

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA

CONSEJERÍA DE VIVIENDA, TERRITORIO Y MOVILIDAD

690

Acuerdo del Pleno de la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares sobre el Proyecto cambio de uso para agroturismo, polígono 2, parcela 4, T.M. Artà (119A/2022)

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 noviembre de 2023,

DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

El “Proyecto de reforma de edificaciones existentes para agroturismo en la finca s'Ametlerar (T.M. Artà)” debe ser objeto de evaluación de impacto ambiental ordinaria, de acuerdo con el artículo 13, apartado 1, letra b) 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: «Los proyectos que figuren en el anexo 1 de esta ley», en relación con los proyectos consignados en el punto 8 del grupo 10: «Proyectos de urbanizaciones e instalaciones hoteleras fuera de las zonas urbanas y construcciones asociadas», dado que el proyecto se localiza dentro del LIC y ZEPA ES0000227 «Muntanyes d'Artà».

El EIA se expuso al público el 26 de febrero de 2022 (BOIB núm. 30) y la tramitación a seguir es la establecida en la Ley 21/2013 y el Decreto legislativo 1/2020.

Por lo que, después de haber sido sometida a evaluación de impacto ambiental ordinaria, con carácter previo a su autorización administrativa, procede formular su declaración de impacto ambiental de acuerdo con el artículo 41 de la Ley 21 /2013.

1. Antecedentes

En fecha 09/09/2019 tiene entrada en la CMAIB documentación del Ayuntamiento de Artà relativa a solicitud de inicio de EIA ordinaria del Proyecto de reforma de edificaciones existentes para Agroturismo en la finca S'Ametlerar (T.M. Artà) – exp. 159A/2019 – (RE SAA 1.143).

En fecha 23/04/2020, se dicta Resolución del presidente de la CMAIB de finalización de la EIA ordinaria del exp. citado, por falta de presentación de documentación requerida del órgano sustantivo relativa a consultas a administraciones públicas previsiblemente afectadas por el proyecto. Se notifica posteriormente la resolución del expdte. al órgano sustantivo y al promotor del proyecto.

2. Información del proyecto

El objeto del proyecto es la reforma de tres edificaciones rurales existentes, con fecha de construcción anterior a 1956, en la finca s'Ametlerar (Colònia de Sant Pere, T.M. Artà), destinadas en la actualidad a vivienda e instalaciones agrícolas complementarias, para su conversión a agroturismo de 42 plazas. La finca está inscrita en el Registro Insular Agrario de Mallorca como explotación preferente (núm. 2.446), con un total de 167,45 ha destinadas en la actualidad al cultivo de cebada, pastos para forrajes, arbolado de secano como frutales y frutos de cáscara, así como a la explotación ganadera.

La parcela donde se desarrollan las actuaciones se trata de la parcela 4, polígono 2, con una superficie total de 4.973.245 m2, la cual forma parte de la finca de s'Ametlerar, conjuntamente con otras parcelas no afectadas por el proyecto. Asimismo, se contempla la construcción de una piscina exterior con una superficie de 117 m2 de lámina de agua y 382,50 m2 de superficie exterior pavimentada, y zonas ajardinadas.

Respecto a las edificaciones existentes, las actuaciones previstas son las siguientes:

- Edificio 1, que dispone de planta baja (547,28 m2 + 14,50 m2 de porches) y primera planta (349,40 m2). Este edificio se reforma (903,93 m2) y amplía (17,10 m2) con una escalera de emergencias y un ascensor adaptado, para convertirse en el edificio principal del agroturismo con un total de 15 habitaciones dobles con baño en cada una de ellas y zonas comunes. Cuenta con una superficie exterior pavimentada de 717,70 m2.
- Edificio 2, que dispone de planta baja (281,70 m2 + 7,90 m2 de porches). Se prevé su reforma (228,43 m2), demoliendo una parte (57,22 m2) y regularizando el cuerpo de edificación principal en planta baja, para albergar el comedor, cocina y aseos. Cuenta con una superficie exterior pavimentada de 111,10 m2.
- Edificio 3, que dispone de planta baja (256,20 m2) + edificio anejo (24,70 m2), el cual se reformará íntegramente para acoger 6 habitaciones dobles con baño y un jardín de 16 m2. Dispone de una superficie exterior pavimentada de 254,89 m2.





La parcela cuenta con una servidumbre de paso de 6 metros de anchura y otra de acueducto hasta una parcela ajena, donde se encuentran los tres pozos existentes en el centro de la finca y pertenecientes a otro titular (ref. catastral 07006A002000050000IY), para el abastecimiento de agua a la actividad. También existe dentro de esta parcela ajena un depósito de almacenamiento, además de otro depósito cercano, semienterrado, dentro de la finca. Por otro lado, próximo a la edificación principal encontramos una antigua zona de extracción ocasional, según el EIA.

Por otra parte, se prevé dotar a la actividad de placas para la producción de ACS en las cubiertas de las edificaciones, iluminación exterior, dos fosas sépticas para el tratamiento de aguas residuales (una para los edificios 1 y 2, con separador de grasas previo, y otra para el edificio 3), aljibe para la recogida de aguas pluviales y zona de aparcamiento exterior de 20 plazas con arbolado, así como las redes exteriores necesarias para la actividad de electricidad o abastecimiento de agua, entre otros. El acceso a la parcela se realiza desde la ctra. Ma-3331, cuyo desvío desde la ctra. Ma-12 se localiza justo en la entrada de la finca.

El presupuesto estimado de ejecución del proyecto es de 999.209,26 euros (no incorpora partida específica correspondiente a medidas ambientales ni al plan de vigilancia ambiental).

3. Elementos ambientales significativos del entorno del proyecto

Las edificaciones y los terrenos afectados por el proyecto se localizan en suelo rústico protegido (SRP), área natural de especial interés (ANEI), dentro de espacios Red Natura 2000 (LIC y ZEPA ES0000227 «Muntanyes d'Artà») y dentro del ámbito del Parque natural de la Península de Llevant y reservas naturales de Cap Ferrutx y Cap des Freu (ES530007).

De acuerdo con el EIA, en el sector objeto de estudio el estrato arbóreo autóctono está formado mayoritariamente por pinos blancos y acebuches de porte apreciable y su presencia se circunscribe a los márgenes tanto de las parcelas cultivables como de los caminos de acceso y servicio de la propiedad. Según la IDEIB, la edificación 3 se ubica sobre los hábitats de interés comunitario (HIC) Matorrales termomediterráneos y predesérticos (5330) y Prados y eriales mediterráneos con gramíneas y anuales, basófilos (Thero-Brachypodietea) (6220), hábitat prioritario.

