista agrari.

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

Es conclou que:

Amb la documentació consultada per a la realització d'aquest informe no s'esmenen les observacions fetes a l'informe emès en data 9 de desembre de 2022, atès que en aquest tràmit s'ha presentat la mateixa documentació que l'aportada a l'expedient 896315H.

Per tant es fa extens al moment present l'informe anterior esmentat i es reitera que per a poder considerar la proposta de l'assumpte adaptada al PTIM i al PIAT manca donar compliment a les condicions que s'hi inclouen. S'adjunta l'informe del servei d'Ordenació del Territori de 9 de desembre de 2022:

Respecte al PTIM:

S'han de complir amb les consideracions tècniques que manquen de la Norma 22, Condicions d'integració paisatgística, o bé tramitar-ne l'exoneració, les de la Norma 42. Mesures bioclimàtiques en l'edificació, o les de la Norma 44. Contaminació lumínica, esmentades sintèticament al cos de l'informe.

En cas d'intervenció constructiva a les tanques de la propietat, s'ha de complir amb el que diu l'apartat respectiu de la N.22, així com també s'ha de tenir en compte que no es poden obrir nous camins privats exteriors a la finca, ni fer moviments de terres que modifiquin el perfil



natural del terreny. A part d'això, a l'hora de col·locar rètols publicitaris seran com a màxim de 0,20m² i integrats amb l'entorn.

Així mateix, en el procediment de tramitació de l'autorització de la proposta s'haurà de considerar que es tracta d'un ús condicionat que requereix de la prèvia declaració d'interès general a l'empara de l'article 37 i relacionats de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del Sòl rústic de les Illes Balears.

Respecte al PIAT:

- S'ha de vincular l'agroturisme a una explotació agrària (art.27,3,b) i preferent segons art.96 de la Llei 3/2019 de 31 de gener, agrària de les IB.
- Pel que fa a la proposta de segregat la parcel·la per a l'Agroturisme duna altra parcel·la més gran, aquesta nova finca ha de quedar vinculada registrant a l'activitat pretesa, i tant l'espai destinara allotjament turístic com la resta de dependències i instal·lacions destinades a les persones usuàries s'han de desenvolupar en una única parcel·la o en parcel·les directament confrontants que reuneixin la superfície mínima fixada.
- Respecte a l'apartat 3.g) de l'art.27 del PIAT, convé aclarir que aquest apartat no resulta d'aplicació a la proposta atès que es refereix a petites ampliacions en establiments de turisme rural com agroturismes existents i hotels rurals, i no als nous agroturismes. En aquest context cal indicar que segons l'article 96 de la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears, «L'exercici de totes les activitats complementaries que assenyalava l'article anterior 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.» Per tant sembla que no resulta possible l'ampliació de les edificacions en destinació a l'agroturisme que planteja la proposta objecte de l'assumpte.
- A part d'això, es construeix un safareig, però no s'explica la seva utilització, es a dir si és d'ús agrícola o té algun altre ús relacionat amb l'establiment turístic. S'ha de aclarir.
- S'observa als plànols una petita edificació que no s'esmenta a la documentació escrita. S'ha de aclarir.
- S'ha de complir amb els requisits de l'art. 30. Paràmetres de qualitat paisatgística en establiments en sòl rústic, assenyalats a l'apartat III d'aquest informe.
- S'ha de complir amb els requisits de l'art.42. Paràmetres de qualitat ambiental en establiments turístics, assenyalats a l'apartat III d'aquest informe.

- Direcció Insular de Patrimoni, del Consell de Mallorca:

Es conclou que:

Atesa l'existència del jaciment "Torre de S'Almunia", la nombrosa presència de ceràmiques antigues, i els resultats estructurals i estratigràfics dels sondejos més propers a les cases, s'haurà de presentar un projecte d'intervenció arqueològica previ a la resolució sobre el projecte de referència. El projecte arqueològic ha de ser autoritzat per la DIPH del Consell de Mallorca i ha de contemplar l'excavació de la zona frontal i del darrera de l'edificació A, així com l'excavació a la zona del safareig, de manera suficient per determinar l'abast del jaciment. Un cop duta a terme la intervenció, s'hauran de presentar els resultats al Servei de Patrimoni del Consell de Mallorca a fi efecte d'avaluar l'impacte sobre eventuais restes patrimonials, emetre informe i es plantejaran, si s'escau, aquelles modificacions necessàries per garantir la seva conservació. Juntament amb els resultats de la intervenció, la promoció o el seu representant, haurà de lliurar el projecte arquitectònic complet per valorar que no hi hagi cap altre afectació i procedir a la seva resolució.

