



Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA

CONSEJERÍA DE VIVIENDA, TERRITORIO Y MOVILIDAD

2860

Acuerdo del Pleno de la Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears sobre el «Proyecto de Agroturismo Na Gosta T.M. Santanyí», promovido por Na Gosta SL (exp. 43A/2023)»

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 28 de febrero de 2024,

DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

El “Proyecto de Agroturismo Na Gosta (T.M. Santanyí)” 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 en espacios naturales protegidos: «Proyectos de urbanizaciones y de instalaciones hoteleras fuera de las zonas urbanas y construcciones asociadas», dado que el proyecto se localiza dentro del LIC y la ZEPA ES0000228 «Cap de Ses Salines».

El EIA se expuso al público el 22 de noviembre de 2022 (BOIB núm. 152) y la tramitación a seguir es la establecida en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y el Decreto legislativo 1/2020.

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

1. Antecedentes

En fecha 22/11/2021 tiene entrada en la CMAIB documentación del Ayuntamiento de Santanyí relativa a solicitud de documento de alcance del EIA del Proyecto de Agroturismo Na Gosta (T.M. Santanyí), de acuerdo con el art. 34 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (RE SAA 1.024).

En fecha 30/03/2022, la CMAIB remite documento de alcance al promotor y al Ayuntamiento de Santanyí, en calidad de órgano sustantivo.

En fecha 12/08/2022 tiene entrada en la CMAIB solicitud de la Dirección Insular de Urbanismo del Consell de Mallorca, como órgano sustantivo (exp. 841353X de la declaración de interés general del proyecto), relativa a informe sobre las administraciones públicas afectadas por el proyecto, a efectos de poder llevar a cabo la fase de consultas durante el trámite de evaluación de impacto ambiental ordinaria (RE SAA 645). Duplicado con fecha 23/08/2022 (RE SAA 667).

En fecha 26/08/2022, la CMAIB remite oficio al Ayuntamiento de Santanyí y al promotor del proyecto, comunicando que las administraciones a consultar en el trámite de EIA ordinaria se encuentran especificadas en el documento de alcance.

2. Información del proyecto

El objeto del proyecto es la reforma integral y cambio de uso a agroturismo para 14 plazas turísticas de unas edificaciones abandonadas, originalmente destinadas a uso militar y con fecha de construcción entre los años 1937 y 1955, así como la construcción de una piscina de nueva planta, como actividad complementaria a la explotación agraria preferente de Na Gosta, en la parcela resultante de la segregación de una parte de la parcela 2 del polígono 5 y de la parcela 1 del polígono 6, y su agregación con parte de la parcela 945 del polígono 5 (T.M. Santanyí), con una superficie total de 13,3 ha y vinculadas a una explotación agraria de 811,36 ha. La explotación se encuentra inscrita en el Registro Insular Agrario de Mallorca (RIA), con el núm. 22.920, y, en la actualidad, está dedicada, principalmente, al cultivo extensivo de cereales (forraje) y barbecho de pasto, siempre en secano, siendo buena parte de la finca de tipo forestal, así como al pasto por rebaño ovino. Según el EIA, la finca genera 2,10 unidades de trabajo agrario (UTA), actividad agraria que no se verá afectada por el agroturismo.

La piscina se ubicará a 125 m del edificio principal, será rectangular y dispondrá de una superficie de lámina de agua de 71,75 m² y 104,03 m³ de volumen (ocupación total de terreno de 242,37 m², teniendo en cuenta la superficie pavimentada con materiales que permitan el drenaje sostenible), sin que sobresalga más de 0,50 m sobre el terreno. Los materiales, colores y acabados planteados, son los utilizados en el resto de las edificaciones (marés y oscurecido mallorquín), tradicionales en la zona. El interior de la piscina será con tonos ocres.

Estas edificaciones están compuestas por múltiples volúmenes dispersos dentro de la parcela, de modo que se crean recorridos interiores que

permiten la circulación entre los distintos edificios. El volumen principal dispone de planta en L y cubierta de dos vertientes. Los volúmenes del Anexo 1 y de las casetas 1, 3 y 4 disponen de planta rectangular y cubierta inclinada de dos vertientes, a excepción de la caseta 3 que cuenta con cubierta a un agua. La torre de vigilancia tiene una planta en forma de semicírculo prolongado en cuadrado con cubierta plana. El búnker y las galerías son de forma irregular. De esta forma, las funcionalidades del agroturismo se distribuyen entre los edificios de la siguiente forma:

- Edificio principal: Se desarrolla en planta baja donde encontramos el acceso principal al agroturismo, dos salas de estar, comedor, cocina, cuatro dormitorios dobles y uno sencillo (para el personal de servicio), cinco baños, aseo, lavandería y almacenes. Dispone de zona habilitada para el almacenamiento de residuos generados, con una superficie de 4 m².
- Anexo 1: Se desarrolla en dos plantas. En planta baja encontramos la sala de estar, un dormitorio doble y un baño y en planta primera, un dormitorio doble y un baño.
- Torre de vigilancia: Se desarrolla en dos plantas. En la planta baja encontramos el acceso y un baño y en la planta primera un dormitorio doble.
- Caseta 1: Se localiza el generador de soporte a la producción eléctrica. Consiste en un grupo electrógeno a gas de emergencia, para cubrir la demanda energética cuando la fotovoltaica y la eólica no aporten lo necesario.
- Caseta 2: control de acceso.
- Caseta 3: Se ubican dos baños para la piscina.
- Caseta 4: Se desarrolla en dos plantas. En planta baja encontramos la sala de carga de pellets y en planta sótano la sala de calderas.
- Búnker: Se desarrolla en dos plantas. En la planta baja encontramos el gimnasio y en la planta sótano el spa.
- Galerías: Sala de máquinas de la piscina, con un aljibe que suministrará el agua para llenar la piscina, y otra sala de máquinas para las bombas de calor.

Según el EIA, las obras de reforma integral respetarán la tipología constructiva de las edificaciones existentes, seleccionando materiales incluidos en el Catálogo de materiales sostenibles de las Islas Baleares (2017-18) y de origen local.

La actividad dispondrá también de 10 plazas de aparcamiento para los usuarios y 2 puntos de carga para vehículos eléctricos, además de la preinstalación para nuevas plazas en el futuro, y 2 plazas adicionales para vehículos de tráfico interno de la actividad. Se contará también con un aparcamiento para bicicletas. La superficie será de suelo compactado, sin pavimentar, para permitir la infiltración del agua, y habrá un árbol cada dos plazas de aparcamiento.

Los exteriores contarán con un itinerario accesible, que conectará los distintos elementos del agroturismo, incluida la piscina y el aparcamiento.

En cuanto al ajardinamiento, se llevará a cabo en torno a las edificaciones existentes, con especies propias de los hábitats de interés comunitario (HIC) presentes en la zona y con bajo requerimiento hídrico, y el riego será por goteo con las aguas residuales de la piscina, previamente tratadas. En la medida de lo posible, se mantendrá la vegetación existente, eliminando únicamente aquellos ejemplares arbóreos y arbustivos necesarios para la ejecución y mantenimiento de una franja exterior perimetral de seguridad de anchura mínima de 30 m en torno a los edificios e instalaciones. En cualquier caso, se respetarán las especies protegidas y catalogadas incluidas en el Decreto 75/2005, de 8 de julio, por el que se crea el Catálogo Balear de Especies Amenazadas y de Especial Protección, las Áreas Biológicas Críticas y el Consejo Asesor de Fauna y Flora de las Illes Balears, así como árboles catalogados o singulares, como las sabinas (*Juniperus turbinata*) o el brusco (*Ruscus aculeatus*), y las especies de gran porte. Por otra parte, se prevé la retirada de los ejemplares de flora alóctona que se detecten.

En cuanto al abastecimiento de agua de la actividad, se prevé la recogida y aprovechamiento de las aguas pluviales y el aporte de camiones cisterna. El agua procedente de camiones cisterna será almacenada para su uso posterior en un aljibe existente de 63 m³ de capacidad. Anexo a este aljibe, figura un segundo aljibe para la recogida de las aguas pluviales, para el riego o, si fuera necesario, para consumo humano, previo tratamiento. También se dispondrá de un tercer aljibe de menor capacidad (6 m³), para la recogida de pluviales en el mini parque fotovoltaico.

Las aguas grises de lavabos y duchas serán utilizadas para las cisternas de los WC y también se dispondrá de un sistema de reutilización de las aguas de vaciado de la piscina y retrolavado de filtros con un depósito de 10 m³ para riego. Las aguas residuales de la actividad se tratarán mediante fosa séptica de oxidación total y posterior acumulación en un tanque de 3 m³, para su posible posterior reutilización. Aquellas procedentes de la cocina y la lavandería serán previamente desbastadas y tratadas en un separador de grasas. Adicionalmente, el proyecto prevé la instalación de sistemas de ahorro de agua en baños, duchas, WC y aseos en general (mecanismos de doble descarga, temporizadores...).

Respecto a las necesidades energéticas de la actividad, se prevén, además de medidas de ahorro energético y fomento de los mecanismos naturales de regulación de la temperatura de los interiores, los siguientes sistemas, mayoritariamente a partir de fuentes renovables, para cubrirlos:

- Mini parque fotovoltaico (125 módulos) en una sementera con roturación bianual, con una potencia instalada de 42 kWp y ocupación

de 400 m², para cubrir el 86% de la demanda eléctrica de la actividad.

