



Secció III. Altres disposicions i actes administratius

ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA
CONSELLERIA D'HABITATGE, TERRITORI I MOBILITAT

13911

Resolució de la directora general d'Harmonització Urbanística i Avaluació Ambiental per la qual es formula l'informe d'impacte ambiental del projecte de rehabilitació de les cases de Son Curt per a ús com a habitatge i canvi d'ús a agroturisme al polígon 1, parcel·la 104, del TM d'Alaró (exp. 216a/2024)

Vist l'informe tècnic amb proposta de resolució de dia 23 de juny de 2025, i d'acord amb l'article 9.1 del Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears, aprovat per Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, i el punt 6. d) de l'article 2 del Decret 6/2025, de 2 de juny, 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,

RESOLC FORMULAR

L'informe d'impacte ambiental sobre el projecte de rehabilitació de les cases de Son Curt per a ús com a habitatge i canvi d'ús a agroturisme al polígon 1, parcel·la 104, del TM d'Alaró

1. Determinació de subjecció a avaluació ambiental i tramitació

D'acord amb l'article 13.2 del Text Refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears, aprovat per Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, han de ser objecte d'avaluació d'impacte ambiental simplificada els projectes inclosos en l'annex II d'aquesta Llei. Entre els projectes inclosos en l'annex 2 del Text Refós de la Llei d'Avaluació Ambiental, el «de rehabilitació de les cases de Son Curt per a ús com a habitatge i canvi d'ús a agroturisme al polígon 1, parcel·la 104, del TM d'Alaró», s'inclou en el punt 6 del grup 7: «Urbanitzacions de vacances i instal·lacions hoteleres fora d'àrees urbanes i construccions associades».

Per tant, el projecte s'ha de tramitar com a una Avaluació d'Impacte Ambiental Simplificada i seguir el procediment establert a la secció 2a del Capítol II d'avaluació d'impacte ambiental de projectes del Títol II de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental. S'han de complir també les prescripcions dels articles 21 i 22 del Text Refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears, que li siguin d'aplicació.

2. Descripció del projecte

El projecte consisteix en la rehabilitació de les edificacions existents de les cases de Son Curt al polígon 1, parcel·la 104, del TM d'Alaró, mantenint-se l'ús d'habitatge i incorporant l'ús d'agroturisme (5 habitacions i 10 places d'allotjament). També contempla la implantació d'una zona d'aparcament, una instal·lació fotovoltaica, i la rehabilitació d'un safareig per a ús agrícola, sense relació amb l'activitat d'agroturisme.

- Els edificis existents són anteriors a l'any 1956. No s'incrementa la superfície edificada i es redueix la superfície pavimentada, s'aporta la següent taula:

Paviments existents m ²	Inicial	Previsió	Final
Solera de formigó	30,5	Manteniment	30,5
Còdol	118,9	Manteniment	118,9
Asfalt	146,8	Demolició	0
TOTAL	296,2		149,4

- Aparcament: proposen un aparcament situat al nord de les cases, fora del recinte. Preveuen la circulació dels vehicles per l'est de les cases per arribar a l'aparcament i s'aplicarà sauló per condicionament del camí.

- Safareig: es tracta d'un element catalogat el qual es projecta reparar i mantenir per a l'ús agrícola.

- Panells solars: s'ubiquen propers a l'entrada de les cases, a l'est del torrent i fora de la zona de servitud.

- Enjardinament: proposen la sembra d'arbres per protegir la visual del camí.

- Subministrament elèctric: la finca disposa de subministrament elèctric en BT.
- Subministrament d'aigua: l'abastiment de l'habitatge es fa amb aportació d'aigua mitjançant camions cisterna.
- Aigües pluvials: les cases disposen de sistema de recollida d'aigües pluvials que s'emmagatzemen en un aljub.
- Aigües residuals: el projecte preveu un sistema autònom de tractament.
- Gestió dels residus: es farà una classificació dels residus amb entrega a l'ajuntament.
- Residus d'obra: el projecte bàsic inclou un estudi de gestió de residus.

3. Resum del document ambiental

El promotor ha lliurat un document ambiental amb la motivació i necessitat d'avaluació ambiental, els informes previs de les administracions consultades, la declaració responsable per dur a terme actuacions a zona de policia, fitxes de protecció del catàleg de patrimoni, descripció del projecte, caracterització ambiental de l'entorn, un estudi d'incidència paisatgística, avaluació de repercussions sobre llocs de la Xarxa Natura 2000, repercussions sobre la qualitat de les masses d'aigua, l'avaluació de la vulnerabilitat del projecte enfront d'accidents greus, descripció i avaluació dels possibles efectes ambientals (analitza els principals impactes associats a la fase d'obra i de funcionament, no s'esmenta la fase de desmantellament), les millores ambientals i estudi de mesures compensatoris, descripció del seguiment ambiental i conclusions.

Les alternatives analitzades són les següents:

Alternativa 0: No execució del projecte. La descarten perquè, per una banda, el projecte permet la conservació del patrimoni; i per l'altra, perquè la implantació de l'activitat complementària d'agroturisme a l'explotació agrària permet generar rendes econòmiques que permetran mantenir-la.

Alternativa d'utilització d'edificacions existents sense increment de paràmetres urbanístics: descarten la construcció de noves edificacions.

Alternatives respecte de les superfícies pavimentades: es descarten les ampliacions de superfícies pavimentades i es demoleixen les superfícies asfaltades existents.

Alternatives d'implantació de la zona d'estacionament i la zona de pas de vehicles: s'ha decidit definir una zona d'aparcament perquè actualment s'aparca a qualsevol lloc de la finca i s'ha seleccionat una àrea que no té valors ambientals ni patrimonials, poc visible i topogràficament accessible per a PMR. Referent a la zona de pas de vehicles, s'ha decidit evitar la zona de pas actual que travessa les cases i és un element patrimonial a conservar i s'ha projectat un nou camí de circulació a l'est de les cases.

Alternatives de panells solars: descarten l'alternativa de no implantació i s'ubiquen a una àrea sense valors ambientals ni patrimonials i amb una alçada de menys d'1,5 m per evitar que siguin visibles.