Las edificaciones 1 y 2 del proyecto se sitúan en el área de prevención de riesgos (APR) de incendios. Según el IV Plan Forestal de las Islas Baleares 2015-2024 se corresponde con zonas con bajo riesgo de incendio forestal pero muy próximas a zonas con alto riesgo de incendio forestal.

La parcela objeto de estudio es atravesada de noroeste a sur por el torrente de s'Ametlerar, sin afección a las edificaciones que se convierten en agroturismo.

La actividad se localiza sobre la masa de agua subterránea 1817M4 "Ses Planes", acuífero poco profundo en buen estado cualitativo y cuantitativo, y moderada vulnerabilidad a la contaminación. También se ubica dentro del perímetro de restricciones moderadas (250 - 1.000 m) de los tres pozos de abastecimiento urbano que suministrarán agua al agroturismo (CAS_637_Vigent-DI-_15220, CAS_637_Vigent-DI-_18409, CAS_6).

De acuerdo con el Servicio de Protección de Especies, en el ámbito de actuación hay constancia de la presencia de las siguientes especies protegidas: tortuga mediterránea (*Testudo hermanni*), especie silvestre en régimen de protección especial (RD 139/2011), y palmito (*Chamaerops humilis*), especie de especial protección (Decreto 75/2005). No hay constancia de la presencia de nidos de rapaces a menos de 1.000 m de las edificaciones afectadas por el proyecto.

Según el visor cartográfico de la IDEIB, en la zona afectada por el proyecto no se localiza ningún elemento de interés patrimonial catalogado. En cualquier caso, existen cerramientos de piedra en seco.

4. Resumen del proceso de evaluación

4.1. Fase de información pública y de consultas

En el BOIB nº. 30, de 26 de febrero de 2022, se publica anuncio relativo a la información pública del expediente de la declaración de interés general de dicho proyecto (IP2-2022-IG). También se publica anuncio de exposición pública en la página web del Consell de Mallorca y en el diario «Última Hora».

Dentro del trámite de declaración de interés general del proyecto, se llevaron a cabo las siguientes consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas:

- Ayuntamiento de Artà.
- Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo, de la DG de Espacios Naturales y Biodiversidad:



Se concluye que:

Dadas las características y la naturaleza del asunto de referencia, se informa lo siguiente:

En el caso de aprobarse el proyecto, deberá ejecutarse una franja de autoprotección con las indicaciones de la Resolución del conseller de Medio Ambiente y Territorio, de 15 de febrero de 2021. Estas franjas deberán ejecutarse alrededor de cualquier edificación que confronte con zona forestal y en los caminos de la finca que pasen por zona forestal.

Durante la realización de las obras deberá cumplirse el Decreto 125/2007, de 5 de octubre, por el que se dictan normas sobre el uso del fuego y se regula el ejercicio de determinadas actividades susceptibles de incrementar el riesgo de incendio, especialmente en lo que se refiere a las medidas de prevención durante la época de peligro de incendio forestal y las acciones coyunturales de prevención.

También se recuerda que el cumplimiento de las medidas incluidas en este informe no excluye de la responsabilidad de los propietarios/promotores en el cumplimiento de la legislación específica adecuada y en el uso responsable de los medios que puedan ser causantes de un incendio forestal o de los daños que un incendio forestal pueda causar.

Servicio de Planificación en el Medio Natural, de la DG de Espacios Naturales y Biodiversidad:

Se concluye que:

En relación al ámbito de Red Natura 2000, se informa favorablemente sobre la reconversión de vivienda y edificios agrícolas en agroturismo en la Finca de s'Ametlerar (Artà, polígono 2, parcela 4), siempre que se cumplan los condicionantes siguientes:

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

Con el objetivo de evitar perturbaciones sobre la fauna presenta la zona, no se podrán generar ruidos fuertes o estridentes durante la ejecución de las obras, especialmente entre los meses de febrero a junio, ambos inclusive.

Durante las 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.

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).

Se prohíbe la apertura de nuevos caminos y viales.

Todos los residuos que se generen deberán ser retirados y entregados a un gestor autorizado.

En relación al aparcamiento se seguirá la recomendación del estudio de impacto ambiental presentado en relación a la preservación de los pies existentes de palmito (*Chamaerops humilis*) y acebuche (*Olea europaea ssp. sylvestris*) o en caso de no ser posible su trasplante. En ningún caso se ampliará la zona destinada a aparcamiento.

La documentación presentada no detalla la ubicación de las conducciones de instalaciones eléctricas y agua potable. En cualquier caso, las nuevas conducciones se deberán instalar de forma enterrada siguiendo el trazado de los caminos existentes.

El proyecto no describe las actuaciones de jardinería a realizar, si bien en los planos se observa la presencia de zonas ajardinadas en el espacio inmediato de las construcciones. Estas zonas ocupan una zona antropizada y no se observa ningún perjuicio significativo a la vegetación existente. En cualquier caso y en el supuesto de que se vean afectados se preservarán los pies de palmito (*Chamaerops humilis*), mata (*Pistacia lentiscus*) y acebuche (*Olea europaea ssp. sylvestris*). En la elección de especies se prohíbe la plantación de las detalladas en el catálogo Español de especies invasoras (Real decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el catálogo Español de especies exóticas invasoras), igualmente recomienda optar por especies adaptadas al clima mediterráneo con bajos requerimientos hídricos tal y como se detalla en el estudio de impacto ambiental presentado. En ningún caso se realizarán actuaciones de jardinería que impliquen la destrucción o modificación sobre los hábitats de interés comunitario existentes.

Debe descartarse la medida correctora M-22 propuesta en el estudio de impacto ambiental en relación a la restauración de la gravera y posterior conversión a zona de recreo. Esta actuación requiere un estudio previo que no se ha realizado ni proyectado, por tanto, no se pueden evaluar correctamente las afecciones.

En relación con la depuración de las aguas residuales el proyecto y planos no aportan ninguna información. Si bien el estudio de EIA en la alternativa 1A realiza un análisis donde determina:



La instalación de 2 fosas sépticas independientes una para el servicio de los edificios 1 y 2 a la que se añade un separador de grasas y otra para el edificio 3. Las fosas cumplen con los condicionantes impuestos en el PHIB en cuanto a parámetros de depuración y gestión de lodos resultantes de acuerdo a las determinaciones del RD 1620/2007. Se detalla la propuesta de ubicación en las figuras anteriores 5 y 6.

En relación al ámbito del nuevo PORN de la Península de Llevant y ampliación del Parque natural de la Península de Llevant, se informa favorablemente, puesto que no se prevé que la actividad suponga un acto de transformación sensible de la realidad física y biológica siempre que se cumplan los condicionantes anteriores.