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

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 a l'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 es preceptiu informar** sobre totes les instal·lacions de l'habitatge existent per conversió a agroturisme incloses al polígon 5 parcel·la 1, per ser més enllà d'aquesta distància.

- Servei d'Aigües Subterrànies, de la DG de Recursos Hídrics.

Informa que:

Revisada la documentació del projecte esmentat a l'assumpte, disponible a

<https://cloud3.conselldemallorca.net/index.php/s/nSbtQTc5Z9PBRZ8> i d'acord a les

competències d'aquest servei, cal informar que al servei d'Aigües Subterrànies ens consten dins la parcel·la 1 del polígon 5 del TM de



Santanyí, un aprofitament de les següents característiques:

Referència: ACA_113_Vigent_DI-10168

Volum màxim anual autoritzat: 13.000,00 m³

Us autoritzat: reguiu, ramader i domèstic

Titular: Milagros Vargas-Zuñiga Sanchiz

No consta cap sol·licitud de canvi de titular ni de canvi d'ús.

L'ús autoritzat no permet abastir un agroturisme.

Ni el projecte bàsic de reforma d'habitatge, ni l'EIA, ni el projecte bàsic de llicència d'activitats avaluen les necessitats d'aigua.

L'aprofitament té la consideració d'aigües privades, però el canvi d'ús a agroturisme obliga al pas a aigües públiques. La massa que explota l'aprofitament està catalogada com de mal estat quantitatiu, amb un percentatge de sobreutilització damunt l'assignació del 35.10%, amb la qual cosa el volum màxim autoritzable és de 8.437,00 m³, que es considera suficient per a les 20 places projectades.

El promotor ha de sol·licitar el canvi d'ús i el canvi de titularitat.

- Servei de Salut Ambiental de la Direcció General de Salut Pública i Consum

Informa que:

Un cop revisada la documentació relativa al "Proyecto básico de reforma de vivienda en edificio existente para conversión en agroturismo y ampliación ("Torre de s'Almunia") - Es Rafal des Porcs», amb dades administratives:

No es pot informar favorablement atès que:

- 1. El projecte indica que l'abastament d'aigua de l'activitat es realitzarà mitjançant un pou «legalitzat» de la pròpia finca, però no identifica de cap manera quin és aquest pou.*
- 2. Segons les dades obtingudes de la Infraestructura de Dades Especials de Illes Balears (IDEIB), de la Conselleria d'Habitatge, Territori i Mobilitat, no existeix cap captació a la finca Es Rafal des Porcs, on es pretén realitzar l'activitat d'agroturisme.*
- 3. La Direcció General de Salut Pública no té constància de l'existència d'una captació per aigua de consum a la finca on es pretén realitzar l'activitat d'agroturisme.*
- 4. En cas que es justificàs l'existència d'una captació a la finca, s'hauria de garantir la suficiència d'aigua apta per al consum humà per a l'activitat d'agroturisme sense afectar negativament la qualitat actual de l'aigua subministrada a la zona i al propi aquífer, en mal estat qualitatiu i quantitatiu, que seria una conseqüència esperable en cas d'augmentar-ne el consum d'aquest recurs.*
- 5. El projecte indica que s'instal·larà una fosa sèptica per tractar les aigües residuals. Aquesta instal·lació haurà de complir els requisits establerts al PHIB vigent i garantir que no suposa un risc per la seguretat i la salut dels treballadors i els hostes de l'agroturisme.*
- 6. En tot cas, atenent a les característiques de l'activitat ha de complir amb la normativa vigent referent a l'aigua de consum, prevenció i control de la legionel·losi i piscines:*
 - a. Real Decret 3/2013, de 10 de gener, pel qual s'estableixen els criteris tècnic-sanitaris de la qualitat de l'aigua de consum, el seu control i subministrament (especialment en el que estableixen el capítol I i les seccions 1^a, 3^a i 4^a del capítol II).*
 - b. Decret 53/2012, de 6 de juliol, sobre vigilància sanitària de les aigües de consum humà de les Illes Balears.*
 - c. Real Decret 487/2022, de 21 de juny, pel qual s'estableixen els requisits sanitaris per a la prevenció i control de la legionel·losi.*
 - d. Real Decret 742/2013, de 27 de setembre, pel que s'estableixen els criteris tècnic-sanitaris de les piscines.*
 - e. Decret 53/1995, de 18 de maig, pel que s'aproven les condicions higiènic-sanitàries pels establiments d'allotjaments turístics i les d'ús col·lectiu.*

Aquest informe és únicament vàlid a efectes de salut ambiental i no eximeix de l'obligat compliment de tota la resta de la normativa que sigui aplicable al projecte.

