

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA

CONSELLERIA D'HABITATGE, TERRITORI I MOBILITAT

3822

Resolució de la directora general d'Harmonització Urbanística i Avaluació Ambiental per la qual es formula l'informe d'impacte ambiental del projecte modernització de l'establiment "Es Palmer" polígon 18, parcel·la 574, destinat a agroturisme, TM de Campos. (exp. 36a/2025)

Vist l'informe tècnic amb proposta de resolució de dia 04 de desembre 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 8. d) de l'article 2 del Decret 10/2025, de 14 de juliol, 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 el Decret 13/2025, de 31 de juliol, pel qual es corregeixen els errors detectats en el Decret 10/2025,

RESOLC FORMULAR

Informe d'impacte ambiental del projecte modernització de l'establiment "Es Palmer" polígon 18, parcel·la 574, destinat a agroturisme, TM de Campos

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, el «Projecte de modernització de l'establiment "Es Palmer" polígon 18, parcel·la 574, destinat a agroturisme», s'inclou al 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 d'avaluació ambiental 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 que li siguin d'aplicació.

2. Descripció del projecte

El projecte consisteix en actuacions de rehabilitació i modernització d'un agroturisme existent de 14 habitacions i 28 places. Es pretenen reformar tres edificis (principal, annex i molí), una piscina i els aljubs; implantar una instal·lació fotovoltaica, punts de recàrrega elèctrica a l'aparcament ja existent, un depòsit d'aigües grises per a la seva reutilització, i substituir les fosses sèptiques per noves fosses sèptiques estanques.

Es pretén reformar interiorment l'edifici principal per reubicar les habitacions que actualment es troben en el molí. Pel que fa l'edifici annex, aquest es reforma interiorment de forma íntegra. En el molí es planteja la demolició d'un cos adossat a la torre i la rehabilitació interior.

La piscina es vol modernitzar sense modificar la seva superfície i es vol reduir la seva profunditat a una mitjana de 0,5 m. A l'àrea d'estacionament es preveu la dotació de subministrament elèctric al 50% de les places d'estacionament.

Es planteja la instal·lació de recollida d'aigües pluvials, la substitució de les fosses sèptiques existents per fosses estanques amb un filtre biològic i la disposició d'un depòsit d'acumulació d'aigües grises.

Es projecta la instal·lació d'una planta solar fotovoltaica amb 78 plaques, 2185 x 1098 mm, col·locades en 6 cadenes de 13 mòduls cada una, separades per una distància mínima de 2,72 m; la substitució de l'enllumenat actual de fluorescència per tecnologia LED i la instal·lació de climatització a través d'una bomba de calor aerotèrmica amb SCOP=4.

3. Resum del document ambiental

Alternatives i selecció de l'elegida

Alternativa 0: No execució del projecte. Descarten aquesta alternativa al no existir motius de naturalesa ambiental que desaconsellin les millores a l'establiment, a més al·leguen que la modernització de l'agroturisme implica millores ambientals sobre consums d'aigua i energia així com implantació d'energia renovables.

Alternativa respecte a la reordenació de les edificacions, amb demolició parcial d'edificacions i noves construccions: han seleccionat l'alternativa 0, mantenint els edificis existents, amb algunes demolicions i reducció de l'edificabilitat.

Alternativa respecte al volum d'edificació: s'ha seleccionat l'alternativa d'introduir una reducció moderada de l'edificabilitat actual, demolint parts edificades corresponents a la coberta d'un pati interior i elements adossats inapropiats annexos a la torre del molí, reduint un 16% la superfície edificada.

Alternatives respecte a la demolició de la coberta del pati entre edificis: s'ha seleccionat la demolició de la coberta, reduint el volum edificat.

Alternatives respecte a la demolició dels cossos adossats a la torre del molí: s'ha seleccionat la demolició dels cossos adossats a la torre del molí, al·legant que és millor que la situació actual.

Alternativa respecte a la capacitat de l'agroturisme: s'ha seleccionat l'alternativa 0 i mantenir la capacitat actual de l'agroturisme.