- Campo de 6 aerogeneradores verticales (microeólica) en una sementera con roturación bianual, con una potencia total de 1,8 kWp y altura 4 m, para cubrir un 4-6% de la demanda eléctrica de la actividad.
- Baterías de acumulación de la energía eléctrica, con una capacidad de 200 kWh.
- Biomasa: conjunto de 2 calderas de astilla, con una potencia total de 80 kW, para la producción de ACS, la calefacción y la climatización de la piscina. La astilla se obtendrá de la propia finca y de la explotación agraria, ambas propiedad del promotor, únicamente con los restos propios de la actividad de mantenimiento forestal. Abarcará la demanda de calefacción, la producción de ACS y la climatización de la piscina.
- Aire acondicionado: la energía para las unidades exteriores para la producción de frío se obtendrá parcialmente de la fotovoltaica y eólica.
- Geotermia cerrada, de altísima eficiencia, integrada por dos unidades de bombas de calor
- Caldera de gas en caso de emergencia en la caseta 1 (no renovable).
- Calor recuperado por cogeneración de grupo electrógeno.
- Los sistemas de refrigeración y ventiladores dispondrán de un sistema de recuperación de calor.
- Depósito soterrado de GLP de 4.880 l con gas propano (no renovable) para la cocina del establecimiento, la lavadora, la secadora y el grupo electrógeno de emergencia (26 kVa), el cual alimentará al grupo de presión contra incendios y los servicios esenciales del establecimiento.
- Por último, las refrigeradoras tendrán un sistema de bypass del compresor para que, cuando se produzcan las condiciones precisas, la energía geotérmica será enviada directamente a la climatización, sin necesidad del consumo eléctrico del compresor.

Se prevé el soterramiento de todo el cableado y las tuberías para la alimentación de los diferentes sistemas, por caminos ya existentes (zanja 1) o los necesarios para la conexión entre las edificaciones destinadas a alojamiento (zanja 4), o para el alojamiento y otras instalaciones como el área de la piscina o el gimnasio (zanja 2).

Se prevé el desmantelamiento y la retirada de todos los elementos asociados a las instalaciones de energía renovable (caldera de biomasa, módulos fotovoltaicos, baterías, aerogeneradores...).

El acceso a la finca de Na Gosta se realiza por un camino privado sin asfaltar que atraviesa la finca de Sa Vall (polígono 5, parcela 2), a la que se accede desde la ctra. Ma-6110 (Far del Cap de Ses Salines). La finca de estudio no presenta vallado perimetral, al encontrarse localizada en una explotación de mayor tamaño, que ya presenta varios cerramientos en su perímetro.

El presupuesto de ejecución del proyecto asciende a 878.842,44 euros, incluyendo una partida específica para el seguimiento ambiental de 17.035,93 euros.

3. Elementos ambientales significativos del entorno del proyecto

Según el Plan Territorial de Mallorca (PTM), la parcela afectada por el proyecto se localiza en suelo rústico protegido (SRP), parte dentro de área natural de especial interés de alto nivel de protección (AANP) y parte dentro de área natural de especial interés (ANEI). No está afectada por ninguna área de prevención de riesgos (APR). Según el IV Plan Forestal de las Islas Baleares 2015-2024, se corresponde con una zona con riesgo muy alto de incendio forestal (ZAR).

El proyecto se sitúa íntegramente dentro del LIC y la ZEPA ES0000228 «Cap de Ses Salines». De acuerdo con el estudio de la flora de Na Gosta, aportado por el promotor, en el trabajo de campo no se observa ninguna especie presente en los catálogos de protección, en el ámbito autonómico, nacional o internacional, destacando, principalmente, la abundancia de sabina (*Juniperus turbinata*) y de arbustos de acebuche de porte elevado (*Olea europaea* var. *sylvestris*), así como especies típicas de la asociación de brezal, característica de suelos arenosos propios de sistemas dunares (*Teucrium dunensis*-*Helianthemum capitis-felcis*) (2260), aunque no se han detectado especies propias de sistemas dunares más litorales y con arenas más móviles como *Teucrium dunense* o *Helianthemum caput-felis*. El estudio de campo tampoco detecta la existencia en la zona de estudio de balsas mediterráneas temporales. Según la capa de hábitats de interés comunitarios (HIC) 2022, el proyecto afectaría a los siguientes hábitats: Dunas con bosques de *Pinus pinea* y/o *Pinus pinaster* (2270), Prados y eriales mediterráneos con gramíneas y anuales, basófilos (*Thero-Brachypodietea*) (6220), ambos de tipo prioritario, y Matorrales termomediterráneos y predesérticos (5330), lo que no coincide con exactitud con lo observado en el estudio de la UIB.

Según el Servicio de Protección de Especies, en la zona de estudio hay constancia de las siguientes especies protegidas:

- Especies En Peligro de Extinción (Decreto 75/2005): águila perdicera (*Aquila fasciata*).
- Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial (RD 139/2011): águila calzada (*Aquila pennata*), halcón peregrino (*Falco peregrinus*), cogujada montesina (*Galerida theklae*), terrera común (*Calandrella brachydactyla*), alcaraván común (*Burhinus oedipus*), vencejo común (*Apus apus*), roquero solitario (*Monticola solitarius*), torcecuello euroasiático (*Jynx torquilla*), tortuga mediterránea (*Testudo hermanni*), sapo balear (*Bufo balearicus*).
- Especies de Especial Protección (Decreto 75/2005): brusco (*Ruscus aculeatus*).



Por otra parte, de acuerdo con el Servicio de Planificación en el Medio Natural, hay constancia de la presencia de un nido de águila perdicera (*Aquila fasciata*) a unos 220 m de distancia de las edificaciones, y de un nido de milano (*Milvus milvus*) a unos 430 m de estas edificaciones.

El ámbito de actuación se ubica sobre la masa de agua subterránea 1821M2 “Pla de Campos”, acuífero poco profundo en mal estado cualitativo y cuantitativo, y moderada vulnerabilidad a la contaminación. Se corresponde con una zona vulnerable a contaminación por nitratos (ZVCN).

Dentro de la parcela de referencia figuran diversas captaciones autorizadas por el Servicio de Aguas Subterráneas, asociadas a geotermia. Por otra parte, los pozos de abastecimiento urbano más cercanos se encuentran alejados, a más de 1 km de distancia.

Según el Servicio de Patrimonio Histórico del Consell de Mallorca, en el ámbito de actuación figuran varios yacimientos catalogados, que no resultarán afectados por el proyecto, al situarse a suficiente distancia de las casas. De acuerdo con el EIA, tampoco resultarán afectados otros elementos existentes de interés patrimonial, como paredes de piedra en seco, horno de leña...

4. Resumen del proceso de evaluación

4.1 Fase de información pública y de consultas

En el BOIB nº. 152, de 22 de noviembre de 2022, se publica anuncio relativo a la información pública del expediente de la declaración de interés general del proyecto referido (IP13-2022-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:

- Servicio de Patrimonio Histórico, del Consell de Mallorca:

Se informa que:

Según consta en nuestras bases de datos, en la citada referencia catastral se localizan los siguientes espacios patrimoniales:

- El yacimiento de Na Gosta / Sa Vallet recogido en la Carta Arqueològica con el código 42/140. En el catálogo de patrimonio queda recogido con el código JA135.
- El yacimiento de Na Gosta / Sa Vallet recogido en la Carta Arqueològica con el código 42/141. En el catálogo de patrimonio queda recogido con el código JA136.
- El yacimiento de Na Gosta / Sa Vallet recogido en la Carta Arqueològica con el código 42/142. En el catálogo de patrimonio queda recogido con el código JA137.
- El yacimiento de Barraca d'en Goiet / Sa Vallet recogido en la Carta Arqueològica con el código 42/143. En el catálogo de patrimonio queda recogido con el código JA138.
- El yacimiento de Barraca d'en Goiet / Sa Vallet recogido en la Carta Arqueològica con el código 42/144. En el catálogo de patrimonio queda recogido con el código JA139.
- El yacimiento de Na Gosta / Sa Vallet recogido en la Carta Arqueològica con el código 42/145. En el catálogo de patrimonio queda recogido con el código JA140.
- El yacimiento de Na Gosta / Sa Vallet recogido en la Carta Arqueològica con el código 42/146. En el catálogo de patrimonio queda recogido con el código JA141.
- El yacimiento de Na Gosta / Sa Vallet recogido en la Carta Arqueològica con el código 42/147. En el catálogo de patrimonio queda recogido con el código JA142.

Se trata de una serie de espacios con estructuras en distintos grados de conservación de cronología que abarca desde época naviforme hasta época islámica. También incluye diversas tipologías de yacimientos (cuevas, navetas, poblados...).

En principio ninguno de ellos se vería directamente afectado por las nuevas construcciones e instalaciones, ya que se encuentran a suficiente distancia de las casas.

Asimismo, dado el volumen de obra nueva a construir, consideramos necesaria la ejecución de una prospección intensiva de la zona, para facilitar la observación del terreno y la localización de eventuales restos estructurales o fragmentos cerámicos, indicadores de presencia de yacimientos – metodología “field walking” en transectos y sin recogida de material en superficie.

Para llevar a cabo esta prospección debe pedirse preceptivamente permiso administrativo. Una vez ejecutada, se presentará un informe de los resultados obtenidos y recomendaciones preliminares. En base a este documento se establecerán, en su caso, medidas de cautela patrimonial.