- Direcció Insular de Turisme, del Consell de Mallorca.

- GOB.

- Amics de la Terra.



- Terraferida.

Al·legacions realitzades per la representant del promotor en data 15/04/2024 sobre els informes d'altres administracions sobre la llicència d'activitat de l'agroturisme.

1. Sobre l'informe del Servei d'Ordenació del Territori del Consell de Mallorca.

El promotor al·lega que:

A instàncies del Servei d'Ordenació del Territori del Consell de Mallorca, es detallen les *Mesures preventives i correctores a l'explotació* pel que fa a l'eficiència energètica de l'enllumenat i de les instal·lacions; a més s'incorporen mesures d'estalvi de consum i de gestió eficient de l'aigua, així com per a la correcta gestió dels residus (Norma 42. *Mesures bioclimàtiques en l'edificació* i Norma 44. *Contaminació lumínica* del PTM).

Al capítol de I.6 *Mesures preventives del projecte*, es fa especial menció a la necessitat de compliment de la Norma 22. *Condicions d'integració paisatgística i ambiental* del Pla Territorial de Mallorca. Així com al compliment de l'article 30. *Paràmetres de qualitat paisatgística en establiments turístics en sòl rústic*, del Pla d'Intervenció en Àmbits Turístics (PIAT):

enjardinament mínim i al voltant de les edificacions, vegetació autòctona i baix requeriment d'aigua (aquest punt es desenvolupa al mateix capítol I.6, a l'apartat *Mesures correctores per reduir l'impacte paisatgístic*).

2. Sobre l'informe de la Direcció General de Recursos Hídrics de la Conselleria de la Mar i del Cicle de l'Aigua.

El promotor al·lega que:

S'afegeixen a l'Estudi d'Impacte Ambiental els condicionants determinats a l'informe tècnic emès per la Direcció General de Recursos Hídrics (expedient núm. 2023/435998E), signat pel cap de Negociat XV del Servei d'Estudis i Planificació Da. Joana M Garau Muntaner, amb data 4 de desembre de 2023.

S'inclou en el capítol III. *Pla de Vigilància Ambiental* el seguiment i comunicació de dades previstes a l'article 70.11 del PHIB 2022, presentar anualment els resultats del control periòdic del rendiment del sistema autònom i el registre de les operacions de neteja, manteniment i la gestió dels llots procedents de les aigües, així com qualsevol incidència detectada. S'estarà a l'establert a la normativa en matèria de residus i als Plans directors sectorials corresponents. El sistema disposa de rasa drenant, per la qual cosa s'hauran de complir les condicions previstes en l'autorització d'abocament.

Tal com es descriu a la descripció de les zones d'aparcament del capítol I.6 *Mesures correctores per reduir l'impacte paisatgístic*, no es pretén la impermeabilització de les zones d'aparcament, per tant, les aigües de pluja seran incorporades al medi. Així es dona compliment a l'article 51.6 del PHIB de tercer cicle que indica:

Les noves grans superfícies tradicionalment impermeables com aparcaments, instal·lacions esportives i d'oci adoptaran 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'emmagatzematge per al seu ús posterior o la seva reincorporació al medi.

3. Sobre l'informe del Servei de Planificació del Medi Natural de la Direcció General de Medi Natural i Gestió Forestal de la Conselleria d'Agricultura, Pesca i Medi Natural.