Alternativa respecte a la implantació del subministrament elèctric en àrea d'estacionament: s'ha seleccionat l'alternativa d'implantació de subministrament elèctric per vehicles a la zona d'estacionament existent.

Alternativa respecte a la implantació de col·lectors d'energia fotovoltaica: s'ha seleccionat l'alternativa dels espais de cultiu, ja que la presència de vegetació arbòria impossibilitava altres emplaçaments. Pel que fa a l'altura mínima aquesta s'adequarà als valors establerts a l'estudi d'inundabilitat.

Impactes fase de construcció, fase de funcionament i fase de desmantellament

No s'han identificat impactes negatius significatius a cap de les tres fases. Es poden destacar els impactes positius a la fase d'explotació pel que fa al vector canvi climàtic, al reduir-se les emissions de gasos d'efecte hivernacle; al vector aigua, al presentar una petita reducció dels consums actuals; als valors d'interès, al recuperar l'aspecte original de la torre del molí; als efectes sobre la salut humana, al incorporar mesures de protecció davant el risc d'inundació.

Segons el document ambiental, les demolicions projectades, així com la conservació dels edificis produiran un efecte positiu al paisatge, per altra banda el manteniment de l'activitat de l'agroturisme no genera efectes directes sobre aquest.

Tot i no identificar-se impactes negatius significatius, si que es proposen una sèrie d'aspectes a tenir en compte durant la fase d'obres, com evitar ocupacions no previstes o innecessàries, seguir el pla de gestió de residus d'obra i entregar-los a un gestor autoritzat, evitar l'ús de maquinària que provoqui deflagració, espurnes o descàrregues elèctriques susceptibles de provocar incendis forestals, i vetllar per evitar vessaments de substàncies contaminants que puguin arribar a aigües superficials o subterrànies.

4. Consultes a les administracions públiques afectades i persones interessades

L'òrgan ambiental ha realitzat consulta a les següents administracions previsiblement afectades:

- Servei de Protecció d'Espècies. Direcció General de Medi Natural i Gestió Forestal. Conselleria d'Agricultura, Pesca i Medi Natural.
- Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera, Direcció General d'Economia Circular, Transició Energètica i Canvi Climàtic. Conselleria d'Empresa, Ocupació i Energia.
- Direcció General de Recursos Hídrics
- Servei de Salut Ambiental. Direcció General de Salut Pública
- Servei de Turisme. Consell de Mallorca
- Direcció General d'Agricultura, Ramaderia i Desenvolupament Rural
- Servei d'Ordenació de Territori. Consell de Mallorca
- Servei Patrimoni Històric. Consell de Mallorca
- Direcció General d'Emergències i Interior
- GOB
- Amics de la Terra

En el moment de redactar el present informe, s'han rebut els següents informes de les administracions consultades:

Informe del Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera. DG d'Economia Circular, Transició Energètica i Canvi Climàtic, de data 22 de maig, que conclou:

Per tot això, i en relació a la perspectiva climàtica en la tramitació, emeto informe favorable amb el següent condicionant:

Des de l'avaluació de la vulnerabilitat de la perspectiva climàtica hi ha un risc de inundació existent, per estar a zona de flux preferent, que es pot veure incrementat per el canvi climàtic per això, es necessari que es verifiqui la necessitat d'autorització per part de l'Administració



Hidràulica ja que es tracta d'una activitat que pot incrementar el risc d'inundació per a les persones per estar situada a una zona d'elevat risc.

Per altra banda, es recomana especificar quin tipus d'activitat agrària-ramadera s'associa a l'agroturisme i instar al promotor a registrar l'activitat agrícola-ramadera com a projecte d'absorció mitjançant bones pràctiques definides a les webs següents:

- Registre Balear de Petjada de Carboni (Secció 2. Projectes de compensació de carboni)
- ECOGAN.

