



Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y TERRITORIO

10285 *Acuerdo del Pleno de la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares sobre la Reforma y ampliación para agroturismo, Casas de Cala Moltó, TM Capdepera (204A/2017)*

En relación con el asunto de referencia, y de acuerdo con lo establecido en el artículo 41.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se publica el Acuerdo del Pleno de la CMAIB, en sesión de 29 de septiembre de 2022,

DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

El proyecto objeto de la presente propuesta de informe se tramita por el procedimiento de evaluación ambiental ordinaria según el grupo 10 (Proyectos en espacios naturales protegidos) apartado 8 (Proyectos de urbanizaciones e instalaciones hoteleras fuera de las zonas urbanas y construcciones asociadas) del anexo I de proyectos sometidos a EIA ordinaria de la Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Islas Baleares.

Por otro lado, la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental en su versión del 15/06/2017 al 06/12/2018 incluye en las instalaciones hoteleras en suelo no urbanizable como proyectos sometidos a EIA ordinaria en su Anexo I, Grupo 9, Apartado 10 cuando se desarrollen en Espacios Naturales Protegidos, Red Natura 2000 y Áreas protegidas por instrumentos internacionales según la regulación de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

El proyecto propone una instalación hotelera con 40 plazas que parcialmente se ubica en un espacio natural protegido y un lugar Red Natura 2000 dentro de una explotación agraria preferente.

El proyecto sigue el procedimiento ordinario de evaluación de impacto ambiental de la sección 1ª del Capítulo II de evaluación de impacto ambiental de proyectos del Título II de evaluación ambiental de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

1. Información del proyecto: objeto, ubicación y descripción

La zona de estudio es la finca de Son Moltó, situada en la parcela 71 del polígono 5 de Capdepera, a dos kilómetros del casco urbano de Capdepera.

Se trata de la reforma total y el cambio de uso del edificio principal y de los tres edificios existentes anexos (A, B y C) y de la construcción de tres nuevas edificaciones (D, E y edificio Bar) con una piscina.

Los edificios existentes son:

- Edificio principal objeto de reforma total con planta baja (recepción, comedor, cocina, sala - comedor y baños adaptados) y primer piso (despacho de dirección, habitación con baño y terraza, zona de masajes con baño, duchas, baños turcos y sauna).
- Edificio Anexo A con planta baja y objeto de reforma total para el cambio de uso. Es la antigua estancia de los trabajadores de la posesión y pasará a ser de uso agrícola con ventanas más pequeñas y entrada que permita el paso de tractores. En el proyecto inicial contaba con 3UA.
- Edificio Anexo B con planta baja y objeto de reforma total para el cambio de uso.

Es una edificación destinada a usos agrarios y/o ganaderos y pasará a ser de uso turístico con tres unidades de alojamiento formadas por dormitorio doble con baño y una de ellas con sala. En la zona exterior cada una con jardín, cenador y jacuzzi. En el proyecto inicial contaba con 2UA.

- Edificio Anexo C con planta baja y objeto de reforma total para el cambio de uso.

Es una edificación destinada a usos ganaderos y pasará a ser de uso turístico con una zona destinada al personal, con baño y vestuario, una lencería, habitación de basura y habitación refrigerada de basura orgánica.

- El lavadero no será objeto de intervención.



Las nuevas edificaciones son:

- Edificio Anexo D con planta baja que acogerá ocho unidades de alojamiento adosadas con dormitorio doble, sala y baño, en la zona exterior cada una con jardín y cenador y jacuzzi. También acogerá una sala para el personal del hotel. Reduce su superficie según el proyecto inicial. En el proyecto inicial contaba con 7UA.
- Edificio Anexo E con planta baja que acogerá ocho unidades de alojamiento adosadas con dormitorio doble y baño, en la zona exterior cada una con jardín y cenador y jacuzzi. Reduce su superficie según el proyecto inicial. En el proyecto inicial contaba con 7UA.
- Edificio Bar con piscina con planta baja que acogerá el bar con oficina y baños adaptados. Se proyecta una piscina de 107,45 m² de espejo de agua con zona perimetral de solárium con cenadores de madera. Se elimina el sótano proyectado inicialmente y se prevé una habitación soterrada para la maquinaria de la piscina.

Además, al lado se ubican las instalaciones de biomasa y placas solares según el proyecto de actividad.

Según el proyecto básico, el hotel tendrá 20 Unidades de Alojamiento (UA) en total 40 plazas, repartidas de la siguiente manera: 2 plazas en el edificio principal (1 UA) y 6 plazas en la anexo B (3 UA) y 16 plazas en la ampliación anexa D (8 UA) y 16 plazas en la ampliación anexa E (8 UA).

Respecto a las dotaciones de servicios

-Suministro eléctrico: El Agroturismo se alimentará desde la red BT (80 kW) de GESA existente, con canalización eléctrica soterrada desde el cuadro general hasta el cuadro del hotel, que irá soterrada por fuera de la Red Natura 2000. Se proyecta un Parque Solar Fotovoltaico de 32 kW con una superficie de 813 m² para la instalación de 120 placas sin baterías que vierte el excedente directamente a la red eléctrica y la empresa suministradora realizará una compensación entre el balance de energía consumida y vertida en red haciendo, según la EIA, de "batería virtual".

-Suministro de agua potable:

Se afirma que podrían proporcionar el agua suficiente previa concesión de la autoridad hidráulica para cubrir las necesidades del agroturismo. En caso de que la demanda sea superior al capital que puedan suministrar los pozos, se aportará mediante camiones cuba. En el edificio bar-piscina se ha proyectado dos aljibes 20 m³ de agua potable y dos de 30 m³ de aguas pluviales.

-Suministro agua caliente por calefacción y sanitaria: Se proyectan la instalación de dispositivos solares térmicos con superficie de unos 28 m². Inicialmente, la instalación de las dos calderas, una de gas natural y una de biomasa iban al sótano del bar – piscina. Finalmente, en el proyecto final están situados junto al edificio.

-Red saneamiento: Para la evacuación de las aguas residuales se instalará una Estación Depuradora Ecológica de Oxidación Total. El sistema de depuración de las aguas residuales tiene que asegurar la no contaminación de los acuíferos puesto que se pretende reutilizar las aguas residuales para el riego, para las cisternas de los váteres con pulsadores de doble carga.

-Aparcamiento: Se proyecta con 34 plazas, dos adaptadas a discapacidades y la implantación de dos torres de recarga de vehículos eléctricos de 11 kW cada una (44 kW en total). Según el EIA no computa como superficie construida pero sí en la actuación de los efectos ambientales posibles. No se prevé ninguna clase de pavimentación sino la aportación de grabas y áridos fines.

El EIA dice que el suministro de agua provendrá de pozos legalmente autorizados para cubrir las necesidades del suministro del agroturismo y de los que se está tramitando actualizaciones, los informes de la administración competente en el recurso hídrico indican que se tiene que regularizar la situación administrativa de los pozos presentes en la parcela y en caso contrario tendrán que ser clausurados.

El objeto principal de la explotación agraria es el cultivo de avena (5,65 ha), barbecho sin producción (14,38 ha), pasto (32,82 ha) y frutales de secano (49,2 ha). Tiene un ganado de unos 330 cabezas de ovino para la producción de carne, 4 cabezas de equino no comerciales y 2 cabezas de porcino sin clasificación zootécnica. Todo esto según los datos de la explotación del Registro Interinsular Agrario del año 2018. La finca rústica forma parte de la explotación agraria inscrita en el registro como preferente con una superficie total de explotación de 102,05 ha que genera 4,70 UTA.

El EIA describe la alternativa 0 como la no realización del proyecto y afirma que la explotación agraria como única actividad no es sostenible. Según el EIA la única manera de garantizar la gestión de la finca es con la actividad de agroturismo, de esta forma justifica que sin la actividad turística la finca está condenada al abandono.

Las alternativas que incluye la EIA son dos. La alternativa 1 que es el aprovechamiento de las edificaciones existentes. Esta alternativa queda descartada, puesto que supondría la reforma y aprovechamiento de las edificaciones existentes que reduciría las UA y servicios previstos



imposibilitando el desarrollo de la actividad de una forma sostenible. Y la alternativa 2 que corresponde al proyecto presentado. Según la justificación de esta alternativa destacan que la edificabilidad permitida en la parcela es de 32.100 m² y que el proyecto llega al 5% del potencial crecimiento que son 1605,75 m² demostrando que no pretenden desarrollar al máximo el uso turístico de la finca.

El EIA contiene varios anexos, I: estudio de incidencia paisajística, II: fotografías, III: corrección de enmiendas y el IV: documentación de red eléctrica. La evaluación de evaluación de las repercusiones ambientales sobre red natura 2000 están en el apartado 5 y las medidas preventivas, correctoras y compensatorias en el apartado 6.

2. Elementos ambientales significativos del entorno al proyecto

La finca tiene 159,814 ha y está situada en Suelo Rústico, la parte más próxima a la línea de costa es Suelo Rústico Protegido como Área Natural de Especial Interés (ANEI) que coincide con la parte de Alto Nivel de Protección por Red Natura 2000 (LIC-ZEPA). La parcela también tiene suelo rústico protegido en la categoría de APR inundaciones junto al Torrente de Cala Mesquida, APR de erosión en la parte sur de la parcela y APR de incendios en las zonas de la parcela con vegetación densa y se encuentra en Red Natura 2000 LIC y ZEPA ES0000227 Montañas de Artà y la evaluación de repercusiones en este espacio se produce en el procedimiento de evaluación de impacto ambiental.