Servicio de Protección de Especies, de la DG de Espacios Naturales y Biodiversidad:

Se informa que:

Según el criterio de este servicio, las actuaciones proyectadas podrían suponer un riesgo para la tortuga mediterránea, *Testudo hermanni*. Es necesario incorporar medidas preventivas para evitar los efectos sobre esta especie.

Se concluye que:

Informo FAVORABLEMENTE sobre el proyecto de agroturismo en la explotación agrícola s'Ametlerar SL, polígono 2, parcela 4, TM de Artà, con los siguientes CONDICIONANTES:

Realizar batidas diarias antes del inicio de las tareas de rehabilitación para garantizar que no existen ejemplares de tortuga mediterránea que puedan encontrarse ocultos y evitar aplastamientos por la maquinaria. En caso de encontrar un ejemplar, se liberará a una zona segura.

Mantener las zanjas abiertas el menor tiempo posible para evitar la caída de fauna. En todo caso se recomienda realizar una revisión diaria para comprobar la posible presencia de fauna y la colocación de elementos a modo de rampa que facilite la salida de los ejemplares.

Servicio de Estudios y Planificación, de la DG de Recursos Hídricos:

Se concluye que:

No se puede emitir sentido del informe hasta que no se presente la siguiente documentación (subsanación de deficiencias):

En relación al suministro de agua potable de la finca, debe presentarse el cálculo de las necesidades hídricas (consumo máximo anual previsto y consumo punta de la temporada alta) del agroturismo y de la explotación agraria y justificar la procedencia del volumen de agua anteriormente calculado (convenio de aprovechamiento para recibir agua de los pozos de titularidad municipal existentes en la finca, pozos legalizados, aljibes de almacenamiento de agua de lluvia de los tejados del edificio...).

Servicio de Gestión del DPH, de la DG de Recursos Hídricos.

Servicio de Aguas Subterráneas, de la DG de Recursos Hídricos.

DG de Energía y Cambio Climático, de la Conselleria de Transición Energética, Sectores Productivos y Memoria Democrática:

Se concluye que:

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_construccio_i_demolicio-30632/

2. Los impactos directos e inducidos sobre el consumo energético, la punta de demanda y las emisiones de gases de efecto invernadero deben cuantificarse. Además, debe analizarse la vulnerabilidad y adaptabilidad ante el cambio climático.

3. Además, se hacen las siguientes recomendaciones:

- Dentro de todas las posibilidades de generación de energía no se ha tenido en cuenta la energía eólica ni fotovoltaica, podría sondearse la incorporación de estos dos sistemas.
- Habilitar zonas dentro de los terrenos que utilicen ventilación natural, sombra de vegetación y evapotranspiración para conseguir el confort térmico.
- Teniendo en cuenta que en los próximos años el 100% de los vehículos de alquiler deberán ser eléctricos, deberían instalarse puntos de carga.
- Se podría considerar aportar a los clientes vehículos alternativos para sus desplazamientos (bicicletas...)
- Para reducir la huella de carbono de la fase constructiva, se recomienda utilizar materiales sostenibles. Se puede consultar el Catálogo de materiales sostenibles de las Islas Baleares que se puede consultar en el siguiente enlace:





https://dspace.uib.es/xmlui/bitstream/handle/11201/151761/Memoria_EPSU1002.pdf?sequence=1

DG de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural, de la Conselleria de Agricultura, Pesca y Alimentación:

Se concluye que:

En relación al expediente antes citado y vista la documentación presentada, la parcela forma parte de la explotación agraria a nombre de Explotación Agrícola s'Ametlerar, inscrita en el registro con el número 2.446 como Preferente con una superficie total de explotación de 167,44 ha que genera 5,46 unidades de trabajo agrario (UTA):

En la Ley 13/2019, de 31 de enero, agraria de las Islas Baleares, el 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 y Desarrollo Agrario, informa favorablemente el objeto del proyecto desde el punto de vista agrario.

Servicio de Minas (DG de Política Industrial), de la Conselleria de Transición Energética, Sectores Productivos y Memoria Democrática:

Se informa que:

Lo que se propone es un agroturismo en una finca de Artà llamada s'Ametlerar con la documentación siguiente:

- AIP Agroturismo s'Ametlerar V5.
- EIA Agroturismo s'Ametlerar V5.
- ERA Agroturismo s'Ametlerar V5.

Se hace referencia a la existencia de una antigua cantera de caliza «que fue objeto de cese conforme se adquirió la finca por parte de los actuales propietarios»

En las fotografías que acompañan el Estudio de impacto ambiental no se aprecia claramente que se haya procedido a la restauración de la superficie de la cantera.

Se ha procedido a revisar el Registro Minero y, efectivamente, no se encuentra en el mismo. Pero no como señala el proyectista debido a «La escasa entidad de esta cantera queda de manifiesto tras comprobar como la misma no figura inscrita en el Registro Minero de las Islas Baleares según determinaciones del artículo 12 de la Ley 10/2014, de 2 de octubre, de Ordenación Minera de las Islas Baleares», sino simplemente porque no todas las explotaciones mineras están registradas todavía en el mismo, puesto que se empezó por las que estaban activas en 2014.

Dado que no se tiene constancia de la finalización al menos en los últimos años de ninguna cantera en Artà, se ha procedido a analizar las fotografías aéreas de la IDEIB.

Así, en la parcela de referencia se aprecia que se abrió la cantera entre el año 1984 y 1990.

En todo caso, si bien no está en el Registro Minero todavía, a la vista de los años de explotación que aparecen en la IDEIB, sí que tendría que estar en los anexos del PDSPB de 1999.

Por las fechas del fin de la explotación, podrían ser las explotaciones Sa Viñaza, de baja en 1991 de caliza, número 197 o también otra explotación que también se llamaba Ses Fontanella de 1986, número 393, que aparecen en el anexo 5 de canteras inactivas del PDSPB.

Sin embargo, son necesarios más datos para saber exactamente cuál es la explotación minera y el alcance de la obligación de restaurarla o si ya se puede dar como caducada únicamente si está en condiciones de seguridad para personas y bienes.

Por todo ello, entiendo que hace falta más información por parte del promotor en cuanto al anterior propietario de la finca y si quedó alguna obligación minera y poder proceder a la caducidad de la explotación minera adecuada, y en el registro minero, si procede.

Debe recordarse que para caducar una explotación minera se debe proceder a lograr que quede en condiciones de seguridad para personas y cosas, en caso de que haya obligación de restaurar según un proyecto aprobado, la explotación de la antigua cantera tiene obligación de hacerlo. Restaurar es dejar la explotación en condiciones adecuadas, pero siempre según proyecto de restauración aprobado.