4. Consultes a les administracions públiques afectades i persones interessades

D'acord amb l'article 46 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, s'han realitzat consultes a les administracions previsiblement afectades i a les persones interessades següents per la realització del projecte:

- Conselleria d'Agricultura, Pesca i Medi Natural, Direcció General d'Agricultura, Ramaderia i Desenvolupament Rural, Servei de Reforma i Desenvolupament Agrari (núm. identificador VALIB 338034).
- Consell de Mallorca, Departament de Transició, Turisme i Esports, Direcció Insular de Transició i Ordenació Turística (RS GOIBS680213/2024).
- Consell de Mallorca, Departament de Cultura, Patrimoni i Política Lingüística, Direcció Insular de Patrimoni (RS GOIBS680145/2024).
- Consell de Mallorca, Departament de Territori, Mobilitat i Infraestructures, Direcció Insular de Territori i Paisatge (RS GOIBS690569/2024).
- Direcció General d'Economia Circular, Transició Energètica i Canvi Climàtic, Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera (núm. identificador VALIB 338167).
- Conselleria d'Agricultura, Pesca i Medi Natural, Direcció General d'Agricultura, Ramaderia i Desenvolupament Rural, Servei d'Agricultura (núm. identificador VALIB 338186).
- Direcció General de Recursos Hídrics, Servei d'Aigües Subterrànies, Servei d'Estudis i Planificació i Servei de Gestió del Domini Públic Hidràulic (núm. identificador VALIB 338109).





- GOB (RS GOIBS690534/2024).
- Amics de la Terra (RS GOIBS690675/2024).
- Direcció General de Salut Pública, Servei de Salut Ambiental (núm. identificador VALIB 343192).
- Conselleria d'Agricultura, Pesca i Medi Natural, Direcció General Medi Natural i Gestió Forestal, Departament de Medi Natural, Servei de protecció d'Espècies, Servei d'Espais Naturals i Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl (núm. identificador VALIB 343659).

Consultes rebudes:

El dia d'avui dins l'expedient consten els informes del Servei de Reforma i Desenvolupament Agrari, l'informe del Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera, l'informe del Servei Tècnic de la Direcció Insular de Turisme, els informes del Servei Protecció d'Espècies, del Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl i del Servei d'Espais Naturals i l'informe previ de l'administració forestal per actuació en una Àrea de Prevenció de Risc (APR) d'Incendis i informe del Servei d'Ordenació del Territori.

- El Servei de Reforma i Desenvolupament Agrari en data 08 de novembre de 2024 va informar el següent: « En relació a l'expedient abans citat i vista la documentació presentada, la parcel·la forma part de la base territorial de l'explotació agrària en el Registre Interinsular Agrari amb el número 13.807 com a Prioritària. Aquest projecte forma part de l'expedient SR 133/2022, el qual va ser informat favorablement del compliment de la Llei agrària, en data 9 de març de 2024. 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.»

- L'informe del Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera de 28 de novembre de 2024, va concloure el següent:

«...no es preveu que el projecte pugui causar efectes ambientals significatius, sempre que es compleixin els següents condicionants, que s'han d'incloure al projecte d'execució:

1. Instal·lar la potència mínima de generació que determinin dues hores d'ús diari de la potència prevista calculada segons el que estableix el Reglament electrotècnic per a baixa tensió, d'acord amb l'article 51 de la Llei 10/2019, 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica.
2. Instal·lació de Sistemes Urbans de Drenatge Sostenible, per facilitar la infiltració de l'aigua al sòl.
3. Plantació d'arbrat per aportar ombra als itineraris a peu dels vianants, preferentment de tipus mediterrani i de baix requeriment hídric.

Per altra banda, es recomana:

- Fer un càlcul de les emissions del procés constructiu i tenir en compte una construcció de consum quasi nul (com millorar els envolvents de l'immoble).
- Fer ús de materials de construcció i rehabilitació atenent l'anàlisi del seu cicle de vida i la seva petjada de carboni.
- Recollida i reutilització d'aigües pluvials per reutilització.»
- Informe del Servei Tècnic de la Direcció Insular de Turisme de data 30 de desembre de 2024 va informar a un primer informe en data 22/03/2023 «... es pot informar favorablement la instal·lació de l'ús turístic en les edificacions objecte del projecte, ja que s'afavoreix la seva conservació i es compleixen les condicions generals establertes en la Llei 8/2012, de 19 de juliol de Turisme de les Illes Balears i la resta de la normativa sectorial turística.

L'establiment projectat ha de complir amb la resta dels requisits establerts al Decret 20/2015, de 17 d'abril, tenint en compte les consideracions tècniques realitzades.

Aquest informe s'emet estrictament sobre el compliment de la normativa sectorial en matèria turística, sense perjudici del règim de suspensió temporal d'adquisició de places turístiques establert a la disposició addicional primera i la disposició transitòria segona de la Llei 3/2022, de 15 de juny, de mesures urgents per a la sostenibilitat i la circularitat del turisme de les Illes Balears, així com de la tramitació que escaigui davant altres administracions en vistes a la realització de les actuacions proposades.

Abans de la seva obertura, s'ha de realitzar la corresponent inscripció en el Registre d'Empreses i Establiments Turístics.»

El segon informe de data 19/12/2024: «El document ambiental no conté prou informació per valorar el compliment de la normativa sectorial turística. Així i tot, i encara que no es pot identificar-la data als plànols aportats i aquests no detallen l'establiment proposat, les actuacions indicades bàsicament coincideixen amb les incloses al projecte que va ser objecte d'informe sobre la instal·lació de l'ús turístic en edificis catalogats d'acord amb l'article 44.5 i la disposició addicional desena de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del Turisme de les Illes Balears, a l'expedient IP/2022/13 (896827T).»

- El Servei de Protecció d'Espècies en data 13 de febrer de 2025 informa favorablement amb condicionants:



«1. Les rases d'excavació es mantindran obertes el mínim temps possible per evitar la caiguda involuntària i captura de fauna. En cas de quedar rases obertes, es col·locaran elements que permetin la sortida de petita fauna en cas de caiguda a l'interior, i es revisaran diàriament retirant els exemplars que hagin quedat atrapats i no puguin sortir per mitjans propis.

2. A les zones enjardinades i a les barreres vegetals s'han de fer servir preferentment espècies autòctones de baix requeriment hídric i pròpies dels hàbitats que envolten la finca, i en tot cas no es podran fer servir espècies al·lòctones amb caràcter invasor. Es pot fer servir com a documentació de referència el catàleg de plantes autòctones publicat per aquesta conselleria (<https://xarxaforestal.org/es/publicaciones/>).

3. Si durant la realització de l'obra es troba alguna espècie vegetal catalogada segons el Decret 75/2005, s'haurà de respectar o trasplantar a un punt no afectat per les obres, amb l'autorització prèvia del Servei de Protecció d'Espècies.

4. S'han d'eliminar les espècies presents a la finca que estan catalogades segons el Reial Decret 630/2013, i es recomana eliminar també aquelles espècies al·lòctones no catalogades però amb caràcter invasor, atès que suposen una amenaça per l'espai de rellevància ambiental que envolta la zona d'actuació, així com per les espècies protegides presents en aquest espai.

5. No es podran dur a terme activitats o celebracions que generin molèsties a la fauna present a l'espai de rellevància ambiental a conseqüència del renou generat.

