

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA

CONSELLERIA D'HABITATGE, TERRITORI I MOBILITAT

5537

Resolució de la directora general d'Harmonització Urbanística i Avaluació Ambiental per la qual es formula l'informe d'impacte ambiental sobre el projecte de reforma i ampliació de la possessió «Son Amar» per a canvi d'ús a agroturisme al polígon 1, parcel·la 29, del TM de Bunyola (Exp. 193a/2024)

Vist l'informe tècnic amb proposta de resolució de dia 31 de març de 2025, 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.

RESOLC FORMULAR

L'informe d'impacte ambiental sobre el projecte de reforma i ampliació de la possessió «Son Amar» per a canvi d'ús a agroturisme al polígon 1, parcel·la 29, del TM de Bunyola

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, el «Projecte de reforma i ampliació de la possessió «Son Amar» per a canvi d'ús a agroturisme al polígon 1, parcel·la 29, del TM de Bunyola», 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. Ubicació i descripció del projecte

El projecte consisteix en la reforma i ampliació d'algunes de les antigues cases de la possessió de Son Amar (edificació principal, edificacions annexes a l'ala est i molí, totes anteriors a 1956 i marcades amb línia vermella a la figura 1 a continuació) per al seu canvi d'ús a agroturisme (50 places d'allotjament).

L'agroturisme projectat s'ubica a les parcel·les núm. 29 del polígon 1 del TM de Bunyola (amb referència cadastral 07010A001000290000SG) i núm. 13 del polígon 1 (amb referència cadastral 2208013DD7920N0001EI). Estan agrupades des del 16 de gener de 2017 amb una superfície total de 134.741 m².

Actuacions previstes:

- Reforma de les edificacions existents, amb una superfície construïda total de 4.244 m²:
 - Adaptació de la casa principal per a acollir, en planta baixa, la recepció, bar-cafeteria, restaurants, banys, tenda i taller de bicicletes.
 - Habilitació de 24 unitats d'allotjament (8 unitats en planta baixa, 11 en la primera planta i 5 en la segona) que equival a 25 dormitoris i 50 places d'allotjament.
 - Reforma del molí per a destinar-lo a zona SPA i benestar.
- Condicionament d'espais exteriors, incloent-hi camins interns i zones enjardinades amb vegetació autòctona.
- **Classificació del sòl:** d'acord amb el Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU) de Bunyola i el Pla Territorial de Mallorca, els terrenys on se situa el projecte estan classificats com a sòl rústic comú de règim general (SRC-SRG). Les parcel·les 29 i 13 del polígon 1 de Bunyola també contenen petites zones amb categories AT d'Harmonització, APT de Carreteres i APR d'Inundacions. La zona pertany a la Unitat paisatgística UP4: Badia de Palma i Pla de Sant Jordi (definida a la norma 21 del Pla Territorial de Mallorca).
- **Accessos i mobilitat:** el projecte preveu l'adequació de camins interiors i aparcament per a clients (no seran necessàries noves zones d'aparcament perquè ja existeix un espai destinat a aquest ús).



- **Subministrament elèctric:** la finca Son Amar disposa de connexió a la xarxa pública. També disposa d'una instal·lació de plaques fotovoltaïques que produeix aproximadament el 53,43% de l'energia que es consumeix. Ja existeixen dos grups electrògens de gas GLP (de 440 kVA i de 220 kVA). El projecte preveu un nou grup electrogen de suport que suposarà el 40% de la potència instal·lada total. Es preveu cobrir part de l'ACS (aigua calenta sanitària) amb plaques solars tèrmiques segons CTE (codi tècnic de l'edificació).
- **Subministrament d'aigua:** El document ambiental incorpora els càlculs del projecte pel que fa al consum màxim d'aigua a les instal·lacions que es projecten: 4.043 m³/any.

En el document ambiental s'esmenta, a l'apartat d'impactes, que «amb el funcionament de l'agroturisme es produirà un augment en el consum d'aigua i en la generació d'aigües residuals. Les 50 places d'allotjament, seguint les pautes de consum mitjà d'aigua de les Illes Balears, que se situa entorn dels 133 l/hab/dia, suposaran un consum aproximat de 6.650 l/dia, quan l'agroturisme es trobi en la seva ocupació màxima».