También, que mientras no ha caducado la explotación minera, todo el suelo ocupado por esta es suelo de uso extractivo.



Se debe recordar también que la LOMIB, en el artículo 47.2 señala que: «En las canteras la autorización de las cuales haya caducado con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley, sin que conste justificada su restauración o reutilización, y en las incluidas en el anexo 5 – Catálogo de canteras inactivas – del Plan director sectorial de canteras de las Islas Baleares, el Consejo de la Minería, a propuesta de alguno de sus miembros, y siempre con el informe previo favorable de la dirección general competente en materia de minería hará la propuesta de instar la persona propietaria del terreno a restaurarlo o reutilizarlo, lo cual en ningún caso implicará derecho a la explotación».

Dado que lo que se propone es una reutilización de una antigua mina, en el supuesto que se ha señalado, podría ser el mismo propietario del terreno el que se encargara de que la antigua explotación quedara en condiciones de seguridad de los terceros que serían sus clientes, de forma que dejara de ser suelo extractivo, puesto que no se observa que el promotor deje la cuestión de la seguridad clara para sus clientes dentro del proyecto, en cuanto a la proximidad a las casas de la antigua cantera.

Cómo se puede ver, hay una serie de posibilidades, que tan solo pueden ser respondidas con un análisis de la situación administrativa de la cantera y todo parte del hecho que el promotor pretende una reutilización en la finca mencionada.

Entiendo que debe tenerse en cuenta esta circunstancia dado que si finalmente se debe realizar una restauración y no únicamente una limpieza y cumplimiento de las condiciones de seguridad, el promotor debería tener en cuenta esta circunstancia.

Finalmente, debe ponerse de manifiesto que se ha procedido a requerir información al promotor sobre esta antigua explotación minera, con el fin de conocer su situación administrativa y lograr su restauración, si procede.

Dirección Insular de Ordenación del Territorio y Paisaje, del Consell de Mallorca:

Se concluye que:

Respecto al PTIM

- De acuerdo con la N. 22 el vallado exterior de la finca, en caso de que se intervenga, deberá permitir el paso del agua y de la fauna silvestre. Además se recuerda que no se pueden abrir nuevos caminos de titularidad privada, excepto aquellos que transcurran íntegramente por el interior de una finca y sirvan para las necesidades de esta, o transcurran íntegramente por varias fincas a título de servidumbre de paso para uno o varios predios dominantes.
- Por otro lado, no se permite la publicidad fija mediante vallas, carteles o medios acústicos excepto los de identificación del establecimiento con las dimensiones limitadas.
- En cuanto a las luminarias exteriores, de acuerdo con la N. 44 el emplazamiento de las edificaciones corresponde a la zona E1 (Áreas con entornos oscuros), puesto que se sitúa en una zona ANEI por lo que se debe tener en cuenta que el valor del flujo hemisférico superior instalado debe ser del 0%.

Respecto al PIAT

- No le es de aplicación, puesto que la solicitud de licencia de obras es anterior al día 28 de julio de 2018 en el que se publicó el acuerdo de aprobar inicialmente el Plan.
- DG de Salud Pública y Participación, de la Conselleria de Salud y Consumo.
- Dirección Insular de Turismo, del Consell de Mallorca.
- Dirección Insular de Patrimonio, del Consell de Mallorca.
- Asociación de Vecinos de s0Estanyol de la Colònia de Sant Pere.
- GOB.
- Amics de la Terra.
- Terraferida.

Alegaciones

No constan en el expediente alegaciones al proyecto.

No se han realizado consultas transfronterizas por no considerarse necesario.

5. Análisis técnico del expediente

5.1. Alternativas

Se plantean varias alternativas en diferentes fases:

Fase I: Alternativa 0 (no ejecución del proyecto) / Alternativa 1 (ejecución del proyecto)

Según el EIA, se descarta la alternativa 0 porque supondría no poder complementar las actuales rentas agrícolas y ganaderas de la finca con una actividad turística de alta calidad, con la conservación y mejora de las actuales dependencias edificatorias de s'Ametlerar, sin que se afecte su actividad tradicional.

Fase II: Alternativa 1A / Alternativa 1B

Ambas alternativas consisten en la ejecución del proyecto, aprovechando las edificaciones existentes (alternativa 1A), o bien eliminándolas y construyendo nuevas (alternativa 1B) para las 21 unidades de alojamiento previstas. Se descarta la alternativa 1B por los previsibles impactos ambientales derivados, como la generación de residuos de construcción y demolición, de ruido, de polvo y vibraciones, entre otros.

Fase III: Alternativa 1A' / Alternativa 1A''

Se analizan las dimensiones y emplazamiento de elementos asociados a la actividad, como los dos sistemas autónomos de depuración previstos.

Respecto a las dimensiones de los elementos de depuración, se proponen dos fosas sépticas independientes, una para el tratamiento de las aguas residuales procedentes de los edificios 1 y 2 (con una separación previa de los aceites de las cocinas) y otra para el edificio 3, en cumplimiento de los condicionantes establecidos en la normativa vigente.

En cuanto a su emplazamiento, se plantean dos ubicaciones para cada una de las fosas sépticas.

Se selecciona la propuesta alternativa (en amarillo), dado que no discurre por zonas de vegetación natural, la longitud de la red planteada es mucho menor, el vaciado periódico de la fosa séptica no interfiere en el uso turístico de las edificaciones 1 y 2, y no es necesario el uso de bombas impulsoras al disponerse a cota de terreno más baja respecto de las edificaciones.

