



## Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

### ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA

### CONSEJERÍA DE VIVIENDA, TERRITORIO Y MOVILIDAD

**861**

*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 cambio de uso de edificación agrícola en vivienda unifamiliar y piscina (TM de Porreres) (Exp .106a/2023)*

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 12 de diciembre 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 cambio de uso de edificación agrícola a vivienda unifamiliar y piscina (TM de Porreres), en los siguientes términos:

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

De acuerdo con el art. 13, apartado 2, letra c, 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 Islas Baleares, serán objeto de evaluación de impacto ambiental simplificada «Los proyectos no incluidos en los apartados anteriores pero que pueden afectar a espacios de Red Natura 2000 en los términos previstos en la legislación sobre patrimonio natural y biodiversidad», dado que el proyecto se localiza dentro de la ZEPA ES0000542 «Pla de Vilafranca» y que, además, de acuerdo con propuesta de resolución de la DG de Espacios Naturales y Biodiversidad no tiene relación directa con la gestión de este espacio, pero sí puede afectar apreciablemente a los hábitats naturales y a las especies de interés comunitario por los que se declaró espacio natural protegido.

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 evaluación ambiental de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. 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

El proyecto pretende el cambio de uso de una de las edificaciones agropecuarias existentes a vivienda unifamiliar, mediante su remodelación, consistente en la reconstrucción de la cubierta y la nivelación del interior, además de la construcción de una piscina, con una lámina de agua de 28 m<sup>2</sup> y una terraza de 52,53 m<sup>2</sup>, en el polígono 5, parcela 484 (TM de Porreres). La parcela se ubica dentro de una finca inscrita en el RIA, con una superficie total de 24.635 m<sup>2</sup>, de los cuales 20.700 m<sup>2</sup> están destinados al cultivo de trigo blando, que se mantendrá, y los 3.935 m<sup>2</sup> restantes, no inscritos como explotación, corresponden a la superficie en torno a éstas.

La edificación afectada por el proyecto, con fecha de construcción anterior a 1956, tiene una superficie construida de 116 m<sup>2</sup> (de los 210 m<sup>2</sup> de superficie total construida en la parcela). El proyecto también afectará a la edificación inmediatamente anexa a esta edificación principal, mientras que el resto permanecerán inalteradas para el almacenamiento de maquinaria agrícola y agropecuaria.

Las actuaciones del proyecto también incluyen las demoliciones de un pequeño corral en mal estado y de la cubierta de la edificación anexa a la edificación principal, la excavación del terreno en la zona contigua a la edificación principal para frenar el exceso de humedad en el interior de la construcción existente y la ejecución de una terraza de 100,33 m<sup>2</sup> adyacente a la edificación principal. De este modo, el proyecto supondrá la nueva ocupación de 138 m<sup>2</sup>, afectando a espacios no destinados a usos agrícolas.

La parcela objeto del proyecto no dispone actualmente de los servicios de abastecimiento de agua, electricidad y saneamiento, aunque existe una cisterna en buen estado, anexa a la edificación principal, para la recogida de aguas pluviales y su aprovechamiento como agua de consumo humano, previa potabilización. Respecto al agua para la vivienda y la piscina, su abastecimiento se realizará a partir del pozo de infiltración existente.



Por otra parte, se prevé la implantación de una fosa séptica de depuración total mediante depuración biológica de lodos activos, con un área destinada a la infiltración por zona verde de 195 m<sup>2</sup>, de acuerdo con los requisitos de PHIB para sistemas autónomos de depuración de las aguas residuales. Por lo que respecta al suministro energético, se prevé la implantación de placas fotovoltaicas en la cubierta de la edificación principal, para cubrir la totalidad de la demanda eléctrica de la vivienda. La climatización se realizará mediante sistemas de aerotermia con bomba de calor y aporte de agua procedente de captadores solares. La iluminación exterior irá dirigida hacia el suelo, con detectores de presencia. Según el documento ambiental, estas actuaciones no afectarán a zonas cultivadas de la parcela.

