

## Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

### ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y TERRITORIO

**783**

*Resolución del presidente de la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares por la cual se formula el informe de impacto ambiental sobre el Proyecto de implantación de agroturismo en edificio existente y de piscina en la Finca Son Oms (TM de Porreres) (Exp. 35a/2022)*

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 9 de septiembre de 2022, y de acuerdo con el artículo 8.1.a) del Decreto 3/2022, de 28 de febrero, por el cual se aprueban la organización, las funciones y el régimen jurídico de la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares (CMAIB) (BOIB n.º 31 de 1 de marzo de 2022),

#### RESUELVO FORMULAR:

El informe de impacto ambiental sobre el Proyecto de implantación de agroturismo en edificio existente y de piscina en la Finca Son Oms (TM de Porreres), en los términos siguientes:

#### 1. Determinación de sujeción a evaluación ambiental y tramitación

De acuerdo con el artículo 13.2 del Decreto Legislativo 1/2020, de 28 de agosto, por el cual se aprueba el Texto Refundido de la Ley 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 esta Ley. Entre los proyectos incluidos al anexo 2 del Decreto Legislativo, el «Proyecto de reforma y cambio de uso para agroturismo y nueva piscina (TM Porreres), se incluye en su punto 6 del grupo 7:

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 la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. Se tienen que cumplir también las prescripciones del artículo 21 del Decreto Legislativo 1/2020, que le sean de aplicación.

#### 2. Descripción y ubicación del proyecto

El nuevo agroturismo y piscina se quieren implementar en «Son Oms» del TM de Porreres, una explotación agrícola y ganadera inscrita al Registro Insular Agrario con número código RIEGA ES070430000163 con la calificación de Explotación Preferente. Se trata de una explotación agraria preferente en una finca formada por varias parcelas, la mayor parte en el municipio de Porreres (302.850 m<sup>2</sup>) y una parte en el municipio de Montuïri (53.138 m<sup>2</sup>), con 6 referencias catastrales: dos en el polígono 4 al TM Porreres (07043A00401288 y 07043A00401299) y cuatro en el polígono 11 al TM Montuïri (07038A01100725, 07038A01100727, 07038A01100729, y 07038A01100730).

Es una explotación agrícola y ganadera a suelo agrario general (SAG) con una superficie total de explotación de 38,31 Ha que genera 0,94 unidades de trabajo agrario (UTA): cebada de secano (12,53 Ha), avena (8,98 Ha), viña de secano (0,85 Ha), algarrovo (0,68 Ha), naranjos (0,31 Ha), otros fruteros (0,93 Ha) y hortalizas (0,26 Ha), ovino (33 unidades madre) y gallinas (25 unidades). Así mismo, contiene una zona forestal que se usan como pasto de la explotación ganadera.

Segundo catastro la superficie construida es de 2.411 m<sup>2</sup> y la superficie gráfica de 306.555 m<sup>2</sup>, sin división horizontal y año de construcción 1850, pero hay noticias históricas de esta posesión desde el siglo XVI. Las obras objeto del proyecto son dentro de «Sus Casas de Son Oms» construcciones correspondientes a 5 edificios que sitúan en la parcela con referencia catastral 07043A00401288 del polígono 4 del TM de Porreres.

El agroturismo se situará en el edificio principal de «Sus Casas de Son Oms» y constará de 7 unidades de alojamiento (16 plazas de uso de agroturismo). Se prevé destinar una zona de usos comunes del agroturismo (zona de recepción, comedor y un pequeño office) y también se prevé construir una nueva piscina con una superficie de 74,90 m<sup>2</sup>. El proyecto estima un total de 25 habilidades equivalentes, sin tener en cuenta los trabajadores no residentes y los trabajadores de los servicios complementarios. La superficie construida que afecta el agroturismo suma un total de 489,22 m<sup>2</sup>, sobre un total (usos residenciales, agrarios y agroturismo) de superficie edificada de la parcela de 2.713,74 m<sup>2</sup> y la ocupación total de 6.101,66 m<sup>2</sup>.

El proyecto no prevé intervenir en la volumetría de la estructura de los edificios donde se hace el cambio de uso a agroturismo, pero se prevé hacer intervenciones para adecuarlos al nuevo uso. Se quiere construir unas escalas de acceso en dos habitaciones, así como llevar a cabo demoliciones para la apertura de vacíos de fachada para abrir portales y ventanas a los muros existentes, siendo similares sus características a los ya existentes en el interior del patio, y mayores a las fachadas norte y levante para aumentar la visibilidad del entorno desde las habitaciones. En el interior de las dependencias se instalará un nuevo trasdosado con aislamiento térmico y sonoro.

Por otro lado, se construirán algunos muros de contención de tierras de escasa entidad en las terrazas, y se construirá la estructura propia de la piscina y su depósito de compensación. Así mismo, se realizará un recorrido de accesibilidad de conexión de todos los espacios del agroturismo sobre suelo no productivo agrícola de la explotación con hormigón de color ocre. El DAIAS explica que se usarán las zonas pavimentadas actuales para aparcamiento de los vehículos de los clientes de la actividad sin aumentar las zonas pavimentadas para este uso. Para la ejecución de la piscina, de geometría rectangular de 74,90 m<sup>2</sup> de lámina de agua al nivel del rasante del terreno, se excavará la zona de l'antigua "era" de la parcela anexo en las casas, se utilizarán baldosas y la caseta de instalaciones se ubicará al almacén agrario anexo a esta y se rehabilitará los muros de piedra de la era.