El promotor al·lega que:

S'han inclòs les consideracions i els condicionants esmentats a l'informe tècnic emès per la Conselleria d'Agricultura, Pesca i Medi Natural – Direcció General de Medi Natural i Gestió Forestal (expedient núm. XN 303/2023), signat pel cap del Negociat II del Servei de Planificació del Medi Natural, D. Pedro Ignacio del Amo Perulero, amb data 20 de juliol de 2023

A instàncies de l'informe del Servei de Planificació del Medi Natural es reubiquen la piscina i els aparcaments projectats fora de la zona arbrada que constitueix l'hàbitat d'interès comunitari 5330. S'ha de considerar que a instàncies de l'estudi arqueològic, s'eliminen les construccions relatives als vestidors i al safareig plantejades al projecte inicial. L'informe de la Conselleria proposa una zona amb menys incidència ambiental ubicada en una àrea de conreus.

Aquesta proposta no és factible a causa de les restriccions arqueològiques de la zona, tal com es descriu a l'estudi arqueològic. Per això, es planteja una nova ubicació de la piscina i dels aparcaments fora de les zones assenyalades per la presència de l'HIC 5330.

4. Sobre l'informe del Servei de Protecció d'Espècies de la Direcció General de Medi Natural i Gestió Forestal de la Conselleria d'Agricultura, Pesca i Medi Natural.





El promotor al·lega que:

S'han inclòs les consideracions i els condicionants esmentats a l'informe tècnic emès per la Conselleria d'Agricultura, Pesca i Medi Natural – Direcció General de Medi Natural i Gestió Forestal (expedient núm. SPE 92/2023), signat pel cap tècnic del Servei de Protecció d'Espècies D. Ignasi Mena Ribas, amb data 27 de juliol de 2023.

Al capítol I.6. Mesures correctores per reduir l'impacte paisatgístic, s'inclou una descripció de les zones enjardinades, que a més d'ajudar en la integració de la infraestructura dins el paisatge, potenciarà la diversitat utilitzant espècies pròpies de l'hàbitat d'interès comunitari (HIC) proper (hàbitat 5330. Garriga d'ullastre).

A les zones enjardinades es faran servir espècies autòctones de les Illes Balears de baix requeriment hídric pròpies de l'hàbitat present a la zona (HIC 5330. Garriga d'ullastre). Per a la seva selecció s'utilitzarà com a documentació de referència el catàleg de plantes autòctones publicat per la Conselleria d'Agricultura, Pesca i Medi Natural. Dominaran el llentiscle (Pistacia lentiscus) i l'ullastre (Olea europaea

subsp sylvestris), a més es disposaran altres espècies com el garrover, el llampúdol, l'esparguera, el garballó... Es pretén un equilibri entre el jardí i el seu entorn, mantenint i, fins i tot, millorant la biodiversitat de la zona.

5. Sobre l'informe de la Direcció General d'Economia Circular, Transició Energètica i Canvi Climàtic de la Conselleria Empresa, Ocupació i Energia.

El promotor al·lega que:

S'inclouen les consideracions i els condicionants esmentats a l'informe tècnic de perspectiva climàtica (expedient núm. SCCATM 138/23-CA), signat per la cap del Negociat VII Da. Caterina Amengual Morro, amb data 30 d'agost de 2023.

6. Sobre l'informe del Servei de Patrimoni Històric del Consell de Mallorca.

El promotor al·lega que:

Per tal de complir amb les indicacions de l'informe del Servei de Patrimoni Històric (exp. 489/2023- 964404A), es revisen els apartats de l'estudi d'Impacte Ambiental.

S'adjunta a l'EIA l'annex 13. *Segunda propuesta de actuación arqueológica subsidiaria de las obras de reforma de unas casas situadas en la parcela núm. 1 del polígono 5 del TM de Santanyi (es Rafal des Porcs)*, document signat per l'arqueòleg José Merino Santisteban, dia 23 de març de 2024.

Per altra banda, referent a la proposta d'implantació d'un camp fotovoltaic de 200m² situat sobre el terreny al nord-oest del edifici, es justifica que no es possible la ubicació a la coberta pel punt 7 de la Norma 22 de les Normes d'Ordenació del Pla Territorial de Mallorca. Tanmateix, tot i que en aquest punt de la Norma no s'especifica que no es possible, segons l'article 35 del Pla Director Sectorial energètic de les Illes Balears, diu que: *es permetrà la implantació d'instal·lacions fotovoltaïques sobre coberta o de forma integrada a qualsevol edificació tant en sòls urbans i urbanitzables com rústics i rústic protegit, en aquest últim només per a autoconsum.*

5. Anàlisi tècnica de l'expedient

5.1. Alternatives

Es plantegen diverses alternatives:

- Alternativa 0

La no execució del projecte condueix a mantenir l'activitat actual d'habitatge familiar suposant la disminució del desenvolupament de la parcel·la des del punt de vista socioeconòmic. S'anul·la la possibilitat de generació de llocs de feina, directes i indirectes, sense aportar cap valor afegit a la zona. La necessitat de garantir la gestió i manteniment de la finca és donant un rendiment econòmic a aquesta.