De acuerdo con el documento ambiental, el proyecto incluye actuaciones adicionales, relativas a la recuperación y conservación de la finca, que no guardan propiamente relación con el cambio de uso propuesto, pero que permitirán poner en valor elementos presentes en la parcela, tratándose de medidas que repercutirán en la calidad paisajística de la finca:

- Mantenimiento de terrenos colindantes a las edificaciones: respecto del área que rodea las edificaciones existentes, se pretende limpiar de rastrojos y mantener el arbolado existente en buenas condiciones (cítricos, algarrobos y olivos). Se trata de la zona ubicada fuera de la explotación agrícola, donde se ha ido desarrollando vegetación banal por falta de mantenimiento.
- Recuperación de elementos de valor etnográfico (cisterna y pozo de infiltración existentes en la parcela, formados por piedras de marés).
- Recuperación y rehabilitación de los cerramientos (muros de piedra en seco) que se encuentran en el lado este y norte de la finca.
- Completar la vegetación perimetral de los lados sur y norte de la finca (matas y acebuches) y, en caso necesario, la implantación de cerramiento con malla cinegética, levantada para permitir el paso de fauna.

La parcela, y las construcciones existentes, cuentan con acceso rodado desde la carretera Ma-5101, a la izquierda, en dirección Porreres, a través de un camino público con acceso hasta las edificaciones mediante camino particular propio.

El presupuesto de ejecución material del proyecto es de 181.570,02 euros, incluyendo una partida específica para la gestión de residuos de 3.631,41 euros, con un plazo de cuatro meses (dos meses para actuaciones exteriores y dos meses más para las actuaciones interiores). Se prevé la generación de 2,87 t de residuos de construcción, de las cuales 1,13 t serán recicladas in situ durante la ejecución de la obra y 1,74 t serán transportadas a planta autorizada para su gestión.

### 3. Evaluación de los efectos previsibles

De acuerdo con el documento ambiental, durante la fase de obras, los impactos ambientales a considerar, de carácter temporal, son la alteración de la calidad del aire (emisión de gases contaminantes, generación de polvo, ruidos... ) y el riesgo de contaminación del suelo y aguas subterráneas por vertido accidental de sustancias contaminantes. No se prevé un impacto significativo en la ocupación de suelo (0,014 ha) ni en su calidad, dado que afectará a un espacio no destinado a usos agrícolas en la actualidad. Según el EIA, no alterará ni afectará a los hábitats que motivaron la declaración de la ZEPA. Durante la fase de funcionamiento, el consumo energético procederá íntegramente de fuentes renovables y el consumo de agua se prevé muy reducido, teniendo en cuenta, además, el aprovechamiento del agua de lluvia.

Debe tenerse en cuenta que, de acuerdo con el informe del Servicio de Planificación al Medio Natural, de fecha 23 de agosto de 2023, el proyecto no afectará apreciablemente al espacio Red Natura 2000, siempre que se cumplan las medidas propuestas en el documento ambiental, añadiendo, en todo caso, el requisito de que las obras de movimiento de tierras y aquellas que comporten movimientos de maquinaria pesada se deberán ejecutar fuera de la época de nidificación de las aves, que es entre los meses de febrero y junio, ambos inclusive.

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

El órgano ambiental ha efectuado las siguientes consultas:

- Servicio de Planificación en el Medio Natural (DG de Medio Natural y Gestión Forestal), de la Conselleria de Agricultura, Pesca y Medio Natural.
- Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo (DG de Medio Natural y Gestión Forestal), de la Conselleria de Agricultura, Pesca y Medio Natural.
- Servicio de Salud Ambiental (DG de Salud Pública), de la Conselleria de Salud.





- Servicio de Cambio Climático (DG de Economía Circular, Transición Energética y Cambio Climático), de la Conselleria de Empresa, Empleo y Energía.
- Servicio de Estudios y Planificación (DG de Recursos Hídricos), de la Conselleria del Mar y del Ciclo del Agua.
- Servicio de Agricultura (DG de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural), de la Conselleria de Agricultura, Pesca y Medio Natural.
- Servicio de Reforma y Desarrollo Agrario (DG de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural), de la Conselleria de Agricultura, Pesca y Medio Natural.
- Dirección Insular de Territorio y Paisaje, del Departamento de Territorio del Consell de Mallorca.
- Dirección Insular de Urbanismo y Planeamiento Municipal, del Departamento de Territorio del Consell de Mallorca.
- Dirección Insular de Patrimonio, del Departamento de Cultura, Patrimonio y Política Lingüística del Consell de Mallorca.
- Amics de la Terra.
- GOB.