La finca cuenta con pozo y aljibe, así como una cisterna de recogida de aguas pluviales. El pozo se encuentra inscrito al censo de Aigües Subterráneas con la Etiqueta A\_S\_14642\_Vigente-A\_S\_14642. De acuerdo con el DAIAS el suministro se haría desde el pozo existente, acumulando el agua al aljibe. El aumento del consumo de agua lo estiman en 1.022 m<sup>3</sup>/anuales, máximo permitido por el Real Decreto 51/2019 por el cual aprueba el Plan Hidrológico de las Islas Baleares, y de 11.191 m<sup>3</sup> para la explotación agraria, el que supone un total anual de 12.213 m<sup>3</sup>.

El DAIAS explica que se instalará una fosa de depuración homologada de oxidación total con tratamiento primario y secundario por barros activos para la gestión de las aguas residuales de la actividad de agroturismo. La fosa a implantar se encuentra dimensionada para 20 habitantes equivalentes, ya que también tratarán las aguas residuales de las viviendas existentes. Se irrigará con el agua regenerada en una zona verde anexa existente.

De acuerdo con el DAIAS, el suministro eléctrico se hará por conexión en la red eléctrica, con un transformador situado dentro de la propia parcela. Se instalará un sistema de producción de agua caliente sanitaria sobre la cubierta del edificio 4 existente por placas fotovoltaicas.

### 3. Evaluación de los efectos previsibles

Durante la fase de construcción, se consideran como efectos adversos más significativos la generación de ruidos, que pueden causar alteraciones en la fauna del entorno, y la emisión de gases contaminantes y partículas en suspensión, principalmente a causa del uso de maquinaria y el aumento del tráfico rodado, el riesgo de contaminación del suelo y las aguas subterráneas por vertido accidental de sustancias contaminantes, el impacto paisajístico por los elementos de la obra y la afección que se afectará en la zona de construcción de la piscina (cambios en la morfología original del terreno, pérdida de suelos, mezcla de capas edáficas, cambios en la estructura en la estructura del suelo y afección de su calidad, destrucción de hábitats faunísticos del suelo, impermeabilización del suelo y compactación). Los impactos descritos serán de carácter temporal, excepto la afección del suelo. Se prevé una mínima eliminación de vegetación, puesto que el proyecto respetará los caminos propios de la finca, así como el mantenimiento de los árboles existentes. Como impactos positivos, hay que destacar la creación de lugares de trabajo temporales.

Durante la fase de funcionamiento, se prevén como principales impactos ambientales negativos la generación de ruidos, la emisión de gases contaminantes por el tráfico de los clientes de entrada y salida del agroturismo, aumento de la demanda hídrica, y aumento de la demanda energética. Como impactos positivos, hay que destacar la creación de lugares de trabajo del sector primario y terciario. No se prevé que el impacto paisajístico asociado a la introducción de nuevos elementos sea significativo. Como impacto positivo, se indica la mejora de la zona ajardinada y mantenimiento de cultivos.

No se ha evaluado la fase de desmantelamiento por la naturaleza de la actividad principal.

Atendiendo la naturaleza de la actividad a desarrollar, se prevé que los efectos sobre el medio ambiente sean mínimos si se aplican las medidas preventivas y correctoras contenidas al documento ambiental.

### 4. Consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas

-Al informe de 07 de abril de 2022 de la Conselleria de Salut y Consumo, dirección general de salud pública y participación, informa favorablemente con condicionados:

1. Condiciones y medidas preventivas y correctivas establecidas en el estudio simplificado de impacto ambiental correspondiente.
2. El pozo indicado con la Etiqueta A\_S-14642\_Vigente\_A\_S\_14642, no está catalogado como agua apta para el consumo humano; si se planea utilizarlo por las instalaciones sanitarias de la bodega y/o para la producción de vino, el titular tendrá que tramitar el cambio de calificación del pozo. En caso de no obtener la calificación de agua de consumo humano el suministro de agua tendrá que provenir de un



gestor autorizado.

3. El sistema de almacenamiento del agua de consumo humano se tendrá que ajustar a las especificaciones establecidas en 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 al Decreto 53, de 6 de julio, sobre vigilancia sanitaria de las aguas de consumo humano de las Islas Baleares, disponiendo de un programa de autocontrol y seguimiento de la calidad del agua suministrada a los usuarios del agroturismo.

4. En todo caso, la actividad tendrá que cumplir la normativa vigente en lo referente a aguas de consumo humano, prevención y control de la legionelosis y piscinas:

- a. Real Decreto 742/2013, de 27 de septiembre, por el cual se establecen los criterios técnico-sanitarios de las piscinas.
- b. Decreto 53/1995, de 18 de mayo, por el cual se aprueban las condiciones higiénico-sanitarias por los establecimientos de alojamientos turísticos y las de uso colectivo.
- c. Real Decreto 865/2003, de 4 de julio, por el cual se establecen los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis.
- d. Real Decreto 53/2013, de 6 de julio, sobre vigilancia sanitaria de las aguas de consumo humano de las Islas Baleares.