6. La il·luminació ha de ser de llum càlida, suau i de baixa intensitat, projectada cap al terra, per interferir el menys possible amb els patrons de comportament dels animals.

També es recomana tenir en compte la següent mesura:

1. Una vegada finalitzat el projecte, es recomana posar-se en contacte amb el Consorci per a la Recuperació de la Fauna de les Illes balears (COFIB) i sol·licitar la seva col·laboració en la possible captura d'exemplars d'os rentador a la finca, en el marc de les actuacions de control de la població d'aquesta espècie invasora a la Serra de Tramuntana.»

El Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl en data 13 de febrer de 2025 va informar: «-Respecte al Risc d'incendis Forestals, 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 forestal, especialment pel que fa a les mesures de prevenció durant l'època de perill d'incendi forestal i les accions conjunturals de prevenció (art. 8 2.c).

- Referent a utilitzar maquinària i equips, en terreny forestal i àrees contigües de prevenció, el funcionament dels quals generi deflagració, espurnes o descàrregues elèctriques susceptibles de provocar incendis forestals, s'ha de tenir en compte el següent:

- L'article 48.6.d de la Llei 43/2003, modificada pel RD15/2022, que prohibeix l'ús d'aquestes màquines quan el risc d'incendis sigui molt alt o extrem (Alerta Foc 4) Es pot consultar a la pàgina alertafoc.caib.es el nivell diari d'alerta per risc meteorològic d'incendi forestal vigent.

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

- Es recomana mantenir els bancals amb activitat agrícola al voltant de les cases com a faixa de prevenció d'incendis.

- Respecte a la plantació d'espècies com a barrera visual utilitzar espècies autòctones que no generin matèria seca en el seu interior, tal i com s'estableixen el projecte, evitant, en tot cas, els Cupressus, Thuja o similars, per tal reduir la propagació en cas d'incendi forestal.

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

El Servei d'Espais Naturals en data 13 de febrer de 2025 va fer les següents consideracions: « 1. De totes les actuacions previstes en aquest projecte només les referents al safareig s'ubiquen dins l'àmbit del paratge natural de la Serra de Tramuntana, en zona d'ús compatible, així com dins un espai de la Xarxa Natura 2000, la ZEPA ES0000382-Alaró. Els terrenys tenen la qualificació d'ANEI, AIA, APR erosió i incendis.

2. L'article 21.2 de la Llei 5/2005, de 26 de maig, per a la conservació dels espais de rellevància ambiental (LECO), estableix que "Dins l'àmbit territorial dels espais naturals protegits, l'autorització, la llicència o la concessió d'usos i activitats correspon als òrgans competents per raó de la matèria, els quals han de sol·licitar amb caràcter preceptiu, abans de resoldre, informe a l'òrgan competent en matèria d'espais naturals protegits". Això haurà de ser tingut en compte, quan pertoqui, en el tràmit d'obtenció de l'oportuna llicència d'obres per part de l'Ajuntament d'Alaró.

3. El safareig sobre el que s'actuarà es troba inclòs al Catàleg de Patrimoni d'Alaró (segons document ambiental), juntament amb les cases de Son Curt (AC123/B), que s'alimentava d'aigua des de la font de Son Curt (una font de mina). Aquest element s'ha de considerar com inclòs en el patrimoni etnològic del paratge natural, atès que segons l'article 69.2 del PORN de la Serra de Tramuntana (Decret 19/2007, de 16 de març) "Es consideren integrants del patrimoni etnològic les edificacions, les instal·lacions i els altres béns immobles que estan o han estat vinculats a formes de vida, cultura i activitats socials, econòmiques o espirituals tradicionals i que mereixen ser preservats".



4. Les actuacions previstes són la neteja i reparació del safareig per a recuperar l'ús agrícola de la finca (inclosa al REGEA amb el núm. 13.807), sense que tingui relació amb l'activitat d'agroturisme prevista i descartant explícitament el seu ús com a piscina. Al respecte, l'article 69.3 del PORN estableix que "Les actuacions i activitats de qualsevol casta que es duguin a terme dins l'àmbit territorial del Pla han de preveure la possible afectació del patrimoni arqueològic, paleontològic i etnològic i han d'incorporar, si escau, les mesures preventives adients". Per tant, per a l'execució de les actuacions que es facin sobre el safareig s'utilitzaran exclusivament tècniques tradicionals, respectant les seves característiques originals, tant en estructura com en materials

5. D'acord amb l'article 97.1 del PORN: "Queden prohibits els abocaments i vessament de residus en l'àmbit territorial d'aquest Pla". Per tant, en el cas que es generin residus que s'acumulin dins l'àmbit del paratge natural, aquests hauran de ser retirats i lliurats per un gestor autoritzat.

6. Com s'ha esmentat abans, el safareig també s'inclou dins un espai de la Xarxa Natura 2000, la ZEPA ES0000382-Alaró, essent d'aplicació el que preveu l'article 39.9 de la LECO (en la seva redacció modificada per el Decret llei 5/2024, de 13 de desembre), segons el qual "L'avaluació de la possible afecció a la Xarxa Natura 2000 dels plans, programes i projectes que s'hagin de sotmetre directament al procediment d'avaluació d'impacte ambiental, s'ha de dur a terme en el marc del procediment esmentat". Atès que en ell es faran únicament obres de recuperació de la seva funcionalitat agrícola, com a magatzem d'aigua, **no s'espera que es donin efectes significatius sobre els hàbitats i espècies d'interès comunitari presents en l'esmentat espai.**

Tot això sense perjudici del compliment de la resta de normativa territorial, urbanística i altra legislació que li sigui aplicable.»

En data 09 d'abril de 2025, l'informe de l'Administració Forestal per actuació en una Àrea de Prevenció de Risc (APR) d'Incendis va concloure: «Sense cap inconvenient o consideració específica en relació al risc d'incendi forestal, tot i que en qualsevol cas, durant la realització de les obres de condicionament derivades del canvi d'ús així com d'explotació de l'activitat 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 forestal, especialment pel que fa a les mesures de prevenció durant l'època de perill d'incendi forestal i les accions conjunturals de prevenció (art. 8 2.c).

