



## Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

### ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA CONSEJERÍA DE VIVIENDA, TERRITORIO Y MOVILIDAD

**12016**

*Resolución del presidente de la Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears por la que se formula el informe de impacto ambiental sobre el proyecto básico de ampliación de agroturismo existente y restitución de la realidad física alterada de edificaciones anexas, polígono 3, parcela 307 (T.M. Sant Llorenç des Cardassar)(Exp. 32a/2023)*

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 14 de julio de 2023, y de acuerdo con el artículo 8.1.a) del Decreto 3/2022, de 28 de febrero, por el que se aprueban la organización, funciones y el régimen jurídico de la Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears (CMAIB) (BOIB núm. 31 de 1 de marzo de 2022),

#### RESUELVO FORMULAR:

El informe de impacto ambiental sobre el proyecto básico de ampliación de agroturismo existente y restitución de la realidad física alterada de edificaciones anexas, polígono 3, parcela 307 (T.M. Sant Llorenç des Cardassar), en los siguientes términos:

#### 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 que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Evaluación Ambiental de las Illes Balears, deben ser objeto de evaluación de impacto ambiental simplificada los proyectos incluidos en el anexo II de esta ley. Entre los proyectos incluidos en el anexo 2 del Decreto legislativo, la parte de ampliación de agroturismo existente del «Proyecto básico de ampliación de agroturismo existente y restitución de la realidad física alterada de edificaciones anexas, polígono 3, parcela la 307 (T.M. Sant Llorenç des Cardassar)», se incluye en el punto 6 del grupo 7:

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

Por otra parte, respecto de las edificaciones anexas ya ejecutadas objeto de "restitución de la realidad física alterada" será de aplicación el apartado 9.2 de la Instrucción del Consejero de Medio Ambiente y Territorio para establecer criterios de actuación en relación con los procedimientos de evaluación ambiental de planes, programas y proyectos (BOIB núm. 56, 28.04.2022), en relación con los criterios para la aplicación de los supuestos del artículo 9.1, de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y del artículo 14.7 del Texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Illes Balears: «No obstante, se admitirán a trámite las solicitudes de evaluación de un proyecto de una instalación o actividad existente, si se paraliza la actividad durante todo el procedimiento, y el proyecto incluye, en su caso, la previa restitución de la realidad física alterada así como el estudio de alternativas para una nueva instalación o actividad con justificación de la solución adoptada teniendo en cuenta los efectos sobre el medio ambiente.»

Por tanto, el proyecto debe tramitarse como una Evaluación de Impacto Ambiental Simplificada y seguir el procedimiento establecido en la sección 2ª del Capítulo II de evaluación de impacto ambiental de proyectos del Título II de la Ley 21/2013. Se deben cumplir también las prescripciones del artículo 21 del Decreto legislativo 1/2020, que le sean de aplicación.

#### 2. Descripción y ubicación del proyecto

Se proyecta la ampliación de un agroturismo existente (agroturismo Son Penya), localizado en el Camí de Son Berga, polígono 3, parcela 307, del T.M. Sant Llorenç des Cardassar, con la construcción de una sala de yoga con pérgola exterior y una edificación para el aparcamiento de bicicletas, así como la «restitución de la realidad física alterada de las edificaciones anexas» destinadas a ampliación del restaurante existente, almacén, almacén de la lavandería existente, sala de personal, y pool-bar con terraza exterior. El proyecto no supondrá alteración del número de unidades de alojamiento (20), ni de las plazas turísticas (40) autorizadas.

Las edificaciones existentes objeto de «restitución de la realidad física alterada» son varios volúmenes aislados de una sola planta, construidas sin licencia en los años 2015 (almacenes) y 2018 (ampliación del restaurante y pool-bar), con las siguientes características:

- Ampliación del restaurante: consistente en un volumen diáfano con fachadas acristaladas y cubierta plana, adosado y conectado al restaurante mediante un paso de 1,30 m de ancho y una altura inferior al volumen existente.
- Almacenes: consta de dos volúmenes adosados al volumen existente destinado a lavandería y sala de instalaciones. Ambos volúmenes se componen con materiales y alturas diferentes del edificio existente, que consta de planta baja, con accesos por



diferentes fachadas para mejorar su funcionalidad y conectividad con el establecimiento existente, y cubierta plana.