La finca disposa de tres pous en procés de regularització. Temporalment es resoldrà el subministrament amb aportació d'aigua mitjançant camions cisterna.

Cal dir que els càlculs del projecte i del document ambiental difereixen notablement en la quantitat de consum d'aigua que suposarà el projecte.

En qualsevol cas, s'haurà de tenir en compte la dotació màxima que preveu l'article 33 de la normativa del Pla Hidrològic de les Illes Balears 2022-2027 (a partir d'ara PHIB), aprovat pel Reial decret 49/2023, de 24 de gener, on es marca un objectiu de dotació màxima de 250 litres per habitant i dia, inclosos turistes i treballadors.

- **Sanejament:** la finca compta actualment amb sistemes autònoms de depuració per al tractament de les aigües fecals i aigües grises que compleixen la normativa del PHIB (el document ambiental no esmenta com s'adaptaran aquests sistemes als nous consums que suposa l'agroturisme):
- **Les aigües grises** de lavabos i dutxes del vestuari de personal s'acumulen en un aljub de 16.000 litres situat baix el menjador de personal. Des d'allà s'impulsen mitjançant dues bombes submergides als vàters de la zona d'oficines i de personal.
- **Les aigües fecals i les de pluja,** són conduïdes a una planta de filtració i s'utilitzen per al reg. El sobrant de les aigües residuals no aprofitat es connecta amb la xarxa de clavegueram municipal.
- **Gestió dels residus:** assimilables a urbans. Actualment, Son Amar ja té instaurat un sistema de gestió i reciclatge; l'agroturisme adoptarà el mateix.

3. Alternatives

El document ambiental contempla les següents alternatives:

- **Alternativa 0 (no actuació):** el projecte descriu la reforma interior d'edificacions existents amb impactes negatius sobre el medi mínims. La no implementació del projecte implica que no es recuperin les parcel·les de cultiu amb pèrdua de sòl agrícola i abandonament de la finca.
- **Alternativa 1.** Canvi d'ubicació: Es tracta de la rehabilitació d'una casa existent, per tant, no s'han avaluat alternatives d'ubicació.
- **Alternativa 2.** Sistema constructiu: el projecte compleix amb l'article 68.1 de la Llei 12/2017, d'Urbanisme de les Illes Balears través de la concepció volumètrica i amb un sistema constructiu on intervien tècniques tradicionals i materials majoritàriament autòctons.

El document ambiental justifica l'alternativa proposada que implica l'execució del projecte tal com està previst com un complement de renda rural i un focus de creació de riquesa al seu entorn.

Si bé és cert que l'anàlisi d'alternatives d'ubicació no és coherent en una rehabilitació com la proposada, sí s'haurien pogut incloure altres alternatives pel que fa a la capacitat de l'agroturisme, la proposta constructiva o les instal·lacions:

- Cal dir que s'assumeix el nombre màxim de places que permet el Pla d'intervenció en àmbits turístics de Mallorca – PIAT (BOIB núm. 126, de 16 de juliol de 2020) sense una justificació específica del nombre de places d'acord amb l'article 27 del PIAT (s'ha d'entendre que l'explotació agrària vinculada té prou superfície per a les places sol·licitades). No obstant, s'ha de tenir en compte que d'acord amb l'article 3.5 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 d'un màxim de 24».
- Sobre les solucions constructives, les alternatives podrien estar en edificacions que compleixin estrictament la normativa (que és el cas) o una alternativa intenti assolir una excel·lència ambiental més enllà dels requisits legals (envolupant de l'edifici, tancaments...).
- Pel que fa a les instal·lacions, són completes les existents per a la gestió de l'aigua, però s'haurien d'haver previst alternatives de proveïment energètic, optant per energies renovables en lloc d'un nou grup electrogen de gas GLP.



4. Avaluació dels efectes previsibles i mesures correctores proposades

El document ambiental analitza els principals impactes associats a la fase d'obra i de funcionament. No s'esmenta la fase de desmantellament.

El document ambiental estableix que els impactes negatius associats a la **fase d'obra** es produeixen per presència de maquinària d'obra; emmagatzematge de material i maquinària; producció i gestió de residus de construcció i generació d'abocaments accidentals. Com a impactes positius esmenta la inversió i activitat constructora i la creació de renda i treball.