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

Informe del Servei d'Ordenació del Territori de data de 16 de juny de 2025 que conclou «que des del punt de vista de l'ordenació territorial i el paisatge no sembla que la proposta de l'assumpte hagi de suposar efectes significatius sobre el medi ambient sempre que s'atengui a les condicions següents:

Respecte al PTIM:

- Norma 16. (AP) A la parcel·la objecte del projecte de canvi d'ús, l'activitat d'agroturisme és un ús admès, sense perjudici d'allò que informi l'administració competent en matèria de medi ambient en relació a l'àrea de prevenció de riscos (APR) superposada a les edificacions.
- S'han de complir totes les determinacions establertes a les normes del PTIM en allò en què li resultin d'aplicació. S'ha de prendre en consideració especialment que la parcel·la es troba dins l'AIP-VI "Àmbit de la Serra de Tramuntana Patrimoni Mundial, valorització i restauració patrimonial i del paisatge cultural" del (PTIM). La rehabilitació del sistema hidràulic i el safareig s'haurà de destinar a usos tradicionals d'abastiment d'aigua, tal com s'esmenta a l'Estudi d'impacte ambiental. També cal adoptar mesures de prevenció de la contaminació acústica en relació a la ZEPA.
- Respecte al Pla Especial d'Ordenació i de Protecció de la Ruta de la Pedra en Sec (PERPS): S'han de complir les determinacions del PERPS, i les de la Llei 13/2018, de 28 de desembre, de camins públics i rutes senderistes de Mallorca i Menorca, ja que la finca limita pel seu costat Sud-est amb un camí inclòs a la Ruta.
- Respecte al PIAT: En allò que s'ha pogut avaluar, el projecte compleix les consideracions establertes al Pla pels establiments d'agroturisme, així com l'índex d'intensitat de d'allotjament turístic. En qualsevol cas s'hauran de complir les determinacions del PIAT que li resultin d'aplicació.»

5. Elements significatius de l'entorn del projecte

1.- D'acord amb el PTIM, la parcel·la té una superfície de 915.504 m2, una pendent mitjà del 48% i la següent qualificació:

AANP: 227411 m2 estimats
ANEI: 678532 m2 estimats
AIA Extensiva Oliverar: 9159 m2 estimats
AT: 402 m2 estimats
APR Erosió: 883788 m2 estimats
APR Esllavissament: 656374 m2 estimats

APR Incendis: 726875 m2 estimats

2.- Les actuacions del projecte sobre les cases, àrea d'estacionament i camí d'accés i les plaques solars s'ubiquen sobre AIA Extensiva Oliverar. En canvi, les actuacions sobre el Safareig es situen sobre: Paratge Natural de la Serra de Tramuntana (Zona d'ús compatible), ANEI, ZEPA ES0000382-Alaró.

3.- Totes les actuacions es troben sobre APR d'Erosió, APR d'Incendis i ZAR, a excepció del camp de plaques fotovoltaïques.

4.- Elements patrimonials:

Catàleg de Patrimoni de Alaró		Nivell de Protecció	BIC
AC132/B	Son Curt (cases) * inclòs el safareig	B	-
BC24/A	Camí de Son Curt	A	-
BE037/A	Font de Son Curt	A	-
BE062/A	Conjunt marjat Son Curt	A	-
EC07/A	Pont de Son Curt	A	-

5.- El projecte es troba dins la zona de policia del Domini Públic Hidràulic (definida com la franja de 100 metres a banda i banda dels cursos d'aigua, segons estableix l'article 9 del Text Refós de la Llei d'Aigües i l'article 84 del Pla Hidrològic de les Illes Balears 2021-2027) del torrent de sa Mata. El camí que permetrà arribar a l'aparcament es troba molt pròxim a la zona de Servitud del torrent.

6.-Pel que fa a la protecció de les aigües subterrànies:

- El projecte se situa sobre la massa d'aigua subterrània 1809M2 Penya Flor. El Pla Hidrològic la defineix com a MAS amb bon estat qualitatiu i mal estat quantitatiu.
- La vulnerabilitat a la contaminació de l'aquífer és moderada.
- Les actuacions projectades es troben fora dels perímetres de restriccions dels pous de proveïment urbà.

7.- L'emplaçament de la finca es troba dins dues unitats paisatgístiques: UP1- Serra Nord i la Victòria, i UP8- Raiguer. Les cases de Son Curt se situen dins l'àmbit d'intervenció paisatgística AIP-VI "Àmbit de la Serra de Tramuntana Patrimoni Mundial, valorització i restauració patrimonial i del paisatge cultural".

La finca limita pel seu costat Sud-est amb la Ruta de Pedra en Sec, a la part que connecta el casc del poble d'Alaró amb el Castell d'Alaró, i que suposa l'accés principal a la finca.

8.- Hàbitats d'Interès Comunitari:

- HIC 5330: Matolls termomediterranis i predesèrtics.
HIC 6220*: Prats i erms mediterranis amb gramínies i anuals, basòfils.

9.- Espècies de l'àmbit d'actuació d'acord amb l'informe del Servei de Protecció d'Espècies:

Serp de garriga (*Macropododon mauritanicus*), Àguila calçada (*Hieraaetus pennatus*), milana (*Milvus milvus*), sebel·lí (*Burhinus oedicnemus*) i busqueret coallarg (*Sylvia sarda*).

Espècie vegetal invasora: *Ailanthus altissima*

Espècie exòtica invasor: *Procyon lotor*

6. Consideracions tècniques

1.- Pel que fa als requisits que han de complir els agroturismes:

- D'acord amb el punt 1b) de l'article 44 la Llei 8/2012, de 19 de juliol, de Turisme de les Illes Balears, es defineixen els agroturismes com «els establiments que presten el servei d'allotjament turístic ubicats en edificacions construïdes abans de l'1 de gener de 1960, situades en sòl rústic i en una finca o finques que tinguin una superfície mínima de 21.000 m2 i que constitueixin una explotació agrària, ramadera o forestal preferent».
- Al punt 3 de l'article 27 del Pla d'Intervenció en Àmbits Turístics de Mallorca (PIAT), aprovat pel Ple del Consell de Mallorca en sessió duta a terme el dia 9 de juliol de 2020 i publicat al BOIB núm. 126 de 16 de juliol de 2020 s'indica que:





L'autorització de nous establiments d'allotjament de turisme rural o l'ampliació de capacitat dels existents està subjecta al compliment de les condicions següents:

- a) L'antiguitat de l'edificació principal per poder implantar nous hotels rurals ha de ser igual o anterior a 1900 i, per a establiments d'agroturisme, ha de ser igual o anterior a 1956, sense perjudici de la possibilitat d'utilitzar les ampliacions que s'hagin construït legalment amb posterioritat, amb les limitacions i en els termes que estableix la legislació sectorial.
- b) La parcel·la mínima ha de ser de 4,9 hectàrees per als nous hotels rurals i de 2,1 hectàrees per als establiments d'agroturisme; ambdues categories han d'estar vinculades a una explotació agropecuària i l'ús ha de ser compatible amb la preservació del patrimoni cultural o etnològic.
- c) La capacitat màxima d'allotjament dels establiments nous o l'ampliació dels existents ha de ser igual o inferior a 24 places turístiques o 12 unitats d'allotjament per a parcel·les de 21.000 m², en el cas d'agroturismes, i de 49.000 m², en el cas d'hotels rurals, amb la possibilitat d'incrementar 2 places turístiques en 1 unitat d'allotjament per cada 7.000 m² addicionals d'explotació agropecuària vinculada. En cap cas no es poden superar les 50 places turístiques o les 25 unitats d'allotjament. A més, els agroturismes han de complir la resta de requisits prevists en la legislació agrària i turística.
- d) La superfície útil màxima de la resta de dependències vinculades a l'activitat turística que no es destinin a unitats d'allotjament ha de ser de 20 m² per plaça. No es computen a aquest efecte les dependències amb algun règim de protecció del patrimoni cultural, ni les destinades a allotjament del personal de servei de l'establiment o del que exerceix les funcions agropecuàries o forestals. Així mateix tampoc no computen les dependències destinades a residència de la persona propietària.
- e) Tant l'espai destinat a allotjament turístic com la resta de dependències i instal·lacions destinades a les persones usuàries de l'establiment, s'han de desenvolupar en una única parcel·la o en parcel·les directament confrontants que reuneixin la superfície mínima fixada, i han d'ocupar el mínim d'edificis possible.
- f) No es permeten noves unitats d'allotjament turístic que reuneixin el programa funcional complet d'habitatge per elles mateixes.
- g) No es permet ampliar els establiments d'allotjament de turisme rural, llevat que sigui estrictament necessari per complir requisits d'accessibilitat, de seguretat, d'adaptació a la normativa d'higiene, d'eficiència energètica i altres similars.
- c) D'acord amb el punt 5 de l'article 3 del Decret 39/2015, de 22 de maig, pel qual es fixen els principis generals de les activitats agroturístiques en explotacions agràries preferents de les Illes Balears, «Per a les activitats d'agroturisme i refugi regulades en aquest Decret, el nombre de places d'allotjament destinades al públic serà un màxim de 24»
- d) Quant al requisit per poder adquirir places turístiques a Mallorca en establiments d'allotjament turístic, s'ha de tenir en compte el punt 1 de la Disposició addicional primera de la Llei 3/2022, de 15 de juny: «Se suspèn temporalment a les illes de Mallorca, Eivissa i Formentera la possibilitat d'adquirir places turístiques a l'organisme gestor o a l'Administració turística, com també l'intercanvi de places entre particulars per a l'inici de l'activitat turística o per a l'ampliació d'aquesta, per als:

a) Establiments d'allotjament turístic.

...

4. Aquesta suspensió no afecta els establiments especificats en la lletra a) de l'apartat 1 anterior, respecte dels quals, abans de l'entrada en vigor d'aquesta llei:

...

h) S'implantin a edificis que siguin béns d'interès cultural o catalogats i estiguin situats a zona classificada com a urbana o rústic».

I la disposició transitòria segona «Per a l'excepció recollida a l'apartat 4.h) de la disposició addicional primera d'aquesta llei no se superaran en cap cas les 200 places a l'illa de Mallorca»

D'acord amb la documentació presentada, l'activitat projectada té la superfície mínima requerida, l'antiguitat és anterior a 1900, i es troba en l'àmbit d'una explotació agrària prioritària i no supera el nombre màxim de places d'allotjament permeses.

Pel que fa al requisit de poder demanar places turístiques, d'acord amb l'informe del Servei de Patrimoni: "les cases de Son Curt no consten com a Bé d'Interès Cultural ni Bé Catalogat" i d'acord amb l'informe del Servei Tècnic de Turisme «Aquest informe s'emet estrictament sobre el compliment de la normativa sectorial en matèria turística, sense perjudici del règim de suspensió temporal d'adquisició de places turístiques establert a la disposició addicional primera i la disposició transitòria segona de la Llei 3/2022, de 15 de juny, de mesures urgents per a la sostenibilitat i la circularitat del turisme de les Illes Balears, així com de la tramitació que escaigui davant altres administracions en vistes a la realització de les actuacions proposades.»

2.- Referent a l'activitat agrària

D'acord amb l'informe del Servei de Reforma i Desenvolupament Agrari, «l'actuació projectada és adient per atendre les necessitats actuals de l'explotació, per la qual cosa s'ajusta al que disposen els articles 95, 110, 111 i 112 de l'esmentada llei, en relació al compliment de:



- Explotació Prioritària
- L'actuació de canvi d'ús objecte de la llicència d'obres.
- La parcel·la mínima de 14.000 m2.
- La generació almenys de mitja UTH.
- L'adequació de l'actuació al desenvolupament efectiu de l'activitat agrària i complementària i que és estrictament necessària.»

3. Quant al sistema de depuració

Les cases de Son Curt no disposen de xarxa de sanejament i actualment disposen probablement d'un pou negre. El projecte proposa un sistema autònom de sanejament i un sistema de pretractament per eliminació d'olis i greixos i que compliran amb els articles 70.7, 70.8, 70.12 del PHIB.

Serà necessari obtenir autorització de reutilització de l'administració hidràulica per a utilitzar les aigües regenerades per ús agrícola.

4. Aigua Potable

El document ambiental indica que l'actuació no implica variació apreciable de consums hídrics sobre la situació actual perquè es tracta d'un únic habitatge i que es realitza la recollida de les aigües pluvials. Tot i això, sí que es donarà un increment de consum per l'ús turístic de les 5 habitacions. Caldrà que s'implementin mesures d'estalvi d'aigua.

A més, el sistema d'emmagatzematge de l'aigua de consum humà s'haurà d'ajustar a les especificacions establertes al Reial 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 i al Decret 53/2012, de 6 de juliol, sobre vigilància sanitària de les aigües de consum humà de les Illes Balears, disposant d'un programa d'autocontrol i seguiment de la qualitat de l'aigua subministrada als usuaris de l'agroturisme.

En cas que les aigües pluvials s'utilitzin pel consum humà s'hauran de sotmetre a un tractament de filtració, desinfecció i control de qualitat; aquest control estarà inclòs al programa d'autocontrol i aquest s'haurà de remetre a la DG de Salut Pública per la seva revisió i aprovació.

Les instal·lacions de recollida i emmagatzematge de les aigües pluvials, si es destinen al consum de les edificacions, hauran d'estar convenientment mantingudes i netes per tal de no empitjorar la qualitat de l'aigua recollida.

En tot cas, les instal·lacions hauran de complir la normativa vigent relacionada amb les aigües de consum, la prevenció i control de la legionel·losi:

- a. Reial 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.
- c. Reial 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. Decret 53/1995, de 18 de maig, pel qual s'aproven les condicions higiènic-sanitàries pels establiments d'allotjament turístics i les d'ús col·lectiu.

