



Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y TERRITORIO

155825 *Resolución del presidente de la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares por la que se formula el informe de impacto ambiental sobre el proyecto de reforma, cambio de uso a agroturismo, demolición y legalización de piscina de Ses Sitges, polígono 9, parcelas 75, 76 y 426, TM Sant Llorenç des Cardassar (47a/2020)*

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 14 de abril de 2021, y de acuerdo con el artículo 10.1.a) del Decreto 4/2018, de 23 de febrero, por el que se aprueban la organización, las funciones y el régimen jurídico de la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares (CMAIB) (BOIB n.º 26 de 27 de febrero de 2018),

RESUELVO FORMULAR:

El informe de impacto ambiental sobre el proyecto de reforma, cambio de uso a agroturismo, demolición y legalización de piscina de Ses Sitges, polígono 9, parcelas 75, 76 y 426 (TM Sant Llorenç des Cardassar), en los términos siguientes:

1. Determinación de sujeción a evaluación ambiental y tramitación

De acuerdo con la letra a) del punto 2 del artículo 14 de la Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Islas Baleares, tienen que ser objeto de evaluación de impacto ambiental simplificada los proyectos incluidos en el anexo II de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, o en el anexo 2 de esta ley. Entre los proyectos incluidos en el anexo 2, el agroturismo proyectado se incluye en su punto 6 del grupo 7 (otros proyectos):

Urbanizaciones de vacaciones e instalaciones hoteleras fuera de áreas urbanas y construcciones asociadas.

Por lo tanto, el proyecto se tiene que tramitar como una Evaluación de Impacto Ambiental Simplificada y seguir el procedimiento establecido en la sección 2.ª del Capítulo II de evaluación de impacto ambiental de proyectos del Título II de evaluación ambiental de la Ley 21/2013. Se tienen que cumplir también las prescripciones del artículo 17 de la Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Islas Baleares que le sean de aplicación.

Respecto a la actuación propuesta de la legalización de la piscina construida en 1990, el informe de impacto ambiental únicamente se limitará a analizar y evaluar sus efectos sobre el medio ambiente, en el marco de su funcionamiento como parte del agroturismo proyectado, siendo competencia del órgano sustantivo comprobar si se dan los requisitos exigidos por la normativa urbanística para su legalización.

2. Descripción y ubicación del proyecto

El proyecto básico refundido de reforma, cambio de uso a agroturismo, demolición y legalización de piscina a la finca Ses Sitges redactado por el arquitecto Joan Baptista Pont Pons, con el n.º de colegiado 54.935-5, se ubica en las parcelas 75, 76 y 426 del polígono 9 en el término municipal de Sant Llorenç des Cardassar (Mallorca). Según los datos del catastro, la superficie total de las tres parcelas es de 25.864 m², a pesar de que el proyecto indica que la superficie total de las tres parcelas es de 26.880,56 m². Según el proyecto, la superficie construida actual es de 918,11 m², la que corresponde a 2 edificaciones existentes. La edificación principal Ses Cases Velles (edificación A) está situado en la parcela 76 y fue construido en el año 1900, ante su fachada noroeste, a 8 m, hay una piscina de 48 m² de lámina de agua con una terraza de 60,69 m², mientras que la edificación de los talleres (edificación B) está situada en la parcela 75 y fue construida en el año 1985. En la parcela 426 no hay edificaciones y se ubica la zona de huertos. La superficie actual de ocupación es de 1.622,71 m². Las 3 parcelas forman parte de la explotación agraria de Guillem Pont Ballester, que está inscrita en el Registro Agrario con el n.º 4.993 como preferente con una superficie total de explotación de 22,14 ha dedicada a la agricultura ecológica y a la ganadería de ovino. Desde el año 1984 y durante 32 años en Ses Sitges también se ha desarrollado las actividades de centro educativo y de recursos ambientales, y de granja escuela.

El objeto del proyecto es la demolición, reforma y rehabilitación de las edificaciones preexistentes, adecuación para una zona de aparcamiento y la legalización de la piscina para su cambio de uso a agroturismo.

Actualmente, en el área afectada por el proyecto hay las 2 edificaciones preexistentes y la piscina:

- Edificación principal Ses Cases Velles (edificación A) con 600,91 m², con 2 plantas, con muros de carga y cubierta inclinada. Se

trata de una construcción tradicional que fecha del año 1900, en la que se han ido añadiendo anexos. Es una construcción rectangular de unos 31x10 m. Tiene 2 anexos a los lados. En el lado suroeste tiene un volumen anexo con una altura de 4,40 m, que se dedica a la biblioteca, que deja una terraza a nivel de la primera planta. Existe otro volumen anexo en la fachada nordeste, dedicado a la cocina y cocheras en la planta baja y a dormitorio y lavabos en la primera planta y tiene una cubierta inclinada con una vertiente con una altura de 6,55 m. En la fachada noroeste, por donde sobresale respecto el volumen original, baja una escalera de obra. En la parte norte de la planta baja, hay 2 cocheras de unos 40 m² útiles que no están incluidas dentro del ámbito del proyecto, dado que tienen servidumbre de uso de otro propietario. Sobre la fachada noroeste sobresale una pérgola metálica con pilares de obra dando al ámbito de la piscina. En la fachada sudeste también hay un pequeña pérgola metálica con pilares de obra. Ante las casas hay un horno de piedra exento. La piscina de 48 m² se ubica ante la fachada noroeste de la edificación principal. Las terrazas que rodean la edificación A ocupan 639,34 m².

- Edificación B, datada del año 1985 con una superficie de 317,20 m² y compuesta por 2 volúmenes:

El volumen norte de 21x 6,5 m, está dedicado a 2 salas grandes de talleres, situadas de forma escalonada. La cubierta es inclinada de teja. Su fachada norte tiene 4 m de altura y da a la era mientras que la fachada sur tiene una altura de unos 2,9 m.

El volumen sur de 21x9,5 m, que acoge las estancias para los animales. La cubierta de este volumen es inclinada de fibrocemento de diferentes tipos, su lado norte tiene una altura de 3,5 m mientras que el lado sur tiene una altura de unos 2,2 m.

Alrededor de la edificación B hay pequeñas construcciones para aves, también hay una pocilga y un palomar de 3x3 m de planta y 4,87 m de altura.