-Al informe de 07 de abril de 2022 la Dirección de Planificación Aeroportuaria y Control Regulatorio de la empresa pública Aeropuertos Españoles y Navegación Aérea (AENA), comunicó:

En relación con la solicitud de observaciones al proyecto de implantación de agroturismo en edificios existentes y piscina, polígono 4, parcela 1288, T.M. Porreres, se indica que el ámbito del mismo se encuentra fuera de los límites de afección de las servidumbres aeronáuticas de los aeropuertos de la red de Aena SME S.A. por lo cual la Dirección Planificación Aeroportuaria y Control Regulatorio de Aena SME no tiene aportaciones al mencionado proyecto.

-Al informe de 11 de abril de 2022 del Servicio de Reforma y Desarrollo agrario de la dirección general de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural, comunicaron:

En relación al expediente antes citado y vista la documentación presentada, la parcela forma parte de la explotación agraria a nombre de Omsbibí SA, inscrita en el registro con el número 4.146 como Preferente con una superficie total de explotación de 38,31 Ha que genera 0,94 unidades de trabajo agrario (UTA).

La Ley 13/2019, de 31 de enero, agraria de las Islas Baleares, en su artículo 96 establece que la actividad de agroturismo está contemplada como una actividad agraria complementaria dentro de una explotación agraria Preferente.

Por lo tanto, esta dirección general de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural,, mediante el servicio de Reforma e informa favorablemente el objeto del proyecto desde el punto de vista agrario.

-Al informe de 19 de abril de 2022 la Dirección Insular de Urbanismo del Consejo de Mallorca, comunicó:

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 Zona Suelo Rústico General y dentro de zonas APR, sería un uso admitido y, por lo tanto, sin necesidad de la declaración de interés general. La competencia para el otorgamiento de licencia sería municipal.

Resulta muy extraña la legalización de unas edificaciones con posterioridad a dos Leyes que han derogado la Disposición Adicional Primera de la Ley 12/2014. En primer lugar, la Ley 12/2017, de Urbanismo de las Islas Baleares (LUIB). En segundo lugar, la Ley 3/2019, de 31 de enero de, agraria de las Islas Baleares.

Se tiene que especificar dentro del proyecto técnico si las áreas que siendo almacén se destinan a agroturismos son las que han sido objeto de legalización aplicando la Disposición Adicional Primera de la Ley 12/2014, agraria de las Islas Baleares, derogada por la LUIB y la Ley Agraria.

Hay que recordar que tal como se indica en el artículo 44 de la Ley Turística, únicamente se permite que las construcciones y los anexos construidos legalmente antes de la entrada en vigor de la Ley 8/2012, de 19 de julio del Turismo de las Islas Baleares se podrán destinar a cualquier tipo de uso, incluido el de alojamiento, por lo tanto las construcciones ejecutadas o legalizadas con posterioridad en la Ley Turística no se pueden dedicar a usos turísticos.

En cualquier caso, las anteriores observaciones se hacen desde una lectura del documento que se ciñen estrictamente al trámite que determinan los artículos 29 y siguientes de la Ley 21/2013, de evaluación ambiental, y a partir del nivel de definición inicial de la documentación aportada. En consecuencia, las expresadas observaciones no implican, en ningún caso, predeterminación del contenido de los

actos de intervención de los órganos del Consejo Insular de Mallorca que correspondan en posibles trámites posteriores.

-Al informe de 11 de abril de 2022 del Servicio de Protección de Especies de la Dirección General de Espacios Naturales, comunicaron:

Consideraciones técnicas

8. Según la información disponible, en la zona donde se ubica el proyecto hay constancia de la presencia de las siguientes especies protegidas:

Especie catalogadas En Peligro de Extinción (RD 139/2011): Milà real *Milvus milvus*

Especie silvestre en régimen de Protección Especial (RE 139/2011): Águila calzada *Aquila pennata*

Hay constancia de la presencia de tres nidos de milano real a distancias superiores a los 500 metros, por lo cual no es necesario aplicar medidas específicas por esta especie.

9. Según el criterio del servicio de Protección de Especies no se de esperar que las actuaciones proyectadas supongan un efecto sobre las especies presentes en la zona, siempre que se lleven a cabo las acciones previstas al documento ambiental así como el Plan de Vigilancia Ambiental.

Conclusión

Por todo así, informe FAVORABLEMENTE sobre el proyecto de implantación de agroturismo en edificios existentes y piscina, polígono 4, parcela 1288 TM de Porreres

-Al informe de 22 de abril de 2022 del Servicio de Cambio Climático y Atmósfera, Reforma y Desarrollo Agrario de la dirección general de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural, comunicaron:

Conclusiones

1. En la fase de obras se tendrán que tener en cuenta buenas prácticas para minimizar la contaminación atmosférica:

[http://www.caib.es/sites/atmosfera/ca/d/aguia\\_per\\_control\\_de\\_les\\_emissions\\_de\\_pols\\_de\\_la\\_construcció\\_i\\_demolició-30632/](http://www.caib.es/sites/atmosfera/ca/d/aguia_per_control_de_les_emissions_de_pols_de_la_construcció_i_demolició-30632/)

2. No se ha presentado el estudio sobre cambio climático y energía que establece la disposición final segunda de la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética.