Des d'un punt de vista ambiental és l'opció que menys impacte pot suposar, ja que comporta la no execució del projecte i, sobretot, quant a consum de recursos hídrics i consums energètics, entre d'altres. No hi ha afecció sobre ocupació de sòl. Tenint en compte que el projecte descriu, majoritàriament, la reforma interior de les edificacions existents els impactes negatius directes sobre el medi resulten mínims. Per una altra banda, la no implementació del projecte implica que no es recuperin les parcel·les de cultiu amb la consegüent pèrdua de sòl agrícola i abandó de la finca, no es generarà una sostenibilitat econòmica per al manteniment de la finca i no es recuperaran les edificacions existents.

Aquesta alternativa només es durà a terme en el supòsit que l'impacte global del projecte fos crític.

- Alternativa 1. Canvi d'ubicació

Es considera una única alternativa d'ubicació, a causa de:

- Parcel·la en sòl rústic propietat del promotor.
- Conjunt d'edificacions existents fàcilment adaptables a l'activitat.
- Les característiques constructives de les edificacions existents són d'estil tradicional que permeten la seva integració al medi que les envolta.
- Bona comunicació, fàcil accés des de la carretera.
- Proximitat al nucli urbà de Santanyí, així com a altres zones d'estiueig del mateix municipi.
- Activitat agrícola de la parcel·la.

Es tracta de la rehabilitació d'unes edificacions existents, per tant, no s'han avaluat alternatives d'ubicació. Aplicant la llei de mínima afecció ambiental i modificació territorial, es pretén mantenir la distribució d'edificis segons la configuració inicial, es tracta de reforma, restauració, reordenació i adaptació de les edificacions existents a la seva actual ubicació.

Es pretén l'edificació de noves construccions per donar serveis a l'ús principal, el que sempre du associat un major impacte ambiental que l'existent.

- Alternativa 2. Sistema constructiu

La intervenció sobre les construccions existents es redueix a l'adaptació de l'interior al nou ús. L'ampliació que es projecta, d'uns 190 m² aproximadament, es realitza com a mesura, segons indica el projecte, destinada a l'accessibilitat, seguretat i adaptació a la normativa d'higiene i eficiència energètica complint el que estableix l'article 27. *Paràmetres generals per a establiments d'allotjament turístic* (AD) punt 3g del Pla d'Intervenció en Àmbits Turístics de Mallorca (PIAT).

Segons el que estableix l'article 68.1 de la Llei 12/2017, d'Urbanisme de les Illes Balears, de conformitat amb la legislació estatal de sòl, les instal·lacions, construccions i edificacions s'adaptaran, en els aspectes bàsics, a l'ambient en què se situen. El projecte que s'analitza compleix aquest requisit a través de la concepció volumètrica i amb un sistema constructiu on intervien tècniques tradicionals i materials majoritàriament autòctons.

L'alternativa implica l'execució del projecte tal com està previst (sempre tenint en compte les consideracions ambientals que aquest document pugui plantejar així com els requisits establerts per l'òrgan de referència).

Tal com s'ha comentat es considera tant la ubicació com les intervencions constructives proposades idònies pel desenvolupament del projecte. D'aquí que es consideri aquesta opció tècnica, ambiental i econòmicament la més viable.

L'agroturisme no es planteja exclusivament com la creació de noves places hoteleres d'allotjament al medi rural, sinó com un complement de renda rural i un focus de creació de riquesa al seu entorn. Un sistema de potenciar el consum de productes agropecuaris, d'artesanía, de gastronomia... és a dir amb un efecte multiplicador de la riquesa rural.

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

Els principals impactes seran els següents:

a) Sòl i subsol

Per a les ampliacions de l'agroturisme seran necessaris moviments de terra que afectaran el sòl a causa de les excavacions. Segons l'EIA, tenint en compte que les superfícies d'ampliació afecten aproximadament uns 190 m², no es preveuen afeccions de consideració sobre els subfactors relleu o el caràcter topogràfic de la parcel·la.

b) Emissions

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



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'aqüífer, com la prohibició d'abocament d'olis i hidrocarburs sobre el sòl.