5. Consum elèctric

L'increment de consum elèctric pel canvi d'ús es considera com a poc significatiu. A més, el projecte inclou la incorporació de sistemes energètics eficients, panells fotovoltaics i la possibilitat d'introduir l'aerotèrmia.

6. Aigües superficials

Part de les actuacions es troben a zona de policia de torrent, és mes, d'acord amb la cartografia aportada sembla que part del camí que es projecte per arribar a l'aparcament es troba a zona de servitud.

Caldrà obtenir l'autorització de la Direcció General de Recursos Hídrics d'acord amb l'establert al punt 4 de l'article 9 del Reglament del Domini Públic Hidràulic i al punt 1 de l'article 103 del Pla Hidrològic de les Illes Balears de tercer cicle.

7. Patrimoni

El projecte consta dels elements catalogats següents: les Cases de Son Curt, el camí de Son Curt, la Font de Son Curt, el conjunt de marjat i el Pont. El document ambiental aporta un informe del Servei Insular de Patrimoni que condiciona les actuacions.

8. Paratge Natural de la Serra de Tramuntana i Xarxa Natura 2000

De totes les actuacions previstes en aquest projecte només les referents al safareig s'ubiquen dins l'àmbit del parc natural de la Serra de



Tramuntana, en zona d'ús compatible, així com dins un espai de la Xarxa Natura 2000, la ZEPA ES0000382-Alaró.

L'informe del SPMN ens indica que el safareig s'ha de considerar inclòs en el patrimoni etnològic del paratge natural, que s'han d'utilitzar tècniques tradicionals per la neteja i la reparació i que els residus han de ser retirats i lliurats a un gestor autoritzat. Pel que fa a XN2000, no s'espera que es donin efectes significatius sobre els hàbitats i espècies d'interès comunitari presents en l'esmentat espai.

9. Risc d'Incendi

Referent al Risc d'incendis Forestals, el Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl va condicionar el projecte a complir una sèrie de mesures que s'inclouran en l'apartat de conclusions del present informe.

10. APR Erosió

El document ambiental descarta el risc d'Erosió per trobar-se a una àrea plana i amb bancals. Tot i això, caldrà que es mantenguin en bon estat de conservació els bancals i les parets seques i amb executar l'obra desforestar estrictament el necessari.

11. Residus

S'indica que es generaran les següents tones de residus: formigó 80, blocs, teules i ceràmics 40, Metalls 2, fusta 1, vidre 1, plàstic 1, cartó 1. I que es lliuraran a gestor autoritzat.

Els residus de l'agroturisme es classificaran i lliuraran al servei de recollida de l'ajuntament.

12. Vegetació i Fauna

Caldrà implementar les mesures de protecció incloses a l'informe favorable del Servei de Protecció d'Espècies. Així com mesures per evitar contaminació acústica i lumínica.

3. Paisatge

D'acord amb el document ambiental:

- L'actuació no implica transformació visual quant a volums i paràmetres edificats.
- La rehabilitació de les edificacions implica una millora de l'estat de conservació dels elements protegits que tenen interès cultural i paisatgístic.
- El manteniment de l'ús de l'habitatge i la substitució parcial per ús residencial vinculat a l'activitat agrícola i conservació de la finca no genera efectes directes sobre el paisatge.
- Per evitar l'impacte paisatgístic dels panells solars, projecten unes estructures d'una alçada d'1,5 metres, ubicades a una àrea poc visible i projecten implementar una barrera vegetal.

Quan els objectius de l'AIP VI i al Pla Especial d'Ordenació i de Protecció de la Ruta de la Pedra en SEC, d'acord amb l'informe del Servei d'ordenació del Territori: «cap intervenció del projecte no els ha de comprometre. Es parlarà una atenció especial en la rehabilitació del patrimoni catalogat, que compte amb una torre de defensa, i a la del sistema hidràulic i el safareig existents per a que serveixin exclusivament als usos tradicionals d'abastiment d'aigua, tal com s'esmenta a l'Estudi d'impacte ambiental.»

«Referent al Pla Especial d'Ordenació i de Protecció de la Ruta de la Pedra en Sec:

D'acord amb la informació trobada al visor del PTIM, la finca limita pel seu costat Sud-est amb la Ruta de Pedra en Sec, a la part que connecta el casc del poble d'Alaró amb el Castell d'Alaró, i que suposa l'accés principal a la finca.

Per tant, s'han de respectar les determinacions contingudes al Pla Especial de la Ruta de la Pedra en Sec, per a garantir la qualitat paisatgística de l'itinerari i els seus valors patrimonials i naturals, especialment a la zona de protecció de la ruta, així com les determinacions de la Llei 13/2018, de 28 de desembre, de camins públics i rutes senderistes de Mallorca i Menorca.»

14. Mesures correctores i PVA

Indiquen que el projecte inclourà algunes millores ambientals com la introducció d'energies renovables, actualització de la fontaneria de l'habitatge, millores en el tractament d'aigües residuals i millores dels elements catalogats.

Per altra banda, el PVA proposa mesures per a la protecció del Patrimoni, control d'emissions a l'atmosfera, gestió de residus, control dels efectes sobre la vegetació, sobre el risc d'incendis i per evitar efectes sobre les masses d'aigua.



15. Per tot l'anterior, una vegada analitzats els criteris de l'annex III de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, i atesa la naturalesa del projecte i la ubicació proposada, no es preveuen efectes adversos significatius sobre el medi ambient amb l'execució del projecte, sempre que s'apliquin les mesures preventives i correctores del document ambiental i les proposades en aquest informe.

7. Conclusions

Primer. No subjectar a avaluació d'impacte ambiental ordinària el projecte de **rehabilitació de les cases de Son Curt per a ús com a habitatge i canvi d'ús a agroturisme al polígon 1, parcel·la 104, del TM d'Alaró**, atès que no té efectes adversos significatius sobre el medi ambient, sempre que es compleixin les mesures proposades al document ambiental signat en data de maig de 2024 pel biòleg Àngel Maria Pomar i Gomà i l'ambientòloga Clara Fuertes Salom, i els següents condicionants:

1.L'autorització i execució del projecte queda condicionada a l'obtenció de l'autorització del Servei de Gestió del Domini Públic Hidràulic de la Direcció General de Recursos Hídrics, tal i com estableix l'article 84 de l'Annex 7 de Normativa del Pla Hidrològic de les Illes Balears 2021-2027: «la zona de policia, tal com estableix l'article 9 del Text refós de la Llei d'aigües, és una franja de 100 metres d'amplària a partir del límit del domini públic hidràulic dels corrents continus o discontinus. En aquestes zones, qualsevol activitat o ús del sòl que pugui afectar el règim hidrològic, la qualitat de les aigües o el funcionament dels ecosistemes aquàtics requerirà autorització o informe previ de l'organisme d'aigües».