La creación del LIC y ZEPA ES0000227 Montañas de Artà ha sido motivado por la presencia de varios hábitats importantes incluidos en el anexo I de la Directiva 92/43/CEE, todos ellos con una representatividad y un buen estado de conservación global. Dos especies de plantas prioritarias del Anexo II de la Directiva Hábitats crecen en el lugar Red Natura 2000. Además nidifican numerosas especies de aves citadas en el Anexo I de la Directiva 2009/147/CE.

La línea de costa con calas arenosas (cala Moltó, cala Nau, cala Agulla) ampara vegetación expuesta a la acción del mar, una franja colonizada por comunidades de vegetación halófila litoral como es la de la asociación de *Chritmo – Limonietum balearici* y la asociación de *Launaetum cervicornis* hábitats naturales de interés comunitario catalogados con el código HIC 1240, 5320 respectivamente. La parcela tiene una parte próxima a la línea de costa con bosques de la alianza Oleo – *Ceratonion* con arbustos dunares con el código 9320 y la asociación *Cneoro tricocci - Ceratonietum siliquae*, de acebuches mallorquines que son de hábitats naturales de interés comunitario catalogados con el código HIC 5330. Junto al Torrente de Cala Mesquida hay vegetación de seto de torrente con el hábitat *Rubo ulmifolii – Crataegum brevispiniae*, *Molinio-Holoschoenion* (HIC 6420), *Typho angustifoliae- Phragmitetum australis*, *Charetum vulgaris*.

Hábitats: Fuera de la parcela, pero dentro de área influencia de la actividad tenemos *Launaetum cervicornis* 1240 y *Chritmo – Limonietum* 5320, dentro de la parcela: la asociación *Cneoro tricocci - Ceratonietum siliquae* 5330, Oleo – *Ceratonion* con el código 9320, *Rubo ulmifolii* *Crataegum brevispiniae*. PTI: Dentro de la parcela hay AANP a la parte más próxima de la costa, APT de costas, ANEI que engloba la mayoría de edificaciones y SRG el resto de la parcela

En el entorno de las edificaciones es mayoritariamente el 1 (pastos bajos) en las zonas cultivadas y el modelo combustible 6 (matorral denso y alto) más cerca del mar. El modelo de combustible es la estructura de la vegetación “tipo” a las que se supone un comportamiento frente al fuego según la velocidad de propagación y la longitud de la llama entre otros parámetros. A menos de 150 m de las casas se encuentra una zona clasificada dentro de Zona de Alto Riesgo de Incendios (ZAR), según el IV Plan 2015 a 2024 de riesgo de incendios forestal en Baleares con la calificación de riesgo muy alto.

La zona de estudio se localiza sobre la masa de agua subterránea (MAS) 1817M1 Capdepera. Según el PHIB 2015 y la cartografía de la Dirección General de Recursos Hídricos, la MAS está en un estado de sobreexplotación, la vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos es moderada, tiene un mal estado cuantitativo y buen estado cualitativo. Se encuentra en estado de seguimiento a efectos del artículo 40 del PHIB 2015, no es vulnerable a la contaminación de nitratos y no tiene intrusión salina. Según el PHIB 2019 la MAS presenta riesgo de no lograr objetivos de buen estado cuantitativo, por una explotación del acuífero por encima del 80%.

El lugar se dentro de la Unidad de Paisaje número 5 del PTI de la “Península de Artà” de protección mayor.

El material geológico de la parcela es en gran parte del cuaternario, depósitos aluviales y coluviales (Limos, arcillas y grabas) y eolianitas (calcarenitas o marès) y una pequeña parte del triásico superior – jurásico inferior, dolomías trituradas con calizas a la parte superior.

3. Tramitación (Resultados de la exposición pública)

El Ayuntamiento de Capdepera ha sometido el expediente al trámite de información pública (IP) y requerida la emisión de informes a los organismos interesados y a las administraciones afectadas. El proyecto, con fecha de presentación de la solicitud de licencia de 02/02/2017 se encuentra sujeto a evaluación de impacto ambiental (EIA) y la evaluación de repercusiones ambientales se hace dentro del procedimiento de EIA.

El Consell de Mallorca, tendrá que efectuar la declaración de interés general por el hecho de ejercer la actividad complementaria y resto de equipaciones en un suelo de uso condicionado dentro de la matriz de ordenación del suelo Rústico por ANEI en el caso del edificio principal

y el anexo B y por SRG en el caso del anexo D, E, el edificio bar-piscina, parque solar fotovoltaico de autoconsumo y aparcamiento.

El Ayuntamiento de Capdepera solicitó informes a las siguientes administraciones:

Consell de Mallorca (CIM):

- Dirección Insular de Infraestructuras y Movilidad
- Departamento de Urbanismo y Territorio

Gobierno de las Islas Baleares (GOIB):

- Consejería de Medio Ambiente, Agricultura y Pesca

D.G. de Espacios Naturales y Biodiversidad de la Consejería de Medio Ambiente y Territorio:

- Servicio de Planificación al Medio natural
- Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo
- Servicio de Espacios Naturales

D.G. Recursos Hídricos

- Servicio de Aguas Superficiales
- Servicio de Estudios y Planificación

D.G. De Agricultura y Ganadería

- Servicio de Reforma y Desarrollo Agrario

Consejería de Salud

D.G. de Salud Pública y Participación

Vicepresidencia y Consejería de Innovación Investigación y Turismo

D.G. Turismo

Consejería de Administraciones Públicas y Modernización

D.G. de Emergencias e Interior

- Servicio de Planificación

El órgano ambiental, la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares (CMAIB) ha realizado varios requerimientos durante la tramitación del expediente 204A/2017 en los que se han solicitado enmiendas de deficiencias al promotor informando al órgano sustantivo. Además, se ha solicitado un informe para que el órgano sustantivo se pronuncie sobre la posible inviabilidad del proyecto.

A día de hoy los informes que constan en el expediente que se han contestado durante el periodo de exposición pública, son los siguientes:

- Informe del Servicio de Reforma y Desarrollo Agrario de la D.G de Agricultura y Ganadería (Gobierno IB)

El Servicio de Reforma y desarrollo Agrario (21/05/2018) realizó un informe en el que indica que la finca rústica forma parte de la explotación agraria Son Jaumell S.L. inscrita en el registro con el número 13.848 como preferente con una superficie total de explotación de 102,05 ha que genera 4,70 UTA. La actividad de agroturismo está contemplada como una actividad agraria complementaria dentro de una explotación agraria preferente. Finalmente, informa favorablemente el objeto del proyecto desde el punto de vista agrario.

- Informe de la Consejería de Salud (Gobierno IB)

La Secretaria General (02/07/2018) realizó un oficio en el que informa que una vez estudiado el texto mencionado para formular alegaciones y sugerencias no se hace ninguna observación. -Informe del Servicio de Aigües Superficiales de la D.G. de Recursos Hídricos (Gobierno IB)

El Servicio de Aguas Superficiales (18/07/2018) realizó un informe técnico concluye que el proyecto no está afectado por el dominio público hidráulico de las aguas superficiales, por sus zonas de protección (servidumbre, policía), ni por zonas inundables o potencialmente inundables.

-Informe del Servicio de Salud Ambiental de la D.G. de Salud Pública y Participación (Gobierno IB)

El informe (22/08/2018) concluye que, tanto las edificaciones existentes como las nuevas edificaciones y piscina planteadas en el proyecto tendrán que cumplir con la normativa vigente relacionada con las aguas de consumo humano, piscinas y legionelosis, y cita la normativa.

Además, informa que no puede informar respecto a las aguas de consumo humano a causa de la carencia de información respecto a la cometida de agua en la instalación y a la evacuación de aguas residuales.

Posteriormente, en el informe del año 2019:

El Servicio de Salud Ambiental (22/05/2019) realizó un informe técnico con fecha de entrada en el SAA 05/06/2019 en el que informa favorablemente condicionado al cumplimiento de las medidas preventivas y correctoras planteadas en la Evaluación de Impacto Ambiental. En lo referente a la actividad en sí hace dos recordatorios que hacen referencia a la normativa vigente relacionada con las aguas de consumo humano, piscinas y legionelosis y a la obtención de la autorización para el suministro de agua de consumo humano en la actividad turística.

-Informe del Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo de la D.G. de Espacios Naturales y Biodiversidad (Gobierno IB)

El Servicio de Gestión Forestal y Protección del suelo (26/09/2018) informa lo siguiente a efectos de riesgo de incendio forestal, gestión forestal y protección del suelo:

1. Durante la ejecución y explotación del agroturismo se tomarán las medidas establecidas en el artículo 8.2.c del Decreto 125/2007 sobre medidas coyunturales de prevención durante la época de peligro de incendios forestales. En lo referente a utilizar maquinaria y equipos, en el terreno forestal y áreas contiguas de prevención, cuyo funcionamiento genere deflagración, chispas o descargas eléctricas susceptibles de provocar incendios forestales, se tiene que tener en cuenta lo siguiente:

Se tiene que cumplir lo que establezca la Directiva 98/37/CE, de 22 de junio, relativa a la aproximación de las legislaciones de los estados miembros sobre máquinas, en cuanto a las determinaciones con relación al riesgo de incendio.

Las máquinas que se usen en terrenos forestales o menos de 500 metros de los mismos se utilizarán extremando las precauciones en su uso y adecuado mantenimiento (se aplicarán métodos de trabajo que eviten la provocación de chispas). El abastecimiento de gasolina de esta maquinaria se tiene que realizar en zonas de seguridad aclaradas de combustible vegetal.