- Informe del Servei de Salut Ambiental, de data 15 de maig de 2025, que conclou:

S'informa favorablement condicionat a:

1. Les captacions AS 3339 i AS 14704 no es poden utilitzar pel subministrament d'aigua de consum, vist que l'ús que tenen autoritzat és agrícola; l'aigua de consum subministrada a l'agroturisme serà de la xarxa pública d'aigua.

2. 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.

3. En cas que les aigües pluvials s'utilitzin pel consum humà s'hauran de sotmetre a un tractament de filtració, desinfecció i control de la qualitat; aquest control estarà inclòs al programa d'autocontrol i s'haurà d'ajustar al compliment del 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.

4. 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, així com complir amb els requisits descrits en el 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 en el Decret 53/2012, de 6 de juliol, sobre vigilància sanitària de les aigües de consum humà de les Illes Balears.

5. En el cas de voler reutilitzar les aigües depurades procedents de la fosa sèptica per a reg, hauran de disposar d'autorització segons estableix el RD 1085/2024, de 22 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de reutilització de l'aigua i es modifiquen diversos reals decrets que regulen la gestió de l'aigua.

6. 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 i piscines:

- 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.
- 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.

- Informe del Servei de Protecció d'Espècies. DG de Medi Natural i Gestió Forestal, de data 23 d'abril de 2025, que conclou:

Per tot això, inform favorablement sobre el projecte de modernització de l'agroturisme "Es Palmer", parcel·la 574, polígon 18, TM Campos.

- Informe del Servei d'ordenació del Territori. Consell de Mallorca de data 1 d'agost de 2025, que conclou:

No s'observa que el projecte pugui tenir efectes significatius sobre el medi ambient, sempre que es prenguin en consideració les observacions següents:

- En referència al molí d'extracció d'aigua de la parcel·la, es troba inclòs al Visor IDE del Consell Insular de Mallorca com a element catalogat de patrimoni històric-industrial, pel qual s'estarà a allò que informi l'Administració competent en patrimoni històric.
- Per a millorar la integració paisatgística de la instal·lació fotovoltaica, es suggereix adoptar mesures de correcció de l'impacte visual, com la plantació d'una barrera vegetal al voltant de la nova instal·lació, a base d'espècies autòctones de baix requeriment hídric similars a les presents en l'entorn proper, o bé es podria plantejar un trasllat a l'altra zona de la parcel·la menys exposada visualment. Per a l'acabat superficial de la piscina convé considerar mesures d'integració cromàtica en l'entorn de la gamma dels verds, ocres o grisos





- *S'ha de justificar l'adopció de mesures de compliment de la normativa de prevenció de la contaminació lumínica i acústica previstes al PTIM i al PIAT.*

- Informe previ del Servei de Turisme. Consell de Mallorca , de data 21 de febrer de 2023, que conclou:

La sol·licitud de modernització i el projecte presentat tenen per objecte la millora dels serveis i instal·lacions de l'establiment i s'ajusten als requisits establerts a l'article 7 de la Llei 2/2020.

Segons les dades aportades, i com opinió no vinculant, es considera que el projecte s'ajusta a les limitacions urbanístiques establertes, reflectides a la part 1 d'aquest informe.

No obstant, d'acord amb la limitació establerta en el punt 6 de l'article 7, les actuacions que es duguin a terme en els espais de retrocés han de consistir en obres de reforma.

5. Elements significatius de l'entorn del projecte

El projecte s'executa a la parcel·la 574 del polígon 18, al TM de Campos. La parcel·la té una superfície de 22.129 m², de la qual 2.587,02 m² es troben ocupats per edificacions. D'acord amb el Pla Territorial Insular de Mallorca, els terrenys on se situen les actuacions estan classificats com a **sòl rústic** amb la qualificació **d'àrees d'interès agrari intensives (AIA-I)**.

El projecte s'ubica en zona afectada per APR d'inundació i és una zona potencialment inundable, d'acord amb el visor de l'IDEIB. El document ambiental ve acompanyat d'un estudi hidrològic-hidràulic per a la obtenció de la zona de flux preferent de la ubicació del projecte. En aquest estudi es conclou que el projecte s'ubica en zona de flux preferent i zona de risc d'inundació T=500 anys.