**- Servicio de Patrimonio Histórico, del Consell de Mallorca (informe relativo a la prospección arqueológica):**

Se informa que:

Se propone formular favorablemente el proyecto con las siguientes cautelas arqueológicas:

- balizar el área identificada como de potencial arqueológico si se debe dar paso a maquinaria o acopio de tierras. En ningún caso se podrá realizar movimiento de tierras en esta zona. Tampoco se podrán utilizar las áreas cercanas a los yacimientos para paso de maquinaria y almacenamiento de materiales si no se han balizado previamente por parte de los arqueólogos.
- seguimiento de las obras en la torre moderna, para garantizar que no se afecta a ninguna eventual estructura preexistente que pudiera permanecer en el túmulo.
- conservar la estructura y la pátina de los elementos de arquitectura tradicional.
- cualquier modificación del proyecto que pudiera afectar a espacios arqueológicos deberá notificarse a la administración competente, que tomará las medidas que considere oportunas para proteger patrimonio, en su caso.
- DG de Emergencias e Interior, de la Conselleria de Presidencia, Función Pública e Igualdad:

Se concluye que:

Una vez examinada la documentación, se considera que el expediente del agroturismo de Na Gosta, en el término municipal de Santanyí, puede informarse favorablemente, dado que recoge medidas adecuadas para minimizar el riesgo de incendio forestal desde el punto de vista de la seguridad de las personas, sin perjuicio de la incorporación de las medidas que pueda establecer la Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad y del cumplimiento de la normativa de autoprotección en su caso cuando se inicie la actividad.

- Servicio de Reforma y Desarrollo Agrario (DG de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural), de la Conselleria de Agricultura, Pesca y Alimentación:

Se informa que:

En relación con el expediente antes citado y vista la documentación presentada, la parcela forma parte de la explotación agraria a nombre Na Gosta sl, inscrita en el registro con el número 22.290 como Preferente con una superficie total de explotación de 1.838,30 ha que genera 8,39 unidades de trabajo agrario (UTA).

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

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.

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

Se concluye que:

Una vez evaluada la documentación de este proyecto, el técnico que suscribe considera que el proyecto se alinea con los objetivos establecidos en la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático, en materia de reducciones de emisiones de CO2, así como de autosuficiencia y eficiencia energética.

- DG de Salud Pública y Participación, de la Conselleria de Salud y Consumo:

Se informa que:

1. La actividad deberá cumplir con la normativa vigente relativa a las aguas de consumo humano, prevención y control de la legionelosis, piscinas, PHIB y uso de aguas regeneradas:

- Real decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de calidad del agua de consumo humano.
- Decreto 53/2012, de 6 de julio, sobre vigilancia sanitaria de las aguas de consumo humano de las Islas Baleares.
- Real decreto 865/2003, de 4 de julio, por el que se establecen los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis.
- Real decreto 742/2013, de 27 de septiembre, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de las piscinas.
- Decreto 53/1995, de 18 de mayo, por el que se aprueba el reglamento sanitario de piscinas de los establecimientos de alojamiento turístico y uso colectivo.
- Plan Hidrológico de las Islas Baleares.
- Real decreto 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas.





2. Las infraestructuras destinadas a la gestión del agua de consumo humano, desde su captación hasta el punto final de uso, deberán cumplir la normativa vigente relativa al agua de consumo humano.
3. En caso de que la reutilización de las aguas pluviales se destine a las edificaciones del agroturismo, el gestor deberá elaborar un plan de autocontrol que englobe desde los puntos de captación hasta los puntos de uso, incluidas todas las fases del proceso (captación, filtración, desinfección, almacenamiento y distribución) y controles de calidad para garantizar la potabilidad de las aguas recogidas. Este plan de autocontrol deberá remitirse a la DG de Salud Pública para su revisión y autorización.
4. En caso de que las aguas pluviales se destinen al uso en las edificaciones del agroturismo se recomienda la utilización de la "Guía Técnica de aprovechamiento de aguas pluviales en edificios" de la Asociación Española de Empresas de Tratamiento y Control de Aguas, para el diseño de las instalaciones.
5. Dentro de las estrategias de ahorro de agua se indica que: «Uso de duchas que ahorrarán un 90% del agua, al realizar una limpieza de esta mediante sistemas físicos y químicos en la propia ducha» (pág. 120/442). La descripción de esta medida no está clara y no permite saber a qué se refiere. En cualquier caso, el agua destinada al uso sanitario debe cumplir con los requisitos establecidos en el RD 140/2003 y D 53/2012 y no puede estar sometida a ningún procedimiento que pueda alterar su calidad o afectar a los usuarios.

- Dirección Insular de Infraestructuras, del Consell de Mallorca:

Se informa que:

1. De acuerdo con el artículo 31.2 de la Ley 5/1990 de Carreteras de la CAIB, será preceptivo el informe del organismo titular de la carretera para la puesta en marcha de cualquier actividad nueva o modificación de la existente que surja en torno a la carretera y que la pueda afectar directa o indirectamente en las zonas limitadas por unas líneas longitudinales paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de cincuenta (50) metros en carreteras de dos (2) carriles de las redes primaria y secundaria. Por tanto, no es preceptivo informar sobre todas las instalaciones incluidas en el polígono 5 parcela 945 así como el pozo existente en desuso utilizado para el riego de una sementera dedicada a huerto denominado Hort den Didot, por estar más allá de esta distancia.
2. De acuerdo con el artículo 31.1 de la Ley 5/1990 de Carreteras de la CAIB, se define como zona de protección de la carretera la comprendida entre dos líneas longitudinales paralelas a las aristas de explanación y a una distancia de éstas de dieciocho (18) metros en las carreteras de dos (2) carriles de las redes primaria y secundaria. En la zona de protección no se podrán realizar obras ni se permitirán más usos que los compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del organismo gestor.
3. De acuerdo con el artículo 35.1 de la Ley 5/1990 de Carreteras de la CAIB, se prohíbe la construcción de nuevos accesos a las carreteras de las redes primaria y secundaria, porque ya existe uno. Sí es posible su acondicionamiento.
4. Previamente al inicio de las obras tendrán que disponer de la pertinente autorización del Departamento de Movilidad e Infraestructuras.

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

Se concluye que:

En relación a la protección del dominio público hidráulico subterráneo, informamos favorablemente el documento Estudio de Impacto Ambiental Ordinario y Evaluación de repercusiones sobre Red Natura 2000 del Agroturismo Na Gosta (T.M. Santanyí).

En cuanto al suministro de agua mediante camiones cisterna, se reitera la recomendación hecha en el informe del SEP en lo referente a que el agua suministrada en camiones cisterna provenga de una masa de agua en buen estado o sea agua desalinizada y que se realice un registro de los albaranes o facturas oficiales de los volúmenes suministrados.

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

Dadas las consideraciones formuladas en el apartado anterior se concluye lo siguiente:

Respecto al PTIM

De acuerdo con la N.22 debe tenerse en cuenta que la rotulación de la actividad no superará los 0,2 m2 de dimensiones y deberá estar integrada con el entorno, así también no se permitirá la publicidad fija mediante vallas, carteles o medios acústicos.

De acuerdo con la N.44, debe considerarse que el emplazamiento de las edificaciones corresponde a la zona E1 (zonas AANP y ANEI), por lo que debe tenerse en cuenta que el valor del flujo hemisférico superior instalado será E1=0%.

Respecto al PIAT

Se cumple con los requisitos del PIAT. De todos modos, en los planos de emplazamiento de las edificaciones e instalaciones, en la zona de aparcamiento deben representarse gráficamente los árboles mencionados en la memoria (1 cada 2 plazas de aparcamiento) y en los mismos planos de la documentación.

Observaciones referentes a generadores de energías renovables

Se instalan 125 placas fotovoltaicas con una inclinación de 30° y a 60 cm del suelo en una superficie de unos 350 m². Se observa en el plano de Planta general y acometida de instalaciones que se sitúan alejadas de las edificaciones del agroturismo, cerca de las galerías subterráneas por las que pasarán las tuberías de alimentación de la energía producida.

También muy cerca de la instalación de fotovoltaicas se instalan 6 generadores eólicos de 4 m de altura.

Para integrarlas en el paisaje, deben considerarse las siguientes medidas de buenas prácticas:

- Se procurará que la instalación de placas tenga una visibilidad baja desde los principales puntos de observación, ya sea desde el interior de la finca o desde los caminos o fincas vecinas.

En cualquier caso conviene plantar barreras vegetales de protección visual a base de elementos arbustivos o arbóreos presentes en el entorno y de bajo requerimiento hídrico.

- Asimismo, la altura máxima de la instalación conviene que no supere los 1,5 m y preferentemente deben instalarse mediante estructuras apoyadas directamente sobre el terreno o con sistemas de anclaje con pernos perforadores o sistemas equivalentes sin utilización de cimentación de hormigón.
- Se deberían utilizar colores no brillantes, de tonalidades suaves (no estridentes) y que se integren en el entorno, tanto en los elementos de soporte, como en los perfiles y en los módulos de generación, de los paneles fotovoltaicos y de los aerogeneradores.
- Dirección Insular de Turismo, del Consell de Mallorca:

Se concluye que:

Revisado el proyecto y según la información dada, esta se ajusta básicamente a la normativa sectorial turística.

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

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

Se informa que:

A juicio de este servicio, no se prevé que las actuaciones proyectadas puedan suponer un efecto destacable sobre las especies presentes en la zona, siempre que se lleven a cabo las medidas correctoras previstas, así como el plan de vigilancia ambiental.

Se concluye que:

Informo FAVORABLEMENTE sobre el proyecto de agroturismo Na Gosta, polígono 5, parcelas 2 y 945, T.M. Santanyí.

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

Se concluye que:

Para evaluar adecuadamente las repercusiones del proyecto en la Red Natura 2000, el proyecto y el EIA deberán tener en cuenta las consideraciones, medidas preventivas y correctoras incluidas en la documentación, con las siguientes variaciones o excepciones:

Justificación de que las acciones derivadas del proyecto no ocasionarán repercusiones ambientales en los hábitats y especies protegidas por la Directiva Hábitats y Aves.