En todos los trabajos que se hagan a terrenos forestales o en aquellos que se encuentren condicionados por las medidas preventivas anteriormente referidas se tiene que disponer, para uso inmediato, de extintores de mochila cargados y de las herramientas adecuadas que permitan sofocar cualquier conato que se pudiera provocar.

2. Habrá que incluir en el proyecto la previsión de ejecución de una faja perimetral de prevención alrededor de las edificaciones de 30 m de anchura (especialmente entre los límites del agroturismo y la zona forestal contigua en el norte de la edificación principal) con las siguientes condiciones:

- Arbolado: distancia entre pies, mínimo 6 m y podados 1/3 de la altura. Fracción de cabida cubierta para el vegetación arbórea: inferior al 75%
- Matorrales: fracción de cabida cubierta para matorrales inferior al 30%. Los matorrales tendrán una distancia entre ellos de un mínimo de 3 m.
- Restos de vegetales muertos (secos) podas: se tienen que retirar o triturar en un plazo máximo de 10 días para evitar la propagación de incendios.

3. Los operarios vinculados a la ejecución del proyecto y a los usuarios posteriores serán instruidos en la existencia de riesgo de incendio forestal, en las medidas de prevención a adoptar, en las actuaciones inmediatas a efectuar ante un conato de incendio y conocerán el número telefónico de comunicación en caso de incendios forestales (112).

-Informe del Servicio de Planificación al Medio natural (SPMN) en lo referente al proyecto con relación en los espacios de la RN2000 (LIC y ZEPa ES0000227 Montañas de Artà).

Realizado en fecha 10/12/2018 por la jefa de negociado II del servicio. El informe incluye consideraciones técnicas en relación con los espacios de la Red Natura 2000. Finaliza informando favorablemente el proyecto dentro de la zona protegida LIC y ZEPa ES0000227 Montañas de Artà, dado que se prevé que no afecte apreciablemente los hábitats y las especies de interés comunitario de la Red Natura 2000, siempre que se cumplan las medidas preventivas, correctoras y compensatorias del estudio de impacto ambiental, además de una serie de condiciones.

Posteriormente, en el informe del año 2019:



Realizado en fecha 06/05/2019 por la jefa de negociado II del servicio. En relación con la evaluación de las repercusiones a la Red Natura 2000, informa favorablemente sobre el proyecto dentro de la zona protegida LIC y ZEPa ES0000227 Montañas de Artà, dado que se prevé que no afecte apreciablemente los hábitats y las especies de interés comunitario de la Red Natura 2000 mientras siga las medidas preventivas de la memoria ambiental y una serie de condicionantes que se recogen en las conclusiones de la presente Declaración de Impacto Ambiental (DIA).

-Informe del Servicio Técnico de la Dirección General de Turismo de la Vicepresidencia y Consejería Innovación, Investigación y Turismo.

Realizado en fecha 15/05/2019 por el arquitecto y la arquitecta jefe de servicio técnico. El informe hace referencia a un informe con fecha 14/05/2018 donde se indica que no se puede concluir si el establecimiento se ajusta a lo establecido en la Ley 8/2012 a causa de varios puntos que faltan para acreditar. Concluye que el proyecto incumple la disposición adicional segunda del Decreto 39/2015, puesto que la superficie del establecimiento con antigüedad anterior a 1960 es inferior al 50% del establecimiento resultado y que el proyecto presentado NO se podría informar favorablemente según lo establecido en la Ley 8/2012 de 19 de julio. Además, indica que se tienen que cumplir los requisitos establecidos en el artículo 103 del Decreto 20/2015, de 17 de abril.

Posteriormente, en el informe técnico y jurídico del año 2019:

La arquitecta jefe del Servicio técnico y el jefe de Departamento de Ordenación y Planificación Turística (10/09/2020) realizan un informe de viabilidad técnica y la jefa de servicio adjunta y el visto bueno del jefe de departamento jurídico realizan un informe de viabilidad jurídica.

En fecha 10/09/2020 la arquitecta jefe del servicio técnico y el jefe de departamento de Ordenación y Planificación Turística emiten un informe en el que concluyen que es viable y pueden informar favorablemente, condicionado a la acreditación de la legalidad del anexo A, al cumplimiento de la Disposición adicional segunda del Decreto 39/2015, de 22 de mayo, en cuanto a la superficie construida máxima destinada al establecimiento, al cumplimiento de las normativas de habitabilidad y de accesibilidad vigentes, y que se mantenga una explotación agrícola, ganadera o forestal en la parcela vinculada a la actividad turística, sin perjuicio de la obtención de los permisos necesarios otras administraciones y de la correspondiente licencia municipal para las obras solicitadas. Además, indican que, antes de su apertura, se tiene que presentar la declaración responsable de inicio de actividad turística y solicitar su inscripción al registro insular de empresas, actividades y establecimientos turísticos.

En fecha 10/09/2020 la jefa de servicio adjunta con el visto bueno de la jefa del Departamento Jurídico emiten un informe de viabilidad jurídica en el que puntualizan primero que se puede concluir que el proyecto presentado cumpliría los requisitos mínimos para instalar un agroturismo siempre que se acrediten las objeciones y extremos indicados en el informe técnico y los expresados en el informe jurídico. Además de cumplir con los requisitos establecidos en la normativa, se tendrán que obtener el resto de autorizaciones y licencias que se tengan que tramitar ante las otras administraciones públicas competentes por razón de la materia. En segundo lugar, apuntan que se tendrá que cumplir con toda la normativa turística, haciendo especial referencia a la presentación de la declaración responsable y la inscripción en el registro y a la compra de plazas turísticas.

-Informe del Servicio de Planificación de la Dirección General de Emergencias e interior de la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas.

El Servicio de Planificación (19/06/2019) realizó un informe técnico en el que se indica que: “Considerando las consideraciones técnicas efectuadas que impiden delimitar el alcance del informe solicitado, así como el tiempo transcurrido desde la petición de informe y su trascendencia conforme a lo estipulado en el artículo 80.4 de la Ley 39/2015, se propone cerrar definitivamente el expediente “reforma y ampliación por agroturismo Casas de Cala Moltó. T.M. Capdepera”.

-Informe del Servicio de Estudios y Planificación (D.G. de Recursos Hídricos de la Consejería de Medio Ambiente y Territorio del GOIB)

En fecha 26/11/2019 el jefe de negociado con el visto bueno del jefe del Servicio de Estudios y Planificación emite un informe en el que se incluyen antecedentes, descripción de la actuación, fundamentos del derecho, consideraciones técnicas y unas conclusiones en las que informa favorablemente desde un punto de vista de los recursos hídricos a la tramitación de la alternativa 1 de aprovechamiento de las edificaciones existentes y la nueva construcción de los edificios Anexos D y E, el Bar – Piscina y una zona de aparcamiento exterior, siempre que se cumplan tres condiciones.

-Informe del Ayuntamiento de Capdepera (con motivo del requerimiento realizado por el Servicio de Asesoramiento Ambiental – CMAIB para que se pronuncie sobre la posible inviabilidad del proyecto en relación con la DA 2.^a y artículo 2.5 del Decreto 39/2015 y artículo 86.1 de la Ley 12/2014).

Informe del Ayuntamiento de Capdepera (con fecha de firma electrónica 02/07/2020): Dice que dado que el proyecto no justifica la adaptación a la normativa sectorial aplicable se puede decir que hay una inadecuación material del proyecto que determina la denegación de



la licencia. Indica que de acuerdo con el artículo 22.1.a de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, se suspende el plazo máximo legal para resolver para aportar documentación técnica. El incumplimiento de la enmienda de deficiencias dentro del plazo concedido comportará la caducidad del procedimiento y archivo de la solicitud de la licencia.

-Informe del Servicio Técnico de Urbanismo (Dirección Insular de Urbanismo, Departamento de Territorio del Consell de Mallorca)

En fecha 10/06/2022 la arquitecta jefe del servicio técnico de urbanismo del Departamento de Territorio del Consell de Mallorca emite un informe en el que concluye hacer incidencia en las siguientes consideraciones técnicas:

No se tiene conocimiento de la fecha de inicio del expediente para confirmar la normativa de aplicación al proyecto.

Parte de la documentación técnica sobre la que se informa no constaba en la solicitud inicial del Ayuntamiento de Capdepera de 15/03/2018, que ahora se reitera.

Las reformas y ampliaciones se tienen que ajustar a los parámetros establecidos en los instrumentos de ordenación territorial y en la normativa que los sea aplicable.

La actividad de agroturismo que se solicita está sujeto a la previa declaración de interés general.

En aplicación del artículo 26.4 de la Ley 6/1997, de suelo rústico, en relación a la condición de ANEI de los terrenos donde se ubican las edificaciones existentes, y de la prohibición de ubicación del uso de viviendas unifamiliar en esta zona, las edificaciones no resultan ampliables.

Dentro de la parcela objeto de proyecto de implantación del uso turístico se encuentran construidas edificaciones de las que no consta acreditada la legalidad. En tanto no se proceda a la restauración de la situación de legalidad, se encuentra sujeto a las limitaciones de fuera de ordenación legalmente previstas.

Solo podrá considerarse la rehabilitación y ampliación, siempre que sea urbanísticamente viable, sobre aquellas edificaciones de las que se acredite su existencia con anterioridad a 1960 y que se encuentren fehacientemente en situación física y legal que urbanísticamente permita estas intervenciones y el cambio de uso que se solicita.

Las nuevas edificaciones que se proyectan, suponen una construcción separada funcional y formalmente de la casa principal y anexos existentes, es decir, sin que se produzca ninguna integración ni relación con las preexistencias, y por tanto no puede ser considerada "ampliación" de estas sino "nuevas construcciones" que, en cualquier caso, no quedarían urbanísticamente amparadas en el artículo 44.2 bis de la Ley 8/2012, de 19 de julio de turismo de las Islas Baleares.