5.2. Principales impactos de la alternativa escogida y su corrección

Los principales impactos serán los siguientes:

a) Suelo y subsuelo

Según el EIA, durante la fase de construcción, la actuación constructiva planteada por la demolición del edificio 2 y la reforma de los edificios 1, 2 y 3 existentes para su conversión en agroturismo, únicamente implicará una leve modificación de la geomorfología de la parcela en el espacio a ocupar por la piscina y terrazas anexas a los edificios 1 (recepción y habitaciones) y 2 (comedor), a consecuencia de la necesaria excavación del hueco de la piscina y de sus terrazas circundantes y del movimiento de tierras asociado a esta actuación.

b) Emisiones

Durante la fase de demolición, reforma y construcción de las edificaciones del futuro agroturismo se producirá un aumento en las emisiones de partículas y de polvo (provenientes de los movimientos de tierras, del funcionamiento y uso de la maquinaria, de la presencia y remoción de acopios de material de construcción, y de la misma ejecución de las obras) y de ruidos, lo que dará lugar a una pérdida de la calidad atmosférica tanto del medio como de su entorno más inmediato. Sin embargo, este impacto se considera compatible con la implantación de medidas correctoras, como la realización de riegos periódicos o el uso de maquinaria eficiente. Debe tenerse en cuenta, por otra parte, la inexistencia de viviendas en el entorno que puedan resultar afectadas por estos impactos (> 1,5 km de distancia de la vivienda más próxima).

c) Hidrología y recursos hídricos

Durante las obras existe un riesgo de contaminación accidental de las aguas subterráneas. En cualquier caso, se prevé que el mantenimiento de las maquinarias no se realice en el ámbito del proyecto, por lo que este riesgo se minimizará. Por otra parte, respecto a los cursos de escorrentía superficial existentes dentro de la parcela afectada por el proyecto y en sus márgenes, no se prevé afección de las obras. En cuanto a las zonas pavimentadas, será necesario que éstas se ejecuten con materiales permeables para no disminuir la capacidad de infiltración de las aguas pluviales en el terreno.

Durante la fase de funcionamiento, se prevé un incremento del consumo de recursos hídricos respecto a la situación actual. El EIA justifica que se podrá atender a este incremento de la demanda hídrica, mediante la recogida de agua de lluvia, agua de captaciones existentes (convenio) y nuevas captaciones. En todo caso, deberá disponerse de las autorizaciones necesarias de la DG de Recursos Hídricos, en cuanto a los volúmenes de extracción destinados a la actividad.



d) Flora

Según el EIA, la vegetación natural no experimentará ninguna afección a consecuencia de la ejecución material de las obras. Se prevé que los diversos ejemplares de higueras jóvenes y de almeces de porte arbóreo considerable existentes en el ámbito de actuación, serán conservados en el medio en la medida de lo posible.

Por otra parte, se prevé que la vegetación natural existente pueda ser complementada con la siembra de otras especies propias de la zona y de bajo requerimiento hídrico, sin introducción de flora exótica, lo que contribuirá a mejorar la percepción visual de la zona de estudio.

e) Fauna

Según el EIA, la ejecución del proyecto supondrá el uso de maquinaria pesada, la remoción de tierras, la generación de ruido y polvo, y la emisión de vibraciones, entre otros, lo que causará el alejamiento de la fauna natural de la zona durante la fase de demolición, reforma y construcción del Agroturismo. En este sentido, es necesario incorporar la determinación de que no se puedan generar ruidos fuertes o estridentes durante la ejecución de las obras, especialmente entre los meses de febrero a junio, ambos incluidos. Asimismo, dada la existencia en la zona de tortuga mediterránea (*Testudo hermanni*), deberán incorporarse al proyecto las medidas de protección adecuadas de esta especie.

f) Residuos

El cambio de uso a agroturismo de las edificaciones existentes implicará un incremento del número máximo de personas en el ámbito de actuación, por lo que se incrementará la producción de residuos durante la fase de funcionamiento, además de los residuos de construcción y demolición producidos durante las obras, los cuales podrán ser reutilizados en la misma obra. En este sentido, será necesario prever la recogida separada de todos los residuos generados, así como su entrega a gestor autorizado.

g) Energía

Respecto al consumo energético asociado a la actividad, se proponen diversas medidas, entre otras, la instalación de bombillas de bajo consumo o la colocación de sensores de desconexión de luces y detectores de presencia. En todo caso, en previsión de la instalación de placas fotovoltaicas en las cubiertas será necesario que un porcentaje significativo de la demanda energética de la actividad sea cubierta mediante energías renovables (al menos un 90%), en concordancia con los principios de la ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética.

h) Áreas de prevención de incendios

Las edificaciones 1 y 2 del proyecto se encuentran afectadas por APR de incendios, por lo que deberá ejecutarse una franja de autoprotección con las indicaciones de la Resolución del conseller de Medio Ambiente y Territorio, de 15 de febrero de 2021, tanto en torno a estas edificaciones como de los caminos de la finca que pasen por zona forestal.

i) Paisaje

De acuerdo con el estudio de incidencia paisajística aportado por el promotor, aunque el número de potenciales observadores es escaso dada la ubicación de las edificaciones en el centro de la parcela, se prevén medidas adicionales como la siembra y la plantación de especies autóctonas de gran cobertura en torno a las edificaciones reformadas, como algarrobos o acebuches, así como, en la medida de lo posible, el mantenimiento de la vegetación natural existente, para mejorar el apantallamiento visual de la actividad. En cualquier caso, las edificaciones reformadas tendrán un acabado con marés y teja árabe en las cubiertas, para su integración paisajística en el entorno.

j) Actividades económicas

La actividad generará puestos de trabajo durante la fase de ejecución y durante la fase de explotación, por lo que se considera un impacto positivo del proyecto.

5.3. Seguimiento ambiental

Se presenta un Programa de Vigilancia Ambiental (PVA) donde se indica que se realizará el seguimiento del cumplimiento de las medidas preventivas y correctoras previstas, tanto en la fase de construcción como en la fase de funcionamiento, con indicadores, establecimiento de umbrales y actuaciones en caso de incumplimiento. Sin embargo, se observa que el presupuesto del proyecto no contiene ninguna partida específica relativa al coste de la implantación de las medidas correctoras y a su seguimiento ambiental.



5.4. Consideraciones técnicas

De acuerdo con informe de subsanación de deficiencias de la CMAIB, se realizan las siguientes observaciones respecto del EIA revisado, de fecha junio de 2023, remitido por el promotor:

-«Dado que, de acuerdo con el art. 5 del Decreto 39/2015, de 22 de mayo, por el que se fijan los principios generales de las actividades agroturísticas en explotaciones agrarias preferentes de las Islas Baleares, para la actividad de agroturismo el número de plazas de alojamiento destinadas al público será un máximo de 24, debe aclararse la posible inviabilidad jurídica del proyecto, en el que se prevén 42 plazas turísticas.»

De acuerdo con informe de la Dirección Insular de Territorio y Paisaje, de 13 de abril de 2022, el Ayuntamiento de Artà remitió la solicitud de licencia de obras, de fecha 27 de abril de 2017, del proyecto de agroturismo de la Finca de s'Ametlerar, polígono 2, parcela 4, T.M. Artà.