Las actuaciones previstas en el proyecto refundido son las siguientes:

a) Demolición parcial, reforma y rehabilitación de la edificación principal Ses Cases Velles (Edificación A), que tendrá la distribución siguiente:

- Instalación de una segunda escalera desde la planta baja a la primera planta.
- En el pavimento empedrado que rodea a la edificación A se realizarán unas pequeñas rampas de 10% de pendiente para garantizar la accesibilidad a la recepción, a los espacios comunes, al dormitorio accesible y a la piscina.
- Planta baja: 1 recepción, 1 espacio común, 3 dormitorios dobles con baños integrados (uno de ellos adaptado), almacenes y vestuarios del restaurante, recinto de instalaciones, lavabo adaptado para la piscina.
- Primera planta: 4 dormitorios dobles con baños integrados, 2 espacios comunes y 2 terrazas exteriores, de 53,83 m² y de 31,51 m².

b) Demolición parcial y reforma de la edificación B (2 volúmenes), que tendrá la distribución siguiente:

- b.1. Volumen norte (correspondiente a los antiguos talleres): cocina, lavabos y restaurante del agroturismo, además de la construcción de una planta sepultada para la caldera, el almacén de pellets, otras instalaciones y almacén agrícola.
- b.2. Volumen sur (correspondiente a las antiguas moradas de los animales) semisoterrado: 6 habitaciones dobles.

Entre el volumen norte y el volumen sur hay un pasaje de 2,40 m de anchura que permite el acceso a las habitaciones de volumen sur y en la zona de instalaciones planta sótano de volumen norte. Además, para la edificación B se prevén 2 rampas exteriores de 8% y 3% de inclinación y 2 terrazas de pavimento drenante que ocuparán 212,53 m².

c) Adecuación de una zona de aparcamiento sin pavimentar al lado de Ses Cases Velles, al lado del acceso norte en la parcela 76, con una capacidad para 14 plazas y un punto de recarga para vehículos eléctricos y con una pre-instalación para 7 plazas más. Para la zona de aparcamiento se prevé la apertura de un portal en un muro de piedra y la siembra de 23 árboles, entre abedules (Betula pendula), chopo negro (Populus nigra), cipreses (Cupressus sempervirens) y eugenias (Eugenia myrtifolia).

d) Dotación de nuevas instalaciones de agua potable, electricidad y saneamiento para la actividad de agroturismo. Respecto a la fontanería, se utilizarán grifos tipos monomando, grifos termostáticos en las duchas, dispositivos tipos aireadores en todos los grifos y duchas y aparatos sanitarios con doble pulsador de liberación de agua. En cuanto a la iluminación se instalarán luces LED de bajo consumo en interior y exteriores, sensores de presencia y sistemas de regulación de luz.

e) Legalización de la piscina, que fue construida en el año 1990, y adecuación para su uso comunitario:

- Mejorar las pendientes y los accesos para que sea accesible el acceso a la piscina desde las terrazas del cercado
- Colocación de barreras de protección alrededor de la piscina.
- Colocación de una ducha con sistema de reducción de capital a una distancia no superior a los 3 m de al lado de la piscina.
- Verificación que los materiales de la terrazas y fondos sean del tipo 3.





- Señalización de profundidades, normas de espacio y de tratamiento del agua.
- Colocación de salvavidas con una separación que no supere los 20 m.
- Modificación del color del revestimiento del vaso azul para que sea de colores verdes, ocres o blancos.
- Indicación que la piscina tiene capacidad para un máximo de 24 plazas.

f) Instalación de un sistema de recepción de aguas grises compuesto por un depósito de acumulación y un sistema de bombeo hasta una fosa séptica de aguas grises.

g) Instalación de una fosa séptica de oxidación total con membranas filtrantes para el tratamiento de las aguas grises con evacuación mediante un sistema de recuperación de aguas para riego y para los depósitos de los inodoros.

h) Instalación de un sistema de almacenamiento, control de cloro y pH de las aguas grises.

i) Instalación de una red de recogida y de almacenamiento de aguas pluviales de las cubiertas para su posterior aprovechamiento para riego y para los depósitos de los inodoros.

j) Instalación de un sistema de aerotermia por bomba de calor para la calefacción, refrigeración y el agua caliente sanitaria.

k) Instalación de una caldera mixta de biomasa para la calefacción y el agua caliente sanitaria.

l) Instalación de un sistema de ventilación.

m) Ambientación del conjunto con zonas ajardinadas con granados (*Punica granatum*), abedules (*Betula pendula*), chopo negro (*Populus nigra*), cipreses (*Cupressus sempervirens*), eugenia (*Eugenia myrtifolia*), foristia (*Forysthia spp.*), membrillo del Japón (*Chamaelea japonica*) y mezcla de gramíneas.

n) Eliminación de 3 árboles y limpieza del jardín existente (poda selectiva y eliminación de especies vegetales invasoras).

La superficie construida total del proyecto refundido en edificaciones es de 913,76 m², que se distribuye en 571,34 m² de la edificación A y 342,42 m² de la edificación B.

La superficie de ocupación total del proyecto refundido es de 1.010,30 m², que se distribuye en 297,53 m² de la edificación A; 149,84 m² de terrazas de la edificación A; 60,69 m² de terraza de la piscina; 289,72 m² de la edificación B y 212,53 m² de las terrazas de la edificación B.

Según el proyecto refundido, el agroturismo dispondrá de un total de 13 unidades de alojamiento pero se destinarán 12 unidades de alojamiento para 24 plazas turísticas mientras que la unidad de alojamiento que falta se destinará al alojamiento del personal del agroturismo, siendo la habitación doble más al oeste de la edificación B.

Actualmente, el suministro de agua potable se realiza mediante la conexión a la red de distribución municipal. Sin embargo, para la actividad del agroturismo también se prevé emplear el agua procedente de un pozo propio de la finca que tiene caudal de 3.600 litros/h. Así mismo, se utilizará el agua pluvial de la red de recogida de las cubiertas y se almacenará dentro de depósitos y se utilizará para regar y para los depósitos de los inodoros.

La actual casa de colonias dispone de un sistema de alcantarillado con fosa séptica para las aguas negras.

El suministro de energía eléctrica actual se realiza mediante la conexión a la red pública de electricidad.

El acceso a la finca se realiza por medio de un camino público (ID-705162000000002) que conecta con la carretera terciaria Mi-3323 que conecta con el casco urbano de Sant Llorenç des Cardassar.