Pel que fa als recursos hídrics, el document ambiental esmenta que *«la zona directament afectada per l'adaptació de les edificacions existents a agroturisme no està situada [...] a cap zona amb risc d'inundació, i no s'utilitza sòl nou, per la qual cosa no s'afectarà la xarxa de drenatge i la hidrologia de la zona»*. Tot i que no s'esmenta, la zona es troba dins la zona de policia del Domini Públic Hidràulic.

El document ambiental estableix que els impactes negatius associats a la **fase de funcionament** de l'agroturisme es produeixen per l'estada dels turistes a l'agroturisme: consum d'aigua i d'energia; generació d'aigües residuals i residus sòlids; contaminació acústica i moviment de vehicles. Com a impactes positius esmenta la creació de renda i treball, la diversificació de l'oferta turística i la millora del rendiment econòmic de l'explotació agrícola.

L'anàlisi dels impactes es fa per vectors ambientals a cada una de les fases del projecte. A continuació es resumeixen els impactes detectats:

- **Qualitat de l'aire.** A la fase de construcció es produeixen emissions de gasos contaminants (CO, NOx, SO2) de la maquinària i pols pel moviment de materials. A la fase de funcionament, es produeixen emissions derivades del trànsit de vehicles i del consum energètic.
- **Renou.** A la fase de construcció principalment per la maquinària d'obra. A la fase de funcionament l'impacte es produeix per l'increment de renou pels hostes i trànsit de vehicles.
- **Contaminació lumínica.** A la fase de construcció no es preveu afectació, ja que les obres es faran en horari diürn. A la fase de funcionament pot haver-hi possible afectació a la fauna nocturna i a la qualitat del cel.
- **Factors climàtics i canvi climàtic.** A la fase de construcció es produeixen emissions de CO per ús de maquinària i transport de materials. A la fase de funcionament s'incrementa el consum energètic i les emissions associades.
- **Residus.** Increment associat a la construcció i al funcionament.
- **Contaminació i consum de recursos hídrics.** A la fase de construcció es poden produir vessaments accidentals de combustibles o olis. A la fase de funcionament es preveu l'increment del consum d'aigua i s'esmenta la possible contaminació per males pràctiques.
- **Recursos edàfics (sòl).** A la fase de construcció, compactació del sòl per trànsit de vehicles pesants, erosió i contaminació per vessaments accidentals. A la fase de funcionament, possible contaminació per residus i aigües residuals.
- **Comunitats vegetals.** A la fase de construcció, possible afectació per pols i trànsit de maquinària. A la fase de funcionament, possible afectació per ús de recursos hídrics.
- **Fauna.** A la fase de construcció, estrès per la presència de maquinària i moviment de persones. A la fase de funcionament, alteració del comportament de fauna per la il·luminació i el renou.

El document ambiental incorpora tot un seguit de mesures preventives que es refereixen a la selecció de criteris en el moment de dissenyar els accessos, el control de residus, la definició del programa de vigilància ambiental, la planificació del treball i les obres o l'emplaçament de les instal·lacions. També estableix mesures preventives en la preparació del terreny, per evitar contaminacions, sobre gestió de residus i control d'abocaments, sobre el control de la qualitat de l'aire sobre la vegetació, la fauna, la hidrologia, el medi edàfic i el paisatge. Inclou altres mesures sobre el medi socioeconòmic i mesures per minimitzar el risc d'incendi.

També descriu mesures correctores un cop finalitzades les obres per reduir l'impacte paisatgístic i minimitzar l'efecte sobre el medi socioeconòmic, amb rehabilitació de danys i condicionament final.

L'apartat III del document ambiental és sobre el Pla de vigilància ambiental (PVA) durant les fases de construcció i de funcionament de l'agroturisme. No s'inclou el pressupost del seguiment de les mesures ambientals en cap de les fases del projecte ni s'ha pressupostat el cost de les mesures preventives i correctores incloses en el document ambiental.