Se han recibido los siguientes informes de las administraciones consultadas:

- El Servicio de Planificación en el Medio Natural (DG de Medio Natural y Gestión Forestal), de la Conselleria de Agricultura, Pesca y Medio Natural, con fecha 23 de agosto de 2023, informó lo siguiente:

Se concluye que:

Informo que el proyecto de cambio de uso de edificaciones agropecuarias a vivienda unifamiliar y piscina en el polígono 5, parcela 484, TM de Porreres, no afectará apreciablemente a este espacio protegido Red Natura 2000, siempre que se cumplan los siguientes condicionantes:

1. Debe acreditarse la vinculación de la explotación agraria y la promotora del proyecto de cambio de uso de las construcciones, dado que según el artículo 15.2.q de la Ley Agraria es el titular de la explotación agraria quien tiene el derecho de promover el cambio de uso de las edificaciones existentes.

Si el promotor no es titular de la explotación agraria (artículo 4 Decreto 43/2015) desconocemos cómo podrá aplicar las medidas de mejora de la biodiversidad de la finca mencionadas en el documento ambiental y cómo se mantendrán intactos los valores ambientales de la ZEPA, tal cómo esgrime el promotor en la adenda al documento ambiental.

2. Se realicen las obras de movimiento de tierras y aquellas que comporten movimientos de maquinaria pesada fuera de la época de nidificación de las aves, que es entre los meses de febrero y junio, ambos inclusive.
3. Se lleve a cabo y se documente una acción formativa con los trabajadores durante la fase de construcción. La finalidad de este condicionante es concienciar a los trabajadores de los valores ambientales del espacio.
4. Se cumplan las medidas y el seguimiento incluidas en el documento ambiental en los apartados XI y XII.
5. Se cumpla con el Estudio de Gestión de Residuos.
6. Al plan de seguimiento ambiental deberá añadirse un informe que detalle cuál es la depuradora elegida para las aguas residuales, su marcado CE y el certificado final de obra de la empresa instaladora.

- El Servicio de Reforma y Desarrollo Agrario (DG de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural), de la Conselleria de Agricultura, Pesca y Medio Natural, con fecha 29 de agosto de 2023, informó lo siguiente:

Se informa que:

En relación con el expediente antes mencionado y vista la documentación presentada, la parcela forma parte de una explotación agraria inscrita en el Registro Interinsular Agrario General con el núm. 17.794 que genera 0,20 UTAs.



Esta explotación agraria tiene una base territorial de parcelas en 4 términos municipales. En el término municipal de Porreres únicamente existe esta parcela que se destina solo a trigo blando.

Dentro del registro de explotaciones ganaderas no figura ningún tipo de rebaño, tan solo aves de corral (palomas y gallinas) ubicado dentro de una parcela del término municipal de Vilafranca de Bonany.

Por 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.

- El Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo (DG de Medio Natural y Gestión Forestal), de la Conselleria de Agricultura, Pesca y Medio Natural, con fecha 10 de octubre de 2023, informó lo siguiente:

Se concluye que:

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

En relación con la prevención contra incendios forestales

\* Sin ningún inconveniente o consideración específica en relación al riesgo de incendio forestal, aunque en cualquier caso, 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 forestal, 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 ( Art. 8.2.c).

En relación a la gestión forestal

\* Sin ningún inconveniente o consideración específica en relación a la gestión forestal.

- El Servicio de Cambio Climático (DG de Economía Circular, Transición Energética y Cambio Climático), de la Conselleria de Empresa, Empleo y Energía, con fecha 26 de septiembre de 2023, informó lo siguiente:

Se concluye que:

En relación a la perspectiva climática en la tramitación, siempre que se apliquen las medidas preventivas correctoras y compensatorias del EIA y se siga el PLAN DE VIGILANCIA AMBIENTAL, emito informe favorable con los siguientes condicionantes:

1. Es necesario que en el EIA se especifique el consumo energético y la producción de energías renovables.
2. Es necesario que en el EIA se incluyan las medidas relativas al incremento de temperatura.