3. Evaluación de los efectos previsibles

Durante la fase de obras de la ejecución del proyecto se producirán los impactos negativos siguientes: efectos sobre la calidad atmosférica por las emisiones de polvo, ruidos, partículas en suspensión, gases de efecto invernadero, vibraciones como consecuencia de las obras, del uso y del tráfico de maquinaria y de vehículos y generación de partículas de fibrocemento por la retirada de la cubierta de las estancias de los animales; efectos sobre el suelo por los movimientos de tierras, la compactación del suelo por el tráfico de los vehículos y de la maquinaria, el riesgo de contaminación del suelo por derrames accidentales de carburantes, aceites u otros residuos líquidos de la maquinaria y de los vehículos y por el depósito de fibras de fibrocemento; efectos sobre la hidrogeología por el consumo de agua y riesgo de contaminación del acuífero por derrames accidentales; efectos sobre la flora por la eliminación de 3 árboles, por el depósito de polvo sobre las hojas de la vegetación próxima a las obras, que dificultaría su actividad fotosintética, así como la siembra de especies exóticas o/e invasoras en las zonas ajardinadas; efectos sobre la fauna por la ocupación del terreno con material, maquinaria y personal de las obras dificultando su movilidad, así como por el ruido que puede modificar el comportamiento tanto de la fauna terrestre como de la avifauna; alteración del paisaje rural;



aumento significativo de la generación de residuos de construcción y demolición, entre los que hay residuos peligrosos de amianto y de alquitrán de hulla, así como la generación de residuos domésticos; y finalmente un consumo de recursos naturales.

En cuanto a los impactos positivos en la fase de obras, se prevén: la reforma de la edificación A (Ses Cases Velles), que es una edificación preexistente tradicional rústica, la restauración y la conservación de las paredes de piedra seca, la siembra de 23 árboles, de vegetación arbustiva y la eliminación de especies vegetales invasoras preexistentes; finalmente, como efectos socioeconómicos, la creación de ocupación.

Durante la fase de explotación del agroturismo se producirán los impactos negativos siguientes: efectos sobre la calidad atmosférica (emisión de polvo, partículas en suspensión, ruidos y gases de efecto invernadero) por el tráfico de los vehículos de los huéspedes y del personal del agroturismo; efectos sobre la hidrogeología como consecuencia del aumento del consumo de agua del pozo y de la red de suministro pública y de la generación de aguas residuales; aumento de residuos domésticos; aumento del consumo de energía y efectos sobre el comportamiento de la fauna como consecuencia de la presencia humana y de los ruidos.

En cuanto a los impactos positivos en la fase de explotación, se prevén: el mantenimiento del paisaje agrario y de la actividad agraria principal; la conservación del estado del mantenimiento de la edificación A; el uso de aguas regeneradas para riego, para limpieza de zonas exteriores y para el agua de los aparatos sanitarios para ahorrar agua potable; el uso del agua pluvial recogida para el riego de cultivos; el uso de mecanismos de ahorro de agua en la fontanería; el uso de instalaciones de energía renovable: caldera mixta de pellets para la generación de la calefacción y el agua caliente sanitaria, y climatización a partir de aerotermia; la instalación de mecanismos y/o dispositivos de ahorro de energía eléctrica, y finalmente como efectos socioeconómicos, la creación de ocupación y de actividad turística.

Durante la fase de cese se producirán los impactos negativos siguientes: alteración del paisaje rural por la pérdida de la actividad agraria y la degradación del estado de conservación de la edificación tradicional rural y de la otra edificación reformada; la degradación de todas las instalaciones del agroturismo; destrucción de la ocupación y de la actividad turística.

En cuanto a los impactos positivos en la fase de cese, se prevén: aumento de la calidad atmosférica; reducción muy significativa de los recursos naturales (agua y energía); reducción significativa de la generación de las aguas residuales; la reducción de la presión humana sobre la fauna y la expansión de la vegetación natural por abandono del cultivo de la tierra y de las zonas ajardinadas.

Considerando la naturaleza del proyecto a desarrollar se prevé que los efectos sobre el medio ambiente no tengan afectación significativa, si se aplican medidas preventivas y correctivas del documento ambiental, las condiciones y recomendaciones técnicas.

4. Consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas

De acuerdo con el artículo 46 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se han realizado consultas a las siguientes administraciones previsiblemente afectadas por la realización del proyecto:

- Dirección General de Salud Pública de la Consejería de Salud y Consumo.
- Dirección General de Turismo de la Consejería de Modelo Económico, Turismo y Trabajo.
- Dirección General de Energía y Cambio Climático de la Consejería de Transición Energética y Sectores Productivos.
- Servicio de Reforma y Desarrollo Agrario de la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural de la Consejería de Agricultura, Pesca y Alimentación.
- Dirección Insular de Patrimonio del Departamento de Cultura, Patrimonio y Política Lingüística del Consejo Insular de Mallorca.
- Dirección Insular de Territorio y Paisaje del Departamento de Territorio del Consejo Insular de Mallorca.
- Dirección Insular de Urbanismo del Departamento de Territorio del Consejo Insular de Mallorca.
- Servicio de Estudios y Planificación y Servicio de Aguas Subterráneas de la Dirección General de Recursos Hídricos.
- Servicio de Protección de Especies del Departamento de Medio natural de la Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad.

A día de hoy dentro del expediente constan los informes del Servicio de Protección de Especies del Departamento de Medio natural de la Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad; de la Dirección General de Turismo de la Consejería de Modelo Económico, Turismo y Trabajo; la Dirección Insular de Urbanismo del Departamento de Territorio del Consejo Insular de Mallorca; del Servicio de Reforma y Desarrollo Agrario de la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural de la Consejería de Agricultura, Pesca y Alimentación; del Servicio de Salud Ambiental de la Dirección General de Salud Pública de la Consejería de Salud y Consumo y de la Dirección Insular de Territorio y Paisaje del Departamento de Territorio del Consejo Insular de Mallorca.

El Servicio de Protección de Especies del Departamento de Medio natural de la Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad informó lo siguiente:

Conclusión

El Servicio de Protección de Especies informa favorablemente el Proyecto de reforma, cambio de uso agroturismo, demolición y legalización de piscina de Ses Sitges, polígono 9, parcelas 75, 76 y 426 en el TM Sant Llorenç des Cardassar, con el condicionante sobre la prevención de la afección a la tortuga mediterránea.

La Dirección General de Turismo de la Consejería de Modelo Económico, Turismo y Trabajo informó el siguiente:

Se puede concluir que el proyecto es viable y se puede informar favorablemente, condicionado que se mantenga una explotación agrícola, ganadera o forestal en la parcela vinculada a la actividad turística y que se dé cumplimiento a los requisitos establecidos por la aprobación inicial del PIAT, y sin perjuicio de la obtención de los permisos necesarios de otras administraciones y de la correspondiente licencia municipal para las obras solicitadas.

La Dirección Insular de Urbanismo del Departamento de Territorio del Consejo Insular de Mallorca informó lo siguiente:

Consideraciones generales

Dentro de la matriz de ordenación del suelo rústico, modificada por la Ley 12/2014, de 16 de diciembre, agraria de las Islas Baleares, la actividad de agroturismo, dentro de la zona de Suelo Rústico General, sería un uso admitido y por tanto sin necesidad de declaración de interés general. La competencia para el otorgamiento de licencia sería municipal.