5. Consultes a les administracions públiques afectades i persones interessades

En data 17 d'octubre de 2024, el Servei d'Assessorament Ambiental remet consulta i petició d'informe a les administracions previsiblement afectades i entitats interessades:

- Direcció Insular de Territori i Paisatge. Departament de Territori, Mobilitat i Infraestructures. Consell Insular de Mallorca.
- Direcció Insular d'Urbanisme i Planejament Municipal. Departament de Territori, Mobilitat i Infraestructures. Consell Insular de Mallorca.
- Direcció Insular de Transició i Ordenació Turística. Departament de Transició, Turisme i Esports. Consell Insular de Mallorca.
- Direcció Insular de Patrimoni. Departament de Cultura, Patrimoni i Política Lingüística. Consell de Mallorca.



- Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera de la Direcció General d'Economia Circular, Transició Energètica i Canvi Climàtic de la Conselleria d'Empresa, Ocupació i Energia.
- Servei d'Agricultura de la Direcció General d'Agricultura, Ramaderia i Desenvolupament Rural. Conselleria d'Agricultura, Pesca i Medi Natural.
- Servei de Reforma i Desenvolupament Agrari de la Direcció General d'Agricultura, Ramaderia i Desenvolupament Rural. Conselleria d'Agricultura, Pesca i Medi Natural.
- Direcció General de Recursos Hídrics de la Conselleria de la Mar i del Cicle de l'Aigua.
- Servei de Protecció d'Espècies de la Direcció General de Medi Natural i Gestió Forestal. Conselleria d'Agricultura, Pesca i Medi Natural.
- Servei de Salut Ambiental de la Direcció General de Salut Pública. Conselleria de Salut.
- Associació de Veïns i Veïnes de Bunyola
- Amics de la Terra.
- GOB.

En el moment de redactar el present informe s'han rebut, al Servei d'Assessorament Ambiental, els següents informes de les administracions consultades:

Informe del Servei de Reforma i Desenvolupament Agrari, de 24 d'octubre de 2024.

Assenyala que «la parcel·la forma part de la base territorial de l'explotació agrària en el Registre Interinsular Agrari amb el número 18.876 com a *Preferent*» i, per tant, informa **favorablement** l'objecte del projecte, des del punt de vista agrari.

Informe del Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera de la Direcció General d'Economia Circular, Transició Energètica i Canvi Climàtic de 26 d'octubre de 2024.

Conclou que:

«En relació amb la perspectiva climàtica, es recomana fer un **ESTUDI D'IMPACTE AMBIENTAL ORDINÀRIA**, atès que:

- El projecte incorpora un grup electrogen de GLP i també te gasoil. Des de la Direcció General es vol desincentivar l'ús de combustibles fòssils (article 24 i 42). Per això, si a més d'estar connectat a la xarxa pública d'electricitat es vol assegurar l'abastiment energètic en cas de caiguda de la xarxa, recoman contemplar l'opció d'incloure bateries (article 43) per les instal·lacions d'energies renovables d'autoconsum.
- D'acord amb els objectius de la Llei 10/2019 i amb l'article 51, s'ha de garantir una instal·lació de generació de renovables d'autoconsum (i que quedi reflectit la potència instal·lada i on s'ubicarà dins la propietat) dels nous requeriments energètics de l'agroturisme amb una potència mínima de generació de dues hores d'ús diari de la potència prevista segons el que estableix el Reglament electrotècnic per a baixa tensió.
- En cas, que el projecte incorpori instal·lacions tèrmiques, s'han d'utilitzar preferentment l'energia d'origen renovable (article 59).
- Per altra banda, les mesures condicionants a tenir en compte a l'hora de fer el projecte, són:
 - Tenir en compte bones pràctiques durant la fase d'obres per minimitzar la contaminació atmosfèrica.
 - Instal·lació de fers permeables o SUDS.
 - Captació d'aigua de pluja de la teulada i emmagatzematge per reutilització.
 - Cal indicar el nombre de places d'aparcament i indicar els punts de recàrrega i reserva d'aparcament per vehicles lliures d'emissions.
 - Instal·lació de sistemes d'estalvi d'energia i aigua.
- 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 envoltants de l'immoble).
 - Crear zones d'ombra en els itineraris a peu amb vegetació de tipus mediterrani de baix requeriment hídric, i utilitzar el mateix tipus de vegetació per les zones exteriors de jardí.»