Medidas a adoptar para llevar a cabo la actividad de agroturismo, minimizando la ocupación de superficies actuales de hábitat de interés comunitario y de hábitats de las aves (que pueden estar ocupadas por otros tipos de vegetación), objetivo de mantener las superficies existentes en la fecha de la declaración del LIC y ZEPA. Dado que la explotación inscrita en el registro agrario tiene una extensión mucho mayor que las parcelas propuestas, se aportará un estudio de alternativas de ubicación y de dimensiones de las instalaciones y construcciones para conseguir el objetivo mencionado. Se evitarán las áreas de nueva construcción o edificaciones y las nuevas áreas pavimentadas,



concentrando todas las instalaciones y servicios en las zonas ocupadas por las antiguas construcciones, reduciendo sus dimensiones, en su caso. Cálculo de la superficie de hábitat natural o seminatural (de interés comunitario o no) ocupada por cada instalación o construcción. Los caminos que comunican las diferentes instalaciones tendrán la anchura estrictamente necesaria. El suelo del parque fotovoltaico debe mantenerse en condiciones naturales.

Medidas necesarias para evitar la modificación de la avifauna y la disminución de la población de aves protegidas por la Directiva Aves presentes en la finca y en las parcelas adyacentes. Inventario y distribución de las especies, con identificación de las áreas o lugares importantes para las aves (áreas de reproducción, concentración, reposo, etc.). Determinación del calendario de las obras en función del inventario de las especies, su distribución y sensibilidad. Prohibición del uso de biocidas, hormonas, fertilizantes y químicos que puedan afectar a la fauna y al suelo.

Medidas compensatorias, en su caso.

Plan de vigilancia ambiental con indicadores de seguimiento del estado de conservación de la parcela y alrededores, incluidas las zonas donde se realizan los itinerarios: seguimiento de las poblaciones de aves, del estado de conservación de los hábitats en torno a las infraestructuras, presencia de especies nitrófilas, alóctonas invasoras, de residuos y nivel de emisiones acústicas.

Confirmación de la relación de los tipos de usos y actividades permitidas y no permitidas a realizar por los usuarios del agroturismo, en la finca y zonas adyacentes, para reducir las afecciones a los hábitats y especies protegidas por las Directivas Hábitats y Aves. Tipo de actividades a realizar en las zonas exteriores. Posibilidad o no de albergar eventos con elevada afluencia de personas (fiestas, bodas, musicales, conciertos, etc.). Prohibición de pirotecnia y fuegos artificiales.

Cartografía o zonificación de las áreas a desempeñar para las diferentes actividades y a recorrer durante las rutas de paseo. Cartografía de caminos existentes a utilizar en los itinerarios y medidas para evitar el tránsito de las personas fuera de los caminos (señalización, balizamiento, etc.). Identificación y cartografía de zonas especialmente sensibles que puedan encontrarse en la finca o alrededores de los caminos donde se realizarán los itinerarios, como nidos, áreas de concentración o descanso de aves, posibles zonas ocupadas por el hábitat prioritario «3170* Balsas temporales mediterráneas», y áreas con *Helianthemum caput-felis*. Medidas para conservar las áreas de «2250* Dunas litorales con *Juniperus* spp.» existente fuera de las parcelas, siguiendo las recomendaciones de la UIB.

Descripción de las actividades del sector primario desarrolladas en las parcelas para poder evaluar su contribución a la conservación de los hábitats y especies, y poder realizar un adecuado seguimiento de las aves.

Cumplimiento de todas las normas para prevenir y extinguir los incendios forestales establecidas en 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 incendios forestales.

Medidas para evitar la dispersión del viento de los residuos en el entorno natural en fase de construcción y funcionamiento. Limpieza de las zonas después de las obras y prevención de vertido de cualquier tipo de residuo.

Descripción del plan de restauración vegetal. Lista de especies vegetales del plan de restauración y ajardinamiento.

Descripción del alumbrado exterior, y evaluación de las repercusiones ambientales producidas sobre los hábitats y especies. Medidas de prevención de la contaminación lumínica para reducir la afección a la fauna y justificación del cumplimiento de lo establecido en la Ley 3/2005, de 20 de abril, de protección del medio nocturno de las Illes Balears. El alumbrado exterior se restringirá a lo necesario por seguridad. No se utilizarán fuentes de luz que, por medio de proyectores convencionales o láser, emitan por encima del plano horizontal. Estimación de los niveles de emisión lumínica, de acuerdo con el tipo y densidad de alumbrado exterior, y horarios previstos.

Justificación del mantenimiento del espacio como zona de silencio, de acuerdo con la Ley 1/2007, de 16 de marzo, contra la contaminación acústica de las Islas Baleares. Medidas de prevención de las emisiones de ruido durante las obras y actividades, para evitar las repercusiones en la fauna. Equipos y focos acústicos con sus respectivas emisiones (altavoces, generador, motores, etc.), estimación de los niveles de emisión sonora, límites y horarios previstos.

Evaluación del conjunto de las repercusiones ocasionadas por la totalidad de las actuaciones derivadas del proyecto y proyectos relacionados, como el aparcamiento en la parcela adyacente.

Nombramiento de un responsable ambiental, que se encargue de la vigilancia o supervisión de las medidas ambientales. Información y sensibilización a los usuarios del establecimiento.

Justificación de que la geotermia o la reutilización del agua de la piscina de agua salada no salinizará el suelo.

Plan de gestión de residuos de construcción y demolición. Ubicación temporal de la caseta de residuos y productos peligrosos dentro de una

de las edificaciones.

- Segundo informe del Servicio de Planificación al Medio Natural (DG de Medio Natural y Gestión Forestal), de la Conselleria de Agricultura, Pesca y Medio Natural (en relación con la documentación complementaria de enmienda de deficiencias del promotor):

Se concluye que:

Informe favorablemente sobre el Proyecto de agroturismo na Gosta, situado en el polígono 5, parcelas 2 y 945 del TM de Santanyí, dentro del ámbito del LIC y la ZEPA ES0000228 Cap de ses Salines. El proyecto y la actividad complementaria del agroturismo no tendrán afecciones negativas significativas sobre los hábitats naturales y las especies de interés comunitario por los que se declaró el espacio de la Red Natura 2000, siempre que el promotor cumpla los siguientes condicionantes:

Compensar la pérdida neta del hábitat 6220* como consecuencia de la ubicación de la piscina y de las placas fotovoltaicas más aerogeneradores. La superficie a recuperar es de 642 m2 y puede llevarse a cabo mediante la creación de nueva superficie del hábitat o la restauración de superficies desaparecidas.

Instalar señales en los caminos existentes de acceso de camiones cisterna para limitar la velocidad y la prohibición de hacer ruidos estridentes.

Redactar el Plan de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición al empezar las obras.

Nombrar a un responsable ambiental que se encargue de supervisar el Plan de Vigilancia Ambiental y de hacer cumplir los condicionantes anteriores.

- 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 interés general y de llevarse a cabo el proyecto, las edificaciones, tal y como figura el proyecto presentado, deberán contar con una franja exterior perimetral de seguridad de 30 metros de anchura mínima, sin acumulaciones de combustible vegetal, con un desbroce selectivo y con aclareos y podas de la masa arbórea que permitan romper la continuidad vertical y horizontal de la vegetación. Asimismo, los caminos y viales deberán contar con franjas longitudinales de 10 metros de anchura mínima. Las características de estas franjas, así como del resto de elementos de prevención están reguladas en la siguiente instrucción (Resolución de aprobación de las instrucciones para determinar las características específicas de las franjas de seguridad y otras medidas de autoprotección en zonas interfaz urbano-forestal).

- Ayuntamiento de Santanyí:

Se informa que:

De acuerdo con el artículo 96 de la Ley 3/2019, el ejercicio de actividad complementaria de agroturismo solamente puede tener lugar en edificaciones legalmente existentes que no estén fuera de ordenación, que se pueden reformar pero no ampliar para albergar la nueva actividad, y mientras se mantenga el carácter de explotación agraria preferente.

En cuanto a su consideración de paraje preservado, se indica que:

No se podrán introducir instalaciones y obras que atenten a la espontánea o natural dedicación.

Las edificaciones notables, típicas, representativas o de valor arquitectónico reconocido deberán ser defendidas y conservadas y no admitidas otras obras que las que se requieran para su restauración o una habilitación digna de su carácter y procedencia.

Se preservará la panorámica y silueta actual de edificaciones antiguas y evitará la construcción de edificios pantalla que las oculten.

Queda prohibida la colocación de carteles o anuncios propagandísticos.

Las vías o caminos serán restrictivos y justificados, atendiendo a una rigurosa norma a fin de que los movimientos de tierra sean mínimos y su trazado siga la topografía y accidentes.

Asimismo, también constan efectuadas las consultas a las siguientes administraciones y personas interesadas, aunque no se ha recibido respuesta:



- 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.
- Servicio de Aguas Subterráneas, de la DG de Espacios Naturales y Biodiversidad.
- Servicio de Costas y Litoral, de la DG de Territorio y Paisaje.
- Amics de la Terra.
- Terraferida.
- GOB.

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 las siguientes alternativas:

La alternativa 0, de no ejecución del proyecto, supone no llevar a cabo la actividad complementaria de agroturismo en la explotación agraria. Según el EIA, entre otros, podría implicar la pérdida de importantes valores naturales y etnológicos de la zona o el incremento del riesgo de incendio, sin garantizar la viabilidad de la explotación, por lo que se descarta.