La solución de las edificaciones e instalaciones que se propongan, tienen que responder funcional y formalmente a las características tipológicas, estéticas y constructivas propias del suelo rústico que exige la Ley 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico de las Islas Baleares, así como la norma 22 del Plan Territorial de Mallorca.

-Informe del Servicio de Explotación y Conservación (Dirección Insular de Infraestructuras del Consell de Mallorca)

En fecha 08/06/2022 el ingeniero técnico de Explotación del Servicio de Explotación y Conservación del Consell de Mallorca emite un informe en el que concluye que el edificio de agroturismo a reformar y ampliar y todas sus instalaciones anexas al polígono 5 parcela 71 de Capdepera, están más allá de 1800 metros de la arista exterior de la explanación de la carretera Ma – 15 PK 76 + 400 y no es preceptivo informar.

-Informe del Director del Parque Natural de la Península de Levante (Servicio de Espacios Naturales)

En fecha 28/06/2022 el director del Parque Natural de la Península de Levante emite un informe en el que concluye informar favorablemente a los efectos establecidos en el artículo 8.3 de la Ley 5/2005, de 26 de mayo, para la conservación de los espacios de relevancia ambiental (LECO), puesto que no se prevé que la actividad suponga un acto de transformación sensible de la realidad física y biológica siempre y cuando se cumplan los condicionantes que propone el informe.

CONSIDERACIONES TÉCNICAS

1.- Según el informe favorable del jefe del Servicio de Reforma y Desarrollo Agrario con fecha 21/05/2018, la finca rústica forma parte de la explotación agraria Son Jaumell S.L. y está inscrita en el registro con el número 13.848 como preferente y la actividad de agroturismo está contemplada como una actividad agraria complementaria dentro de una explotación agraria preferente.

2.- La matriz de usos de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Islas Baleares y medidas tributarias considera que se trata de actividades complementarias, y como tal, es un uso condicionado según el PTI de Mallorca en Área Natural de



Especial Interés, por lo tanto, está sujeto a la declaración de interés general según el artículo 26.1 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Islas Baleares.

3.- Los impactos derivados del proyecto en la fase de construcción / obras tendrán que ver con la reforma de las edificaciones, la construcción de los nuevos edificios y la piscina, la adecuación de las zonas exteriores, la eliminación de vegetación, la presencia de maquinaria y el transporte de materiales, el incremento de ruido y polvo producido por la fase de ejecución. 4.- Los impactos de la fase de funcionamiento tendrán que ver con el tráfico de vehículos, el aumento de la presencia humana y los impactos derivados de esta presencia como el incremento del ruido, del consumo de recursos, de residuos para gestionar, de contaminación lumínica, el aumento de factores de riesgo y la degradación paisajística.

5.- La parcela tiene 159,81 ha y de estas 31,5 ha son Suelo Rústico Protegido como Área Natural de Especial Interés (ANEI) y a la vez Red Natura 2000 LIC y ZEPA ES0000227 Montañas de Artà, además hay una pequeña parte, 1,2 ha, de Alto Nivel de Protección (AANP), que incluye territorio de la franja de 100 metros a partir de la franja costera. Una parte de la parcela que está dentro de la franja de las Áreas de Protección Territorial de costa considerada suelo rústico protegido dentro de la franja de 500 metros a partir de la franja costera, también tiene suelo rústico protegido en la categoría de APR de erosión en una pequeña parte de la parcela, y riesgo de incendios en mayor proporción, y limita con el torrente de Cala Mesquida que tiene APR inundaciones en una pequeña parte de la parcela. Finalmente, también está afectada por zona de seguridad aeronáutica. Las actividades complementarias y el uso de aparcamiento vinculado a la mencionada actividad tienen un uso prohibido en las áreas naturales de especial interés de alto nivel de protección (AANP) como son los sistemas dunares y tienen un uso condicionado en el resto de categorías de suelo rústico AANP diferentes a las de uso prohibido, ANEI, ARIP, APR, APT, AIA, AT y SRG con requisitos adicionales.

Por el hecho de encontrarse en ES0000227 Montañas de Artà, RN2000 como se ha indicado anteriormente, la evaluación de repercusiones en este espacio se produce en el procedimiento evaluación de impacto ambiental.

En el espacio Red Natura 2000 hay presentes diferentes tipos de especies protegidas incluidas en los anexos de la Directiva Habitado y Aves, según la ficha normalizada de datos en el LIC y ZEPA ES0000227 Montañas de Artà, estas son; bisbita campestre *Anthus campestris*, alcaraván *Burhinus oedicephalus*, terrera común *Calandrella brachydactyla*, chotacabras *Caprimulgus europaeus*, halcón *Falco peregrinus*, cogujada montesina *Galerida theklae*, águila calzada *Hieraetus pennatus*, gaviota de audouin *Larus audouinii* (especie vulnerable), águila pescadora *Pandion haliaetus* (especie vulnerable), curruca balear *Sylvia balearica*, curruca rabilarga *Sylvia undata*, tórtola *Streptopelia turtur*, entre otras presentes como el palmito *Chamaerops humilis*. Viven al menos doce especies de pájaros terrestres incluidos en el Anexo I de la Directiva 79/409/CEE, relativa a la conservación de las aves silvestres. En relación a los animales incluidos en el listado de especies silvestres en régimen de protección especial, la Ley 42/2007, del Patrimonio natural y de la biodiversidad prohíbe (artículo 57b) cualquier actuación con el propósito de molestar, deteriorar los nidos, lugares de reproducción, invernada o reposo de los animales (incluidos larvas, crías y huevos).

También viven varias especies protegidas al amparo de la Directiva de Hábitats 92/43/CEE. En toda la zona hay una densidad apreciable de tortuga mediterránea *Testudo hermanni*, incluida en los Anexos II y IV. Es destacable la presencia del erizo moruno (*Erinaceus algirus*), incluido en el Anexo IV y muy vulnerable a los atropellos por vehículos motorizados.

Las aves reproductoras más importantes del LIC y ZEPA son *Anthus campestris*, *Calandrella brachydactyla*, *Caprimulgus europaeus* y *Sylvia undata*.

Según el bioatlas IDEIB las especies presentes catalogadas son; milano *Milvus milvus*, cogujada montesina *Galerida theklae*, vencejo común *Apus apus*, culebra de cogulla *Macroprotodon mauritanicus*, cernicalo común *Falco tinnunculus*, piquituerto *Loxia curvirostra*, salamanquesa común *Tarentola mauritanica*, chochín *Troglodytes troglodytes*, roquero solitario *Monticola solitarius*, lechuza *Tyto amanecer*, abubilla *Upupa epops*, nóctulo pequeño *Nyctalus leisleri*, entre otros.

En relación a los Hábitats de Interés Comunitario (HIC) presentes de acuerdo con el Visor de Espacios de Relevancia ambiental, destacan como hábitats de interés: 2250 Dunas litorales con *Juniperus* spp., 2270 Dunas con bosques de *Pinus pinea* y/o *Pinus pinaster*, 6220 Prados y páramos mediterráneos con gramíneas y anuales basófilos

Se ha requerido un informe de la consejería competente en materia de medio ambiente según lo que prevé el art. 8 de la Ley 5/2005, de 26 de mayo, LECO por la protección cautelar de la ordenación de los recursos naturales y el Acuerdo del Consejo de Gobierno de 12 de abril de 2019 por el que se inicia el procedimiento de elaboración del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Península de Levante y de la ampliación del Parque Natural de la Península de Levante.

6.- Hay que tener en cuenta la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad que explicita que las comunidades autónomas tienen que velar por la coherencia y conectividad de la Red Natura 2000 (artículo 47) y por la conservación de los tipos de hábitats y las especies de interés comunitario (artículo 46), y que las administraciones competentes tomarán las medidas adecuadas a



tal fin en los espacios protegidos Red Natura 2000 (artículo 46.2), incluidas las medidas necesarias para evitar el deterioro o la contaminación de los hábitats fuera de la Red Natura 2000 (artículo 46.3) y en todo caso asegurándose que no se causará perjuicio a la integridad del lugar en cuestión (artículo 46.4).

7.- Caminos existentes. Respecto a la documentación presentada durante la tramitación del expediente, en diferentes proyectos y Estudios de Impacto Ambiental, se han realizado consultas a las administraciones afectadas, entre ellas al Servicio de Planificación del Medio natural. Respecto al camino de acceso al anexo C que conectaba con el edificio e indicado con una elipse en morado en el informe del SPMN con fecha del 10/12/2018 que alteraba una superficie de unos 2000 m² de la Red Natura 2000 queda descartado en la modificación del proyecto y se aprovechan los caminos existentes y se elimina el aparcamiento del anexo C. Así queda reflejado en el informe del SPMN con fecha 06/05/2019 en el apartado 6 de “Consideraciones técnicas en relación a los espacios protegidos Red Natura 2000” así como en el apartado 4 de las conclusiones.