-Pool-bar: situado al este de la piscina existente y compuesto por una pequeña edificación con cubierta plana destinada a barra y almacén del bar, y una terraza exterior con muros exentos y sofás de obra dispuestos alrededor de los árboles existentes, delimitada por un pavimento de gravas a nivel del terreno natural, y una vela de lona fijada en los muros exentos.

Por otra parte, las nuevas edificaciones tendrán las siguientes características:

-Sala de yoga: consistente en un volumen de planta baja rectangular y diáfana con grandes aberturas en fachada para garantizar una óptima iluminación y ventilación natural, y cubierta inclinada de una sola pendiente. En su entorno exterior se proyecta una pérgola rectangular paralela a la edificación con un muro exento de piedra en el norte para mejorar la privacidad y tranquilidad del entorno inmediato del edificio.

-Aparcamiento de bicicletas: consistente en un volumen diáfano de planta baja rectangular, con una gran apertura al oeste para facilitar su funcionamiento, y cubierta inclinada de una sola pendiente, que se integra entre la vegetación del entorno en el que se ubica.

De acuerdo con el documento ambiental, las nuevas edificaciones no contarán con instalaciones sanitarias en su interior, por lo que no supondrán un incremento del consumo de agua potable. Respecto a las necesidades energéticas, el aparcamiento de bicicletas únicamente dispondrá de instalación de alumbrado de bajo consumo, así como un ventilador para la renovación del aire. En cuanto a la sala de yoga, se instalará un equipo de expansión directa frío/calor, instalación de alumbrado de bajo consumo y un sistema de aportación y extracción del aire, además de una instalación térmica para cubrir la demanda energética. Por otra parte, el establecimiento dispone en la actualidad de una instalación de producción fotovoltaica con una potencia pico de 19,44 kWp con excedentes de compensación, que serán utilizados en las nuevas edificaciones. En cuanto al suministro de agua potable de las edificaciones objeto de "restitución de la realidad física alterada", ésta se realiza desde aljibe existente, mientras que las aguas residuales generadas se dirigen a fosa séptica existente. Respecto al suministro energético, procede de centro de distribución existente y en servicio, de GESA-ENDESA.

El presupuesto estimado de la parte del proyecto relativa a la ampliación del agroturismo será de 101.547,82 euros y el de la parte del proyecto correspondiente a la "restitución de la realidad física alterada" de las edificaciones anexas será de 119.509,34 euros.

### 3. Evaluación de los efectos previsibles

En cuanto a la construcción de la sala de yoga y aparcamiento de bicicletas, se consideran como impactos ambientales relevantes, durante la fase de construcción, la ocupación de suelo e impacto paisajístico por los acopios de materiales y útiles necesarios para las obras, la alteración de la calidad del aire (emisión de gases contaminantes, ruidos, polvo y partículas en suspensión) y el riesgo de contaminación de las aguas subterráneas por vertidos accidentales de sustancias contaminantes. Como impactos positivos, destaca la creación de empleo temporal. Durante la fase de explotación, se consideran como efectos adversos sobre el medio ambiente la ocupación de suelo, aunque éste sea poco productivo. No se consideran afecciones significativas en la flora, dado que el acceso a las nuevas edificaciones se llevará a cabo por caminos existentes y no hay constancia de flora singular en las ubicaciones propuestas. Respecto al impacto paisajístico en fase de explotación, en todo caso, será necesario garantizar la integración paisajística de las nuevas edificaciones en el entorno.