El Servicio de Reforma y Desarrollo Agrario de la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural de la Consejería de Agricultura, Pesca y Alimentación informó lo siguiente:

La Dirección General de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural de la Consejería de Agricultura mediante el Servicio de Reforma y Desarrollo Agrario, se informa que no tiene nada que alegar, y por tanto se informa favorablemente del objeto del proyecto desde el punto de vista agrario.

El Servicio de Salud Ambiental de la Dirección General de Salud Pública de la Consejería de Salud y Consumo informó lo siguiente:

Se informa que no se han observado posibles afecciones a la población afectada por el proyecto de referencia, si bien se recuerda que el agua de consumo humano suministrada para la actividad a sus usuarios tiene que cumplir con la legislación vigente, Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano; en caso de que los pozos que suministran agua a la actividad no estuvieran autorizados para suministrar agua de consumo humano, no se podría permitir la actividad.

La Dirección Insular de Territorio y Paisaje del Departamento de Territorio del Consejo Insular de Mallorca informó lo siguiente:

Conclusión

Considerando las apreciaciones formuladas en el apartado III, Consideraciones Técnicas, se informa desfavorablemente el proyecto de reforma y cambio de uso a agroturismo en el TM de Sant Llorenç, dado que se incumplen los requisitos del PIAT de:

- 1) No permitir unidades de alojamiento independientes que reúnan el programa mínimo de vivienda por sí mismas respecto al nuevo volumen de ampliación del edificio B propuesto.
 - 2) Ocupar con el mínimo de cuerpos edificados posible, puesto que se proyectan 3 cuerpos edificados.
 - 3) Que las ampliaciones tienen que ir siempre ligadas a una edificación existente, con la que se tendrán que integrar funcional y ambientalmente, y nunca superar el 50% de la superficie de la edificación original respecto al nuevo volumen de ampliación del edificio B propuesto.
- Así como, también se incumplen los requisitos del PTIM de:
- 4) La norma 22, respecto a la edificabilidad máxima permitida y a la cubierta inclinada con teja árabe del nuevo volumen de ampliación del edificio B propuesto.
 - 5) Situarse en las áreas de menos desnivel respecto al nuevo volumen de ampliación del edificio B propuesto.
 - 6) No hacer en las unidades paisajísticas 1, 2 y 5, movimientos de tierras ni ninguna otra actuación que altere la naturaleza rústica o el perfil natural del terreno en la parte de la parcela no ocupada ni por la edificación ni por el resto de elementos constructivos respecto a la zona de aparcamiento propuesta.

Aparte de las consultas realizadas a las administraciones afectadas y personas interesadas, de acuerdo con el artículo 17. 2 de la Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Islas Baleares, en fecha 17 de julio de 2020 se realizó una consulta al órgano sustantivo, en este caso el Ayuntamiento de Sant Llorenç des Cardassar, sobre la viabilidad jurídica del proyecto respecto a las observaciones emitidas en el informe desfavorable de la Dirección Insular de Paisaje y Territorio del Consejo de Mallorca, que hacían referencia a los incumplimientos del



artículo 27 del Plan de Intervención en Ámbitos Turísticos (PIAT) y de la edificabilidad máxima permitida por el Plan Territorial de Mallorca.

En fecha 25 de noviembre de 2020, el promotor presentó una modificación del proyecto y alegó respecto a las observaciones emitidas en el informe antes mencionado lo siguiente:

- El aparcamiento se realizará sin movimiento de tierras ni recubrimiento o sellado del firme dado que se encuentra en la unidad paisajística n.º 5.
- En el proyecto modificado (refundido) del edificio B:
 - Se conserva la ocupación existente y la volumetría queda dentro del volumen ocupado por el volumen existente. No hay ampliación del edificio B, sino una sustitución de estancias para las nuevas unidades de alojamiento.
 - Las unidades de alojamiento no tienen separación entre ellas.
 - El volumen de los dormitorios sustituye el volumen de las estancias, evitando grandes nivelaciones y rebajos. Se genera una mejora significativa del impacto visual del edificio existente.

En fecha 29 de marzo de 2021, se consultó con la Dirección Insular de Paisaje y Territorio del Consejo Insular de Mallorca sobre la modificación presentada en el proyecto refundido.

En fecha 30 de marzo de 2021, la Dirección Insular de Paisaje y Territorio del Consejo Insular de Mallorca emitió las indicaciones siguientes:

Respecto a la disposición confrontada de las cubiertas de los dormitorios y perpendicular respecto a las cubiertas del restaurante así como la existencia del pasillo descubierto que separa los volúmenes norte y sur de la edificación B, se concluye que tiene que haber una única cubierta para el volumen de los dormitorios que siga la inclinación de las cubiertas del restaurante para favorecer la integración visual del conjunto de la edificación. Asimismo, se determina que el pasillo descubierto tiene que quedar incluido dentro de esta única cubierta de los dormitorios dado que si no se incluye la edificación B queda separada físicamente en dos volúmenes (norte y sur) independientes. Se recomienda que para aprovechar la luz natural se pueden instalar tragaluces en el techo del recorrido de este pasillo.

5. Análisis de los criterios del anexo III de la Ley 21/2013

Según lo que prevé el artículo 47.5 de la Ley 21/2013, para determinar si un proyecto se tiene que sujetar a Evaluación de Impacto Ambiental Ordinaria se tienen que tener en cuenta los criterios descritos en el Anexo III que se detallan y evalúan a continuación:

1. Características del proyecto: El objeto del proyecto es la demolición, reforma y rehabilitación de las edificaciones preexistentes, adecuación para una zona de aparcamiento y la legalización de la piscina para su cambio de uso a agroturismo con 12 unidades de alojamiento turístico. Las actuaciones previstas en el proyecto son las siguientes: demolición parcial, reforma y rehabilitación de la edificación principal Ses Cases Velles (Edificación A) datada en el año 1900, con la creación de 1 recepción, 1 espacio común, 3 dormitorios dobles con baños integrados (uno de ellos adaptado), almacenes y vestuarios del restaurante, 1 recinto de instalaciones y 1 lavabo adaptado para la piscina en la planta baja mientras que en la primera planta se crean 4 dormitorios dobles con baños integrados, 2 espacios comunes y 2 terrazas exteriores, de 53,83 m² y de 31,51 m² y la realización de pequeñas rampas con un 10% de pendiente en el pavimento empedrado alrededor de la edificación A; demolición parcial y reforma de la edificación B datada en el año 1985, que supone la retirada de una cubierta de fibrocemento y creación de 1 cocina, lavabos y restaurante del agroturismo, además, de la construcción de una planta sepultada para la caldera, el almacén de pellets, otras instalaciones y almacén agrícola como también la creación de 6 habitaciones dobles junto con 2 rampas exteriores de 8% y 3% de inclinación, 2 terrazas de pavimento drenante que ocuparán 212,53 m² y un pasaje de 2,40 m de anchura de acceso a las habitaciones y a la zona de instalaciones de la edificación B; adecuación de una zona de aparcamiento sin pavimentar al lado de Ses Cases Velles en la parcela 76, con una capacidad para 14 plazas y un punto de recarga para vehículos eléctricos y con una pre-instalación para 7 plazas más junto con la apertura de un portillo en un muro de piedra y la siembra de 23 árboles, entre abedules (*Betula pendula*), chopo negro (*Populus nigra*), cipreses (*Cupressus sempervirens*) y además, de eugenias (*Eugenia myrtifolia*); dotación de nuevas instalaciones de agua potable, electricidad y saneamiento para la actividad de agroturismo, en la que se incluyen en la fontanería grifos tipos monomando, grifos termostáticos en las duchas, dispositivos tipos aireadores en todos los grifos y duchas y aparatos sanitarios con doble pulsador de liberación de agua, y en la iluminación, luces LED de bajo consumo en interior y exteriores, sensores de presencia y sistemas de regulación de luz; legalización de la piscina, que fue construida en el año 1990, y adecuación para su uso comunitario; instalación de un sistema de recepción de aguas grises compuesto por un depósito de acumulación y un sistema de bombeo hasta una fosa séptica de aguas grises; instalación de una fosa séptica de oxidación total con membranas filtrantes para el tratamiento de las aguas grises con evacuación mediante un sistema de recuperación de aguas para riego y para los depósitos de los inodoros; instalación de un sistema de almacenamiento, control de cloro y pH de las aguas grises; instalación de una red de recogida y de almacenamiento de aguas pluviales de las cubiertas para su posterior aprovechamiento para riego y para los depósitos de los inodoros; instalación de un sistema de aerotermia por bomba de calor para la calefacción, refrigeración y el agua caliente sanitaria; instalación de una caldera mixta de biomasa para la calefacción y el agua caliente sanitaria, instalación de un sistema de ventilación; ambientación del conjunto con zonas ajardinadas con granados (*Punica*





granatum), abedules (*Betula pendula*), chopo negro (*Populus nigra*), cipreses (*Cupressus sempervirens*), eugenias (*Eugenia myrtifolia*), foristia (*Forysthia* spp.), membrillo del Japón (*Chamaeoceras japonica*) y mezcla de gramíneas; y finalmente la eliminación de 3 árboles y limpieza del jardín existente (poda selectiva y eliminación de especies vegetales invasoras).

Según el proyecto refundido, la superficie total de las tres parcelas es de 26.880,56 m². La superficie construida total del proyecto refundido en edificaciones es de 913,76 m², que se distribuye en 571,34 m² de la edificación A y 342,42 m² de la edificación B mientras que la superficie de ocupación total es de 1.010,30 m², que se distribuye en 297,53 m² de la edificación A; 149,84 m² de terrazas de la edificación A; 60,69 m² de terraza de la piscina; 289,72 m² de la edificación B y 212,53 m² de las terrazas de la edificación B. Actualmente, el suministro de agua potable se realiza mediante la conexión a la red de distribución municipal. Sin embargo, para la actividad del agroturismo también se prevé emplear el agua procedente de un pozo propio de la finca. Así mismo, se utilizará el agua pluvial de la red de recogida de las cubiertas y se almacenará dentro de depósitos y se utilizará para regar y para los depósitos de los inodoros. También se dispone de un sistema de alcantarillado con fosa séptica para las aguas negras y el suministro de energía eléctrica actual se realiza mediante la conexión a la red pública de electricidad. El acceso a la finca se realiza por medio de un camino público (ID-705162000000002) que conecta con la carretera terciaria Mi-3323 que conecta con el casco urbano de Sant Llorenç des Cardassar.

2. Ubicación del proyecto: En las parcelas n.º 75, 76 y 426 del polígono 9 del término municipal de Sant Llorenç des Cardassar (Mallorca). 1. Según el Plan Territorial Insular de Mallorca (PTIM), las parcelas objeto del proyecto se encuentra afectada por la categoría de Suelo Rústico Común (SRC) dentro de la subcategoría de Suelo Rústico en Régimen General (SRG). La finca se encuentra en 2,1 Km del centro urbano de Sant Llorenç des Cardassar.

Fuera de las parcelas, al oeste de ellas, a unos 475 m, hay el Torrent de Sa Blanquera mientras que en su este, a unos 900 m, hay el Torrent de ses Planes. En el recorrido del Torrent de ses Planes hay una llanura geomorfológica (n.º 42), que también se encuentra a unos 1.000 m de la finca de Ses Sitges.

En cuanto a las aguas subterráneas, las parcelas se encuentran ubicadas sobre la masa 1816M3 «Sant Llorenç». Es un acuífero profundo que se encuentra en buen estado cuantitativo, pero en mal estado cualitativo con presencia local de cloruros y nitratos pero no de sustancias prioritarias. La vulnerabilidad del acuífero a la contaminación es moderada. Así mismo, hay un pozo de regadío de uso doméstico (AAS_7056_Vigente-AAS_7056) en la parcela 75. Hay 2 pozos de abastecimiento de agua para la población a unos 1.400 m aproximadamente cada una de las edificaciones de la finca (CAS_1133_Vigente-DI-17430 y CAS_1035_Vigente-A_S_7575).

En cuanto a vegetación agrícola existente en las parcelas de la finca, esta está compuesta por cultivos de secano donde predominan los almendros (*Prunus dulcis*), higueras (*Ficus carica*) y algarrobos (*Ceratonia siliqua*). Alrededor de las casas hay el huerto con hortalizas y depende de la temporada hay cultivado alfalfa (*Medicago sativa*) o trigo (*Triticum* spp). No hay vegetación forestal en el entorno de la finca de Ses Sitges.

Dentro de las parcelas o en sus alrededores no hay Hábitats de Interés Comunitario (HIC) y el proyecto queda fuera de la Red Natura 2000.