El presente proyecto tiene una parte dentro de la ampliación del Parque Natural y la otra muy próxima. Según el acuerdo del Consejo de Gobierno de 12 de abril de 2019 por el que se inicia el procedimiento de elaboración del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Península de Levante y de la ampliación del Parque Natural de la Península de Levante, alcanza la parte terrestre del LIC y ZEPA ES0000227 Montañas de Artà; la parte del LIC ES5310029 Na Borges, situada al norte de la carretera de Alcúdia a Artà, la finca pública de Son Real, que forma parte de la ZEPA ES0000544 Son Real, y la parte autonómica de la Reserva Marina de Levante, que incluye una parte del ámbito marino del LIC ES5310005 Bahías de Pollença y Alcúdia. El inicio de este procedimiento comporta que no se pueden llevar a cabo actas que impliquen una transformación sensible de la realidad física y biológica que pueda llegar a hacer imposible o dificultar de manera importante la consecución de los objetivos del Plan y que, hasta la aprobación de este, no se puede otorgar ninguna autorización, licencia o concesión que habilite para llevar a cabo actas de transformación sensible de la realidad física o biológica sin un informe favorable de la administración ambiental.

Respecto a la red de caminos existente no se prevé ninguna actuación, únicamente el mantenimiento para posibilitar el paso de vehículos hasta la zona destinada al aparcamiento, así como el acceso a pie desde el aparcamiento hasta el edificio principal. Según la página 16 de la EIA “El acceso a la playa existente no sufrirá ningún tipo de acondicionamiento al ser uso exclusivo a pie o en bicicleta de los usuarios del agroturismo.”

En la consideración técnica número 12 del informe de fecha 10/12/2018 Servicio de Planificación del Medio natural en relación con los espacios protegidos RN2000 se indica:

“12.- En la documentación presentada no se especifican las características constructivas de la habilitación del camino de acceso a la playa ni oferta complementaria, por lo tanto no se han valorado las repercusiones de estas actuaciones. En el caso de que se quiera llevar a cabo, se tendrán que valorar sus afecciones en un nuevo estudio de repercusiones ambientales.”

En la consideración técnica número 8 del informe de fecha 06/05/2019 del Servicio de Planificación del Medio natural en relación con los espacios protegidos RN2000 se indica:

“8.- Se elimina el condicionante del camino de acceso a la playa, dado que en la memoria y el documento ambiental no estaba detallado ni el emplazamiento exacto, ni los impactos generados en los hábitats y especies que están presentes, ni los materiales a utilizar.”

Y en las conclusiones del mismo informe el SPMN indica:

“5. Se elimina el condicionante del camino de acceso a la playa de Cala Agulla y de Cala Moltó.”

Las actividades complementarias y el uso de aparcamiento vinculado a la mencionada actividad tienen un uso prohibido en las Áreas naturales de especial interés de Alto Nivel de Protección (AANP) como son los sistemas dunares y tienen un uso condicionado al resto de categorías de suelo rústico, ANEI, ARIP, APR, APT, AIA, AT y SRG con requisitos adicionales.

Según el EIA, en el apartado de identificación y descripción de impactos del proyecto sobre RN2000 de la evaluación de las repercusiones ambientales, en fase de funcionamiento del proyecto, especifica que:

“La proximidad del agroturismo a playas naturales como Cala Moltó y su fácil acceso a pie o en bicicleta desde el mismo, supone un atractivo para las personas que se alojen en el agroturismo, lo que originará un incremento de la presión turística en estas playas, que ya mantienen durante el verano un elevado grado de ocupación”

La propuesta contemplada en el EIA, con la intención de minimizar el impacto es llevar a cabo medidas preventivas enfocadas a la concienciación y divulgación de los valores naturales del espacio protegido. Esta es una medida muy adecuada. Además, y con el fin de preservar los sistemas dunares y la dinámica litoral de frágil equilibrio, se propone hacer uso solo de los caminos existentes y no permitir el acceso de los turistas a través del sistema dunar ni a pie ni en bicicleta dado que la actividad, en espacios como los que tienen que atravesar



para llegar a las playas, no está permitida, y se podrían producir atajos, caminos que en contraste con la ruta principal ahorran recorrido fragmentando y malogrando este hábitat vulnerable y la frágil vegetación estratégica para la conservación del sedimento.

8.- Riesgo de incendios. El entorno de la zona del proyecto es una área de uso agrícola, plana y limítrofe a terreno forestal arbolado que presenta continuidad del combustible, pendiente moderada y orientación Sur. El ámbito del proyecto no se corresponde a un área de riesgo de alto incendio forestal (ZAR) según el mapa de riesgos de incendios y según el planeamiento supramunicipal vigente, aún así se contigua por el lado de las casas existentes de Cala Moltó.

El EIA a pesar de indicar que es “un territorio muy castigado por los incendios y de gran valor ambiental y ecológico” o bien “Los incendios forestales, muy frecuentes en la zona”, en la documentación aportada (Proyecto y EIA) no hace referencia a la aplicación de medidas genéricas de prevención de incendios forestales del proyecto.

El EIA hace referencia en el apartado de informes, a los diferentes tipos de informes: ordinarios, extraordinarios y específicos. Estos últimos se presentarán ante cualquier situación que pueda suponer un riesgo e incluyen lluvias torrenciales, episodios sísmicos y, entre los riesgos ambientales incluyen los incendios que puedan afectar a la zona de obras y a la flora, fauna o provocar un deterioro del paisaje. Así mismo, remarca que el “mantenimiento de los caminos actuales que se restauran y condicionan permitiendo el paso de vehículos de extinción de incendios”.

La zona donde están situados los edificios se encuentra en una parte de la parcela muy próxima a la zona con riesgo de incendio muy alto que es AANP. Allí, junto al bosque con riesgo de incendio muy alto se ha proyectado el parque fotovoltaico de 120 paneles de 2 m² cada uno y la ubicación de un depósito de GLP, la maquinaria de aire acondicionado aerotermia, un recinto para la máquina de biomasa y dos torres de recarga para vehículos eléctricos.

La instalación fotovoltaica tiene una superficie de 813 m² para la instalación de 120 paneles fotovoltaicos. La zona donde se quiere implantar es una zona de aptitud baja según los mapas de aptitud fotovoltaica del PDSEIB por estar en el radio de 500 metros alrededor de un espacio protegido. Por lo tanto, su implantación, según el artículo 36.3 en zonas de aptitud baja en suelo rústico queda condicionada a la obtención de la declaración de interés general o de utilidad pública de acuerdo con los procedimientos establecidos para cada caso.

Se pedirá la implementación de un hidrante por la situación, próxima al bosque, de la dotación de servicios energéticos así como los condicionantes del Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo en concordancia con la normativa de protección de los hábitats naturales y las especies de interés comunitario de los espacios protegidos.

Respecto al punto séptimo de las alegaciones del promotor en el sentido que la instalación fotovoltaica no estaría sujeta a declaración de interés general, se tiene que decir que el artículo 48.3 de la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética, en su apartado «d) Las destinadas al autoconsumo en las edificaciones o instalaciones legales en suelo rústico» se refiere a instalaciones fotovoltaicas sobre cubierta o integradas en la edificación (definidas en el art. 35 del Decreto 96/2005, de 23 de septiembre, de aprobación definitiva de la revisión del PDSEIB) y no a instalaciones fotovoltaicas sobre el terreno (definidas en el art. 36). Así todo, las mismas alegaciones del promotor plantean una modificación para trasladar la instalación a una zona de aptitud media a fin de agilizar el proyecto. Esta es una propuesta interesante, pero las zonas de aptitud media de la parcela quedan muy lejos de las edificaciones de las Casas de Cala Moltó. Se aconseja tramitar la obtención de la declaración de interés general o la utilidad pública de acuerdo con los procedimientos establecidos y establecer las medidas propuestas por el futuro parque fotovoltaico de autoconsumo situado muy próximos a una Zona de Alto Riesgo de incendios forestal que consiste en instalar al menos un hidrante para compensar el aumento de la probabilidad de incendios que puede suponer la instalación.

9.-Recurso Hídrico. Según el EIA, se dispone de varios pozos legalmente autorizados por la administración pertinente para cubrir las necesidades de suministro del agroturismo y, actualmente, están tramitando actualizaciones del tipo de concesión para garantizar el caudal y la calidad del suministro de agua de estos pozos. Este mismo Estudio de Impacto, ante la posibilidad de que no se pueda utilizar el pozo, asegura que se utilizará el suministro de agua potable mediante camiones cuba como alternativa. Según el informe del Servicio de Estudios y Planificación de la D.G. De Recursos Hídricos (26/11/2019) en las consideraciones técnicas, apartado 3 d):

“Se expone la presencia de pozos sin legalizar en la parcela. La posible legalización se tiene que solicitar y tramitar al Servicio de Aguas Subterráneas de la Dirección General de Recursos Hídricos. En caso contrario tienen que ser clausurados.”

Toda la parcela está situada sobre el acuífero 1817M1 Capdepera, que según PHIB 2011 este tiene un mal estado cuantitativo. Actualmente, solo hay un pozo legalizado, el 2015, que es para uso de regadío según la capa censo aguas subterráneas de la IDEIB. Además, la parcela forma parte de la comunidad de regantes de la balsa de riego existente, donde el agua proviene de un proceso de depuración terciaria.

En la documentación, anexo D del proyecto de actividad con fecha de noviembre 2020 realizado por el ingeniero Felix Estelrich Floreido KNEF Consulting, S.L.P, consta una autorización de la puesta en servicio de las instalaciones de elevación de aguas subterráneas (bomba)



Pozo IRA_1144_vigente-A_S11902 con un volumen anual de 3000 m³ y un caudal 1 l/s con uso de regadío con una bomba a una profundidad de 60 m y con una serie de condiciones que tienen que ver con el uso solicitado y la validez solo para el interesado, la instalación de un contador volumétrico y un tubo piezométrico, etc.