En todo caso, en cuanto a las edificaciones ya ejecutadas y vinculadas a la actividad (almacenes, ampliación del restaurante y pool-bar) se considera que carecen o no se han estimado suficientemente los impactos ambientales derivados de su mantenimiento, en comparación con la su demolición (se amplía en el apartado 5. Análisis de los criterios del anexo III de la Ley 21/2013, de las conclusiones).

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

El órgano ambiental ha realizado consulta a las siguientes administraciones previsiblemente afectadas:

- Servicio de Protección de Especies, de la DG de Espacios Naturales y Biodiversidad.
- Servicio de Estudios y Planificación, de la DG de Recursos Hídricos.
- Servicio de Cambio Climático y Atmósfera (DG de Energía y Cambio Climático), de la Conselleria de Transición Energética y Sectores Productivos.
- Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de la DG de Territorio y Paisaje.
- Servicio de Agricultura (DG de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural), de la Conselleria de Agricultura, Pesca y Alimentación.
- DG de Emergencias e Interior, de la Conselleria de Presidencia, Función Pública e Igualdad.
- DG de Salud Pública, de la Conselleria de Salud y Consumo.
- Dirección Insular de Territorio y Paisaje, del Departamento de Territorio del Consell de Mallorca.
- Dirección Insular de Urbanismo, del Departamento de Territorio del Consell de Mallorca.
- Dirección Insular de Transición y Ordenación Turística, del Departamento de Transición, Turismo y Deportes del Consell de Mallorca.
- Terraferida.
- GOB.





-Amics de la Terra.

En el momento de redactar el presente informe, se han recibido los siguientes informes de las administraciones consultadas:

-El Servicio de Turismo del Consell de Mallorca (informe aportado por el promotor), con fecha 8 de noviembre de 2022, informó lo siguiente:

Se concluye que:

La solicitud de modernización y el proyecto presentado, tienen por objeto la mejora de los servicios y las instalaciones del establecimiento y se ajustan a los requisitos establecidos en el artículo 7 del Decreto ley 8/2020 relacionados en este informe (parte 1 y 2).

En base a los datos aportados, y como opinión no vinculante, se considera que el proyecto se ajustaría a las limitaciones urbanísticas establecidas.

-La DG de Emergencias e Interior, de la Conselleria de Presidencia, Función Pública e Igualdad, con fecha 16 de marzo de 2023, informó lo siguiente:

Se concluye que:

Una vez examinada la documentación, se considera que el proyecto de ampliación del agroturismo Son Peña en el polígono 3, parcela 307 de Sant Llorenç des Cardassar, se puede informar favorablemente dado que no se encuentra afectado por ninguno de los riesgos analizados en la planificación especial de Protección Civil.

Y, finalmente, deberá dar cumplimiento de la normativa de autoprotección, en su caso.

- El Servicio de Cambio Climático y Atmósfera (DG de Energía y Cambio Climático), de la Conselleria de Transición Energética y Sectores Productivos, con fecha 23 de marzo de 2023, informó lo siguiente:

Se concluye que:

El análisis ambiental debe incorporar la documentación justificativa necesaria con respecto a los apuntes 3.3 y 3.4 de este informe, en relación con medidas sobre mitigación de emisiones de gases de efecto invernadero y de adaptación al cambio climático.

Respecto a las consideraciones sobre contaminación atmosférica, en la fase de obras deberán tenerse en cuenta buenas prácticas para minimizar la contaminación atmosférica:

[http://www.caib.es/sites/atmosfera/ca/d/guia\\_pel\\_control\\_de\\_les\\_emissions\\_de\\_pols\\_de\\_la\\_construicio\\_i\\_demolicio-30632/](http://www.caib.es/sites/atmosfera/ca/d/guia_pel_control_de_les_emissions_de_pols_de_la_construicio_i_demolicio-30632/)

-La DG de Salud Pública, de la Conselleria de Salud y Consumo, con fecha 21 de abril de 2023, informó lo siguiente:

Se informa favorablemente dado que no se observan riesgos derivados de la construcción y explotación para la salud pública.