El projecte es troba a 114 metres de distància del límit del PNMT Es Trenc-Salobrar de Campos, de la zona d'ús compatible terrestre d'aquest, segons la zonificació del PORN, Xarxa Natura 2000 (ZEC i ZEPA autonòmic) i ANEI. La parcel·la no presenta hàbitats d'interès comunitari.

D'acord amb el visor de l'IDEIB, el projecte se situa en una àrea de Protecció d'Electrocució d'Avifauna de les Illes Balears. Així com a 114 m d'una àrea de protecció de col·lisió d'avifauna i hàbitat de migració i reproducció de rapinyaires. Tot i això, segons l'informe del Servei de Protecció d'Especies, no hi ha constància de la presència de nius d'aus rapinyaires. La consulta al Bioatles mostra la presència de *Teucrium campanulatum*, espècie vegetal no catalogada però si amenaçada (extinta).

Pel que fa a la protecció de les aigües subterrànies, la zona es troba sobre la massa d'aigua subterrània del Pla de Campos (1821M2), la qual es troba en estat quantitatiu i qualitatiu dolent. Pel que fa a la vulnerabilitat a la contaminació, aquesta massa d'aigua subterrània presenta una vulnerabilitat moderada. La parcel·la disposa de dos sondejos autoritzats per reguiu: ACA_137-Vigent-A_S_3339 i A_S_14704_Vigent-A_S_14704. A més, el projecte es situa en una zona vulnerable per contaminació de nitrats procedents de fonts agràries.

L'emplaçament de la parcel·la es troba dins la unitat paisatgística UP7-Migjorn. D'acord amb el visor IDE del CIM, el molí d'extracció d'aigua de la parcel·la està catalogat com element de patrimoni històric-industrial.

6. Consideracions tècniques

1- L'activitat de l'agroturisme es va implantar al 1993 amb 6 unitats d'allotjament i 13 places. Posteriorment, d'acord amb l'Informe del Servei Tècnic de Turisme el 19 de maig de 2014 es va presentar una Comunicació de modificació de dades en relació a l'augment de 8 unitats i 15 places (EXP 24/2014/AG), el 21 d'octubre de 2016 el Servei d'Inspecció va emetre informe favorable i el 02 de novembre de 2016 es va finalitzar l'expedient de modificació, quedant amb la capacitat actual de 14 unitats d'allotjament i 28 places. Tot i això, a la base de dades del Servei d'Avaluació Ambiental no consta cap expedient d'avaluació d'impacte ambiental sobre l'inici de l'activitat o l'augment de places. Per tant, aquest informe avalua únicament el projecte de modernització.

2. Pel que fa al tractament de les aigües residuals, actualment es compta amb fosses sèptiques obsoletes. El projecte proposa la col·locació de fosses sèptiques estanques amb filtre biològic, de tres compartiments estancs, el tercer dels quals serà utilitzat com a magatzem d'aigua depurada per regar, l'efluent líquid del qual serà gestionat per un gestor autoritzat. Serà necessari obtenir autorització de reutilització de l'administració hidràulica per a utilitzar les aigües regenerades per ús agrícola.

3. En quant a l'aigua potable, l'agroturisme està connectat a la xarxa d'abastiment i cada un dels tres edificis disposa d'un aljub. A més, disposa de dos sondejos autoritzats per reguiu (AS 3339 i AS 14704). El projecte no modifica el sistema d'abastiment i proposen mesures d'estalvi per compensar l'increment pel nou ús de l'edifici del molí.

	Actual	Reforma	Diferència
Consum habitacions i zones comuns (m3/any)	3145	2360	-784
Consum nou ús molí (m3/any)	0	874	874
Consum piscina (m3/any)	132	99	-33
Recuperació aigües pluvials (m3/any)	0	-256	-256
Total (m3/any)	3277	3077	-200

A més, es preveu un sistema de recollida d'aigües pluvials de les cobertes dels tres edificis i un dipòsit d'acumulació d'aigües grises, amb una capacitat de 1000 l, amb les instal·lacions de bombeig, filtració i desinfecció corresponents, juntament amb el d'aigües pluvials.