- El Servicio de Estudios y Planificación (DG de Recursos Hídricos), de la Conselleria del Mar y del Ciclo del Agua, con fecha 27 de octubre de 2023, informó lo siguiente:

Se concluye que:

Desde un punto de vista de suficiencia hídrica, capacidad de saneamiento y depuración y protección del dominio público hidráulico subterráneo, informamos favorablemente el proyecto de cambio de uso de edificaciones agropecuarias a vivienda unifamiliar aislada y piscina, TM de Porreres, con la siguiente condición:

- El sistema autónomo de depuración propuesto debe dar cumplimiento a los rendimientos previstos en el artículo 70 del PHIB 2022, que establece las condiciones que deben cumplir estos sistemas.
- El pozo de infiltración de la finca no cuenta con autorización para la extracción de agua. En caso de que se quiera utilizar, debe contar con la autorización pertinente.

Se recomienda la reutilización de las aguas depuradas por riego y en todo caso se recuerda que de acuerdo con el citado artículo también debe presentarse una declaración responsable a la Administración Hidráulica de acuerdo con el modelo puesto a disposición del ciudadano.

- La Dirección Insular de Patrimonio, del Departamento de Cultura, Patrimonio y Política Lingüística del Consell de Mallorca, con fecha 27 de noviembre de 2023, informó lo siguiente:



Consultada la base de datos de Patrimonio se hace constar que:

- Las edificaciones objeto de cambio de uso se ven afectadas por la zona arqueológica del yacimiento Son Bou ubicado en el término de Vilafranca.
- El yacimiento está recogido en la carta arqueológica con el n 51/014.
- El yacimiento está recogido en el Catálogo de Elementos y Espacios Protegidos de Vilafranca de Bonany con el código JA11.

El proyecto básico de cambio de uso propone la futura ejecución de un proyecto arquitectónico en el que figuran, entre otras, las siguientes actuaciones que afectarán al subsuelo:

- Nivelación interior de la edificación principal y calzado de muros.
- Construcción de terraza en torno a la edificación existente de 100,33 m2.
- Excavación del terreno en la zona contigua a la edificación principal para evitar humedades.
- Excavación de piscina de 28 m2 y profundidad máxima de 1,2 m, con una terraza de 52,53 m2.
- Instalación de fosa séptica y sistema de saneamiento.

Por otro lado, propone la recuperación de elementos etnológicos como la cisterna y el pozo de infiltración existentes en la parcela.

Consultada la documentación se propone informar favorablemente el cambio de uso de edificación agropecuaria a vivienda unifamiliar, con la prescripción de que antes de la concesión de la licencia urbanística, el proyecto arquitectónico debe ser entregado, para su aprobación, a la Dirección Insular de Patrimonio Histórico.

#### **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 pretende el cambio de uso de una de las edificaciones agropecuarias existentes en vivienda unifamiliar, mediante su remodelación, consistente en la reconstrucción de la cubierta y la nivelación del interior, además de la construcción de una piscina, con una lámina de agua de 28 m2 y una terraza de 52,53 m2, con una ocupación total de 138 m2, afectando a espacios no destinados a usos agrícolas.
2. Ubicación del proyecto: la zona de estudio se ubica en el polígono 5, parcela 484 (TM de Porreres), dentro de una finca inscrita en el RIA, con una superficie total de 24.635 m2, de los que 20.700 m2 están destinados al cultivo de trigo blando, que se mantendrá, y los 3.935 m2 restantes, no inscritos como explotación, corresponden a la superficie en torno a las mismas.