-El Servicio de Protección de Especies, de la DG de Espacios Naturales y Biodiversidad, con fecha 5 de mayo de 2023, informó lo siguiente:

Según el criterio del Servicio de Protección de Especies, no es previsible que el proyecto pueda suponer un efecto destacable sobre las especies de la zona, siempre que se lleven a cabo las medidas previstas, así como el plan de vigilancia ambiental.

Se concluye que:

Informo FAVORABLEMENTE sobre el proyecto de ampliación de agroturismo Son Peña, polígono 3, parcela 307, T.M. Sant Llorenç des Cardassar.

-El Servicio de Estudios y Planificación, de la DG de Recursos Hídricos, con fecha 29 de junio de 2023, informó lo siguiente:

Se concluye que:

Se informa favorablemente el «Documento ambiental del Proyecto básico de ampliación de agroturismo existente y restitución de la realidad física alterada de edificaciones anexas» del polígono 3, parcela 307 del T.M. Sant Llorenç des Cardassar, con las siguientes condiciones :

1. Si el suministro de agua potable del agroturismo proviene del sondeo ARE\_2556\_Vigent-DI-22893 con el uso de regadío, se debe solicitar el cambio de uso al Servicio de Aguas Subterráneas de la DGRH. Si el suministro de agua potable se realiza mediante camiones cisterna, éste se llevará a cabo por empresa autorizada, se recomienda que el agua suministrada provenga de una masa de



- agua en buen estado y que se realice un registro de los albaranes o facturas oficiales de los volúmenes suministrados. En caso de que el abastecimiento se realice a partir del almacenamiento de agua de lluvia, debe cumplir con la normativa sanitaria vigente.
- En relación a la gestión de las aguas pluviales, debe dar cumplimiento a lo que establece el artículo 51 del PHIB 2022.
- El sistema de depuración existente debe cumplir en todo momento con los requisitos establecidos en el artículo 70 del PHIB 2022, para los establecimientos de hostelería con una capacidad superior a 12 habitantes equivalentes.
- Se debe cumplir con el art. 2 punto 1 c) del Decreto ley 1/2016, de 12 de enero, de medidas urgentes en materia urbanística.
- 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: Se proyecta la ampliación de un agroturismo existente (agroturismo Son Penya), con la construcción de una sala de yoga con pérgola exterior y una edificación para el aparcamiento de bicicletas, así como la «restitución de la realidad física alterada de las edificaciones anexas» destinadas a ampliación del restaurante existente, almacén, almacén de la lavandería existente, sala de personal, y pool-bar con terraza exterior. El proyecto no supondrá alteración del número de unidades de alojamiento (20), ni de las plazas turísticas (40) autorizadas. Las edificaciones existentes objeto de «restitución de la realidad física alterada» (mantenimiento) son varios volúmenes aislados de una sola planta, construidas sin licencia en los años 2015 (almacenes) y 2018 (ampliación del restaurante y pool-bar), mientras que las nuevas edificaciones consisten en una sala de yoga y un aparcamiento de bicicletas.

2. Ubicación del proyecto: Se localiza en el Camí de Son Berga, polígono 3, parcela 307, del T.M. Sant Llorenç des Cardassar. De acuerdo con el PTM, los terrenos afectados por el proyecto están calificados como suelo rústico general (SRG), y, según las NS de Sant Llorenç des Cardassar, corresponden a zona agrícola. No se encuentran afectados por áreas de prevención de riesgos (APR) de inundación, erosión, deslizamiento o incendios. Según el IV Plan Forestal de las Islas Baleares 2015-2024, se corresponde con una zona sin riesgo o bajo riesgo de incendio forestal.