Debe tenerse en cuenta que, de acuerdo con el punto 1b) del artículo 44 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, de turismo de las Islas Baleares, se definen los agroturismos como «los establecimientos que prestan el servicio de alojamiento turístico ubicados en edificaciones construidas antes del 1 de enero de 1960, ubicadas en suelo rústico y en una finca o fincas que tengan una superficie mínima de 21.000 m² y que constituyan una explotación agraria, ganadera o forestal preferente». El proyecto de agroturismo presentado cumple con los requisitos de antigüedad de las edificaciones construidas, ya que datan de antes del año 1960, con la superficie mínima, y con ser una explotación agraria preferente, con fecha de efecto 18 de mayo de 2018, según datos del Registro Insular Agrario (RIA).

En todo caso, dado que la solicitud de la licencia de obras es anterior a la exigencia de que se trate de una explotación agraria, ganadera o forestal de carácter preferente, respecto de los agroturismos en tramitación a la entrada en vigor de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, igualmente se entiende que no sería de aplicación este requisito por el presente proyecto.

Respecto al número de plazas turísticas de los agroturismos, el art. 27, apartado 3, letra c) del PIAT establece que «La capacidad máxima de alojamiento de los establecimientos nuevos o la ampliación de los existentes debe ser igual o inferior a 24 plazas turísticas o 12 unidades de alojamiento para parcelas de 21.000 m², en el caso de agroturismos (...), con la posibilidad de incrementar 2 plazas turísticas en 1 unidad de alojamiento por cada 7.000 m² adicionales de explotación agropecuaria vinculada. En ningún caso se pueden superar las 50 plazas turísticas o las 25 unidades de alojamiento (...).»

Por tanto, dado que la superficie total de las parcelas vinculadas a la explotación es de 5.422.487 m², se entiende que se podría incrementar el número de plazas turísticas hasta las 49 planteadas en el proyecto.

-«Informe del Servicio de Cambio Climático y Atmósfera. Según el certificado del órgano sustantivo, de fecha 20 de junio de 2022, se recibió el informe referido dentro de la fase de consultas, pero éste no consta entre la documentación presentada en la CMAIB para el trámite de evaluación de impacto ambiental ordinaria.»

Se recibe desde el Servicio correspondiente el citado informe.

-«De acuerdo con el informe del Servicio de Estudios y Planificación, de fecha 27 de mayo de 2022, en relación con el suministro de agua potable de la finca, debe presentarse el cálculo de las necesidades hídricas (consumo máximo anual previsto y consumo punta de la temporada alta) del agroturismo y de la explotación agraria y justificar la procedencia del volumen del agua anteriormente calculado (convenio de aprovechamiento para recibir agua de los pozos de titularidad municipal existentes en la finca, pozos legalizados, aljibes de almacenamiento de agua de lluvia de los tejados del edificio...).

En cualquier caso, no se considera adecuado incorporar al proyecto 6 jacuzzis de 6 m² cada uno, dada la emergencia climática y la falta de recursos hídricos existentes en la actualidad»

Según el apartado de identificación de impactos, se realizan las siguientes estimas de consumo hídrico de la actividad, teniendo en cuenta, respecto de la redacción original del EIA, la supresión de los 6 jacuzzis previstos inicialmente de 6 m³.

Por otra parte, se prevé que una parte del abastecimiento total de agua de la actividad proceda de las aguas pluviales (316.836,21 l), captadas en los tejados de los edificios 1 y 2, que serán utilizadas para diferentes usos que no requieren necesariamente el uso de agua potable, tales como descargas de los inodoros, riego, lavandería, limpieza de superficies exteriores...

Respecto a las fuentes de suministro de agua para la actividad, según el EIA, «la propiedad de s'Ametlerar ha firmado recientemente un contrato para la puesta en disposición de unos terrenos de unos 700 m² de superficie localizados en la finca de s'Ametlerar para la realización en ellos de un sondeo y la puesta en funcionamiento del nuevo pozo de suministro de agua potable de la Colònia de Sant Pere y de los núcleos de población cercanos situados en el término de Artà (s'Estanyol, Sant Pere, Betlem), para lo cual se adscribirá este nuevo sondeo a la concesión de aprovechamiento CAS637 de la que es titular el Ayuntamiento de Artà con un volumen total concedido de 292.000 m³». Esta adscripción se realizará mediante contrato.



«Este contrato incluye una contraprestación accesoria según la cual el Ayuntamiento de Artà debe suministrar agua de forma gratuita y mantener tres contadores y acometidas de agua para cada uno de los inmuebles y viviendas e instalaciones que en ellos se ubiquen con los siguientes caudales máximos anuales, a saber:

- 6.000 m³ anuales para el suministro de agua a la finca 222 de Artà (s'Ametlerar).
- 1.500 m³ anuales para el suministro de agua a las fincas 17399 y 17400 de Artà.»

«Según el informe del Servicio de Minas, de fecha 4 de noviembre de 2020, se necesitarían más datos para determinar exactamente cuál es la explotación minera situada en el lado oeste de la edificación principal y el alcance de la obligación de restaurarla o si ya puede darse como caducada únicamente si está en condiciones de seguridad de la zona para las personas y bienes. Se debería aclarar la situación administrativa de esta cantera y el estado de desarrollo del plan de restauración aprobado. En caso de que no disponga de plan de restauración aprobado, deberán detallarse qué medidas se prevén para garantizar la seguridad de la zona para personas y bienes, y la recuperación del espacio afectado.

En todo caso, según informe del Servicio de Planificación en el Medio Natural, de fecha 9 de mayo de 2022, es necesario descartar la medida correctora M-22 propuesta en el estudio de impacto ambiental, en relación con la restauración de la cantera y posterior conversión a zona de recreo. Esta actuación requiere un estudio previo que no se ha realizado ni proyectado, por tanto, no se pueden evaluar correctamente las afecciones.»

De acuerdo con el EIA, se suprime el término cantera, ya que la actuación presente en s'Ametlerar se corresponde a una zona de extracción ocasional, definida como tal por el artículo 5 de la Ley 10/2014, de 1 de octubre, de ordenación minera de las Illes Balears, que «considera ocasional y de escasa importancia la extracción de recursos minerales que lleve a cabo el propietario de un terreno, para su uso exclusivo en la misma propiedad, y que no exige aplicar ninguna técnica minera. Este tipo de extracción queda fuera del ámbito de aplicación de la citada ley.»

Asimismo, el promotor considera que la escasa entidad de esta zona de extracción ocasional queda de manifiesto después de comprobar cómo la misma no figura inscrita en el Registro Minero de las Illes Balears según determinaciones del artículo 12 de la Ley 10/2014, de 2 de octubre, de Ordenación Minera de las Islas Baleares. Tampoco se localiza dentro de una zona de recursos de interés minero.

Por otra parte, respecto a la redacción original propuesta en el EIA, se suprime la medida M-22, en relación con la restauración de este espacio y posterior conversión a zona de recreo.