De acuerdo con el PTM, los terrenos objeto de estudio están calificados como suelo rústico general (SRG) y se localizan íntegramente en la ZEPA ES0000542 "Pla de Vilafranca". El ámbito de actuación no está afectado por áreas de prevención de riesgos (APR). Según el IV Plan Forestal de las Islas Baleares (2015-2024), se corresponde con una zona con bajo riesgo de incendio forestal. La vegetación existente en la zona estrictamente afectada por el proyecto corresponde a vegetación herbácea y arbustiva de carácter banal, con presencia de algunas especies como el cardo blanco (*Galactites tomentosa*), la olivarda (*Dittrichia viscosa*) y algún pequeño ejemplar de acebuche (*Olea europaea* var. *sylvestris*), entre otros. Pertenece a la unidad paisajística 9 (UP-9) «Pla».

La parcela se ubica sobre la masa de agua subterránea 1815M4 «Petra», acuífero poco profundo en mal estado cualitativo y cuantitativo, y baja vulnerabilidad a la contaminación. No se encuentra atravesada por ningún curso de agua superficial.

De acuerdo con la propuesta de resolución del Servicio de Planificación en el Medio Natural, de fecha 10 de agosto de 2022, «La avifauna aquí presentada presenta un componente de áreas abiertas y de aves fundamentalmente migratorias. En la zona se han registrado 116 especies de aves, muchas de las cuales están incluidas en el anexo I de la Directiva, algunas en peligro de extinción, otras son vulnerables y 47 son reproductoras.



Esta zona cuenta con la mejor población de Mallorca de la codorniz *Coturnix coturnix*. Es una de las mejores zonas de reproducción de esta especie sometida a un aprovechamiento cinegético. También es la zona de reproducción de aguilucho cenizo *Circus pygargus* y zona potencial de cría de esta especie y el aguilucho *Circus aeruginosus*. Ambas especies están incluidas en el anexo I de la directiva aves, especies que serán objeto de medidas de conservación especiales en cuanto a su hábitat, con el fin de asegurar su supervivencia y reproducción en las áreas de distribución.

Por otra parte, es una zona de vital importancia para la alimentación y el descanso de rapaces migradoras. No hay representatividad de este hábitat en las ZEPA de Baleares. Es una de las mejores áreas de Mallorca para especies de áreas abiertas con vegetación herbácea. Es una zona muy importante para aves esteparias algunas incluidas en el anexo I de la directiva Aves como el alcaraván *Burhinus oedipnemos*, la cogujada montesina *Galerida theklae* y la terrera común *Calandrella brachydactyla*. Es zona de campeo de milano real *Milvus milvus*, águila calzada *Aquila pennata* y halcón peregrino *Falco peregrinus*. Se trata de zonas de importancia para pequeños halcones insectívoros como el halcón de Eleonora *Falco eleonorae* (reproductor en Mallorca, frecuente la zona para alimentarse), el cernícalo patirrojo *Falco vespertinus* o el cernícalo primilla *Falco naumanni* (estos dos últimos migradores). También es zona de alimentación de otras rapaces migradoras como el milano real, milano negro *Milvus migrans*, el aguilucho cenizo *Circus pygargus*, aguilucho pálido *Circus cyaneus*, el aguilucho *Circus aeruginosus* y el búho campestre *Asio flammeus*. Además la zona es importante para la migración del chorlito patinegro *Charadrius alexandrinus* y el chorlito carambolo *Eudromias morinellus*.

De acuerdo con el Servicio de Patrimonio Histórico del Consell de Mallorca, las edificaciones objeto de cambio de uso se ven afectadas por la zona arqueológica del yacimiento Son Bou, recogido en el Catálogo de Elementos y Espacios Protegidos de Vilafranca de Bonany con el código JA11. Asimismo, en la finca aparecen elementos con valor etnográfico que se prevén recuperar, como una cisterna o muros de piedra en seco.

3. Características del potencial impacto: De acuerdo con el informe del Servicio de Planificación al Medio Natural, de fecha 23 de agosto de 2023, el proyecto no afectará apreciablemente al espacio Red Natura 2000, siempre que se cumplan las medidas propuestas en el documento ambiental. En todo caso, será necesario que las obras de movimiento de tierras y aquellas que comporten movimientos de maquinaria pesada se ejecuten fuera de la época de nidificación de las aves (de febrero a junio, ambos inclusive).