2.S'haurà de mantenir l'activitat agrària preferent, durant tot el temps que es dugui a terme l'activitat agroturística, en consonància amb l'article 96 de la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears sobre activitats agroturístiques i d'agricultura de lleure en explotacions agràries preferents «l'exercici de totes les activitats complementàries que assenyalava l'article anterior només pot tenir lloc [...] mentre es mantengui el caràcter d'explotació agrària preferent».

3.A la fase d'obres, s'hauran de tenir en compte bones pràctiques per tal de minimitzar la contaminació atmosfèrica i s'han d'adoptar les màximes precaucions per evitar l'abocament de substàncies contaminants, incloses les derivades del manteniment de les maquinàries.

4.El consum d'aigua total de l'agroturisme no superarà els 250 litres per habitant i dia (inclosos turistes i treballadors i aplicades les mesures d'estalvi d'aigua pertinents), en consonància amb els objectius de dotació màxima que preveu l'article 33 de la normativa del PHIB.

5.En cas que les aigües pluvials s'utilitzin pel consum humà s'hauran de sotmetre a un tractament de filtració, desinfecció i control de qualitat; aquest control estarà inclòs al programa d'autocontrol i aquest s'haurà de remetre a la DG de Salut Pública per la seva revisió i aprovació. Les instal·lacions de recollida i emmagatzematge de les aigües pluvials, si es destinen al consum de les edificacions, hauran d'estar convenientment mantingudes i netes per tal de no empitjorar la qualitat de l'aigua recollida.

6.S'haurà de dur un control del volum d'aigua subministrat mitjançant camions cisterna, a través del registre dels albarans o factures oficials de cada transport d'aigua, el qual s'haurà d'incloure al Pla de Vigilància Ambiental. L'aigua subministrada haurà de provenir d'un pou la massa d'aigua del qual tenguí un bon estat quantitatiu i qualitatiu i que es trobi pròxim a l'activitat prevista per tal de disminuir la petjada de carboni.

7.S'han de col·locar cartells perfectament visibles que adverteixin de l'escassetat de l'aigua i de la necessitat de fer-ne un ús responsable.

8.El sistema autònom de depuració i l'efluent generat s'hauran d'adaptar a l'establert a l'article 70 del Pla Hidrològic de les Illes Balears de tercer cicle. A més, el sistema de depuració haurà de disposar d'un pretractament per a l'eliminació d'olis i greixos

9.S'han de reutilitzar les aigües regenerades per al reg de les zones enjardinades i de les zones agrícoles per la qual cosa s'haurà de presentar una sol·licitud d'autorització de reg d'acord amb l'establert a l'article 8 i a l'annex II del Reial decret 1620/2007, pel qual s'estableix el règim jurídic de la reutilització de les aigües depurades.

10.Els residus que es generin a la fase d'execució hauran de ser retirats i lliurats per un gestor autoritzat.

11.En les àrees de prevenció de riscos d'erosió: a. Els bancals i les parets seques, existents o de nova creació, s'han de mantenir en bon estat de conservació. La deforestació ha de ser l'estrictament necessària per a l'execució de l'obra.

12.D'acord amb l'informe del Servei de Patrimoni Històric inclòs en el document ambiental:

«a. S'han de mantenir tots els elements que es conserven a les cases i a l'exterior, tal com l'empedrat de la façana exterior, les parets del jardí, tots els elements de la bugaderia, la tafona i la botiga de l'oli amb tots els seus elements i la maquinària, l'aljub i els elements del jardí posterior, i el camí catalogat. A part d'aquests elements s'han de conservar els trespols que restin a l'interior de la casa, les voltes, la encanyissada, els menjadors dels estables i dels annexos, els pedrissos, el rellotge de sol, les rampes exteriors, especialment la d'accés a la tafona, les síquies, i el forn dels annexos. A l'annexe núm.7 (bugaderia), s'ha de conservar les piques de rentar i el cossi.

b. La tafona de Son Curt i la botiga de l'oli s'han de conservar com a tal, sense instal·lacions de llanterneria o climatització. A la tafona s'ha de conservar la coberta amb encanyissada. L'entrebogat ha de ser d'encanyissada. La xapa de compressió sobre la encanyissada ha de ser de una xapa de morter de guix, i la xapa de compressió de l'aïllament ha de ser un xapat (1-2 cm) de morter de calç.

c. La porta, corresponent al buit existent tapiat, ha de conservar la seva llum original. Els brancals existents de pedra, que són clarament visibles a la fàbrica, s'han de conservar, juntament amb la llinda de fusta. Per tant, s'ha de reduir l'ample de la porta proposada per tal de que coincideixi amb el buit original.



- d. No és admissible la gran vidriera situada a planta primera, a la zona de la cuina, en front a la "terrazza P1", ja que introdueix unes dimensions de buit no característica de l'arquitectura tradicional, amb una geometria apaïxada. S'ha de conservar l'obertura original.
- e. No és admissible la instal·lació de cap lluernari a la vessant de coberta corresponent a la primera crugia ni a cap vesant de coberta visible a l'alçat est.
- f. Abans d'enderrocar el paviment del caminal d'entrada s'hauria de fer una cala per comprovar que no existeix un empedrat original a les capes inferiors, tal i com es preveu, segons unes fotografies antigues on s'aprecia un empedrat en aquesta zona. El resultat de les cales s'haurà d'entregar a Patrimoni.
- L'execució dels nous cèrcols perimetrals s'han de fer sempre per la cara interior, sense que siguin visibles en façana.
- g. Al safareig només es permeten obres de manteniment i conservació.
- h. No és admissible la instal·lació de captadors solars o plaques solars sobre cap element construït (cases, annexes, tafona...). Així mateix, les plaques, un cop instal·lades no han de ser vistes de de cap punt del camí d'accés a les cases.
- i. En tant el projecte bàsic remet al Projecte Executiu en allò relatiu a la definició de materials i tècniques constructives i de l'estudi de l'estat de conservació de les pintures de la Capella, si aquest departament ha d'informar en relació a aquests extrems, es requerirà la presentació del projecte executiu abans de l'inici de les obres per tal que des del es pugui analitzar en profunditat les actuacions proposades en aquesta matèria. També s'aportarà, juntament amb el projecte executiu, un estudi de la conservació restauració de les pintures murals de la capella, signat per conservador-restaurador titulat, i projecte d'intervenció, si és el cas.»