«Los estudios de impacto ambiental tienen que incluir, además del contenido mínimo que establece la normativa básica estatal de evaluación ambiental un anexo de incidencia paisajística que identifique el paisaje afectado por el proyecto, los efectos de su desarrollo y, si procede, las medidas protectoras correctoras o compensatorias, así como un anexo consistente en un estudio sobre el impacto directo e inducido sobre el consumo energético, la punta de demanda y las emisiones de gases invernadero, y también la vulnerabilidad ante el cambio climático»

Aun así se recuerda que según la disposición final segunda, punto 4 de la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética:

La Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares puede imponer en los planes, programas y proyectos sometidos a evaluación de impacto ambiental condicionantes dirigidos a mitigar los impactos ambientales, reducir emisiones, aumentar el uso de energías renovables o reducir la vulnerabilidad al cambio climático

-Al informe de 03 de junio de 2022 del Servicio de Ordenación del Territorio del Departamento de Urbanismo del Consejo Insular de Mallorca, comunicaron:

Conclusiones

Respecto al PTIM

Se cumplen los requisitos técnicos de la Norma 22, Condiciones de integración paisajística, Norma 42. Medidas bioclimáticas en la edificación, Norma 44. Contaminación lumínica y Norma 45, Contaminación acústica.

En caso de intervención constructiva a las vallas de la propiedad, se tiene que cumplir con el que dice el apartado respectivo de la N. 22, así como también se tiene que tener en cuenta que no se pueden abrir nuevos caminos privados externos a la finca. Aparte de esto, en la hora de colocar letreros publicitarios serán como máximo de 0,20m<sup>2</sup> e integrados con el entorno.

Respecto al PIAT

Se tienen que cumplir con los requerimientos del artículo 30.2.c)

- El camino de peatones del proyecto es de hormigón, tendría que ser de material permeable.
- En la zona de aparcamiento se tiene que plantar 1 árbol por cada 2 plazas.
- Se tiene que justificar el cumplimiento del artículo 42 del PIAT, especialmente en cuanto al suministro del 50% de la energía mediante la disposición de una instalación de generación de energía renovable para el autoconsumo.
- Así mismo, hay que justificar el cumplimiento de la reserva mínima de plazas de aparcamiento y dotación para la recarga para vehículos eléctricos.»
- Al informe de 08 de junio de 2022 del Servicio de Estudios y Planificación de la Dirección general de Recursos hídricos, comunicaron:

Consideraciones técnicas

El sistema de depuración proyectado está dimensionado para 20 habitantes equivalentes y el proyecto indica que la ocupación será de 25 habitantes equivalentes, por lo tanto, el sistema de depuración autónomo a instalar se tiene que dimensionar correctamente, teniendo en cuenta los trabajadores no residentes y los trabajadores de los servicios complementarios de que dispondrá. El sistema autónomo de depuración tiene que cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 80 y el anexo 3 del PHIB 2019, para los establecimientos de hostelería con una capacidad superior a 12 habitantes equivalentes.

Se tendrá que presentar una comunicación previa (según el modelo facilitado por la DGRH y que se puede consultar en su web). Después de esta comunicación, en el plazo de 2 años, se tendrá que presentar una declaración responsable de la instalación del sistema de depuración (también según modelo oficial), que acompañará con uno de los documentos acreditativos de adquisición, instalación, características técnicas, rendimiento y plan de mantenimiento.

Conclusiones

1. En relación con el suministro de agua potable, en caso de querer emplear la captación A-S-14642\_Vigente ubicada en la parcela objeto del proyecto para alcanzar el agroturismo, previamente tendrá que regularizar su situación (tramitar el cambio de uso y revisar el volumen máximo autorizado) al Servicio de Aguas Subterráneas de la DGRH. Para proveer el agroturismo con agua procedente de la lluvia, tendrá que dar cumplimiento con la normativa sanitaria vigente.

2. En relación con el sistema de depuración, este se tiene que dimensionar correctamente y su titular tiene que presentar la comunicación previa y la declaración responsable según las especificaciones del artículo 80 y el anexo 3 del PHIB 2019.

3. Dado que la zona presenta un nivel de vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos bajo y también moderado, se atenderá al que dispone el artículo 2.1c) del Decreto Ley 1/2016, de 12 de enero, de medidas urgentes en materia urbanística: Durante la ejecución de las obras, se tienen que adoptar las máximas precauciones para evitar el vertido de sustancias contaminantes, incluidas las derivadas del mantenimiento de las maquinarias

-Al informe de 1 de septiembre de 2022 del Servicio de Estudios y Planificación del Servicio Técnico de la Dirección Insular de Transición y Ordenación de Turismo, comunicaron:

Consideraciones técnicas y conclusión

Revisar el proyecto y según la información dada, este se ajusta básicamente en la normativa sectorial turística.