Los terrenos objeto de las actuaciones previstas se localizan fuera de espacios de relevancia ambiental, de espacios definidos 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, y de hábitats de interés comunitario (HIC). Dentro de la parcela de referencia, muy próximo a la ubicación propuesta por el edificio destinado a aparcamiento de bicicletas, encontramos los HIC Matorrales termomediterráneos y predesérticos (5330) y Pinares mediterráneos de pinos mesogeanos endémicos (9540). La zona de estudio se sitúa dentro de la Unidad Paisajística 6 (UP-6) “Levante”. Según el documento ambiental, se corresponde con terrenos mayoritariamente agrícolas, con zonas de bosquecillos en los extremos norte y sur de ésta, siendo el área ocupada por el conjunto de edificaciones del agroturismo una zona antropizada sin vegetación agrícola ni forestal.

El proyecto se localiza sobre la masa de agua subterránea 1818M2 Santa Cirga, acuífero profundo en mal estado cualitativo y buen estado cuantitativo, con moderada vulnerabilidad a la contaminación. Las edificaciones objeto de estudio se localizan dentro del perímetro de restricciones moderadas (250 - 1.000 m) de dos pozos de abastecimiento urbano (CAS\_1024\_Vigent-A\_S\_7513 y A\_S\_7519\_Vigent-A\_S\_7519).

De acuerdo con el Servicio de Protección de Especies, en la zona donde se ubica el proyecto no hay constancia de la presencia de especies catalogadas o amenazadas, ni de nidos de rapaces a menos de 1.000 m de distancia. Según el documento ambiental, el elemento catalogado más próximo a la parcela donde se ubica el agroturismo se conoce con el nombre de Son Pocapalla/Son Costes, a más de 800 m de distancia.

3. Características del potencial impacto: se considera que en el documento ambiental faltan, entre otros, valoraciones del consumo de agua, de la generación de aguas residuales, de la producción de residuos, del consumo energético y del impacto paisajístico del mantenimiento de estas edificaciones anexas, para poder comparar de forma correcta cuáles serán los impactos ambientales de una alternativa y otra, teniendo en cuenta el apartado 9.2 de la Instrucción del Consejero de Medio Ambiente y Territorio para establecer criterios de actuación en relación con los procedimientos de evaluación ambiental de planes, programas y proyectos (BOIB núm. 56, 28.04.2022). Por otra parte, debe tenerse en cuenta que la demolición de estas edificaciones y retirada de los residuos, si procede, supondrá la posibilidad de aprovechar estos terrenos para ampliar la superficie de zonas ajardinadas del agroturismo. Asimismo, en caso de que parte del suministro de agua potable de las edificaciones anexas a la actividad se realice mediante camiones cisterna, deberían evaluarse los impactos ambientales derivados del tráfico de estos vehículos.

### Conclusiones del informe de impacto ambiental

Primero. No sujetar a evaluación de impacto ambiental ordinaria el Proyecto básico de ampliación de agroturismo existente y restitución de la realidad física alterada de edificaciones anexas, polígono 3, parcela 307 (T.M. Sant Llorenç des Cardassar)», respecto de la parte relativa a la ejecución de las dos nuevas edificaciones vinculadas a la actividad (sala de yoga y aparcamiento de bicicletas), dado que no se prevé que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente de acuerdo con los criterios del anexo III de la Ley 21/2013, siempre que se cumplan las medidas propuestas en el documento ambiental, firmado por D<sup>a</sup>. Ana Delgado Núñez, ingeniera técnica agrícola, de la consultora Gest Ambiental, con fecha 25 de julio de 2022, y las siguientes condiciones:



1. En la fase de obras deberán tenerse en cuenta buenas prácticas para minimizar la contaminación atmosférica:  
[http://www.caib.es/sites/atmosfera/ca/d/guia\\_pel\\_control\\_de\\_les\\_emissions\\_de\\_pols\\_de\\_la\\_construccion\\_i\\_demolicio-30632/](http://www.caib.es/sites/atmosfera/ca/d/guia_pel_control_de_les_emissions_de_pols_de_la_construccion_i_demolicio-30632/)
2. Dado que la masa de agua subterránea tiene una vulnerabilidad moderada a la contaminación, se atenderá a lo dispuesto en el art. 2, letra c), del Decreto ley 1/2016, de 12 de enero, de medidas urgentes en materia urbanística: «Durante la ejecución de las obras deben adoptarse las máximas precauciones para evitar el vertido de sustancias contaminantes, incluidas las derivadas del mantenimiento de las maquinarias».
3. Los acopios de materiales, útiles e instalaciones auxiliares temporales necesarias para las obras deberán situarse fuera de los HIC Matorrales termomediterráneos y predesérticos (5330) y Pinares mediterráneos de pinos mesogeos endémicos (9540), próximos a la ubicación propuesta para el edificio destinado a aparcamiento de bicicletas.
4. El acabado de estas nuevas edificaciones deberá cumplir con las prescripciones de la norma 22 del Plan Territorial de Mallorca, en cuanto a su integración paisajística en el entorno.
5. El Plan de Vigilancia Ambiental (PVA) deberá disponer de una partida específica dentro del presupuesto del proyecto que incluya el coste de las medidas a implantar y su seguimiento ambiental, incluyendo indicadores de seguimiento, el establecimiento de umbrales y actuaciones que se llevarán a cabo en caso de su incumplimiento, durante cada una de las fases del proyecto.

**Segundo.** Respecto a las construcciones ya ejecutadas y vinculadas a la actividad (almacenes, ampliación del restaurante y pool-bar), construidas sin licencia entre los años 2015 y 2018, se considera que no se pueden evaluar porque no se da cumplimiento al segundo punto del apartado noveno de la Instrucción del consejero de Medio Ambiente y Territorio para establecer criterios de actuación en relación con los procedimientos de evaluación ambiental de planes, programas y proyectos (BOIB núm. 56, 28.04.2022): «No obstante, se admitirán a trámite las solicitudes de evaluación de un proyecto de una instalación o actividad existente, si se paraliza la actividad durante todo el procedimiento, y el proyecto incluye, en su caso, la previa restitución de la realidad física alterada así como el estudio de alternativas para una nueva instalación o actividad con justificación de la solución adoptada teniendo en cuenta los efectos sobre el medio ambiente», dado que no queda acreditada en la documentación aportada la paralización de la actividad durante todo el procedimiento, y, además, falta o no se ha estimado suficientemente el impacto ambiental (consumo energético y de agua, generación de aguas residuales, producción de residuos, impacto paisajístico...) derivado del mantenimiento de las edificaciones referidas, en comparación con su demolición, que justifique su selección dentro del apartado de alternativas del proyecto.

En consecuencia, de acuerdo con el artículo 9.1 de la Ley 21/2013, se recuerda que no tendrán validez los actos de autorización de estas actuaciones por no haber sido sometidas previamente a evaluación ambiental, sin perjuicio de que pueda pasar una evaluación posterior si cumpliera lo indicado en el artículo 14.7 del texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Illes Balears, con el redactado dado por la disposición final segunda de la Ley 9/2022, de 23 de noviembre, de régimen jurídico y de procedimiento de las actividades sujetas a autorización ambiental integrada, y el noveno apartado de la Instrucción referida en el párrafo anterior.

**Tercero.** Se publicará el presente informe ambiental en el Boletín Oficial de las Islas Baleares, de acuerdo con lo que dispone el artículo 47.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. Además, se dará cuenta al Pleno de la CMAIB y al comité técnico de Evaluación de Impacto Ambiental (AIA).

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

**Quinto.** El informe de impacto ambiental no será objeto de recurso alguno, sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en la vía administrativa o judicial ante el acto, en su caso, de autorización del proyecto, de acuerdo con lo que dispone el artículo 47.5 de la Ley 21/2013.

**Sexto.** Esta 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 su aprobación.

*(Firmado electrónicamente: 7 de diciembre de 2023)*

**La directora general de Coordinación y Armonización Urbanística**

Maria Paz Andrade Barberá

Por suplencia de la presidencia de la CMAIB

(BOIB núm. 106 de 29 de julio 2023)