13.D'acord amb l'informe del Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera de 28 de novembre de 2024

- «a. Instal·lar la potència mínima de generació que determinin dues hores d'ús diari de la potència prevista calculada segons el que estableix el Reglament electrotècnic per a baixa tensió, d'acord amb l'article 51 de la Llei 10/2019, 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica.
- b. Instal·lació de Sistemes Urbans de Drenatge Sostenible, per facilitar la infiltració de l'aigua al sòl.
- c. Plantació d'arbrat per aportar ombra als itineraris a peu dels vianants, preferentment de tipus mediterrani i de baix requeriment hídric.»

14.D'acord amb l'informe del Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl de 13 de febrer de 2025:

- «a. Respecte al Risc d'incendis Forestals, 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 forestal, especialment pel que fa a les mesures de prevenció durant l'època de perill d'incendi forestal i les accions conjunturals de prevenció (art. 8 2.c).
- b. Referent a utilitzar maquinària i equips, en terreny forestal i àrees contigües de prevenció, el funcionament dels quals generi deflagració, espurnes o descàrregues elèctriques susceptibles de provocar incendis forestals, s'ha de tenir en compte el següent:
- L'article 48.6.d de la Llei 43/2003, modificada pel RD15/2022, que prohibeix l'ús d'aquestes màquines quan el risc d'incendis sigui molt alt o extrem (Alerta Foc 4) Es pot consultar a la pàgina alertafoc.caib.es el nivell diari d'alerta per risc meteorològic d'incendi forestal vigent.
 - Les màquines que es facin servir a terrenys forestals o menys de 500 metres dels mateixos s'utilitzaran extremant les precaucions en el seu ús i adequat manteniment (s'hi aplicaran mètodes de treball que evitin la provocació d'espurnes). El proveïment de benzina d'aquesta maquinària s'ha de realitzar a zones de seguretat aclarides de combustible vegetal.
 - Es recomana mantenir els bancals amb activitat agrícola al voltant de les cases com a faixa de prevenció d'incendis.
 - Respecte a la plantació d'espècies com a barrera visual utilitzar espècies autòctones que no generin matèria seca en el seu interior, tal i com s'estableixen el projecte, evitant, en tot cas, els Cupressus, Thuja o similars, per tal reduir la propagació en cas d'incendi forestal.»

15.D'acord amb l'informe del Servei de Protecció d'Espècies de 13 de febrer de 2025:

- «a. Les rases d'excavació es mantindran obertes el mínim temps possible per evitar la caiguda involuntària i captura de fauna. En cas de quedar rases obertes, es col·locaran elements que permetin la sortida de petita fauna en cas de caiguda a l'interior, i es revisaran diàriament retirant els exemplars que hagin quedat atrapats i no puguin sortir per mitjans propis.
- b. A les zones enjardinades i a les barreres vegetals s'han de fer servir preferentment espècies autòctones de baix requeriment hídric i pròpies dels hàbitats que envolten la finca, i en tot cas no es podran fer servir espècies al·lòctones amb caràcter invasor. Es pot fer servir com a documentació de referència el catàleg de plantes autòctones publicat per aquesta conselleria (<https://xarxaforestal.org/es/publicaciones/>).
- c. Si durant la realització de l'obra es troba alguna espècie vegetal catalogada segons el Decret 75/2005, s'haurà de respectar o trasplantar a un punt no afectat per les obres, amb l'autorització prèvia del Servei de Protecció d'Espècies.
- d. S'han d'eliminar les espècies presents a la finca que estan catalogades segons el Reial decret 630/2013, i es recomana





eliminar també aquelles espècies al·lòctones no catalogades però amb caràcter invasor, atès que suposen una amenaça per l'espai de rellevància ambiental que envolta la zona d'actuació, així com per les espècies protegides presents en aquest espai.

e. No es podran dur a terme activitats o celebracions que generin molèsties a la fauna present a l'espai de rellevància ambiental a conseqüència del renou generat.

f. La il·luminació ha de ser de llum càlida, suau i de baixa intensitat, projectada cap al terra, per interferir el menys possible amb els patrons de comportament dels animals.»

16.D'acord amb l'informe del Servei d'Ordenació del Territori de 16 de juny de 2025:

«a. S'ha de prendre en consideració especialment que la parcel·la es troba dins l'AIP-VI "Àmbit de la Serra de Tramuntana Patrimoni Mundial, valorització i restauració patrimonial i del paisatge cultural" del (PTIM). La rehabilitació del sistema hidràulic i el safareig s'haurà de destinar a usos tradicionals d'abastiment d'aigua, tal com s'esmenta a l'Estudi d'impacte ambiental. També cal adoptar mesures de prevenció de la contaminació acústica en relació a la ZEPA.

b. Respecte al Pla Especial d'Ordenació i de Protecció de la Ruta de la Pedra en Sec (PERPS): S'han de complir les determinacions del PERPS, i les de la Llei 13/2018, de 28 de desembre, de camins públics i rutes senderistes de Mallorca i Menorca, ja que la finca limita pel seu costat Sud-est amb un camí inclòs a la Ruta.»

17.Durant la fase de funcionament de l'agroturisme s'haurà de minimitzar la producció de renous evitant en particular l'amplificació de sons amb altaveus, o aparells similars, d'elevada potència, de manera que l'entorn rural de l'agroturisme es mantengui com a zona de silenci. És especialment important minimitzar els renous durant l'època de nidificació de la majoria d'aus de l'entorn

Es recomana:

- Fer un càlcul de les emissions del procés constructiu i tenir en compte una construcció de consum quasi nul (com millorar els envoltants de l'immoble).

- Fer ús de materials de construcció i rehabilitació atenent l'anàlisi del seu cicle de vida i la seva petjada de carboni.

- Una vegada finalitzat el projecte, posar-se en contacte amb el Consorci per a la Recuperació de la Fauna de les Illes Balears (COFIB) i sol·licitar la seva col·laboració en la possible captura d'exemplars d'os rentador a la finca, en el marc de les actuacions de control de la població d'aquesta espècie invasora a la Serra de Tramuntana.»

Es recorda:

Que les instal·lacions hauran de complir la normativa vigent relacionada amb les aigües de consum, la prevenció i control de la legionel·losi:

a. Reial 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.

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

Segon. Es publicarà el present informe d'impacte ambiental al Butlletí Oficial de les Illes Balears, d'acord amb el que disposa l'article 47.3 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.

Tercer. L'informe 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'inici de l'execució 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. L'informe d'impacte ambiental no ha de ser objecte de cap recurs, sense perjudici dels que, si s'escau, siguin procedents en la via administrativa o judicial davant de l'acte, si s'escau, d'autorització del projecte, d'acord amb el que disposa l'article 47.5 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.

(Signat electrònicament: 3 de desembre de 2025)

La directora general d'Harmonització Urbanística i Avaluació Ambiental

Maria Paz Andrade Barberá