La alternativa 1 consiste en la ejecución del proyecto de agroturismo, como actividad complementaria a la explotación agrícola, con la reforma de las edificaciones existentes, para 21 plazas turísticas (11 unidades de alojamiento), incluida una piscina de 75 m² de lámina de agua y 15 plazas de aparcamiento para vehículos. Se prevé la instalación de red de baja tensión soterrada por caminos existentes hasta las edificaciones (de aproximadamente 8 km de longitud lineal), así como la instalación de placas fotovoltaicas en cubierta y sobre el terreno y placas solares para la producción de ACS, obteniendo un mínimo de un 50% de la demanda energética de la actividad procedente de fuentes renovables.

La alternativa 2 consiste en la ejecución del proyecto de agroturismo, como actividad complementaria a la explotación agrícola, con la reforma de las edificaciones existentes, para 14 plazas turísticas (7 unidades de alojamiento), incluyendo una piscina de 75 m² de lámina de agua y 10 plazas de aparcamiento para vehículos. No se prevé la instalación de red de baja tensión enterrada y la demanda energética de la actividad quedaría cubierta en más de un 50% por fuentes renovables.

La alternativa 3 (seleccionada) supone la ejecución del proyecto de agroturismo, como actividad complementaria a la explotación agrícola, con la reforma de las edificaciones existentes, para 14 plazas turísticas (7 unidades de alojamiento), incluyendo una piscina de 71,75 m² de lámina de agua y 10 plazas de aparcamiento para vehículos, con un 20% del total de plazas reservadas para vehículos eléctricos, además de un punto de carga y preinstalación de dotación del resto de plazas. No se prevé la instalación de red de baja tensión soterrada y la demanda energética de la actividad se aproximaría a un 100% procedente de fuentes renovables.

Se justifica la selección de la **alternativa 3**, por considerarse la más idónea, desde el punto de vista ambiental. Sin embargo, no se lleva a cabo ningún análisis multicriterio, comparativo entre las distintas alternativas.

5.2. Principales impactos de la alternativa escogida y su corrección

De acuerdo con el EIA,

los principales impactos serán los siguientes:

a) Suelo y subsuelo

Dado que el proyecto se realiza mayoritariamente sobre edificaciones existentes y que las zanjas para los distintos servicios se realizarán por caminos existentes, se reduce notablemente la afección potencial sobre el suelo, durante las obras. Además, debe tenerse en cuenta que el tráfico de vehículos por la finca se limitará mucho, por lo que no se prevén alteraciones o modificaciones que afecten a la capacidad y la estructura suelo existente y que se reducirá al mínimo imprescindible la superficie destinada a acopio de materiales, entre otros. En cualquier caso, es necesario considerar el riesgo de contaminación del suelo y el subsuelo por vertido accidental de sustancias contaminantes, aunque, entre otros, no se permitirá realizar el mantenimiento de maquinaria en la obra.

Durante la fase de funcionamiento, es necesario tener en cuenta la pérdida de suelo para tareas agrícolas, debido a las nuevas construcciones.

Sin embargo, debe tenerse en cuenta que los nuevos espacios ocupados solamente supondrán un 0,36% de la superficie total de la explotación agraria y que éstos no están destinados, en general, a cultivo ni a ganadería, siendo áreas marginales agrícolas o tierras de cultivo abandonadas. Por otra parte, se minimizarán los efectos adversos sobre el suelo porque, a excepción de los caminos señalizados para paseo, el resto de la finca y explotación agraria no se pondrán a disposición de los usuarios del agroturismo.

Durante la fase de desmantelamiento, se prevé la restauración del terreno en su estado inicial, en relación con las estructuras no existentes previamente, teniendo en cuenta las medidas correctoras previstas durante la fase de construcción.

b) Emisiones

Durante la fase de obras y de desmantelamiento, se prevé una alteración de la calidad del aire, de carácter temporal, por la emisión de polvo y gases contaminantes a la atmósfera, y la emisión de ruidos, a causa de las actuaciones previstas y el tráfico de vehículos y maquinaria. Sin embargo, la mayoría de las edificaciones ya están construidas, debiendo ejecutarse únicamente la piscina y las zanjas para el paso de nuevas instalaciones, y en torno al ámbito de actuación no hay ninguna vivienda ni núcleo urbano cercano, por lo que se minimizarán los efectos adversos sobre la calidad del aire. En cualquier caso, se prevén medidas correctoras, entre otros, los riegos periódicos de las zonas de tráfico, la limitación de la velocidad de los vehículos o la ejecución de las obras en horario diurno y de aquellas con mayor impacto acústico fuera de las épocas de nidificación (febrero a julio).

Durante la fase de funcionamiento, no se esperan emisiones acústicas relevantes dado que, entre otros, la maquinaria prevista en la actividad (sala de máquinas de la piscina, caldera de biomasa...) se localizará enterrada y que la incremento en el tráfico de vehículos se producirá por una carretera que ya está muy transitada en verano. Por lo que respecta a las emisiones contaminantes, procederán de la caldera de biomasa y el grupo electrógeno de emergencia. Sin embargo, para ambos casos se tendrá en cuenta lo establecido en el Reglamento de Instalaciones Térmicas de Edificios.

c) Hidrología y recursos hídricos

Dado que no se identifican en el ámbito de actuación cursos de agua superficial, ni se encuentra afectado por zona potencialmente inundable, las medidas correctoras de los impactos durante las diferentes fases del proyecto deben ir dirigidas a minimizar el riesgo de contaminación por vertido accidental de sustancias contaminantes en el acuífero, como la prohibición de vertido de aceites e hidrocarburos sobre el suelo.

Durante la fase de explotación de la actividad, se prevé como impacto un consumo hídrico total de 542.545 l anuales, incluyendo edificaciones, piscina y zonas exteriores. De éstos, se estima que 147.112 l procederán de la recogida de agua de lluvia y 342.690 l del abastecimiento mediante camiones cisterna. Además de la recogida de aguas pluviales, se contemplan otras medidas minimizadoras del consumo hídrico, como la recogida de las aguas grises para su posterior reutilización para el riego o la incorporación de sistemas de ahorro del consumo de agua en los baños, duchas, WC y grifo. Asimismo, el agua suministrada por los camiones cisterna procederá de una masa de agua en buen estado y se llevará a cabo un registro de albaranes y facturas de los volúmenes suministrados.

d) Flora

Dado que la finca se ubica en espacio con alto riesgo de incendios forestales, será necesaria la ejecución de franjas de autoprotección (eliminación de vegetación) en zonas de interfaz urbano-forestal. En cualquier caso, de acuerdo con el EIA, en cuanto a la tala de árboles para la prevención de incendios, es necesaria la autorización del órgano forestal, y, además, deberán respetarse las especies protegidas y catalogadas dentro del Catálogo Balear de Especies Amenazadas y Especial Protección, las Áreas Biológicas Críticas y el Consejo Asesor de Fauna y Flora de las Illes Balears, los árboles catalogados como singulares, las sabinas (*Juniperus turbinata*) y las especies de gran porte, en su caso. Asimismo, durante las obras, se prevén, entre otras medidas, la planificación del acopio de materiales sobre el espacio no afectado por hábitats de interés comunitario (HIC) o la retirada de flora alóctona.

Durante la fase de funcionamiento, se evitará la afección a la flora, dado que las áreas de tránsito dentro de la finca quedarán limitadas a caminos y pistas ya existentes.

e) Fauna

Las obras de instalación, principalmente de nuevos elementos (excavación del área de la piscina, paso de cableado enterrado...), necesitarán la excavación y perforación. Las tareas descritas, junto con las obras de rehabilitación, implicarán un aumento en los niveles de ruido ambiental en la zona de actuación y en su entorno próximo, lo que, puede resultar molesto y perjudicial a la fauna de la zona. En este sentido, es necesario tener en cuenta la proximidad al ámbito de actuación de nidos de rapaces (< 500 m), por lo que será necesario aplicar las medidas preventivas del Plan Terrasse, mayormente adoptadas durante la época de reproducción (ruidos, vibraciones, otras molestias...), entre los meses de febrero a julio, además de la presencia de tortuga mediterránea (*Testudo hermanni*). En este sentido, se prevé que el ejecución de los trabajos de mayor afección acústica se lleve a cabo fuera de las épocas de nidificación (de febrero a julio) y el mantenimiento de las zanjas abiertas el mínimo tiempo posible, así como la liberación de la fauna (tortuga mediterránea...) que haya podido quedar atrapada en estas.



Durante la fase de funcionamiento, dado que no se contemplan ni excursiones motoras, ni actividades deportivas activas en el exterior, y que las rutas de paseo estarán delimitadas, no se espera un impacto relevante sobre la fauna.

f) Residuos

Se prevé la elaboración de un estudio de generación de residuos en el momento de la redacción del proyecto ejecutivo. En cualquier caso, se prevén medidas de segregación de los residuos generados y su almacenamiento temporal en las condiciones adecuadas para minimizar el riesgo de contaminación accidental.

g) Energía

De acuerdo con el EIA, el consumo energético asociado a la actividad (112.786 kWh año) quedará mayoritariamente cubierto con fuentes renovables (instalación fotovoltaica, eólica...), con un porcentaje estimado del 70,97% del total, incluyendo el consumo de electricidad y la producción de frío y calor. Por otra parte, se adoptarán medidas de mejora de la eficiencia energética, como la instalación de alumbrado exterior eficiente.

h) Áreas de prevención de incendios

Se prevé la ejecución y mantenimiento de una franja exterior perimetral de seguridad de 30 m de anchura mínima en torno a los edificios del agroturismo e instalaciones.

i) Paisaje

De acuerdo con el Anexo de incidencia paisajística, el impacto paisajístico del proyecto se considera compatible. El análisis de cuencas visuales muestra que la visibilidad será prácticamente inexistente desde los núcleos urbanos cercanos (Ses Salines y Colònia de Sant Jordi), desde la ctra. Ma-6110, desde las embarcaciones de la zona costera, desde el Parque Nacional de Cabrera y desde el Faro de Cap Salines.

j) Patrimonio

Según el EIA, en la finca no existen yacimientos arqueológicos o construcciones catalogadas, pero sí elementos de interés histórico (antigua batería militar) o etnográfico, que se prevén restaurar (muros de piedra en seco). En todo caso, será necesario tener en cuenta los condicionantes del Servicio de Patrimonio Histórico del Consell de Mallorca.

k) Actividades económicas

De acuerdo con el EIA, durante las obras, las actuaciones de rehabilitación de las edificaciones existentes y la ejecución de los nuevos elementos del agroturismo creará puestos de trabajo temporales. Durante la fase de funcionamiento, se crearán nuevos puestos de trabajo que se mantendrán durante todo el tiempo de funcionamiento de la actividad.