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 higièniques sanitàries pels establiments d'allotjament turístics i les d'ús col·lectiu

4. Pel que fa al consum energètic, el projecte preveu un estalvi de 114.988,15 kWh/any ja que es planteja la instal·lació de 78 plaques fotovoltaiques (2.185 x 1098 mm) en 6 cadenes de 13 mòduls amb una potència de 35,0 kW amb la modalitat de compensació d'excedents, a la zona de cultiu propera a la connexió d'energia elèctrica, amb la qual es preveu cobrir quasi la totalitat del consum energètic. També, un equip d'aerotèrmia per a climatització i producció d'aigua calenta sanitària (ACS) en combinació amb la caldera de gas existent de manera que es pugui regular la font de generació de calor en funció del temps i dels nivells de radiació solar; l'objectiu de la instal·lació és que en hores de producció solar la càrrega tèrmica necessària per a la climatització i producció d'ACS vingui exclusivament de fonts d'energia renovables. El document ambiental al·lega que es planteja la instal·lació de les plaques a una de les àrees de cultiu ja que la resta d'espais són inadequats per la presència de vegetació arbòria. Tot i això l'anàlisi d'alternatives d'ubicació de les plaques es pot considerar deficient, al només considerar com a alternatives viables els dos espais de cultiu i la zona arbrada i no tenir en compte la possibilitat d'instal·lar-les a la coberta de l'edifici principal i l'annex, fet que també es podria considerar com una mesura de protecció contra el risc d'inundació.

5. En quant al risc d'inundació, el projecte s'ubica en zona afectada per APR d'inundació i és una zona potencialment inundable. L'estudi hidrològic-hidràulic que acompanya el document ambiental estableix que el projecte s'ubica en zona de flux preferent i zona de risc d'inundació T=500 anys. En aquest sentit es proposen una sèrie de mesures de protecció contra el risc d'inundació:

- Inclusió de proteccions necessàries als carregadors de baixa tensió dels carregadors de vehicles elèctrics.
- Elevació de les plaques fotovoltaiques per damunt de la làmina d'inundació de 500 anys per a no constituir un obstacle si discorre el flux, per això es posaran per damunt dels 2,17 m respecte al nivell del sòl.
- El pla d'autoprotecció de la instal·lació hotelera haurà de fer referència al perill d'inundació i al protocol per a la evacuació de les persones en cas d'avinguda.

En aquest sentit cal dir que d'acord amb l'article 92 del PHIB els usos associats a zona inundable o potencialment inundable d'acord a aquest Pla, que puguin modificar significativament la circulació lliure de les aigües, representar un obstacle per al flux de l'escolament superficial, el desguàs o les avingudes de les aigües o implicar un ús que pugui incrementar de manera substancial el risc preexistent per a les persones i els bens, i excepte els casos prevists en aquests apartats i en l'article 93, requereixen d'autorització per part de l'AH, per tant, s'haurà d'obtenir l'autorització de l'Administració Hidràulica, abans de l'execució del projecte.

6. Pel que fa a l'impacte paisatgístic, la parcel·la té una visibilitat baixa des de les infraestructures de transport terrestre, no es troba inclosa en una àrea de paisatge obert, i la valoració paisatgística és moderada. El paisatge agrari de l'entorn es caracteritza per una predominança de cultius herbacis amb barreres forestals lineals als marges dels camins d'accés, amb zones de vegetació ornamental al voltant de les edificacions. El molí de la parcel·la, així com els de les parcel·les de l'entorn es consideren elements singulars amb un interès paisatgístic, està catalogat com a element de patrimoni històric-industrial. En aquest sentit, al plantejar la demolició d'un cos adossat a la torre i la rehabilitació interior, seria necessari l'obtenció d'informe favorable de l'administració en matèria de patrimoni. Per altra banda, per millorar la

integració paisatgística de la instal·lació fotovoltaica, es poden adoptar mesures de correcció d'impacte visual amb la plantació d'una barrera vegetal al seu voltant.