Se tienen que cumplir los parámetros de calidad paisajística establecidos en el artículo 30 del PIAT y los parámetros ambientales del artículo 42.

Por todo esto, se puede informar favorablemente el cambio de uso de los edificios existentes a agroturismo, sin perjuicio de la tramitación que proceda ante otras administraciones en visitas a la realización de las actuaciones propuestas.

-Al informe de 8 de septiembre de 2022, del Servicio Técnico del Servicio de Aguas de la Dirección general de Recursos Hídricos comunicaron:

Revisada la documentación y de acuerdo con las competencias de este servicio, hay que informar el siguiente:

El proyecto evalúa las necesidades de agua en la cantidad de 12.206 m<sup>3</sup>/año por agroturismo y riego y dispone de Resolución de legalización de un pozo existente de fecha 07/04/2022. Previo a la explotación se tiene que solicitar la autorización de afloramiento y explotación de aguas subterráneas y la puesta en servicio de las instalaciones. La masa de agua es la 1815M2 Montuñiri, en buen estado. Por lo tanto de este

servicio no encontramos ningún impedimento para resolver favorablemente la concesión, previo informe favorable de la Dirección General de salud pública y participación.

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

Se han analizado los criterios del anexo III de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y no se prevé que el proyecto pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, en concreto:

1. Características del proyecto: El proyecto consiste en la implementación de un agroturismo y piscina en «Son Oms» en el Término Municipal de Porreres. El agroturismo constará de 7 unidades de alojamiento (16 plazas de uso de agroturismo), así como una zona de usos comunes (zona de recepción, comedor y un pequeño office), piscina con una superficie de 74,90 m<sup>2</sup>, y zona de aparcamiento a una zona pavimentada existente. La superficie construida que afecta el agroturismo suma un total de 489,22 m<sup>2</sup>, y 25 habilidades equivalentes, sin tener en cuenta los trabajadores no residentes y los trabajadores de los servicios complementarios sobre un total de superficie edificada de la parcela (usos residenciales, agrarios y agroturismo) de 2.713,74 m<sup>2</sup> y de ocupación total de 6.101,66 m<sup>2</sup>.

El proyecto no prevé intervenir en la volumetría de la estructura de los edificios donde se hace el cambio de uso a agroturismo, pero se prevé hacer intervenciones para adecuarlos al nuevo uso. Se quiere construir unas escalas de acceso en dos habitaciones, así como llevar a cabo demoliciones para la apertura de vacíos de fachada para abrir portales y ventanas a los muros existentes, sienten similares sus características a los ya existentes en el interior del patio, y mayores a las fachadas norte y levante para aumentar la visibilidad del entorno desde las habitaciones. En el interior de las dependencias se instalará un nuevo trasdosado con aislamiento térmico y sonoro.

Por otro lado, se construirán algunos muros de contención de tierras de escasa entidad en las terrazas, y se construirá la estructura propia de la piscina y su depósito de compensación. Así mismo, se realizará un recorrido de accesibilidad de conexión de todos los espacios del agroturismo sobre suelo no productivo agrícola de la explotación con hormigón de color ocre. El DAIAS explica que se usarán las zonas pavimentadas actuales para aparcamiento de los vehículos de los clientes de la actividad sin aumentar las zonas pavimentadas para este uso. Para la ejecución de la piscina, de geometría rectangular de 74,90 m<sup>2</sup> de lámina de agua a nivel del rasante del terreno, se excavará la zona de la antigua «era» de la parcela anexo en las casas, se utilizará baldosas, la caseta de instalaciones se ubicará al almacén agrario anexo a esta y se rehabilitará los muros de piedra.

La finca cuenta con pozo y aljibe, así como una cisterna de recogida de aguas pluviales. El pozo se encuentra inscrito al censo de Aguas Subterráneas con la Etiqueta A\_S\_14642\_Vigente-A\_S\_14642. De acuerdo con el DAIAS el suministro se haría desde el pozo existente, acumulando el agua al aljibe. El aumento del consumo de agua lo estiman en 1.022 m<sup>3</sup>/anuales, máximo permitido por el Real Decreto 51/2019 por el que aprueba el Plan Hidrológico de las Islas Baleares (en lo sucesivo PHIB), y de 11.191 m<sup>3</sup> para la explotación agraria, el que supone un total anual de 12.213 m<sup>3</sup>.

El DAIAS aclara que se instalará una fosa de depuración homologada de oxidación total con tratamiento primario y secundario por barros activos para la gestión de las aguas residuales de la actividad de agroturismo. La fosa a implantar se encuentra dimensionada para 20 habitantes equivalentes, puesto que también tratarán las aguas residuales de las viviendas existentes. Se irrigará con el agua regenerada en una zona verde anexa existente.

De acuerdo con el DAIAS, el suministro eléctrico se hará por conexión en la red eléctrica, con un transformador situado dentro de la misma parcela. Se instalará un sistema de producción de agua caliente sanitaria (ACS) sobre la cubierta del edificio 4 existente por placas fotovoltaicas.