Segons l'EIA, durant la fase de funcionament, es considera que el consum d'aigua per a l'activitat serà de 7.000 l. Aquests 7.000l es calculen amb una dotació mínima d'abastiment d'aigua de 350l/habitant *dia, considerant que l'agroturisme disposa de 20 places.

A la finca agrícola es situen dos sondejors, ACA 133 i ACA 121. Per a proveir d'aigua l'activitat, es realitzaran les tramitacions necessàries per a sol·licitar el canvi d'ús del sondeig ACA 121, ja que és el que presenta una ubicació més òptima. Actualment, aquest sondeig presenta un volum de 14.700 m³ i un cabal de 4.0 l/s.

Podem considerar que la massa d'aigua està qualificada com en mal estat quantitatiu amb un percentatge de sobre ús del 35,10%. Segons l'EIA, amb el canvi d'ús a agroturisme, es contemplarà la utilització d'un 64,90 % del volum actual, quantitat suficient per a les 20 places projectades.

d) Flora

Segons l'EIA, La presència de maquinària d'obra, els moviments de terra, la producció i gestió de residus i la possibilitat de vessaments accidentals són els factors que poden afectar negativament la vegetació de l'entorn. Al incorporar plantes a l'entorn més proper de l'edifici, aquestes sempre seran espècies pròpies de Mallorca de baix consum hídric.

e) Fauna

Segons l'EIA, l'execució del projecte suposarà l'ús de maquinària pesant, la remoció de terres, la generació de renou i pols, i l'emissió de vibracions, entre d'altres, el que causarà l'allunyament de la fauna natural de la zona durant la fase de construcció de l'Agroturisme.

f) Residus

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

g) Energia

Respecte del consum energètic associat a l'activitat, es proposen diverses mesures, entre d'altres la instal·lació de bombetes de baix consum o la col·locació de sensors de desconexió de llums i detectors de presència. En tot cas, en previsió de la instal·lació de plaques fotovoltaïques caldrà que un percentatge significatiu de la demanda energètica de l'activitat sigui coberta mitjançant energies renovables (almenys un 50%), en concordança amb els principis de la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica.

i) Paisatge

D'acord amb l'estudi d'incidència paisatgística aportat pel promotor, tenint en compte que les obres objecte del projecte van destinades, principalment, a l'adaptació de les edificacions a la normativa en matèria d'accessibilitat, la dotació de les instal·lacions oportunes en matèria de protecció contra incendis i donar solució als requeriments d'adaptació en matèria d'eficiència energètica, per al seu canvi d'ús a agroturisme; i que les construccions d'ampliació seguiran tots els

requisits que la normativa corresponent proposa per a l'adaptació a l'entorn al qual es troba, fa que la valoració global del projecte sobre el paisatge pugui considerar-se compatible.

j) Activitats econòmiques

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

5.3. Seguiment ambiental

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



la implantació de les mesures correctores i al seu seguiment ambiental.

6. Conclusions

Primer. Per tot l'anterior, es formula la declaració d'impacte ambiental favorable a la realització del “**Projecte Bàsic de Reforma d'habitatge en edifici existent per a conversió en Agroturisme (“Torre de S'Almunia”) - Es Rafal des Porcs**”, signada per la Sra. Mariana de Delàs, arquitecte, amb data 30 de març de 2024, 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 abril de 2024, i acceptades pel promotor durant el procés d'avaluació d'impacte ambiental, i a més es compleixin els condicionants següents:

1. El percentatge de demanda energètica coberta per fonts renovables (plaques fotovoltaïques) haurà d'assolir almenys el 50% del total de demanda energètica de l'activitat, en concordança amb els principis de la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica.
2. Els aplecs de materials, estris i instal·lacions auxiliars necessaris per a les obres hauran d'ubicar-se fora dels hàbitats d'interès comunitari (HIC) Matolls termomediterranis i predesèrtics (5330).
3. Les zones pavimentades projectades dins la finca hauran de realitzar-se amb materials permeables, per no minvar la capacitat d'infiltració d'aigua al terreny.
4. Els regs periòdics per a minimitzar la producció de pols durant les obres hauran de realitzar-se amb aigües pluvials, o alternativament regenerades, i s'hauran de tenir en compte bones pràctiques per tal de minimitzar la contaminació atmosfèrica:

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

5. En cas que es dugui a terme la producció de compost i la seva aplicació com a esmena orgànica a la finca, s'hauran de seguir les prescripcions del Codi de Bones Pràctiques Agrícoles de les Illes Balears (BOCAIB núm. 7, de 15 de gener del 2000).
6. S'haurà de disposar de recipients adequats per a la recollida selectiva de les diferents fraccions de residus que es puguin generar durant la fase d'explotació de l'agroturisme.
7. El Pla de Vigilància Ambiental (PVA) haurà de disposar d'una partida específica dins del pressupost del projecte, que inclogui el cost de la implantació de les mesures correctores dels impactes, el seu seguiment ambiental i, en cas que el pressupost del projecte superi el milió d'euros, les despeses relatives a la contractació d'una auditoria ambiental, d'acord amb les previsions de l'art. 33 del text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears.
8. S'haurà de canviar la proposta d'ubicació d'instal·lació de les plaques solars i aquesta haurà d'anar sobre la coberta de l'edifici existent. En cas de desistir del canvi d'ubicació es necessitarà un informe favorable del Servei de Planificació del Medi Natural sobre la proposta d'ubicació del camp fotovoltaic sobre el terreny.

Per altra banda, es recorda que:

- Durant la realització de les obres caldrà complir el Decret 125/2007, de 5 d'octubre, pel qual es dicten normes sobre l'ús del foc i es regula l'exercici de determinades activitats susceptibles d'incrementar el risc d'incendi, especialment pel que fa a les mesures de prevenció durant l'època de perill d'incendi forestal i les accions conjunturals de prevenció.
- Abans de l'inici de les obres, hauran d'obtenir-se les autoritzacions oportunes de la DG de Recursos Hídrics relatives a la nova captació projectada a la finca i a les captacions existents (volums d'extracció, canvis d'ús...), per a cobrir la demanda hídrica de l'activitat.
- L'activitat haurà de complir amb la normativa vigent referent a l'aigua de consum, subministrant aigua apta per consum als usuaris i treballadors, sigui quin sigui el mitjà:
 - a. Real Decret 3/2023, de 10 de gener, pel qual s'estableixen els criteris tècnic-sanitaris de la qualitat de l'aigua de consum, el seu control i subministrament.
 - b. Decret 53/2012, de 6 de juliol, sobre vigilància sanitària de les aigües de consum humà de les Illes Balears.

Així mateix, es recorda que, en relació amb el sistema autònom de depuració, en el termini de dos anys, s'haurà de presentar una declaració responsable de la instal·lació del sistema de depuració, que s'acompanyarà d'un document acreditatiu d'adquisició, instal·lació, característiques tècniques, rendiment i pla de manteniment.

Segon. Es publicarà la present declaració d'impacte ambiental al Butlletí Oficial de les Illes Balears, d'acord amb el que disposa l'article 41.3 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'Avaluació Ambiental.



Tercer. La declaració d'impacte ambiental perdrà la seva vigència i cessarà en la producció dels efectes que li són propis si, una vegada publicat en el BOIB, no s'hagués procedit a l'autorització del projecte en el termini màxim de sis anys des de la publicació, d'acord amb el que disposa l'article 21 bis del Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears.

Quart. La declaració d'impacte ambiental no serà objecte de cap recurs, sense perjudici del que, si és el cas, escaigui en via administrativa o judicial davant de l'acte d'autorització del projecte, d'acord amb el que disposa l'article 41.4 de la Llei 21/2013.

Cinquè. Aquesta resolució 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'aprovació.

Sisè. Segons la disposició transitòria primera del Decret llei 3/2024, de 24 de maig, de mesures urgents de simplificació i racionalització administratives de les administracions públiques de les Illes Balears, els efectes de la supressió de la comissió de Medi Ambient de les Illes Balears es produiran a partir del dia 29 de maig de 2024 i els procediments d'avaluació que s'hagin iniciat abans de la data esmentada s'han de resoldre per la Direcció General competent, sense que sigui necessari el dictamen dels comitès tècnics.

(Signat electrònicament: 28 de gener de 2024)

La directora general d'Harmonització Urbanística i Avaluació Ambiental

Maria Paz Andrade Barberá