6. Anàlisi dels criteris de l'annex III de la Llei 21/2013

S'han analitzat els criteris de l'annex III de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, i no es preveu que el projecte pugui tenir efectes significatius sobre el medi ambient, en concret:

a) Característiques del projecte:

El projecte consisteix a reformar algunes edificacions de la possessió de Son Amar per al seu canvi d'ús a agroturisme, amb una superfície construïda total de 4.244 m².

Es preveu l'adaptació la casa principal per acollir recepció, restaurant, bar-cafeteria, tenda i taller de bicicletes i habilitar 24 unitats d'allotjament (50 places). No obstant s'ha de tenir en compte que d'acord amb l'article 3.5 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*».

Es reforma el molí per a SPA i s'intervé sobre espais exteriors (camins interns i zones enjardinades).

b) Ubicació del projecte:

L'agroturisme projectat s'ubica a les parcel·les núm. 29 i núm. 13 del polígon 1 del TM de Bunyola (amb referència cadastral 07010A001000290000SG i 2208013DD7920N0001EI, respectivament). Ambdues parcel·les estan agrupades des del 16 de gener de 2017 amb una superfície total de 134.741 m² i estan classificades com a sòl rústic comú de règim general (SRC-SRG). També contenen petites zones amb categories AT d'Harmonització, APT de Carreteres, però no en l'espai on es du a terme la reforma.

- Segons el IV Pla General de Defensa contra incendis forestals de les Illes Balears 2015-2024 la parcel·la no es veu afectada per risc d'incendi (es considera majoritàriament sense risc o risc baix en una petita zona).
- La parcel·la on es preveu l'agroturisme està parcialment en Àrea de prevenció de Riscos d'Inundació (APR-inundació). Tot i que la zona en què s'intervé amb les obres del projecte no s'hi veu afectada directament per APR d'inundació.
- 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 Bunyola. En aquesta zona, qualsevol actuació que pugui afectar el règim hidrològic o la qualitat de les aigües requereix informe previ o autorització de l'organisme competent.
- Segons la informació consultada del Pla Territorial de Mallorca (PTM), la zona no es troba afectada per cap àrea de prevenció de riscos (APR) d'erosió ni esllavissades.
- El projecte se situa sobre la massa d'aigua subterrània 1814M4 de Son Reus. El Pla Hidrològic la defineix com a MAS amb bon estat qualitatiu i quantitatiu. La vulnerabilitat a la contaminació de l'aquífer en l'àmbit del projecte és moderada i es troba en una zona vulnerable per Nitrats d'acord amb el Decret 18/2023, de 27 de març, pel qual es designen les zones vulnerables per la contaminació de nitrats procedents de fonts agràries de les Illes Balears i s'aprova el Programa de seguiment i control del domini públic hidràulic.
- El projecte no afecta espais inclosos en la Xarxa Natura 2000 ni altres zones de protecció especial. Es troba en zona de protecció d'electrocució d'avifauna, però el projecte no afecta aquest factor.
- No es preveu una afectació significativa sobre hàbitats d'interès comunitari (HIC) ni sobre espècies protegides. Els HIC propers es relacionen amb la zona de torrent: 6220 Prats i erms mediterranis amb graminies i anuals, basòfils (*Thero-Brachypodietea*); 9320 Boscos d'Olea i Ceratonia i 9340 Alzinars *Quercus ilex* i *Quercus rotundifolia*.

c) Característiques del potencial impacte: els impactes que pugui produir el canvi d'ús a agroturisme queden degudament caracteritzats i no es consideren rellevants:

- Si es compleixen les mesures preventives i correctores que proposa el document ambiental i el Pla de Vigilància ambiental proposat.
- Si es tenen en compte els condicionants establerts per les administracions consultades i altres que proposa el servei d'assessorament ambiental.

En relació amb aquest darrer punt, l'informe del Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera de 26 d'octubre de 2024 recomana fer un «*Estudi d'impacte ambiental ordinari*». S'entén que es pot adequar el projecte als objectius i obligacions de la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica, amb la introducció dels condicionants que imposa l'informe i evitar, així, els possibles efectes ambientals significatius que podria tenir el projecte.