«Descripción y justificación de todas aquellas actuaciones que parece que se pondrán en marcha en el marco del proyecto (elaboración de compost, reutilización de material de obra...), con identificación y evaluación de los impactos ambientales asociados y las medidas que se adoptarán para minimizar estos impactos, en su caso»

De acuerdo con la medida M-35 del apartado de medidas correctoras del EIA, «Debería analizarse la posibilidad de acondicionar una zona concreta de uso agrícola, próxima a las futuras edificaciones 1 y 2, para establecer en ella un área para la elaboración de compost, de tal forma que pudieran aprovecharse los restos vegetales producidos durante las actividades habituales de este Agroturismo y de la misma explotación agrícola-ganadera de Ametlerar».

En este sentido, se prevé el seguimiento de las determinaciones incluidas en el Manual de compostaje del Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino, especificando la ubicación del área de compostaje dentro de la actividad, para su aplicación preferente como enmienda orgánica del compost maduro (5-6 meses compostando). En cualquier caso, no se hacen más aclaraciones al respecto relativas a sus impactos (apertura de nuevos caminos...) y únicamente se considera el hecho de producir compost como una posibilidad.

«Evaluación del consumo energético de la actividad y descripción detallada de las energías renovables que se incorporarán al proyecto, con el porcentaje de demanda energética del agroturismo cubierto por éstas»

De acuerdo con el EIA, se estima el siguiente incremento de la demanda energética, respecto de la situación actual:

En cualquier caso, las nuevas instalaciones del agroturismo serán más eficientes que las actuales y se ha previsto la instalación de placas solares en las cubiertas de las edificaciones para la producción de ACS y energía eléctrica. En cualquier caso, no se especifica qué porcentaje de la demanda energética total será cubierta por estas placas solares, dado que la actuación de reforma contemplada de la vivienda principal contempla el mantenimiento de esta acometida aérea para el suministro eléctrico. Asimismo, se realizará la instalación eléctrica completa mediante conducto enterrado y conexión a los edificios, a partir de la acometida existente.

«Dado que en los planos aportados se observa la presencia de zonas ajardinadas en el espacio inmediato de las construcciones, detalle de las actuaciones de jardinería a realizar (superficie, especies seleccionadas...)»

Según el EIA, se prevé la dotación de 442,74 m² de superficies ajardinadas, las cuales seguirán los siguientes criterios:

- «1. No se plantarán especies vegetales invasoras, ni se establecerán jardines de tipo tropical o aquellos que impliquen un alto requerimiento hídrico.
2. En su diseño y ejecución se usarán especies vegetales autóctonas propias del sitio y de bajo requerimiento hídrico.
3. Su riego será mediante el uso de aguas pluviales y/o regeneradas.
4. Las zonas arboladas irán provistas de un sistema de riego por goteo.
5. Se cumplirá el “Manual de xerojardinería” elaborado por la Dirección General de Recursos Hídricos del Govern Balear.»

- «Medidas preventivas previstas para evitar los efectos adversos del proyecto sobre la tortuga mediterránea (*Testudo hermanni*), presente en el ámbito de actuación»

De acuerdo con el EIA, en relación a la protección de la tortuga mediterránea (*Testudo hermanni*), se introducen las medidas adicionales «M-20. Las obras de reforma planteadas no afectarán, bajo ninguna circunstancia, a los espacios naturales de la finca de s'Ametlerar, de tal forma que se preserven íntegramente los hábitats utilizables por parte de la tortuga mediterránea, de presencia más que probable en la zona» y M-21. Cualquier actuación fuera de la zona de obras requerirá el reconocimiento previo del terreno de tal forma que se verifique y asegure la ausencia de tortugas en éste. Todo movimiento de maquinaria y vehículos de obra deberá tener en consideración la anterior premisa y los mismos verán limitada su zona de maniobra a los caminos interiores y a las zonas de alteración asociadas a la futura actuación (áreas de apilamiento de materiales, zona de casetas, área de control de maquinaria, etc).»

6. Conclusiones

Por todo lo anterior, se propone formular la declaración de impacto ambiental favorable a la realización del “Proyecto de reforma de edificaciones existentes para Agroturismo en la finca S'Ametlerar (T.M. Artà)”, firmado por el Sr. Antonio Ramis Ramos y por el Sr. José M^a Mayol Comas, arquitectos, con fecha 30 de agosto de 2021, al concluirse que previsiblemente no se producirán impactos adversos significativos, siempre que se cumplan todas las medidas preventivas y correctoras propuestas en el estudio de impacto ambiental de fecha marzo de 2021, y aceptadas por el promotor durante el proceso de evaluación de impacto ambiental, y además se cumplan los siguientes condicionantes:

1. Se suprimirá del proyecto los seis jacuzzis de 6 m3 previstos inicialmente y vinculados al edificio 3, dada la situación de emergencia climática en las Islas Baleares.

2. De acuerdo con el Servicio de Planificación en el Medio Natural,

- 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 útiles necesarios para la ejecución de las obras.
- Con el objetivo de evitar perturbaciones sobre la fauna presente en la zona, no se podrán generar ruidos fuertes o estridentes durante la ejecución de las obras, especialmente entre los meses de febrero a junio, ambos inclusive.

Durante las tareas de demolición se evitará la excesiva generación de polvo y material en suspensión, como puede ser mediante la utilización de telas o la realización de riegos periódicos.

- 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, bancales, paredes de piedra en seco).
- Se prohíbe la apertura de nuevos caminos y viales.
- Todos los residuos que se generen deberán ser retirados y entregados a un gestor autorizado.
- En relación al aparcamiento se seguirá la recomendación del estudio de impacto ambiental presentado en relación a la preservación de los pies existentes de palmito (*Chamaerops humilis*) y acebuche (*Olea europaea ssp. sylvestris*) o, en caso de no ser posible, su trasplante. En ningún caso se ampliará la zona destinada a aparcamiento.
- Las nuevas conducciones de instalaciones eléctricas y agua potable se deberán instalar de forma soterrada siguiendo el trazado de los caminos existentes.
- Respecto a las zonas ajardinadas previstas en el proyecto, deberán preservarse los pies de palmito (*Chamaerops humilis*), mata (*Pistacia lentiscus*) y acebuche (*Olea europaea ssp. sylvestris*). En la elección de especies se prohíbe la plantación de las detalladas en el catálogo Español de especies invasoras (Real decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras), igualmente se recomienda optar por especies adaptadas al clima mediterráneo con bajos requerimientos hídricos tal y como se detalla en el estudio de impacto ambiental presentado. En ningún caso se realizarán actuaciones de jardinería que impliquen la destrucción o modificación sobre los hábitats de interés comunitario existentes.
- Descartar la medida correctora M-22 propuesta en el estudio de impacto ambiental en relación a la restauración de la gravera y posterior conversión a zona de recreo. Esta actuación requiere un estudio previo que no se ha realizado ni proyectado, por tanto, no se pueden evaluar correctamente las afecciones.