2. Ubicación del proyecto: el nuevo agroturismo y piscina se quiere implementar en el edificio principal de las construcciones de «Sus Casas de Son Oms» del TM de Porreres, una explotación agrícola y ganadera inscrita al Registro Insular Agrario con número código RIEGA ES070430000163 con la calificación de Explotación Preferente. Se trata de una explotación agraria preferente en una finca formada por varias parcelas, la mayor parte en el municipio de Porreres (302.850 m<sup>2</sup>) y una parte en el municipio de Montuïri (53.138 m<sup>2</sup>), con 6 referencias catastrales: dos en el polígono 4 en el TM de Porreres (07043A00401288 y 07043A00401299) y cuatro en el polígono 11 del TM de Montuïri (07038A01100725, 07038A01100727, 07038A01100729, y 07038A01100730).

Es una explotación agrícola y ganadera en suelo agrario general con una superficie total de explotación de 38,31 Ha que genera 0,94 unidades de trabajo agrario (UTA): cebada de secano (12,53 Ha), avena (8,98 Ha), viña de secano (0,85 Ha), algarrovo (0,68 Ha), naranjos (0,31 Ha), otros fruteros (0,93 Ha), hortalizas (0,26 Ha), ovino (33 unidades madre) y gallinas (25 unidades). Así mismo, contiene una zona forestal que se usan como pasto de la explotación ganadera.

Según catastro la superficie construida es de 2.411 m<sup>2</sup> y la superficie gráfica de 306.555 m<sup>2</sup>, sin división horizontal y año de construcción 1850 al catastro, pero hay noticias históricas de esta posesión desde el siglo XVI. Las obras objeto del proyecto son dentro de «Sus Casas de Son Oms» construcciones correspondientes a 5 edificios que sitúan en la parcela con referencia catastral 07043A00401288 del polígono 4 del TM de Porreres.

El ámbito de actuación se sitúa dentro de la Unidad paisajística 9 "Pla". De acuerdo con el IDEIB y el documento ambiental, no existe ningún elemento patrimonial catalogado dentro del ámbito de actuación, ni a sus proximidades.

La parcela objeto de estudio no se encuentra dentro de ningún espacio de relevancia ambiental, ni ningún espacio definido por la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Islas Baleares.

De acuerdo con el visor cartográfico IDEIB, el espacio destinado a la actividad de agroturismo no se encuentra afectado por ninguna área de prevención de riesgos (APR) de inundación, de erosión, de desprendimiento, o de incendio. Aun así, la zona se encuentra al límite de la zona APR de erosión 91, y, según el IV Plan Forestal de las Islas Baleares (2015-2024), la zona forestal incluida en la explotación se corresponde con una zona con riesgo muy alto de incendio forestal (ZAR).

Los terrenos objeto de estudio incluyen el pozo con Etiqueta A\_S\_14642\_Vigente-A\_S\_14642, y se ubican a una distancia aproximada de 500 metros del pozo, dentro de perímetro de restricciones moderadas del PHIB. La zona no se encuentra afectada por ningún perímetro de restricciones de los pozos de abastecimiento urbano. No hay afección de ninguna masa de agua superficial.

La zona de estudio se encuentra encima de la masa subterránea 1815M2 denominada Montuñri, acuífero poco profundo, la masa de agua se encuentra en mal estado (mal estado por cloruros y buen estado cuantitativo) y se encuentra en riesgo químico por cloruros. No es AVCN y el nivel de vulnerabilidad a la contaminación es entre bajo y moderado.

Según el Bioatles (1x1 código 4.123 y 4.133), encontramos 5 especies catalogadas: águila calzada Aquila Pennata, búho banyut Asio otus, búho Otus scops, erizo Atelerix algarus, y lo coleopter banyarriquer Cerambyx cerdo mirbeckii) y 1 especie amenazada (milano real Milvus milvu). Al informe favorable de 11 de abril de 2022 del Servicio de Protección de Especies de la Dirección General de Espacios Naturales se comunicó que hay constancia de la presencia de tres nidos de milano real a distancias superiores a los 500 metros, por lo cual no es necesario aplicar medidas específicas por esta especie siempre que se pongan en práctica las acciones previstas al documento ambiental así como el Plan de Vigilancia.

3. Características del potencial impacto: los impactos generados durante la fase de construcción son mayoritariamente de carácter temporal, mientras que los impactos generados durante la fase de explotación de las instalaciones se consideran básicamente de intensidad baja o mediana.

Atendida la naturaleza de la actividad a desarrollar se prevé que los efectos sobre el medio ambiente sean mínimos si se aplican las medidas preventivas y correctoras contenidas al documento ambiental.