7. Pel que fa a la protecció de les masses d'aigua subterrànies, la zona on es troba el projecte es considera vulnerable a la contaminació per nitrats. Per tant, pel que fa a la gestió de fertilitzants, l'eficàcia del reg i el tractament de les aigües residuals, s'haurà de complir la normativa vigent en matèria de contaminació de nitrats.

8. En relació amb la gestió de residus, no s'indica la quantitat de residus que es generaran durant la fase d'obra, però si es determina que per a la gestió dels residus de durant la fase d'obra, aquests seran entregats a un gestor autoritzat, en base a la naturalesa i característiques de cada un. Pel que fa a la fase d'explotació, els establiments turístics han de disposar de l'espai suficient per als contenidors de recollida selectiva de residus en cinc fraccions: vidre, paper/cartó, envasos lleugers, matèria orgànica i rebuig, d'acord amb la normativa sectorial corresponent. S'esmenta que es preveuen mesures de separació de residus durant la fase d'explotació, els quals es classificaran i s'entregaran a l'ajuntament, i es contempla l'opció de compostar les restes vegetals.

9- L'enllumenat interior i exterior s'ha de dissenyar amb criteris d'eficiència energètica (amb tecnologia LED o de rendiment similar) per reduir o evitar, segons el cas, la contaminació lumínica en la visió del cel, segons la Llei 3/2005, de 20 d'abril, de protecció del medi nocturn de les Illes Balears o normativa vigent. Igualment cal que es compleixin els requisits següents:

- a) S'han d'utilitzar preferentment fonts d'energia renovable.
- b) No es permet que les lluminàries provoquin enlluernament cap a l'espai públic.
- c) No es permeten fonts de llum que, mitjançant projectors convencionals o làser, emetin per damunt del pla horitzontal, excepte quan es tracti d'il·luminació monumental d'elements que gaudeixin de protecció patrimonial, si escau.
- d) No es permeten artefactes ni dispositius electrònics nous de publicitat nocturna.

El projecte contempla la substitució de l'enllumenat actual per tecnologia LED, així com la implantació de fonts d'energia renovable, com la instal·lació fotovoltaica.

10. 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 preveu** que el projecte **pugui tenir efectes adversos significatius sobre el medi ambient** sempre que s'apliquin les mesures preventives i correctores del document ambiental i les proposades en aquest informe.

Conclusions de l'informe d'impacte ambiental

Primer. No subjectar a avaluació d'impacte ambiental ordinària el projecte de modernització de l'establiment "Es Palmer" polígon 18, parcel·la 574, destinat a agroturisme, TM de Campos, atès que no té efectes adversos significatius sobre el medi ambient, sempre que es compleixin les mesures proposades al document ambiental signat en data gener de 2025 per Àngel Maria Pomar i Gomà i Clara Fuertes Salom, i els següents condicionants:

1. S'haurà d'obtenir l'autorització de l'Administració Hidràulica, abans de l'execució del projecte, d'acord amb l'article 92 del PHIB.
2. S'haurà d'obtenir informe favorable de l'Administració competent en patrimoni històric per l'afecció al molí d'extracció d'aigua.
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. A la fase d'obres, l'aigua, provinent del buidatge de la piscina per poder dur a terme la intervenció de reduir-ne la profunditat, s'ha d'aprofitar per regar les zones enjardinades, netejar els espais exteriors o per reguiu.
5. 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.
6. 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.
7. Al tractar-se d'una zona de baixa il·luminació, s'utilitzaran preferentment lluminàries que no superin els 3,5 m d'alçada (per a que les copes dels arbres esmorteixin la difusió lumínica cap al sòl rústic), així mateix el flux hemisfèric superior instal·lat no pot superar el 5%.
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. La neteja dels panells fotovoltaics es realitzarà, en la mesura del possible, "en sec", sense ús d'aigua, amb la finalitat d'estalviar aquest recurs, i si no fos possible, utilitzar aigua regenerada.