Según el EIA y en referencia a las instalaciones sanitarias, el consumo de agua potable previsto es de 250 l/persona/día, supondrá consumo aproximado de 2.670 m³/año. Por parte de las plazas turísticas se considera poco realista, puesto que el cálculo de 300 o 400 l/persona/ día es más adecuado para zonas turísticas. Por otro lado, en la última documentación enviada se prevén 19 jacuzzis de 3 m² y una piscina de 107, 45 m², unos baños turcos y sauna.

Así mismo para uso agrícola y ganadero, se prevé un consumo de 6.560 m³/ año.

Tiene que quedar garantizada la calidad del acuífero 1817M1 Capdepera teniendo en cuenta que todo el espacio Red Natura 2000 se encuentra sobre el mismo acuífero.

Según el informe del SEP del 26/11/2019 la reutilización del agua depurada para la explotación agraria proveniente de una balsa de riego, derivado de un proceso de depuración terciaria no especifica el origen del agua. Por lo tanto, y según la normativa específica el agua reutilizada tiene que tener la calidad adecuada.

La parcela objeto de estudio del proyecto limita con el Torrente de Cala Mesquida, el informe técnico del jefe de la sección V con fecha 18/07/2018 del Servicio de Aguas Superficiales indica que según la cartografía que figura en el IDEIB el ámbito de las actuaciones no está afectado por dominio público hidráulico, por zonas de servidumbre, por zonas de policía, ni por zonas inundables o potencialmente inundables y que las actuaciones están situadas a más de 100 metros del cauce de dominio público

10.- Contaminación acústica y lumínica. De acuerdo con la normativa acústica y de protección del medio nocturno, la parcela afectada por el proyecto queda incluida dentro de una zona de silencio y de oscuridad, por formar parte de la RN2000, los lugares de la Red Natura 2000 comprenden áreas de silencio o zonas de alta sensibilidad acústica, y requieren una especial defensa contra el ruido. Este criterio se tiene que tener en cuenta en la zona de Bar y/o la piscina y a las terrazas – pérgolas de las unidades de alojamiento de acuerdo con el artículo 17.3.g de la Ley 1/2007, de 16 de marzo contra la contaminación acústica en las Islas Baleares.

Según la Ley 3/2005 de 20 de abril, de protección del medio nocturno de las Islas Baleares los espacios Red Natura 2000 son zonas E1 y, por lo tanto, tienen que ser objeto de una protección especial, por razón de sus características naturales o de su valor astronómico especial, en las que solo se puede admitir un brillo mínimo (aquella que es de baja intensidad con respecto al nivel referente de luz).

11.- El proyecto edificatorio y el proyecto de actividad mayor superan el presupuesto del millón de euros. De acuerdo con el artículo 29 de la Ley 12/2016, el promotor está obligado a contratar una auditoría ambiental que acredite el seguimiento de los efectos en el medio ambiente y el cumplimiento de la declaración de impacto. El EIA recoge la obligación y el compromiso por parte del promotor de contratar una auditoría ambiental y hacer un PVA para acreditar el seguimiento de los efectos al medio ambiente y el cumplimiento de la DIA.

12.- Tal y como se señaló en el oficio de requerimiento sobre la posible inviabilidad del proyecto con fecha de salida del Servicio de Asesoramiento Ambiental – CMAIB 16/06/2020 y registro de salida L30S4501/2020, se proyectan nuevas edificaciones (anexo D, E y edificio Bar-Piscina) y que si el agroturismo proyectado se tramita mediante la Ley 12/2014, agraria de las Islas Baleares “solo puede tener lugar en edificaciones existentes” de acuerdo con el artículo 86.1 de esta ley y que si se tramita por la Ley 8/2012, de 19 de julio del turismo de las Islas Baleares, como parece apuntar el informe de la D.G. de Turismo “están permitidas las reformas, así como las ampliaciones, siempre que se ajusten a los parámetros establecidos en los instrumentos de ordenación territorial y en la normativa que le sea aplicable” de acuerdo con el artículo 44.2 bis de esta ley y como se puede comprobar en la documentación técnica del expediente las edificaciones proyectadas no son incrementos de tamaño de edificios originales. Así mismo, este hecho, queda advertido en el informe del Servicio Técnico de Urbanismo del Departamento de Territorio del Consell de Mallorca de fecha 10/06/2022.

13.- Con la documentación e informes del expediente, se crean dudas sobre el hecho de acreditar la legalidad del anexo donde se ubicaban 3 UA en el proyecto inicial y de uso agrario al proyecto final.

14.- Documentación del expediente. En los planos de fecha 19/10/2020 del Proyecto de Actividad para Agroturismo realizado por KNEF Consulting S.L.P. Arquitectura Punta Redactor: Fèlix Estelrich Florido (ingeniero industrial), hay algunos que tiene los edificios D y E con 7 UA y otros que tienen 8 UA. Lo mismo pasa con el edificio anexo A en el que se prevén 3 UA y en el otro de uso agrario. Y el mismo con el anexo B en el que se prevén 2 UA y en el otro 3UA. Por lo tanto, se han introducido planos del proyecto inicial en la última documentación aportada.

En este expediente se han recibido cuatro versiones de Estudio de Impacto Ambiental (agosto 2017, febrero 2019, enero 2021, julio 2021) y aquel en el que se fundamenta esta DIA es el último. Adicionalmente, se han recibido dos versiones del Proyecto de actividad (la última



versión Noviembre 2020) y tres del proyecto básico de reforma y ampliación en edificaciones aisladas en suelo rústico (la última versión octubre 2020). Todos ellos se han tenido en cuenta en la evaluación del expediente puesto que son complementarios y añaden enmiendas sobre un original.

15.- Las nuevas edificaciones que se proyectan, suponen la inclusión de 32 plazas turísticas, y el total de plazas que prevé el agroturismo son 40. Un número considerable de plazas que llevan asociado un consumo de recursos apreciable.

En relación con el recurso hídrico y la carencia de agua de nuestro ámbito geográfico y del acuífero 1817M1 Capdepera en particular, y el elevado consumo de este recurso por parte de la actividad turística, se prevé un impacto significativo. La situación del pozo, a pesar de la larga tramitación del expediente, no se ha aclarado. Y, además, en el informe de la administración competente consta una advertencia que indica que se tendrá que clausurar en caso de que no se legalice la situación de este pozo. En relación con este recurso mismo, la propuesta del agroturismo contempla 19 jacuzzis de 3 m², una piscina de 107, 45 m², unos baños turcos y una sauna, a pesar de no tener la tramitación de la extracción del agua regularizada.

En relación con el territorio queda de manifiesto la carencia de integración paisajística y la falta de consideración con la posible afectación y/o relación con las edificaciones preexistentes, encuadrado dentro de la Unidad de Paisaje número 5 del PTI de la “Península de Artà” que tiene una protección mayor. En relación a las construcciones aisladas de las edificaciones preexistentes no se evalúan alternativas de emplazamiento, ni el perfil territorial del resultado de la inclusión de las edificaciones, tampoco ofrecen una evaluación de la proporción y si por su tamaño constituyen una presencia impropia y/o desproporcionada. Por otro lado, sí que se han considerado aspectos sobre la cobertura de las fachadas y/o cubiertas con piedra y la utilización de carpintería exterior y teja árabe.

16.- Según el artículo 96.1 de la Ley 3/2019, de 31 de enero, agraria de las Islas Baleares, el ejercicio de todas las actividades complementarias que señala el artículo 95 solo podrán realizarse en edificaciones legalmente existentes que no estén fuera de ordenación, que se pueden reformar pero no ampliar para albergar la nueva actividad, y mientras se mantenga el carácter de explotación agraria preferente. La derogada Ley agraria 12/2014, de diciembre, de las Islas Baleares también decía en el artículo 86.1 que “sólo puede tener lugar en edificaciones existentes”. Por lo tanto, el proyecto no puede ser considerado una “ampliación” de edificaciones existentes con la documentación aportada por las diferentes administraciones públicas que han informado. Los informes recibidos supeditan el dictamen favorable al cumplimiento de la normativa específica.

La legalidad de la «ampliación» que presenta el proyecto no está determinada. El proyecto presentado cumpliría los requisitos mínimos para instalar un agroturismo siempre que se acrediten las objeciones y extremos indicados en el informe técnico y los expresados en el informe jurídico de turismo. Además, apuntan que se tendrá que cumplir con toda la normativa turística sin determinar que realmente la cumple.

Por todo esto, se opta por la alternativa 1, ambientalmente más idónea, esto es, la actividad del agroturismo quedará limitada a las edificaciones existentes y no se podrán construir las nuevas edificaciones.

17.- Según las alegaciones presentadas por el promotor, la alternativa 1 fue introducida a raíz de un requerimiento en fecha 21/02/2019 y no ha sido valorada por los informes emitidos.

Esto, no es exactamente así, dado que en la primera versión de la EIA de agosto de 2017 se contempla además de la alternativa 0, una alternativa 1 descrita como «aprovechamiento y ampliación de las edificaciones existentes» lo explica cómo la ampliación de las edificaciones existentes hasta conseguir las UA necesarias. Por el hecho de estar en RN2000 se opta por rehabilitar las edificaciones existentes y no modificar la forma, altura, ni cubiertas y hacer tres edificaciones nuevas fuera de RN2000. Esta versión del EIA corresponde al proyecto «aprovechamiento de las edificaciones existentes y nuevas construcciones de unidades de alojamiento, anexas y aparcamiento» y la llamada alternativa 2.

La versión de la EIA de febrero de 2019 contempla la alternativa 0, la alternativa 1 «aprovechamiento y ampliación de las edificaciones existentes y nueva construcción de unidades de alojamiento, anexas y apartamentos» que corresponde al proyecto que presentan y una alternativa 2 «nueva construcción de unidades de alojamiento, anexas y aparcamiento» descrito como no aprovechamiento de las edificaciones existentes y la construcción de toda la instalación de agroturismo que según el EIA se descarta por no incrementar el consumo de territorio construyendo toda la infraestructura nueva.