Según las cuadrícula 5x5 con el código 331 del Bioatlas de la IDEIB que ocupan la totalidad de la superficie de las parcelas, no consta la presencia de ninguna especie amenazada. Sin embargo, aparecen las especies catalogadas siguientes:

- Tortuga mediterránea (*Testudo hermanni*)
- Halcón (*Falco peregrinus*)
- Gran capricornio (*Cerambyx cerdo*)
- Roquero solitario (*Monticola solitarius*)
- Palmito (*Chamaerops humilis*)
- Almohadilla de monja (*Teucrium balearicum*)
- Brusco (*Ruscus aculeatus*)
- Aladierno (*Rhamnus alaternus*)

Según el PTIM, la parcela no está afectada por Áreas de Prevención de Riesgos (APR) de incendios, de deslizamientos, de erosión, ni de inundaciones. Únicamente se encuentra afectada por una APR de vulnerabilidad moderada a la contaminación de acuíferos.

Según el IV Plan de Defensa contraincendios Forestal de las Islas Baleares las tres parcelas se encuentran en una zona de riesgo bajo de incendio.

De acuerdo con el PTIM, las parcelas 75 y 426 se encuentran en la Unidad de Paisaje 6 (UP-6) Levante mientras que la parcela 76 se encuentra dividida entre la UP-6 y la Unidad de Paisaje 5 (UP-5) Península de Artà.

De acuerdo con el documento ambiental, no hay ningún elemento de Patrimonio Histórico-Artístico protegido en las parcelas.

3. Características del potencial impacto:



Durante la fase de obras de la ejecución del proyecto se producirán los impactos negativos siguientes: efectos sobre la calidad atmosférica por las emisiones de polvo, ruidos, partículas en suspensión, gases de efecto invernadero, vibraciones como consecuencia de las obras, del uso y del tráfico de maquinaria y de vehículos y generación de partículas de fibrocemento por la retirada de la cubierta de las estancias de los animales; efectos sobre el suelo por los movimientos de tierras, la compactación del suelo por el tráfico de los vehículos y de la maquinaria, el riesgo de contaminación del suelo por derrames accidentales de carburantes, aceites u otros residuos líquidos de la maquinaria y de los vehículos y por el depósito de fibras de fibrocemento; efectos sobre la hidrogeología por el consumo de agua y riesgo de contaminación del acuífero por derrames accidentales; efectos sobre la flora por la eliminación de 3 árboles, por el depósito de polvo sobre las hojas de la vegetación próxima a las obras, que dificultaría su actividad fotosintética, así como la siembra de especies exóticas o/e invasoras en las zonas ajardinadas; efectos sobre la fauna por la ocupación del terreno con material, maquinaria y personal de las obras dificultando su movilidad, así como por el ruido que puede modificar el comportamiento tanto de la fauna terrestre como de la avifauna; alteración del paisaje rural; aumento significativo de la generación de residuos de construcción y demolición, entre los que hay residuos peligrosos de amianto y de alquitrán de hulla, así como la generación de residuos domésticos; y finalmente un consumo de recursos naturales.

En cuanto a los impactos positivos en la fase de obras, se prevén: la reforma de la edificación A (Ses Cases Velles), que es una edificación preexistente tradicional rústica, la restauración y la conservación de las paredes de piedra seca, la siembra de 23 árboles, de vegetación arbustiva y la eliminación de especies vegetales invasoras preexistentes; finalmente, como efectos socioeconómicos, la creación de ocupación.

Durante la fase de explotación del agroturismo se producirán los impactos negativos siguientes: efectos sobre la calidad atmosférica (emisión de polvo, partículas en suspensión, ruidos y gases de efecto invernadero) por el tráfico de los vehículos de los huéspedes y del personal del agroturismo; efectos sobre la hidrogeología como consecuencia del aumento del consumo de agua del pozo y de la red de suministro pública y de la generación de aguas residuales; aumento de residuos domésticos; aumento del consumo de energía y efectos sobre el comportamiento de la fauna como consecuencia de la presencia humana y de los ruidos.

En cuanto a los impactos positivos en la fase de explotación, se prevén: el mantenimiento del paisaje agrario y de la actividad agraria principal; la conservación del estado del mantenimiento de la edificación A; el uso de aguas regeneradas para riego, para limpieza de zonas exteriores y para el agua de los aparatos sanitarios para ahorrar agua potable; el uso del agua pluvial recogida para el riego de cultivos; el uso de mecanismos de ahorro de agua en la fontanería; el uso de instalaciones de energía renovable: caldera mixta de pellets para la generación de la calefacción y el agua caliente sanitaria, y climatización a partir de aerotermia; la instalación de mecanismos y/o dispositivos de ahorro de energía eléctrica, y finalmente como efectos socioeconómicos, la creación de ocupación y de actividad turística.

Durante la fase de cese se producirán los impactos negativos siguientes: alteración del paisaje rural por la pérdida de la actividad agraria y la degradación del estado de conservación de la edificación tradicional rural y de la otra edificación reformada; la degradación de todas las instalaciones del agroturismo; destrucción de la ocupación y de la actividad turística.

En cuanto a los impactos positivos en la fase de cese, se prevén: aumento de la calidad atmosférica; reducción muy significativa de los recursos naturales (agua y energía); reducción significativa de la generación de las aguas residuales; la reducción de la presión humana sobre la fauna y la expansión de la vegetación natural por abandono del cultivo de la tierra y de las zonas ajardinadas.

Considerando la naturaleza del proyecto a desarrollar se prevé que los efectos sobre el medio ambiente no tengan afectación significativa, si se aplican medidas preventivas y correctivas del documento ambiental, las condiciones y recomendaciones técnicas.

Conclusiones del informe de impacto ambiental

Primero: No sujetar a evaluación de impacto ambiental ordinaria el proyecto refundido Proyecto de reforma, cambio de uso a agroturismo, demolición y legalización de piscina de Ses Sitges, polígono 9, parcelas 75, 76 y 426 (TM Sant Llorenç des Cardassar) redactado por el arquitecto Joan Baptista Pont Pons, con el n.º 54.935-5 de colegiado y promovido por Guillem Pont Ballester, dado que se prevé que no pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente de acuerdo con los criterios del anexo III de la Ley 21/2013, siempre que se cumplan las medidas y el Plan de Vigilancia Ambiental propuestos en el documento ambiental enmendado de febrero de 2021 redactado también por el arquitecto Joan Baptista Pont Pons y las condiciones siguientes:

- a) El pavimento de las terrazas de la edificación B, tiene que ser material que permita la permeabilidad del suelo para favorecer la infiltración del agua de lluvia.
- b) El ajardinamiento tiene que ser el mínimo posible y delimitado a alrededores de las edificaciones. Así mismo, las especies vegetales que se tienen que emplear tienen que ser autóctonas, propias del paisaje medio, y de bajo requerimiento hídrico según el artículo 30.2.a) del PIAT, por lo que se tienen que sustituir las especies vegetales propuestas para el ajardinamiento por ser alóctonas, invasoras o de alto requerimiento hídrico: foristia (*Forysthia* spp.), membrillo del Japón (*Chamanoeles japonica*), especies de gramíneas ornamentales, pasionaria (*Passiflora caerulea*) y bignonia rosa (*Podranea ricasoliana*).
- c) El arbolado y el estrato arbustivo del aparcamiento tienen que ser de especies autóctonas, propias del paisaje mediterráneo y de



bajo requerimiento hídrico, por lo tanto, se tienen que sustituir las especies vegetales propuestas para el aparcamiento por ser de alto requerimiento hídrico o alóctonas: abedules (*Betula pendula*), chopo negro (*Populus nigra*), cipreses (*Cupressus sempervirens*) y eugenias (*Eugenia myrtifolia*).

d) En cuanto a la adecuación de la zona de aparcamiento, no se pueden realizar movimientos de tierras y no se tiene que recubrir el terreno con ningún material que selle e impermeabilice el terreno. Tampoco los caminos de acceso se tienen que recubrir en ningún material que selle e impermeabilice el firme.

e) La publicidad fija como indicadores y cartelería del establecimiento, informativos de la actividad que se desarrolla, no tienen que superar los 0,2 m² de dimensión y tienen que estar integrados en el entorno.

f) Antes del inicio de las obras, diariamente, preferiblemente las mañanas, se realizarán vareos de prospección y retirada de ejemplares de tortuga mediterránea (*Testudo hermanni*) que pueda haber, que se tendrán que soltar en un lugar próximo y seguro de características medioambientales similares.

g) Se tienen que restaurar y mantener en buen estado de conservación los muros de pared seca perimetrales de las parcelas. Los muros de pared seca tienen que ser de una altura máxima de un metro y se admitirá sobre su coronación y fines una altura máxima de dos metros y veinte centímetros la disposición de elementos diáfanos ejecutados mediante sistemas tradicionales de la zona.

h) Los residuos de fibrocemento y de asfalto de hulla se tienen que gestionar como residuos peligrosos por un gestor especializado autorizado.

i) El 100% del agua caliente sanitaria se tiene que generar mediante una caldera mixta de biomasa.

j) Las luminarias exteriores no pueden provocar deslumbramiento hacia el espacio público y no tendrán que tener flujo de luz al hemisferio superior.

k) No se permiten las fuentes de luz que, mediante proyectores convencionales o láser, emitan por encima del plano horizontal, así como tampoco artefactos o dispositivos electrónicos nuevos de publicidad nocturna.

l) Se tienen que incluir como aguas grises, una vez condicionadas y tratadas, las de vaciado de la piscina y de retrolavado de filtros para su futura reutilización como aguas regeneradas para inodoros y para las instalaciones de riego siempre que se cumplan con los requisitos sanitarios correspondientes.

m) La instalación del sistema de recogida y almacenamiento de aguas pluviales tiene que ser de un volumen de 0,05 m³ por m² de ocupación. Las aguas se emplearán, además del uso para riego, para limpiar espacios exteriores, así como otros usos que no requieran de agua potable.

n) Se tienen que incorporar mecanismos de sectorización para mejorar el control y minimizar los escapes de agua, y diferenciar como mínimo, los sistemas sanitarios, los de los baños, los de riego y los de extinción de incendios.

o) Se tienen que incorporar mecanismos de tratamiento del agua de la piscina que minimicen la necesidad de vaciarla y, si se tiene que vaciar, que el agua se aproveche para regar zonas ajardinadas o para limpiar espacios exteriores.

p) Se tienen que colocar carteles perfectamente visibles que adviertan que el agua es un bien escaso y de la necesidad de hacer un uso responsable.

q) Las capacidades de los sistemas de depuración autónomos (fosas sépticas) para aguas negras y para aguas grises tienen que tener el volumen mínimo para una ocupación de 32 personas, entre los huéspedes y el personal. Así mismo, se tienen que adaptar a lo establecido en el artículo 80 de Plan Hidrológico de las Islas Baleares 2019 y dado que se trata de un agroturismo estos sistemas de depuración autónomos tendrán que disponer obligatoriamente de un pretratamiento para la eliminación de aceites y grasas. El titular de los sistemas de depuración autónomos tiene que presentar una declaración responsable ante la Administración hidráulica competente.

r) El 58% del consumo de agua tiene que provenir de aguas regeneradas de acuerdo con el documento ambiental. Se tiene que justificar este condicionante con documentación que lo corrobore, que formará parte de las herramientas de control del Plan de Vigilancia Ambiental durante el funcionamiento del agroturismo.

s) La fosa séptica de oxidación total para aguas grises no se tiene que ubicar en la unidad paisajística 5 dado que está prohibido el movimiento de tierras. Si se ubica en una zona de restricción moderada del perímetro de protección de los pozos de abastecimiento de uso urbano del agua (entre 250 y 1.000 m del eje del pozo), hará falta el informe favorable de la Administración Hidráulica para el almacenamiento, transporte y tratamiento de aguas residuales provenientes de sistemas de depuración autónomos.