Conclusions de l'informe d'impacte ambiental

Primer. No subjectar a avaluació d'impacte ambiental ordinària el projecte de reforma i ampliació de la possessió «Son Amar» per a canvi d'ús a agroturisme al polígon 1, parcel·la 29, del TM de Bunyola (exp. 193a/2024), atès que no es preveu que pugui tenir efectes significatius sobre el medi ambient d'acord amb els criteris de l'annex III de la Llei 21/2013, si es compleixen les mesures correctores i el Pla de Vigilància Ambiental proposat en el Document Ambiental, signat el 12 de setembre de 2023 per Maria del Mar Janer Mulet (Estudi 44, serveis ambientals), llicenciada en Biologia (col. núm. 533-IB pel COBIB), així com els següents condicionants:

1. L'autorització i execució del projecte queda condicionada a l'obtenció de l'informe favorable 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 la 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. El projecte executiu ha d'incorporar el cost de les mesures preventives i correctores incloses en el document ambiental i dels condicionants d'aquest informe. També s'ha de quantificar el cost de seguiment del Pla de vigilància ambiental (PVA) durant la construcció i el funcionament de l'agroturisme.

3. S'hauran de mantenir les parcel·les associades a l'agroturisme, com a explotació 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».

4. Tenint en compte que el projecte s'ubica en una zona amb vulnerabilitat a la contaminació d'aqüífers moderada, s'ha de donar compliment a allò que preveu l'art 2 del Decret Llei 1/2016, de 12 de gener, de mesures urgents en matèria urbanística:

- El sistema de tractament de les aigües residuals ha de complir amb el que estableix el Pla Hidrològic de les Illes Balears.
- Durant l'execució de les obres s'han d'adoptar les màximes precaucions per evitar l'abocament de substàncies contaminants, incloses les derivades del manteniment de les maquinàries.

5. L'ús dels pous presents a les parcel·les on es preveuen les obres queda condicionat a l'autorització per a ús d'agroturisme per part del Servei d'Aigües Subterrànies de la Direcció General de Recursos Hídrics, inclosa l'autorització de posada en servei de les instal·lacions d'elevació d'aigua. El titular de la captació haurà de complir el recollit a l'apartat d'atorgament d'autoritzacions descrit a l'article 114 «Normes per l'atorgament d'autoritzacions» del PHIB; i garantir la qualitat de l'aigua establerta al Reial Decret 3/2023, de 10 gener, pel qual s'estableixen els criteris tècnic-sanitaris de la qualitat de l'aigua de consum.

6. Mentre no es compti amb autorització dels pous per a ús d'agroturime, l'aigua potable per a l'abastiment de l'agroturisme haurà de ser a través de camions cisterna que haurà de provenir de MAS en bon estat quantitatiu i qualitatiu. S'haurà de guardar els albarans i factures oficials de l'aigua subministrada i al PVA s'haurà d'incorporar el control d'aquest consum.

7. 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. Cal tenir en compte el consum real per als diferents usos d'aigua i per al número de places realment permesos. En aquest sentit, s'ha de tenir en compte que l'article 3.5 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, estableix que «*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*».

8. Pel que fa a l'eficiència energètica en cas de canvi d'ús d'edificis existents per destinar-los a allotjament turístic, que determina el punt 2.b) de l'article 42 del Pla d'intervenció en àmbits turístics de Mallorca – PIAT (BOIB núm. 126, de 16 de juliol de 2020):

- Quan es requereix «*Assolir un mínim d'un 50% de producció d'energia per a autoconsum amb energies renovables*»; aquesta producció s'ha de calcular respecte al nou ús d'agroturisme i s'ha d'incrementar la producció d'energies renovables, independentment de l'actual instal·lació fotovoltaica, per cobrir l'increment d'energia associada al nou ús d'agroturisme que es projecta.
- Quan es requereix «*Assolir un mínim d'un 70% de generació d'ACS per mitjà de plaques solars, sempre que sigui possible, o amb altres instal·lacions alternatives d'energies renovables*»; a més dels càlculs teòrics sobre necessitat d'ACS que incorpori el projecte executiu, el Pla de Vigilància Ambiental controlarà el consum d'ACS per incrementar la generació mitjançant plaques solars o altres energies renovables en cas que sigui necessari.