La versión de la EIA de enero de 2021 contempla la alternativa 0, la alternativa 1 «aprovechamiento de las edificaciones existentes y nueva construcción de unidades de alojamiento, anexas y aparcamiento» que corresponde al proyecto como tal y alternativa 2 «nueva construcción de unidades de alojamiento, anexas y aparcamientos» y la describe como construcción de nueva planta de todo el agroturismo y abandono y deterioro de las edificaciones existentes.

La versión de la EIA de julio de 2021 contempla la alternativa 0, la alternativa 1 «aprovechamiento de las edificaciones existentes sin realizar ninguna nueva intervención» y alternativa 2 «aprovechamiento de las edificaciones existentes y nueva construcción de unidades de alojamiento, anexas y aparcamiento» corresponde al proyecto como tal.



Según los requerimientos del artículo 35 de la Ley 21/2013 de evaluaciones ambientales sobre las alternativas dice que estas tienen que ser «varias alternativas razonables estudiadas que tengan relación con el proyecto», por lo tanto, que las alegaciones argumenten que la alternativa 1 (de la versión del EIA julio 2021 que ha tenido en cuenta la DIA) «es inviable económica y turísticamente por eso no se planteó inicialmente y por eso la propia evaluación la descarta por imposible» no es aceptable desde el punto de vista del análisis técnico del expediente dado que si no era viable no se tendría que haber presentado como alternativa razonable.

Conclusiones

Por todo lo anterior, se propone formular la declaración de impacto ambiental favorable a la realización del proyecto de reforma y ampliación de agroturismo Casas de Cala Moltó, polígono 5, parcela 71, en el TM de Capdepera, Mallorca a solicitud de Son Jaumell S.L., al concluirse que previsiblemente no se producirán impactos ambientales adversos significativos, siempre que se cumplan las medidas preventivas, correctoras y/o compensatorias y el Plan de Vigilancia Ambiental de la documentación ambiental presentada siguiente: “Adaptación del documento modificación de la EIA firmado por Miquel Antoni Lliteras Reche y Neus Lliteras Reche de la empresa Gest Ambiental con fecha 14/07/2021 basado en el proyecto original Básico de reforma y ampliación para agroturismo en edificaciones aisladas en suelo rústico realizado por Arquitectura Punta 2 S.L.P de Miquel Reynes Pujades con fecha enero 2017 y los anexos de febrero 2019 y octubre 2020, los Planos 2016-2019, así como en el Proyecto de Actividad por Agroturismo realizado por KNEF Consulting S.L.P. Arquitectura Punta de Fèlix Estelrich Florit en su versión inicial de mayo 2017 y la complementaria de noviembre 2020 con los planos de 2020 y los condicionantes siguientes:

1.- Dado que la actividad turística es una actividad complementaria a la actividad agrícola -ganadera y la EIA incluye dos alternativas: se considera la alternativa 1, que es el aprovechamiento de las edificaciones existentes, la alternativa ambientalmente más idónea, por lo tanto, la actividad del agroturismo quedará limitada a las edificaciones existentes. Y el aparcamiento se adaptará a las plazas que ofrece el agroturismo con un máximo de 10 plazas, dos adaptadas a discapacidades y la implantación de dos torres de recarga de vehículos eléctricos de 11 kW cada una (44 kW en total).

2.- Respecto al riesgo de incendio forestal, la gestión forestal y la protección del suelo:

Durante la ejecución y explotación del agroturismo se tomarán las medidas establecidas en el artículo 8.2.c del Decreto 125/2007 sobre medidas coyunturales de prevención durante la época de peligro de incendios forestales. En lo referente a utilizar maquinaria y equipos, en el terreno forestal y áreas contiguas de prevención, cuyo funcionamiento genere deflagración, chispas o descargas eléctricas susceptibles de provocar incendios forestales, se tiene que tener en cuenta lo siguiente:

Se tiene que cumplir lo que establezca la Directiva 98/37/CE, de 22 de junio, relativa a la aproximación de las legislaciones de los estados miembros sobre máquinas, en cuanto a las determinaciones con relación al riesgo de incendio.

Las máquinas que se usen en terrenos forestales o menos de 500 metros de los mismos se utilizarán extremando las precauciones en su uso y adecuado mantenimiento (se aplicarán métodos de trabajo que eviten la provocación de chispas). El abastecimiento de gasolina de esta maquinaria se tiene que realizar en zonas de seguridad aclaradas de combustible vegetal.

En todos los trabajos que se lleven a cabo en terrenos forestales o en aquellos que se encuentren condicionados por las medidas preventivas anteriormente referidas se tiene que disponer, para uso inmediato, de extintores de mochila cargados y de las herramientas adecuadas que permitan sofocar cualquier conato que se pudiera provocar.

Se tendrá que incluir en el proyecto la previsión de ejecución de una faja perimetral de prevención alrededor de las edificaciones de 30 m de anchura (especialmente entre los límites del agroturismo y la zona forestal contigua al norte de la edificación principal) siempre que no se produzca afección sobre los hábitats naturales y las especies de interés comunitario por los que se declararon el espacio protegido LIC y ZEPA ES0000227 Montañas de Artà, con las siguientes condiciones:

- Arbolado: distancia entre pies, mínimo 6 m y podados 1/3 de la altura. Fracción de cabida cubierta para el vegetación arbórea: inferior al 75%
- Matorrales: fracción de cabida cubierta por matorrales inferior al 30%. Los matorrales tendrán una distancia entre ellos de un mínimo de 3 m.
- Restos de vegetales muertos (secos) podas: se tienen que retirar o triturar en un plazo máximo de 10 días para evitar la propagación de incendios.

Los operarios vinculados a la ejecución del proyecto y a los usuarios posteriores serán instruidos en la existencia de riesgo de incendio forestal, en las medidas de prevención a adoptar, en las actuaciones inmediatas a efectuar ante un conato de incendio y conocerán el número telefónico de comunicación en caso de incendios forestales (112).

Como el agroturismo y el futuro parque fotovoltaico de autoconsumo están situados muy próximos a una Zona de Alto Riesgo de incendios forestal tendrá que instalar al menos un hidrante para compensar el aumento de la probabilidad de incendios que puede suponer una

instalación fotovoltaica.

5.- Para asegurar la no afectación de los hábitats naturales y las especies de interés comunitario por los que se declararon el espacio protegido LIC y ZEPA ES0000227 Montañas de Artà, se cumplirán las condiciones siguientes:

En la fase de explotación, para evitar perturbaciones a la fauna, no se podrá instalar ninguna fuente sonora que emita música en el exterior.

La iluminación exterior de los viales y de los edificios existentes será la mínima posible, con las luminarias orientadas hacia bajo y con plano superior opaco para evitar la contaminación lumínica.

No ajardinar las zonas en el entorno de los edificios sino mantener al máximo la vegetación existente. En todo caso, la composición de las zonas de jardín estarán diseñadas con especies de plantas autóctonas, características del hábitat natural del entorno de la parcela, de bajo consumo de agua. Se tendrán en cuenta las prohibiciones detalladas en el catálogo Español de especies invasoras (Real Decreto 630/3013, de 2 de agosto, por el que se regula el catálogo Español de especies exóticas invasoras), igualmente se prohibirá la plantación de *Jacobaea maritima* especie potencialmente invasora muy presente en la zona.

Los dispositivos solares térmicos ACS se tienen que instalar sobre las cubiertas de los edificios o fuera del espacio Red Natura 2000.

Que para evitar la contaminación acústica durante la realización de las obras se tendrá que evitar la realización de los trabajos en horario nocturnos.

Para evitar la alteración de la vegetación natural, no se pueden ubicar sobre áreas de vegetación silvestre las zonas de acopio y otros materiales y enseres necesarios para la ejecución de las obras.

Que se recojan y gestionen adecuadamente los residuos generados durante la ejecución de las obras, retirándolos del espacio una vez finalizadas las obras, y entregándolos a un gestor de residuos autorizado.

En el caso de realizar tareas de demolición se evitará la excesiva generación de polvo y material en suspensión, como pueda ser mediante la utilización de telas o la realización de riegos periódicos.

Que el almacenamiento de residuos y de sustancias peligrosas, utilizadas durante las obras y que puedan contaminar el medio se mantengan a cubierto y en zonas impermeabilizadas.

Se tomarán todas las medidas que sean adecuadas para prevenir cualquier afectación a los elementos del patrimonio histórico presentes en la zona de actuación (edificación principal, banales, paredes de piedra en seco..).

6.- Para asegurar la correcta gestión del recurso hídrico que se pretende destinar a uso turístico, y dado que se expone la presencia de pozos sin legalizar en la parcela:

Antes del inicio de la actividad, se tendrá que obtener la autorización de la D.G de Recursos Hídricos para el uso y el volumen de agua de los pozos que no están resueltos. No se podrá usar ningún pozo mientras no esté debidamente autorizado por la D.G de Recursos Hídricos. Solo se podrá usar el recurso para el uso para el que se haya autorizado.

La posible legalización - regularización se tiene que solicitar y tramitar al Servicio de Aguas Subterráneas de la Dirección General de Recursos Hídricos y en caso contrario tienen que ser clausurados.

Se tendrá que justificar anualmente la disponibilidad de recurso hídrico, en cantidad y calidad, para cubrir las necesidades del agroturismo e incluir en el PVA.