- t) Los lodos de las dos fosas sépticas serán vaciados periódicamente por un gestor autorizado. Así mismo, se tienen que instalar en las fosas sépticas detectores de nivel de capacidad que indiquen cuando se tienen que vaciar. El vaciado de las fosas sépticas se tiene que documentar y se ha de incluir dentro del Plan de Vigilancia como herramienta de control durante el funcionamiento del agroturismo.
- u) Antes de iniciar las obras se tiene que obtener la aprobación correspondiente del Servicio de Aguas Subterráneas en relación con el cambio de uso del pozo, para el suministro de agua de consumo humano del agroturismo. Así mismo, se tiene que obtener la autorización del Servicio de Salud Pública para el uso del agua por el pozo para consumo humano.
- v) Se tiene que tener espacio suficiente para los contenedores de recogida selectiva en 5 fracciones: vidrio, papel/cartón, envases ligeros, materia orgánica y rechazo y de un programa de recogida de residuos peligrosos por gestores autorizados y la implantación de medidas de minimización de residuos
- w) Se tiene que asegurar durante la fase de obras el correcto estado de la maquinaria y de los vehículos mediante inspecciones periódicas. Su mantenimiento se tiene que realizar en talleres mecánicos.
- x) Se tiene que tener un protocolo de actuación y los medios necesarios para evitar cualquier tipo de contaminación del suelo durante la fase de obras.
- z) Se tienen que realizar riegos periódicos, preferentemente con aguas regeneradas, en la zona de obras y caminos transitados para evitar la generación de polvo durante la fase de obras.
- aa) Se tienen que utilizar lonas para cubrir el materiales de obra durante su transporte durante la fase de obras.
- ab) Los escombros de las obras no se tienen que acumular en las parcelas y se tienen que transportar, los no reciclables, a vertederos autorizados y los reciclables, a plantas de reciclaje de escombros.
- ac) Se tiene que disponer de un plan de prevención, detección y extinción de incendios durante la fase de obras, así como de equipos de extinción en la zona de obras.
- ad) Se tienen que realizar controles de mantenimiento de todas las instalaciones para garantizar su correcto funcionamiento, que tienen que quedar registrados documentalmente.
- ae) Se tienen que utilizar productos de limpieza respetuosos con el medio ambiente.
- af) Se tiene que registrar el consumo del agua mensual y su coste para establecer una optimización del recurso, así como elaborar y aplicar un plan de uso eficiente del agua. Esta documentación tiene que formar parte del Plan de Vigilancia Ambiental.
- ag) Se tiene que registrar el consumo de energía mensual y su coste para establecer una optimización del recurso. Esta documentación tiene que formar parte del Plan de Vigilancia Ambiental.
- ah) La piscina se tiene que equipar con un circuito cerrado de depuración y se tiene que cubrir cuando no se emplee para evitar la evaporación del agua, principalmente después de la época de baño.
- ay) Las baldosas de la piscina tienen que ser de colores ocres, grises o verdes de acuerdo con el artículo 30.2.b) del PIAT.
- aj) Las puertas y ventanas que den al exterior tienen que ser de doble acristalamiento para mantener la climatización interior del agroturismo.
- ak) El Plan de Vigilancia Ambiental se tendrá que entregar anualmente al Ayuntamiento de Sant Llorenç des Cardassar, el cual se competente al seguimiento de los efectos al medio ambiente de los proyectos y del cumplimiento del informe ambiental de acuerdo con el artículo 29.1 de de la Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Islas Baleares.
- al) Las cubiertas del volumen sur, correspondiendo a las unidades de alojamiento, de la edificación B se tienen que sustituir por una única cubierta de teja árabe que siga la inclinación del volumen norte, correspondiendo al restaurante de la edificación B, para mejorar la integración paisajística. Así mismo, el pasillo descubierto que separa el volumen norte y sur de la edificación B tiene que quedar integrado dentro de esta única cubierta para que no haya dos volúmenes independientes.
- am) Se tienen que tener en cuenta las indicaciones de la guía técnica de trabajo para la evaluación y prevención de los riesgos relacionados con la exposición de amianto del Ministerio de Trabajo e Inmigración y del Instituto Nacional de Seguridad e Higiene en el Trabajo, que se puede descargar en la web <https://www.caib.es/seucaib/ca/arxiuservlet?id=3581059>.



an) No se puede perder la consideración de explotación agraria y se tendrá que justificar ante la administración que se mantiene la actividad agraria, además, esta documentación se tendrá que incluir dentro del Plan de Vigilancia Ambiental.

Por otro lado se recomienda:

- a) Que los clientes únicamente tengan movimiento dentro de las áreas comunes exteriores del proyectado agroturismo, para conservar y mantener el resto de la parcela con sus usos agrarios.
- b) La sustitución de los abedules (*Betula pendula*), chopo negro (*Populus nigra*), cipreses (*Cupressus sempervirens*) y eugenias (*Eugenia myrtifolia*) por algarrobos (*Ceratonia siliqua*) y por matas (*Pistacia lentiscus*), que son de bajo requerimiento hídrico y autóctonos.
- c) La instalación de tragaluces en el techo del recorrido del pasillo de la edificación B para aprovechar la luz natural.
- d) La instalación de sensores de presencia en los grifos del agroturismo como otra medida de ahorro de agua, aparte de las medidas presentadas en el proyecto.
- e) Que los riegos para los cultivos, los árboles y el ajardinamiento se tendría que realizar preferentemente o bien a finales de la tarde o a primera hora de la mañana, antes de la salida del sol, con el fin de evitar la pérdida del recurso por evaporación.

Se recuerda que:

- a) Se ha cumplir con el Real Decreto 1628/2011, de 14 de noviembre, por el que se regula la lista y catálogo español de especies exóticas invasoras.
- b) Se tiene que cumplir con la normativa vigente sobre la gestión de residuos vegetales y de poda durante el desbroce de especies vegetales exóticas preexistentes y el mantenimiento del ajardinado del agroturismo.
- c) Se tiene que cumplir con la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y de suelos contaminantes; la Ley 8/2019, de 21 de febrero, de residuos y suelos contaminados de las Islas Baleares; Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de residuos de construcción y demolición; Real Decreto 396/2006, de 31 de marzo, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud aplicables en el trabajo con riesgo de amianto y con el resto de normativa sectorial vigente.
- d) Se tiene que cumplir con el Real Decreto 506/2013, de 28 de junio, sobre fertilizantes, y el Real Decreto 1311/2012, de 14 de septiembre, por el que se establece el marco de actuación para conseguir un uso sostenible de los productos fitosanitarios.
- e) No se puede utilizar el agua de lluvia como agua de consumo humano.
- f) Se tiene que obtener una autorización preceptiva para la reutilización de las aguas depuradas de la Administración Hidráulica para riego y para agua de descarga de aparatos sanitarios de acuerdo con el Real Decreto 1620/2007, de 7 diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas.
- g) Se tiene que cumplir con Real Decreto 1620/2007, de 7 diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas.

Segundo.- Se publicará el presente informe de Impacto Ambiental en la sede electrónica de la CMAIB y en el Boletín Oficial de las Islas Baleares, de acuerdo con lo que dispone el artículo 47.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. Además, se dará cuenta al Pleno de la CMAIB y al Subcomité de EIA.

Tercero.- El informe de impacto ambiental no es objeto de recurso, sin perjuicio de los que, si es necesario, sean procedentes en la vía administrativa o judicial ante el acto de autorización del proyecto, de acuerdo con lo que dispone el artículo 47.6 de la Ley 21/2013.

Cuarto. El informe de impacto ambiental perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el BOIB, no se hubiera procedido a la aprobación del plan o programa en el plazo máximo de cuatro años desde la publicación, de acuerdo con lo que dispone el artículo 47.4 de la Ley 21/2013.

Quinto.- Esta propuesta de resolución se emite sin perjuicio de las competencias urbanísticas, de gestión o territoriales de las administraciones competentes y de las autorizaciones o informes necesarios para la obtención de la aprobación.

Palma, 16 de abril de 2021

El president de la CMAIB
Antoni Alorda Vilarrubias