5.3. Seguimiento ambiental

El documento de subsanación de deficiencias, aportado por el promotor, presenta un Programa de Vigilancia Ambiental (PVA), con una partida presupuestaria específica de 32.035,93 euros, para llevar a cabo el seguimiento del cumplimiento de las medidas preventivas y correctoras previstas, en las fases de construcción, funcionamiento y desmantelamiento. Se establecen indicadores de seguimiento, umbrales y actuaciones en caso de su incumplimiento.

5.4 Consideraciones adicionales

Respecto de la respuesta del promotor al informe de subsanación de deficiencias de la CMAIB, de fecha 28 de abril de 2023, se realizan las siguientes observaciones:

a) «Informe del Ayuntamiento de Santanyí, dado que éste no se ha solicitado durante la fase de consultas.»

Se recibe informe del Ayuntamiento de Santanyí, de fecha 15 de diciembre de 2023.

b) «Análisis desde el punto de vista ambiental y viabilidad de la alternativa de ubicar la piscina y otros elementos de la actividad (aparcamiento...) junto a la edificación principal, en la zona antropizada y libre de vegetación natural, fuera de hábitats de interés comunitario (HIC).»

Según el documento de enmienda de deficiencias del promotor, los nuevos elementos a ubicar en el agroturismo son principalmente las instalaciones fotovoltaica y eólica, la piscina y los aparcamientos (vehículos y bicicletas).

Por lo que respecta a la instalación fotovoltaica de 400 m² de superficie, se justifica que no se localice junto a la edificación principal, dado que «La ubicación en el polígono 1 sobre el suelo (cartografía Vegetación presente a escala 1:1000 elaborada por la UIB), no era posible, por diversas razones técnicas:

- La ocupación necesaria no se podría instalar frente a la zona de recepción o entrada, por los evidentes inconvenientes de paso. Únicamente se podría considerar el espacio que queda entre el edificio principal y el anexo 1. Eliminada la zona de paso entre edificios y consideradas las zonas de sombreado sobre las placas -que ejercerían los mismos edificios y la vegetación arbórea del entorno - hace que la extensión útil volvería a ser insuficiente, por lo que debería buscarse otro espacio para la ubicación de las placas. Incluso sumando los tejados orientados a sur, obligaba a localizar nuevos espacios para su ubicación sobre suelo de las placas solares.
- La fragmentación en la instalación de microespacios para la captación de placas solares, lo que reduce la eficiencia del sistema (obligando nuevamente a incrementar el número de placas a instalar), al que se les unía la distancia a las salas de máquinas y centros gestión de la producción eléctrica (búncers y túneles existentes).
- Aislamiento térmico y sonoro de las baterías, por su instalación en superficie, muy próxima a zonas de ocupación y estancias de los usuarios.

La ubicación en el polígono 9 sobre el suelo, también se consideró, aunque debían tenerse en cuenta algunas razones técnicas y ambientales que podían suponer inconvenientes:

- La instalación de las placas solares en este espacio, necesitaba nuevas excavaciones para poder hacer llegar la energía hasta los puntos de gestión energética de las instalaciones (situadas en los búncers o túneles excavados existentes).
- Necesitaba la construcción de una caseta que albergara las baterías y, aun así, estaba alejado del sistema de gestión energético conjunto.
- Se consideraba también la eliminación del punto de captación de agua (recogida de las placas solares), para evitar la realización de nuevas excavaciones para llegar hasta los puntos principales de gestión de agua.
- El campo de placas y las instalaciones acompañantes, serían visibles para los usuarios del agroturismo.»

De esta forma, el promotor justifica la ubicación seleccionada finalmente para la fotovoltaica, teniendo en cuenta su viabilidad técnica y diversos aspectos ambientales:

- «De acuerdo con la normativa sectorial de aplicación, en terrenos de baja productividad agrícola (se puede consultar el apartado de análisis del suelo agrícola del estudio agronómico del área fotovoltaica).
- La ubicación elegida se sitúa no muy alejada de las edificaciones, en una sementera que se rotura cada dos años (sin vegetación arbustiva o arbórea). Esta roturación bianual, se realizará para evitar el crecimiento de vegetación, de forma que se abran espacios de seguridad, en un esfuerzo por reducir el peligro de incendio en la explotación agraria.
- Área de visibilidad nula (desde el exterior y desde las mismas construcciones que componen el agroturismo). Se opta también por una especie de estructuras móviles de baja altura (0,60 m de alto), que reducen mucho su potencial visibilidad.
- Óptimo aislamiento acústico y térmico de las baterías, ya que se encuentran bajo tierra (túneles y búncers existentes) a temperaturas y humedad estables a lo largo del año, facilita su mantenimiento y evita molestias o emisiones acústicas o tener que instalarse aislamientos específicos.
- El campo de placas, se ubica muy próximo a los túneles subterráneos existentes, asociados a las antiguas baterías militares. El cableado irá enterrado hasta llegar a la boca de ventilación más cercana de los túneles. De ahí se conducirá hasta la sala eléctrica principal, situada en la planta sótano de la caseta 4.»

Respecto a la instalación eólica (aerogeneradores), es un caso similar a la fotovoltaica, dado que, de acuerdo con el promotor, su ubicación viene determinada no solamente por la posibilidad técnica de su ubicación, sino por aspectos ambientales. Así, «La ubicación en el polígono 1 sobre el suelo (cartografía Vegetación presente a escala 1:1000 elaborada por la UIB), no era posible, por diversas razones técnicas:

- La ocupación necesaria no se podría instalar frente a la zona de recepción o entrada, por los evidentes inconvenientes de paso. Únicamente se podría considerar el espacio dejado entre el edificio principal y el anexo 1. La altura de los aerogeneradores es de 4 metros, limitando su altura para evitar afección a las aves. Si se situaban sobre tierra, el apantallamiento que ejercían los mismos edificios y el dosel arbóreo, suponía un lugar prácticamente nulo en la instalación de estos aerogeneradores, por lo que pierde su funcionalidad.
- Se descartaba su ubicación sobre los tejados, porque elevaría su altura máxima por encima de cualquier dosel arbóreo del entorno, pudiendo incrementar su potencial afección sobre las aves.
- La distancia a las salas de máquinas y centros gestión de la producción eléctrica (búncers y túneles existentes).

La ubicación en el polígono 9 sobre el suelo, también se consideró, aunque debían tenerse en cuenta algunas razones técnicas y ambientales que podían suponer inconvenientes:



- La instalación de los aerogeneradores en este espacio, necesitaba nuevas excavaciones para poder hacer llegar la energía hasta los puntos de gestión energética de las instalaciones (situadas en los búnkers o túneles excavados existentes).
- Se volvía a plantear si los vientos serían suficientes, dadas las características del espacio: un espacio abierto, entre extensiones de pinares de mucha altura.
- Necesitaba la construcción de una caseta que albergara las baterías y, aun así, estaba alejado del sistema de gestión energético conjunto.
- Se consideraba también la eliminación del punto de captación de agua (recogida de las placas solares), para evitar la realización de nuevas excavaciones para llegar hasta los puntos principales de gestión de agua.
- Tanto los aerogeneradores como las instalaciones acompañantes, serían visibles para los usuarios del agroturismo.»

De esta forma, el promotor justifica la ubicación seleccionada finalmente para la eólica, teniendo en cuenta varios aspectos ambientales:

- «La ubicación elegida se sitúa frente a las placas fotovoltaicas, no muy alejada de las edificaciones, en una sementera que se rotura cada dos años, para evitar el crecimiento de vegetación en un esfuerzo por reducir el peligro de incendio en la explotación agraria (y no prevé cambios en esta planificación).
- Se localizan frente al parque fotovoltaico, en terrenos de baja productividad agrícola (se puede consultar el apartado de análisis del suelo agrícola del Estudio agronómico del área fotovoltaica).
- Cuanto más cercano a la costa y cuanto menos masas boscosas entre las instalaciones y el origen de los vientos, mejor funcionarán los aerogeneradores.
- Muy cercano a los equipos, en la parte trasera de los aerogeneradores se localiza vegetación arbórea que supera los 6 metros de altura, lo que genera un efecto de pantalla visual y de referente para aves, que evitan el impacto directo contra las estructuras.
- Área de visibilidad nula (desde el exterior y desde las mismas construcciones que componen el agroturismo).»

En cuanto al aparcamiento, de acuerdo con el promotor, inicialmente se consideró su ubicación en el polígono 1, fuera de HIC. Sin embargo, «El espacio para la ubicación de los aparcamientos, unidos al espacio de giro necesario, hacía necesario que:

- O bien el aparcamiento debiera dividirse en dos zonas: una frente al edificio principal y entre el área situada entre el edificio principal y el anexo 1. Aun así, deberían ocuparse parcialmente incluso otras polígonos (ocupación de HIC)
- O bien, una ocupación de zonas limítrofes en el polígono 1 (donde ya existen espacios catalogados como HIC), ya que el espacio necesario para los aparcamientos para uno de los dos espacios, era insuficiente.