9. Pel que fa al punt 2.e) de l'article 42 del PIAT, que estableix que *els establiments d'allotjament turístic [...] que se sotmetin a una reforma integral, si disposen d'aparcament, han de preveure, com a mínim, un 5% del total de places d'estacionament per a vehicles lliures d'emissions amb punt de recàrrega operatiu i la preinstal·lació de dotació de fins al 50% de les places*. El Pla de Vigilància Ambiental inclourà el seguiment de la incorporació progressiva de punts de recàrrega per assolir que s'hagi cobert el 50% de les places en 2035 (data en la qual l'annex de la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica sobre percentatges mínims que s'han d'incorporar a les renovacions anuals de flota de vehicles de lloguer determina que el 100% d'adquisició de vehicles ha de ser de vehicles elèctrics).

10. Per a les zones enjardinades, a més de l'aprofitament de les aigües grises i les de pluja i la introducció de mecanismes de sectorització del sistema de reg que requereix el PIAT, s'han d'incorporar sistemes de reg eficients per a reduir el consum d'aigua, dissenyar els espais amb espècies de baix requisit hídric i incorporar el control de la despesa d'aigua al PVA.

D'acord amb l'informe del Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera de 26 d'octubre de 2024:

11. Eliminar la previsió del grup electrogen de suport amb GLP per bateries. En cas que es vulgui assegurar l'abastiment energètic en cas de

caiguda de la xarxa, contemplar l'opció d'incloure bateries (article 43) o altres sistemes sostenibles associats a l'increment d'energia renovable d'autoconsum.

12. S'han d'aplicar bones pràctiques durant la fase d'obres per minimitzar la contaminació atmosfèrica segons el document que es pot consultar en el següent enllaç:

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

13. S'ha de preveure la instal·lació de fèrms permeables o SUDS.

Es recorda que:

- D'acord amb l'article 3.5 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*». Correspon a l'òrgan substantiu determinar si el projecte és viable jurídicament.
- S'han de complir tots els paràmetres ambientals en establiments turístics que determina l'article 42 (i altres que siguin d'aplicació) del Pla d'intervenció en àmbits turístics de Mallorca – PIAT (BOIB núm. 126, de 16 de juliol de 2020), encara que no s'hagin esmentat al document ambiental o el projecte bàsic. Això suposa, si escau, redimensionar l'actual sistema de reutilització d'aigües grises i incorporar la recollida d'aigües pluvials; implantar sistemes d'estalvi d'aigua i energia (interruptors dels banys amb temporitzador, lluminàries de baix consum, reductors del cabal d'aigua en aixetes i lavabos, dobles polsadors a les cisternes dels WC...); entre d'altres.
- El Projecte tècnic ha de tenir en compte les condicions de la norma 42 de *mesures bioclimàtiques en l'edificació* i de la norma 44 de *contaminació lumínica*.
- D'acord amb l'apartat 1 de l'article 51 de la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica (modificat per la Llei 7/2024, d'11 de desembre, de mesures urgents de simplificació i racionalització administratives de les administracions públiques de les Illes Balears): «*les noves edificacions o les que tinguin un canvi d'ús a sòl rústic han de cobrir la totalitat o part del consum anual elèctric previst mitjançant la instal·lació de generació renovable d'autoconsum. La instal·lació d'autoconsum pot ser aïllada o connectada a la xarxa, i en aquest darrer cas la potència mínima de generació que s'ha d'instal·lar és la que determinin dues hores d'ús diari de la potència prevista calculada segons el que estableix el Reglament electrotècnic per a baixa tensió, aprovat pel Reial decret 842/2002, de 2 d'agost*».

Es recomana:

- Eliminar les espècies vegetals al·lòctones que puguin ser presents a la finca on es vol executar el projecte i substituir-les per vegetació autòctona de baix requisit hídric.

Segons l'informe del Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera de 26 d'octubre de 2024.

- 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).
- Crear zones d'ombra en els itineraris a peu amb vegetació de tipus mediterrani de baix requisits hídrics, i utilitzar el mateix tipus de vegetació per les zones exteriors de jardí.

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: 15 de maig de 2025)

La directora general d'Harmonització Urbanística i Avaluació Ambiental

Maria Paz Andrade Barberá