#### Conclusiones del informe de impacto ambiental

**Primero.** No sujetar a evaluación de impacto ambiental ordinaria el Proyecto de implantación de agroturismo en edificio existente y de piscina en la Finca Son Oms (TM de Porreres), siempre que se cumplan las medidas propuestas tanto al Documento Ambiental, redactado con fecha 21 de octubre de 2021 redactado por el ingeniero agrónomo Joan Company Roig - promotor Omsbibi S.A.-, como el resto de documentación técnica que acompaña el proyecto, y los condicionantes siguientes:

##### 1. Respecto a las actividades agroturísticas

-Se tiene que garantizar la vinculación de las parcelas que se asocian al presente proyecto a la actividad complementaria de la explotación agraria preferente a efectos de aquello que prevé el artículo 15 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico de las Islas Baleares

##### 2. Respecto los parámetros de calidad paisajística:

- La zona de aparcamiento tiene que disponer como mínimo de un elemento arbóreo cada 2 plazas.
- La zona de aparcamiento y caminos no se pueden pavimentar con materiales impermeables, el pavimento tendrá que ser permeable.
- En cuanto al vallado, además de respetar las tipologías tradicionales de la zona, no pueden suponer un peligro para la avifauna ni generar un efecto barrera para la fauna silvestre terrestre.
- No se puede abrir nuevos caminos privados externos a la finca.
- Los letreros publicitarios serán como máximo de 0,20m<sup>2</sup> e integrados con el entorno.

##### 3. Respecto el autoconsumo y las energías renovables:

- La actividad tendrá que cubrir como mínimo con un 50% del consumo de energía por autoconsumo mediante placas fotovoltaicas o, en su defecto, energías renovables alternativas.
- La actividad tendrá que cubrir al fallo un 70% de agua caliente sanitaria mediante placas fotovoltaicas o, en su defecto, energías renovables alternativas.

##### 4. Respecto al sistema de depuración autónomo de aguas residuales:



- Se tiene que dimensionar correctamente, teniendo en cuenta las trabajadoras no residentes y los trabajadores de los servicios complementarios de que dispondrá el agroturismo.
- Tiene que cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 80 y el anexo 3 del Real Decreto 51/2019 por el cual aprueba el Plan Hidrológico de las Islas Baleares 2019 (en lo sucesivo PHIB), para los establecimientos hoteleros con una capacidad superior a 12 habitantes equivalentes.
- Se tendrá que presentar una comunicación previa (según el modelo facilitado por la Dirección General de Recursos Hídricos y que se puede consultar a su web). Después de esta comunicación, en el plazo de 2 años, se tendrá que presentar una declaración responsable de la instalación del sistema de depuración (también según modelo oficial), que acompañará con un documento acreditativo de adquisición, instalación, características técnicas, rendimiento y plan de mantenimiento.
- Se tiene que instalar alejado de las instalaciones de suministro de agua potable.

#### 5. Respecto al pozo de suministro de agua:

- Se tiene que garantizar la disponibilidad de agua para cubrir tanto las actividades agrícola-ganadería como las agroturísticas.
- En caso de querer emplear la captación del pozo A-S-14642\_Vigente ubicada en la parcela objeto del proyecto para alcanzar el agroturismo, previamente tendrán que regularizar su situación (tramitar el cambio de uso y revisar el volumen máximo autorizado) al Servicio de Aguas Subterráneas de la Dirección General de Recursos Hídricos.
- Si la modificación de la captación del pozo A-S-14642\_Vigente no fuera suficiente, y se tiene que proveer agua mediante camiones cisterna, se tiene que llevar a cabo por empresa autorizada, se recomienda que el agua suministrada provenga de una masa de agua en buen estado o sea agua desalinizada y que se realice un registro de los albaranes o facturas oficiales de los volúmenes suministrados.
- El aljibe existente destinado a recogida de aguas pluviales solo se utilizará para la limpieza de zonas exteriores y riego. También se permite el uso para llenar la piscina siempre que pase por el sistema de filtración y desinfección de la propia piscina.
- En relación a la gestión de las aguas pluviales del aparcamiento de la finca, segundos el que dispone el art. 60 del PHIB 2019 se tendrán que adoptar técnicas de drenaje sostenible.

6. Dado que la zona presenta un nivel de vulnerabilidad de contaminación de acuíferos moderado, se atenderá al que dispone el art. 2.1.c) del Decreto Ley 1/2016, de 12 de enero, de medidas urgentes en materia urbanística: Durante la ejecución de las obras, se tienen que adoptar las máximas precauciones para evitar el vertido de sustancias contaminantes, incluidas las derivadas del mantenimiento de las maquinarias.