10. S'haurà de garantir que les subjeccions de les plaques es realitzen de materials correctes i preparats per a la intempèrie que no generen impactes sobre el sòl.

11. D'acord amb l'informe del Servei de Salut Ambiental. Direcció General de Salut Pública, de data 15 de maig de 2025, s'haurà de complir el següent:

1. Les captacions AS 3339 i AS 14704 no es poden utilitzar pel subministrament d'aigua de consum, vist que l'ús que tenen autoritzat és agrícola; l'aigua de consum subministrada a l'agroturisme serà de la xarxa pública d'aigua.
2. 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.
3. En cas que les aigües pluvials s'utilitzin pel consum humà s'hauran de sotmetre a un tractament de filtració, desinfecció i control de la qualitat; aquest control estarà inclòs al programa d'autocontrol i s'haurà d'ajustar al compliment del 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.
4. 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, així com complir amb els requisits descrits en el 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 en el Decret 53/2012, de 6 de juliol, sobre vigilància sanitària de les aigües de consum humà de les Illes Balears.
5. En el cas de voler reutilitzar les aigües depurades procedents de la fosa sèptica per a reg, hauran de disposar d'autorització segons estableix el RD 1085/2024, de 22 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de reutilització de l'aigua i es modifiquen diversos reals decrets que regulen la gestió de l'aigua.
6. 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 i piscines:
 - i. 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.
 - ii. Decret 53/2012, de 6 de juliol, sobre vigilància sanitària de les aigües de consum humà de les Illes Balears.
 - iii. 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.
 - iv. Real Decret 742/2013, de 27 de setembre, pel que s'estableixen els criteris tècnic-sanitaris de les piscines.
 - v. 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.

Es recomana que:

- S'especifiqui quin tipus d'activitat agrària-ramadera s'associa a l'agroturisme i instar al promotor a registrar l'activitat agrícola-ramadera com a projecte d'absorció mitjançant bones pràctiques definides a les webs següents:

- Registre Balear de Petjada de Carboni (Secció 2. Projectes de compensació de carboni)
- ECOGAN

- Per a aconseguir la integració paisatgística de la piscina, es proposa utilitzar una tonalitat cromàtica més acord amb l'entorn, de la gamma dels verds.

- L'adopció de mesures de correcció de l'impacte visual amb la plantació d'una barrera vegetal al voltant de la nova instal·lació fotovoltaica, a base d'espècies autòctones de baix requeriment hídric, o bé es podria plantejar un trasllat a l'altra zona de cultiu , menys exposada visualment.

- Establir un pla de manteniment i control de les fosses sèptiques que inclogui revisions i buidatges periòdics realitzats per gestors autoritzats, i s'haurien d'integrar sistemes d'alerta per detectar possibles fuites o fallades.

Es recorda que:

- El present informe avalua únicament el projecte de modernització que s'ha presentat, i d'acord amb l'apartat segon de l'article 9.1 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, mancaran de validesa els actes d'adopció, aprovació o autorització dels plans, programes i projectes que, estant inclosos en l'àmbit d'aplicació d'aquesta llei no s'hagin sotmès a avaluació ambiental, sense perjudici de les sancions que, si és el cas, puguin correspondre, atès que no consta que s'hagi sotmès a avaluació d'impacte ambiental l'activitat d'agroturisme.
- S'ha de complir amb el que disposa el Reial decret 105/2008, d'1 de febrer, pel qual es regula la producció i gestió dels residus de construcció i demolició.





- S'ha de complir amb el que disposa 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.
- En la fase d'obres, 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_construccio_i_demolicio-30632/.

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: 16 d'abril de 2026)

La directora general d'Harmonització Urbanística i Avaluació Ambiental

Paz Andrade Barberá