3. Dada la existencia en el ámbito de actuación de la tortuga mediterránea (*Testudo hermanni*), de acuerdo con el Servicio de Protección de Especies será necesario:

- Realizar batidas diarias antes del inicio de las tareas de rehabilitación para garantizar que no existen ejemplares de tortuga mediterránea que puedan encontrarse ocultos y evitar aplastamientos por la maquinaria. En caso de encontrar un ejemplar, se liberará a una zona segura.
- Mantener las zanjas abiertas el mínimo tiempo posible para evitar la caída de fauna. En todo caso se recomienda realizar una revisión diaria para comprobar la posible presencia de fauna y la colocación de elementos a modo de rampa que facilite la salida de los ejemplares.

4. Las edificaciones 1 y 2 del proyecto se encuentran afectadas por APR de incendios, por tanto deberá ejecutarse una franja de autoprotección con las indicaciones de la Resolución del conseller de Medio Ambiente y Territorio, de 15 de febrero de 2021, tanto en torno a estas edificaciones como de los caminos de la finca que pasen por zona forestal.

5. El porcentaje de demanda energética cubierta por fuentes renovables (placas fotovoltaicas) deberá alcanzar al menos el 90% del total de demanda energética de la actividad, en concordancia con los principios de la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética.

6. La piscina deberá tener forma rectangular, no podrá sobresalir más de 0,50 m del terreno natural en cualquier punto de su perímetro, y los materiales, colores (preferentemente, tonos de la gama de los verdes, ocre o grises) y acabados utilizados deben estar integrados en el ambiente circundante.

7. Los acopios de materiales, útiles e instalaciones auxiliares necesarios para las obras deberán ubicarse fuera de los hábitats de interés comunitario (HIC) Matorrales termomediterráneos y predesérticos (5330) y Prados y eriales mediterráneos con gramíneas y anuales, basófilos (*Thero-Brachypodietea*) (6220), localizados en torno a la edificación 3.

8. Las zonas pavimentadas proyectadas dentro de la finca deberán realizarse con materiales permeables, para no disminuir la capacidad de infiltración de agua en el terreno.

9. 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».

10. Los riegos periódicos para minimizar la producción de polvo durante las obras deberán realizarse con aguas pluviales, o alternativamente regeneradas, y se deberán tener 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_construcció_i_demolició-30632/

11. Se requiere el pronunciamiento del Servicio de Minas respecto a la situación administrativa del espacio próximo a la edificación principal y denominado en el EIA como zona de extracción ocasional, el cual, en su caso, deberá estar convenientemente señalizado y acotado para evitar cualquier daño a los clientes del agroturismo.

12. Según la Dirección Insular de Territorio y Paisaje:

- Respecto a la norma 22 del PTIM, en caso de intervención en el vallado exterior de la finca, éste deberá permitir el paso del agua y de la fauna silvestre.
- No se permite la publicidad fija mediante vallas, carteles o medios acústicos excepto los de identificación del establecimiento con las dimensiones limitadas.
- Dado el emplazamiento de las edificaciones dentro de ANEI, en lo que se refiere a las luminarias exteriores, el valor del flujo hemisférico superior instalado debe ser del 0%, de acuerdo con la norma 44 del PTIM.

13. En caso de que se lleve a cabo la producción de compost y su aplicación como enmienda orgánica en la finca, se deberán seguir las prescripciones del Código de Buenas Prácticas Agrícolas de las Illes Balears (BOCAIB núm. 7, de 15 de enero de 2000).

14. Se deberá disponer de recipientes adecuados para la recogida selectiva de las diferentes fracciones de residuos que se puedan generar durante la fase de explotación del agroturismo.

15. El Plan de Vigilancia Ambiental (PVA) deberá disponer de una partida específica dentro del presupuesto del proyecto, que incluya el coste de la implantación de las medidas correctoras de los impactos, su seguimiento ambiental y, en caso de que el presupuesto del proyecto supere el millón de euros, los gastos relativos a la contratación de una auditoría ambiental, de acuerdo con las previsiones del art. 33 del texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Islas Baleares.



Asimismo, de acuerdo con el Servicio de Cambio Climático y Atmósfera, se recomienda que:

- a) Se instalen puntos de carga de vehículo eléctrico en la zona de aparcamiento del agroturismo.
- b) Se considere la viabilidad de aportar a los clientes vehículos alternativos para sus desplazamientos (bicicletas...).
- c) Se utilicen materiales sostenibles de la fase constructiva, para reducir la huella de carbono del proyecto. Se puede consultar el Catálogo de materiales sostenibles de las Islas Baleares en el siguiente enlace:

https://dspace.uib.es/xmlui/bitstream/handle/11201/151761/Memoria_EPSU1002.pdf?sequence=1

Por otra parte, se recuerda que:

- Antes del inicio de las obras, deberán obtenerse las autorizaciones oportunas de la DG de Recursos Hídricos relativas a la nueva captación proyectada en la finca y a las captaciones existentes (volúmenes de extracción, cambios de uso. .), para cubrir la demanda hídrica de la actividad.
- Dado que las fosas sépticas proyectadas para el tratamiento de las aguas residuales del agroturismo se ubican dentro del perímetro de restricciones moderadas (250 - 1.000 m) de los tres pozos de abastecimiento urbano que suministrarán agua a la actividad, se deberá disponer previamente de informe favorable de la administración competente.

Asimismo, deberá presentarse una comunicación previa de estos sistemas autónomos (según el modelo facilitado por la DGRH y que se puede consultar en su web). Después de esta comunicación, en el plazo de dos años, deberá presentarse 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.

- Durante la realización de las obras se deberá cumplir el Decreto 125/2007, de 5 de octubre, por el que se dictan normas sobre el uso del fuego y se regula el ejercicio de determinadas actividades susceptibles de incrementar el riesgo de incendio, especialmente en lo que se refiere a las medidas de prevención durante la época de peligro de incendio forestal y las acciones coyunturales de prevención.

Esta DIA se emite sin perjuicio de las competencias urbanísticas, de gestión o territoriales de las administraciones competentes y de las autorizaciones o informes necesarios para la obtención de la autorización.»

(Firmado electrónicamente: 23 de enero de 2024)

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)