#### 7. Respecto al riesgo de incendio:

- Las obras se realizarán preferentemente, siempre que sea posible, fuera de la época de riesgo de incendios, es decir, entre el 16 de octubre y el 30 de abril.
- Es necesario emplear el plano de niveles de riesgo de incendio forestal incluido en el IV Plan General de Defensa contra incendios Forestales de las Islas Baleares (2015-2024) (IV PGIF), aprobado por Decreto 22/2015, donde se indica que el nivel de riesgo de incendio forestal de la zona del proyecto es moderado en la zona de viviendas y cultivos, y muy alto en la masa forestal anexa. Se tienen que cumplir las medidas establecidas en el artículo 7 y 11 del Decreto 125/2007, de 5 de octubre, por el cual se dictan normas sobre el uso del fuego y se regula el ejercicio de determinadas actividades susceptibles de incrementar el riesgo de incendio forestal. También se tienen que cumplir las medidas del artículo 77 de la Ley 3/2019, de 31 de enero, agraria de las Islas Baleares. Así como se tiene que cumplir el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo y el Anexo II del Decreto Ley 1/2016, del 12 de enero.
- En relación a la vegetación se recomienda que sean especies de carácter poco o moderadamente pirofíticas y mantener una distancia mínima igual a la distancia máxima de los árboles a las edificaciones suficiente para evitar riesgo en caso de incendio, abanicadas, etc. En todo caso se tendrán que respetar las especies protegidas y catalogadas dentro del Catálogo Balear de Especies Amenazadas y Especial Protección, las Áreas Biológicas Críticas y el Consejo Asesor de Fauna y Flora de las Islas Baleares. Se tendrá que tener especial cuidado a la hora de llevar a cabo las actuaciones en la zona afectada por encinar protegido.
- En relación a las instalaciones como las piscinas, si se posible, estas estén a 50 metros de la construcción, y que en un radio de 25 metros alrededor de la piscina no hubiera ningún obstáculo para posibilitar las tareas de lucha contra incendios en condiciones óptimas.
- En relación al fomento de las buenas prácticas agropecuarias y forestales, en la hora de gestionar vegetación de carácter forestal, se considera que se tiene que hacer referencia en el artículo 64 del Plan Territorial de Menorca y en la Ley 21/2015, de 20 de julio, que modifica la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.
- En relación a la vegetación se recomienda que sean especies de carácter poco o moderadamente pirofíticas y marcar una distancia mínima igual a la distancia máxima de los árboles a las edificaciones suficiente para evitar riesgo en caso de incendio, abanicadas, etc. En todo caso se tendrán que respetar las especies protegidas y catalogadas dentro del Catálogo Balear de Especies Amenazadas y Especial Protección, las Áreas Biológicas Críticas y el Consejo Asesor de Fauna y Flora de las Islas Baleares. Se tendrá que tener especial cura en la hora de llevar a término las actuaciones en la zona afectada por encinar protegido, APR de erosión 91, las alternativas tienen que incluir las previsiones especificadas y APR con riesgo muy alto de incendio forestal (ZAR), las actuaciones que requieran uso de maquinaria pesada, se tienen que procurar realizarse forma de las zonas APR, y hacer una vigilancia continuada de posibles afecciones.







Por otro lado, se recuerda que:

- La actividad complementaria de la agraria comprende todas las actividades que tengan lugar en la explotación agraria con carácter vinculado a esta, que representen o puedan representar una mejora de las rentas agrarias diferentes de las que derivan de la explotación agrícola, ganadera o forestal, y el ejercicio de las actividades complementarias cesarán cuando finalice la actividad agraria, de acuerdo con el artículo 93 y la definición del artículo 5.1.c) de la Ley 3/2019, de 31 de enero, agraria de las Islas Baleares
- Se tiene que cumplir con las disposiciones del CTE (Código Técnico de la Edificación) y en concreto el DB-HE 3 de eficiencia de instalaciones lumínicas, así como medidas de aplicación de la Ley 3/2005, de 20 de abril, de protección del medio nocturno de las Islas Baleares.
- El uso del agua del pozo, de acuerdo con el informe de la dirección general de salud pública y participación, tiene que cumplir la normativa vigente en lo referente a aguas de consumo humano, prevención y control de la legionelosis y piscinas
- El sistema de almacenamiento tiene que cumplir las especificaciones establecidas en 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 al Decreto 53, de 6 de julio, sobre vigilancia sanitaria de las aguas de consumo humano de las Islas Baleares, disponiendo de un programa de autocontrol y seguimiento de la calidad del agua suministrada a los usuarios del agroturismo.
- En todo caso, la actividad tendrá que cumplir la normativa vigente en lo referente a aguas de consumo humano, prevención y control de la legionelosis y piscinas:
- Real Decreto 742/2013, de 27 de septiembre, por el cual se establecen los criterios técnico-sanitarios de las piscinas.
- Decreto 53/1995, de 18 de mayo, por el cual se aprueban las condiciones higiénico-sanitarias por los establecimientos de alojamientos turísticos y las de uso colectivo.
- Real Decreto 865/2003, de 4 de julio, por el cual se establecen los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis.
- Real Decreto 53/2013, de 6 de julio, sobre vigilancia sanitaria de las aguas de consumo humano de las Islas Baleares.

**Segundo.** Se publicará el presente informe ambiental en el Boletín Oficial de las Islas Baleares, de acuerdo con el que dispone el artículo 47.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

**Tercero.** 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 proyecto en el plazo máximo de cuatro años desde la publicación, de acuerdo con el que dispone el artículo 47.4 de la Ley 21/2013.

**Cuarto.** El informe de impacto ambiental no tiene que ser objeto de ningún recurso, sin perjuicio de los que, si se tercia, sean procedentes en la vía administrativa o judicial ante el acto, si se tercia, de autorización del proyecto, de acuerdo con el que dispone el artículo 47.5 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 aprobación.

*(Firmado electrónicamente: 31 de enero de 2023)*

**El presidente de la CMAIB**  
Antoni Alorda Vilarrubias