Además, «La ubicación del aparcamiento en el polígono 1 planteaba una serie de problemas técnicos, ambientales e incluso de seguridad:

- Habría una interacción entre el paso peatonal y el paso de vehículos, muy estrecho en algunos puntos, lo que podía generar problemas de seguridad en el paso de vehículos.
- Mayor tráfico y entrada de vehículos a motor, dentro de las zonas inmediatas a los edificios del agroturismo, lo que incrementaba las emisiones atmosféricas y las emisiones sonoras en el espacio destinado a zona de alojamiento.
- Eliminación de las zonas de ajardinamiento mediterráneo, frente a las edificaciones.
- Alteración de los pasos peatonales dentro de la distribución entre edificios.
- Efecto ratonera en el caso de accidente o incendio forestal. La localización de los vehículos en el entorno inmediato en las edificaciones, dificulta la salida en caso de urgencia e incrementa el potencial de peligrosidad tanto para los usuarios como para los equipos de emergencia que puedan acudir.

En el polígono 1, se han podido mantener ambos vehículos eléctricos de tránsito en el interior de la finca del agroturismo y aparcamiento de bicicletas.»

En todo caso, se selecciona por su ubicación una parcela vecina en las instalaciones del agroturismo, con las siguientes características ambientales:

- «La ubicación seleccionada se localiza fuera de ámbito HIC.

Los aparcamientos se sitúan sobre el polígono 9 y polígono 1. El aparcamiento principal se ubica en el polígono 9 y el menor (únicamente para vehículos de tráfico interno en la propiedad y de bicicletas) en el polígono 1. En ninguno de los polígonos hay presencia de HIC.

No confundir, la distribución de HIC con la distribución de comunidades vegetales mayoritarias. En el caso del polígono 9, el informe de vegetación indica que existe una comunidad de vegetación ruderal (*Stellarietea mediae*), mayoritaria en este polígono. En el área de Na Gosta la comunidad indicada, va ligada, fundamentalmente, a las inmediaciones de las casas construidas, a los campos de cultivo más o menos abandonados y a las orillas de los caminos.

- Dejando los vehículos de los visitantes en el punto elegido (polígono 9), se elimina el tráfico rodado con vehículos a motor frente a las edificaciones. Se reduce también el peligro de atropello a otros usuarios o fauna. También se elimina la potencial afección por

rodadura sobre HIC, ya que se llega desde camino existente y se deja el automóvil sobre espacio no identificado como hábitat de interés comunitario.

- La ubicación elegida se sitúa no muy alejada de las edificaciones, en una fuente frente a la que bordea una masa arbustiva, lo que mejora la temperatura interna y externa de los vehículos aparcados. En cualquier caso, si fuera necesario, se aplicarán las medidas de instalación de 1 árbol cada dos aparcamientos, para reducir la sensación e impacto térmico sobre los vehículos estacionados.
- Área de visibilidad nula (desde el exterior y desde las mismas construcciones que componen el agroturismo).
- Mayor velocidad de evacuación por parte de los usuarios y facilidad de acceso de los equipos de emergencias, puesto que no se encontrarían con vehículos que pudieran dificultar o incrementar el potencial de incendio en un momento determinado.»

Por último, en cuanto a la piscina, se consideró su ubicación en espacios cercanos sin ocupación de LIC (en el polígono 1 y en menor medida, el polígono 9). Según el promotor, «En el polígono 1:

- Se descarta el área situada al oeste del edificio principal, al tratarse de la zona de acceso al agroturismo, situada frente al camino principal de Na Gosta, principalmente por el reducido de la zona (se trata una franja entre el camino y los edificios principales), como por el hecho de que se localizan en el área los aljibes primigenios de los edificios militares. Por su construcción utilizando marés y asentamiento sobre arenas, la excavación frente a los mismos provocaría su deterioro. Se trata de unas construcciones tradicionales que se incorporan al funcionamiento del agroturismo y son consideradas en el proyecto de rehabilitación (...)
- El único espacio factible -por tamaño- en el polígono 1, sería en este caso el situado entre el edificio principal y el denominado Anexo 1. Esta ubicación implicaría:
- Eliminación de las zonas de ajardinamiento mediterráneo, frente a las edificaciones.
- Alteración de los pasos peatonales dentro de la distribución entre edificios.
- Implica la construcción sobre zona calificada de AANP, no solamente de la piscina sino de los edificios o instalaciones que deberían dar asistencia a esta, con una posible ocupación colindante de zonas HIC. Se recuerda que el proyecto de rehabilitación maximiza el uso de las estructuras existentes para una mayor economía y equilibrio del conjunto, por lo que se incorporan las galerías y túneles excavados en la finca. La situación de la piscina en esta área implicaría nuevas construcciones (...)
- Imposibilidad del uso de la piscina todo el año (los meses de invierno se descartaría por la temperatura del agua).
- Mayor impacto sonoro, principalmente por dos motivos:
- La maquinaria de la piscina (bombeo, sistema de cloración, filtrado...), supone el incremento de emisiones acústicas en superficie. Sería necesario un refuerzo acústico de las nuevas construcciones.
- La zona de piscina, se trata de una zona lúdica y de encuentro al aire libre de los ocupantes del agroturismo. Si bien, el agroturismo se plantea como un espacio de relajación y no se permitirán actividades que generen emisiones acústicas elevadas (hilo musical en el exterior, actividades grupales en el exterior como puedan ser competiciones, excursiones en vehículos de motor... entre otros), que puedan ocasionar afección a la fauna del entorno, se debe considerar que en las zonas donde existe una mayor concentración de usuarios en el exterior -como en el caso de la piscina- puede haber un nivel más elevado de ruido ambiente.

No debe olvidarse que, al norte de las edificaciones, se localizan dos nidos de especies protegidas dentro del Plan Terrasse: cuanto más al sur se localicen los puntos de mayor emisión de ruido, más alejados están los focos de emisión sonora de los nidos.

- Invisibilidad del espacio desde los principales edificios y desde el exterior de la finca.
- La ubicación de la piscina no seguiría las indicaciones del Servicio Forestal: siempre que sea posible, las piscinas estarán distanciadas de las edificaciones a una distancia mínima de 50 m, con una franja de alrededor de 25 m libre de vegetación (arbolada), para facilitar la carga de agua de los medios aéreos de extinción.

En el caso del área del polígono 9, se descartó prácticamente de inmediato, ya que incorporaba la mayoría de los problemas del polígono 1 y además implica localizar instalaciones fuera del área destinada al ámbito que comprende el agroturismo:

- La piscina se encontraría frente al aparcamiento, fuera de la finca que alberga el agroturismo, quedando además completamente desubicada en lo que sería los espacios del entorno de las edificaciones que dan servicio al alojamiento del agroturismo. Debe indicarse que las unidades de alojamiento se ubican al sur del aparcamiento.
- Implica la construcción sobre zona calificada de AANP, no solamente de la piscina sino de los edificios o instalaciones que deberían dar asistencia a la misma. Se recuerda que el proyecto de rehabilitación maximiza el uso de las estructuras existentes para una mayor economía y equilibrio del conjunto, por lo que se incorporan las galerías y túneles excavados en la finca (...)
- Imposibilidad del uso de la piscina todo el año (los meses de invierno se descartaría por la temperatura del agua).
- Mayor impacto sonoro, principalmente por dos motivos:
- La maquinaria de la piscina (bombeo, sistema de cloración, filtrado...), supone el incremento de emisiones acústicas en superficie. Sería necesario un refuerzo acústico de las nuevas construcciones.
- La zona de piscina, se trata de una zona lúdica y de encuentro al aire libre de los ocupantes del agroturismo. Si bien, el agroturismo se plantea como un espacio de relajación y no se permitirán actividades que generen emisiones acústicas elevadas (hilo musical en el



exterior, actividades grupales en el exterior como puedan ser competiciones, excursiones en vehículos de motor... entre otros), que puedan ocasionar afección a la fauna del entorno, se debe considerar que en las zonas donde existe una mayor concentración de usuarios en el exterior -como en el caso de la piscina- puede haber un nivel más elevado de ruido ambiente.

No debe olvidarse que, al norte de las edificaciones, se localizan dos nidos de especies protegidas dentro del Plan Terrasse: cuanto más al sur se localicen los puntos de mayor emisión de ruido más alejados están los focos de emisión sonoros de los nidos.

- Invisibilidad del espacio desde los edificios principales y desde el exterior de la finca.»

De esta forma, la ubicación seleccionada para la piscina tiene las siguientes ventajas ambientales:

- «Localización de espacios ya construidos próximos que abastecen de espacio para dar asistencia a esta (...)
- Está prevista la instalación de un grupo de cogeneración que funcionará como un grupo electrógeno a gas (de emergencia para cuando la fotovoltaica y la eólica no aporten lo necesario). La proximidad del grupo de cogeneración, permitirá que se pueda recuperar el calor que genera en la combustión, para calentar agua, que se utilizará en la calefacción, ACS y piscina.
- El proyecto intenta hacer uso de las estructuras existentes para una mayor economía y equilibrio de proyecto, por lo que también se hace uso de las galerías y túneles excavados en la finca. De esta forma se obtienen tres resultados buscados: la ocultación de la maquinaria, el aislamiento acústico de la misma bajo tierra y una mayor estabilización térmica de la maquinaria (...).