Se tendrá que especificar el origen del agua depurada para la explotación agraria de la balsa de riego y tendrá que cumplir los requisitos del artículo 67 del PHIB 2015 (Coincidente con el artículo 67 del PHIB 2019).

El sistema que se usará en las instalaciones de aguas residuales será de oxidación total. De hacerse un tratamiento de las aguas para un uso posterior de riego, se tiene que hacer con las disposiciones expuestas en el artículo 80 del PHIB 2019, acompañado de la correspondiente declaración responsable presentada a la Administración hidráulica. Igualmente, se tienen que cumplir los requisitos mínimos de reducción de S.S, DBO y DQO, de acuerdo con lo especificado en el apartado de zonas fuera del perímetro de restricciones del Cuadro 27 del PHIB 2019.

El sistema de depuración de las aguas residuales tiene que asegurar la no contaminación de los acuíferos y tendrá que cumplir lo que dispone el artículo 81.3 del Real Decret 701/2015, de 17 de julio, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de las Islas Baleares, según anexo IV sobre sistemas autónomos de depuración del Plan Hidrológico de las Islas Baleares.

Considerando la carencia del recurso hídrico no se podrán construir jacuzzis.

7.- Al estar en un lugar Red Natura 2000, la ubicación propuesta por el proyecto para la instalación fotovoltaica es una zona de aptitud baja de la zonificación de los mapas de aptitud fotovoltaica del PDSEIB, su implantación, según el artículo 36.3. quedará condicionado a la obtención de la declaración de interés general o de utilidad pública de acuerdo con los procedimientos establecidos. Una vez finalizada la vida útil de la instalación fotovoltaica prevista en el proyecto se llevará a cabo el desmantelamiento con la correcta gestión de las placas y otros residuos provenientes del parque fotovoltaico y la restauración de los terrenos afectados volviéndolos a su estado original antes del proyecto.

8.- La recogida de las aguas pluviales en el aparcamiento de la finca, se tendrá que llevar a cabo mediante sistemas de drenaje sostenible que minimicen el impacto de las aguas pluviales en las redes de saneamiento y drenaje y, a su vez, permitan el almacenamiento para un uso posterior o la reincorporación al medio.

9.- En cuanto a la red de caminos existentes como acceso a las playas:

9.1 Solo se podrá hacer uso de los caminos existentes en la red de caminos como son el Camino de Cala Moltó y el Camino Coll de Marina y no se permitirá el acceso de los usuarios a través del sistema dunar. Se prohibirán los atajos, caminos que en contraste con la ruta principal ahorran recorrido fragmentando y malogrando el sistema dunar. En cualquier caso los caminos que se encuentren dentro del sistema dunar o en sus proximidades podrán ser objeto de ordenación al entrar en vigor la aprobación definitiva del PORN del Parque Natural de la Península de Levante.

9.2 En caso de la habilitación de un camino de acceso a la playa, se tendrán que valorar sus afecciones en un nuevo estudio de repercusiones ambientales.

10.- Como medida compensatoria, se instalarán al menos tres puntos de abrevamiento de aves a ras del suelo distribuidos y separados en la parcela objeto del proyecto. Estos tendrán que tener un depósito de agua con un dispositivo que regule la entrada y salida de agua y se tendrá que hacer un mantenimiento regular para disponer siempre de agua. Además, en el aljibe se colocarán dispositivos para evitar el ahogamiento de la fauna ornitológica existente y que ésta pueda acceder al agua sin peligro mediante la dotación de rampas de acceso al agua.

11.- Como medida compensatoria, quedará prohibido el uso de pesticidas, otros venenos y abonos sintetizados, en los terrenos agrícolas, de ajardinamiento y toda la parcela objeto del proyecto. Se hará el control de la vegetación, de las plagas y la gestión de los fertilizantes mediante pasto con rebaño o con medios mecánicos o bien con productos aptos en agricultura ecológica.

12.- Considerada la posible legalización – regularización de los pozos por el Servicio de Aguas Subterráneas, la proximidad del agroturismo y el futuro parque fotovoltaico de autoconsumo en la Zona de Alto Riesgo de incendios forestal, la ubicación en un espacio protegido bajo las figuras de LIC, ZEPA y Parque Natural. El promotor tendrá que contratar una auditoría ambiental que acredite el seguimiento de los efectos al medio ambiente de la aplicación y ejecución del proyecto y de las medidas propuestas en el EIA y en el PVA tal y como se han comprometido a llevar a cabo así como el cumplimiento de la presente DIA.

Estos condicionantes se justificarán en los informes del Plan de Vigilancia Ambiental de este proyecto.

Se recuerda que las edificaciones y la piscina planteadas en el proyecto tendrán que cumplir con la normativa vigente:

- Real Decreto 742/2013, de 27 de septiembre, por el que se establecen los criterios técnicos- sanitarios de las piscinas.
- Decreto 53/1995, de 18 de mayo, por el que se aprueban las condiciones higiénicas –sanitarias para los establecimientos de alojamiento turísticos y las de uso colectivo.
- Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.
- Real Decreto 902/2018, de 20 de julio, por el que se modifica el Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano, y las especificaciones de los métodos de análisis del Real Decreto 1798/2010, de 30 de diciembre, por el que se regula el proceso de elaboración y comercialización de aguas minerales naturales y aguas de mina envasadas para el consumo humano, y del Real Decreto 1799/2010, de 30 de diciembre, por el que se regula el proceso de elaboración y comercialización de aguas preparadas envasadas para el consumo humano.
- Decreto 53/2021, de 6 de julio, sobre vigilancia sanitaria de las aguas de consumo humano de las Islas Baleares.
- Real Decreto 865/2003, de 4 de julio por el que se establecen los criterios higiénicos – sanitarios para la prevención y control de la legionelosis.
- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

Se recuerda que las aguas pluviales recogidas en caso de que se destinen a uso sanitario, tendrán que cumplir con lo establecido en un Plan de autocontrol y vigilancia que incluya tratamiento y control de la calidad del agua sujeto al visto bueno de la Dirección General de Salud Pública y Consumo.

En base al informe de viabilidad técnica y jurídica del departamento de ordenación y Planificación Turística y el Departamento Jurídico se



recuerda que el proyecto queda condicionado al cumplimiento de las condiciones siguientes:

La acreditación de la legalidad del anexo A

El cumplimiento de la Disposición adicional segunda del Decreto 39/2015, de 22 de mayo en cuanto a la superficie construida máxima destinada al establecimiento.

El cumplimiento de las normativas de habilitación y de accesibilidad vigentes.

Además de cumplir con los requisitos establecidos en la normativa, se tendrán que obtener el resto de autorizaciones y licencias que se tengan que tramitar ante otras administraciones públicas competentes por razón de la materia.

Así mismo, se tendrá que cumplir con toda la normativa turística, haciendo especial referencia a:

- El Decreto 20/2015, de 17 de abril, de principios generales y directrices de coordinación en materia turística, de regulación de órganos asesores, de coordinación y de cooperación del Gobierno de las Islas Baleares, y de regulación y clasificación de las empresas y de los establecimientos turísticos, dictado en despliegue de la Ley 8/2012, de 19 de julio, de Turismo de las Islas Baleares.
- La Disposición Transitoria Octava del PIAT (BOIB n.º 126 de 16 de julio) que regula los expedientes en tramitación y dispone que se tienen que cumplir las disposiciones de aplicación directa (AD) y adaptarse, si procede, a las de eficacia directiva (ED) del PIAT, según el ámbito de aplicación material y temporal, en el supuesto de proyectos de obra o implantación de usos que hayan solicitado la autorización, licencia o título habilitante con posterioridad al 28 de julio de 2018.

Se advierte que, de acuerdo con el informe del Servicio Técnico de Urbanismo del Departamento de Territorio del Consell de Mallorca de fecha 10/06/2022:

En aplicación del artículo 26.4 de la Ley 6/1997, de suelo rústico, en relación a la condición de ANEI de los terrenos donde se ubican las edificaciones existentes, y de la prohibición de ubicación del uso de viviendas unifamiliar en esta zona, las edificaciones no resultan ampliables.

Dentro de la parcela objeto de proyecto de implantación del uso turístico se encuentran construidas edificaciones de las que no consta acreditada la legalidad. En tanto no se proceda a la restauración de la situación de legalidad, se encuentra sujeto a las limitaciones de fuera de ordenación legalmente previstas.

Solo podrá considerarse la rehabilitación y ampliación, siempre que sea urbanísticamente viable, sobre aquellas edificaciones de las que se acredite su existencia con anterioridad a 1960 y que se encuentren fehacientemente en situación física y legal que urbanísticamente permita estas intervenciones y el cambio de uso que se solicita.

Se recuerda que la solución de las edificaciones e instalaciones que se propongan, tienen que responder funcional y formalmente a las características tipológicas, estéticas y constructivas propias del suelo rústico que exige la Ley 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico de las Islas Baleares, así como la norma 22 del Plan Territorial de Mallorca.

Se recuerda que el promotor de las obras tiene que presentar una declaración responsable a la Dirección General de Recursos Hídricos de la instalación del sistema de recogida de aguas residuales escogido para la vivienda o el edificio que garantice la protección del dominio público hidráulico (modelo DGRH de declaración responsable a la web dma.caib.es).

Esta propuesta de Declaración de Impacto Ambiental se emite sin perjuicio de las competencias urbanísticas, turísticas, de gestión o territoriales de las administraciones competentes y de las autorizaciones o informes necesarios para la obtención de la autorización.

(Firmado electrónicamente: 28 de noviembre de 2022)

El presidente de la CMAIB
Antoni Alorda Vilarrubias