#### Conclusiones del informe de impacto ambiental

**Primero:** No sujetar a evaluación de impacto ambiental ordinaria el Proyecto básico de cambio de uso de edificación agrícola a vivienda unifamiliar y piscina (TM de Porreres), siempre que se cumplan las medidas propuestas en el documento ambiental, firmado, con fecha 18 de abril de 2023, por el Sr. Ángel Pomar y Gomà, biólogo, y por la Sra. Clara Fuertes Salom, ambientóloga, y en la documentación complementaria, firmada, con fecha noviembre de 2023, por la Sra. Montserrat Pla Garcia, arquitecta, por el Sr. Ángel Pomar y Gomà, biólogo, y por la Sra. Clara Fuertes Salom, ambientóloga – promotora Sra. Maria Monserrat Català Bauzá –, la normativa vigente y los siguientes condicionantes:

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

- Las obras de movimiento de tierras y aquellas que comporten movimientos de maquinaria pesada deberán ejecutarse fuera de la época de nidificación de las aves, que es entre los meses de febrero y junio, ambos incluidos.
- El plan de seguimiento ambiental deberá incluir un informe que detalle la depuradora elegida para las aguas residuales, su marcado CE y el certificado final de obra de la empresa instaladora.

##### 2. Deberá delimitarse la zona de cultivo para evitar su ocupación con los materiales y útiles necesarios para la ejecución de las obras.

3. Durante las obras, las zanjas deberán permanecer abiertas el mínimo tiempo posible para evitar la caída de fauna. En todo caso, deberá realizarse 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. Asimismo, en caso de encontrar un ejemplar, se liberará a una zona segura.

4. Durante la fase de construcción, deberán llevarse a cabo riegos periódicos con aguas pluviales, o alternativamente regeneradas, para minimizar la producción de polvo, así como 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/](http://www.caib.es/sites/atmosfera/ca/d/guia_pel_control_de_les_emissions_de_pols_de_la_construcció_i_demolició-30632/)

5. La piscina 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.

6. Se deberá mantener el cultivo de cereales en óptimas condiciones dentro de la parcela de estudio a lo largo del tiempo, dada su importancia para la ZEPA.



7. Las placas fotovoltaicas de la cubierta de la vivienda deberán tener una eficiencia unitaria mínima del 20%.
8. Todas las especies vegetales de la zona verde de infiltración de las aguas residuales tratadas deberán ser autóctonas y presentes en el entorno.
9. La gestión de los lodos de depuradora deberá quedar acreditada, mediante la conservación de los albaranes y facturas de las retiradas de la empresa encargada.
10. 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 y su seguimiento ambiental.

Asimismo, se recuerda que:

- Se debe acreditar la vinculación de la explotación agraria y la promotora del proyecto de cambio de uso de las construcciones, dado que según el artículo 15.2.q de la Ley Agraria es el titular de la explotación agraria quien tiene el derecho de promover el cambio de uso de las edificaciones existentes.
- Durante la realización de las obras, será necesario 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 forestal, 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 (art. 8.2.c).
- El sistema autónomo de depuración propuesto debe dar cumplimiento a los rendimientos previstos en el artículo 70 del PHIB 2022, que establece las condiciones que deben cumplir estos sistemas. Se deberá presentar una comunicación previa de este sistema autónomo (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.
- Tanto la extracción de agua del pozo de infiltración de la finca, como la infiltración del agua depurada por zona verde, deberán disponer de las autorizaciones correspondientes de la administración competente.
- Dada la existencia en el ámbito de actuación de elementos de interés patrimonial, deberá redactarse un proyecto arquitectónico, el cual deberá ser aprobado por la Dirección Insular de Patrimonio Histórico del Consell de Mallorca. En todo caso, será necesario proceder a la recuperación de la cisterna, el pozo de infiltración y los muros de piedra en seco existentes en la parcela.

**Segundo.** 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).

**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 de la publicación, de acuerdo con lo que dispone el artículo 47.4 de la Ley 21/2013.

**Cuarto.** 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.



**Quinto.** 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 electrònicamente: 25 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)