Al norte de las edificaciones, se localizan dos nidos de especies protegidas dentro del Pla Terrasse: la ubicación elegida aleja los focos de emisión de los nidos hallados. Cuanto más alejados de estos nidos (ubicación de instalaciones más al sur), menor es la potencial afección sobre los nidos.

- Con el objetivo de mejorar la efectividad de las labores de extinción de incendios forestales que puedan llevarse a cabo en la zona y que puedan llegar a amenazar el establecimiento, la piscina se localiza a 125 metros del edificio principal. La piscina se localiza alejada de los doseles arbóreos más próximos a las zonas de construcciones, encontrándose en un área despejada, por lo que hace su uso factible por los equipos aéreos de emergencias, en caso de incendio forestal. Se siguen así las indicaciones del Servicio Forestal (...)
- Invisibilidad del espacio desde los edificios principales y desde el exterior de la finca.»

c) «De acuerdo con el Servicio de Planificación al Medio Natural, completar la cartografía o zonificación de las áreas a desempeñar por las diferentes actividades y a recorrer durante las rutas a paseo. Cartografía de caminos existentes a utilizar en los itinerarios y medidas para evitar la salida de personas fuera de los caminos (señalización, balizamiento, etc.). Identificación y cartografía de zonas especialmente sensibles que puedan encontrarse en la finca o alrededores de los caminos donde se realizarán los itinerarios, como nidos, áreas de concentración o descanso de aves...»

Según el promotor, “Las actividades se destinarían únicamente a los alojados en el establecimiento (no se ofrecerá externamente). Es difícil determinar ahora, que tipos de actividades se podrán ofrecer, pero algunas de las que podrían estar alineadas con la filosofía del proyecto serían:

- Actividades de bienestar, entre las que se podrían contar las sesiones de salud, nutrición, entrenamiento personal, yoga, meditación, etc. Siempre en torno a las edificaciones principales.
- Turismo ornitológico. Oferta guiada por profesionales para rutas dentro de la misma explotación agraria.
- Observación del cielo nocturno. Se prevé una muy tenue iluminación externa del espacio, lo que permitirá gozar de la excelente calidad del cielo nocturno en esta área no afectada por la contaminación lumínica, lo que lo hace especialmente apto para desarrollar actividades turísticas basadas en este recurso natural.
- Se permitirá el paseo controlado por los caminos señalizados de la finca. Las pistas de tierra facilitarán los paseos a pie y en bicicleta por el interior de la finca de Na Gosta, aunque se indicará claramente a los usuarios que no se permiten las incursiones fuera de los caminos existentes.

Algunas de las actividades que no se podrán llevar a cabo en la finca de estudio:

- No se permitirá el tráfico de vehículos (excursiones o paseos en vehículos a motor) de los usuarios. Se ha habilitado un aparcamiento en la entrada de la finca, donde el usuario aparcará el vehículo y no hará uso de él en el interior de la finca (los paseos serán a pie o en bicicleta). Para personas con movilidad reducida se pondrá a disposición un vehículo eléctrico de uso del agroturismo.
- No se prevé la instalación de hilo musical en el exterior.
- No se prevén rutas a caballo.
- No se ofrecerá la actividad de caza a los usuarios del agroturismo.
- No se permitirán actividades que generen emisiones acústicas elevadas que puedan ocasionar afección a la fauna del entorno.
- Actividades deportivas grupales en el exterior (como por ejemplo competiciones).
- Paseo con animales de compañía, siempre con correa y no permitiendo la suelta de estos por la finca, para evitar la depredación o



antagonismo de los primeros sobre la fauna propia del lugar.»

En cuanto a los viales (pistas) de la finca objeto de estudio, se dispondrá de los siguientes:

- «Acceso principal a la finca desde la carretera Ma6110: será el acceso para vehículos de proveedores, usuarios y personal de asistencia en el espacio.
- Accesos secundarios y pistas internas: únicamente de tráfico en vehículo por parte del personal de la explotación agraria, principalmente para tareas agrícolas. Estos viales serán de uso a pie (o en bicicleta para aquellos que lo deseen) para los usuarios del agroturismo. Estarán señalizados y se informará de la necesidad de permanecer en estos, para evitar la deambulación por la finca.
- Cerramiento de acceso: una de las pistas de acceso a la finca desde la carretera Ma6110, se cerrará al tráfico a pie o en bicicleta de usuarios (y se limitará el propio uso de la finca), durante los meses de nidificación, para evitar afección a avifauna presente.»

Según el promotor, con excepción de los caminos señalizados para paseo, el resto de la finca y explotación agraria no se pondrá a disposición de los clientes del agroturismo. Como espacios ambientalmente sensibles en torno al ámbito de actuación, debe tenerse en cuenta la presencia de un nido de águila perdicera (*Aquila fasciata*) a unos 220 m de distancia de las edificaciones, y de un nido de milano (*Milvus (milvus)*) a unos 430 m de estas edificaciones.

Los itinerarios de paseo se configuran de forma que la ruta sea circular, de 2 km de longitud, y sin modificación de sus características, es decir caminos de tierra compactados por el paso de vehículos, utilizados también en la gestión forestal y agrícola de explotación agraria. Se señalizarán estos caminos con hitos de madera, cada 300-500 m y en las intersecciones con otras pistas internas, para evitar confusiones a los usuarios del agroturismo. Asimismo, también se incorporarán señales que indiquen que no se puede salir de los caminos delimitados, como zona ambientalmente sensible y zona agrícola, y que son por el paso exclusivo a pie o en bicicleta. Por otra parte, habrá una pista de paso limitado, con una barrera y prohibición expresa del paso de personal no autorizado.

d) «Identificación y valoración de los impactos ambientales derivados del tráfico de camiones cisterna para el abastecimiento de agua de la actividad y del tráfico de vehículos del gestor autorizado para la retirada de los lodos de depuradora de las fosas sépticas. Medidas correctoras, en su caso»

Según el promotor, «Los accesos a la finca de Na Gosta se realizan principalmente desde la carretera Ma6110, vial de la red secundaria del Consell de Mallorca (Far del Cap de Ses Salines). Desde esta carretera, se adentran varios caminos privados de tierra sin asfaltar o hormigonar hacia la finca. El acceso privado a la finca Na Gosta se realiza atravesando la finca de Sa Vall (parcela 00002, polígono 005), en el punto kilométrico 6,9.

El proyecto no contempla cambios ni alteraciones sobre el camino de acceso principal, ni tampoco en otros secundarios, de menor uso, en la finca de Sa Vall. Todos ellos son asimilables a pistas, de usos agrícola y forestal en la mayoría de casos, bien caracterizados en fotografía aérea.

Si bien el proyecto no prevé cambios, ni modificación del trazado, ni hormigonado, ni asfaltado alguno en el camino de acceso, sí prevé una mejora en el firme, eliminando algunos de los baches existentes, de forma que se facilite el paso de los usuarios.

Respecto al tráfico de vehículos pesados, como camiones cisterna tanto para la aportación de agua como para la extracción de lodos de depuradora, se han calculado las entradas aproximadas en el documento ambiental entregado para la tramitación ambiental.

Dado el consumo estimado y la capacidad de transporte de estos vehículos, se está considerando unos 20-22 transportes en todo el año. Esto vendría a equivaler a la entrada de vehículos cada dos o tres semanas, que en verano previsiblemente, dicha frecuencia se incrementaría y podría hablarse de un transporte semanal.

La descarga se realizaría en el punto habilitado para ello, localizado al norte de las edificaciones (junto a la construcción existente “Garita”), con lo que no se afectaría a los usuarios de las instalaciones.

La retirada de los lodos se realizará mediante su evacuación en un camión-cisterna y se llevará a cabo por un gestor de residuos autorizado. Su vaciado dependerá, por supuesto, del uso que reciba la depuradora y, por tanto, de los lodos acumulados, del volumen del equipo y el uso de las instalaciones. Dado el funcionamiento de estas EDAR de nueva generación, se prevé un vaciado previsiblemente cada dos años.

La captación se realizaría en la misma depuradora, situada al este de las edificaciones, con lo que no se afectaría a los usuarios de las instalaciones.

Para atenuar los posibles efectos de la entrada de vehículos que aporten agua potable o de carga de lodos de depuradora, se tendrá en cuenta lo siguiente:

- Los transportes serán diurnos.

- El vaciado de los lodos de la depuradora, se realizará durante el día, evitando las horas más calurosas del día.
- El tráfico de camiones/vehículos de motor por los viales o pistas por el interior de la finca, no superará los 30 km/h.
- Los vehículos de suministro/servicio se abstendrán de generar ruidos o emisiones innecesarias (aceleraciones del motor, hacer uso de la bocina, etc.). Estas condiciones se indicarán en la empresa suministradora, antes de los servicios.
- Los vehículos no saldrán de los viales existentes.

El efecto de entrada de un camión semanal o mensual, para el aporte de agua, aplicando las medidas preventivas indicadas (reducción de la velocidad a 30 km/h, evitando aceleradas, sin salir de los caminos marcados, sin poder hacer uso de la bocina...), no es superior al tráfico de camiones que se da en la carretera principal, situados a la misma distancia de los puntos sensibles (nidificación de pájaros rapaces) localizados en el área de estudio. Por debajo de 30 km/h, los ruidos por rodadura -más aún sobre viales de tierra compactada- son descartables.

Las emisiones de este tipo de vehículos se situarían entre 86 y 90 dB (menor a cuanto menor velocidad se muevan), variando mucho, en función de la antigüedad del vehículo (0,19 dB/año, con un coeficiente de correlación: 0,891).

En la explotación agraria, se hace uso de maquinaria agrícola (tractores de trabajo, cultivadores, motosierras...) todo el año, que superan generalmente los 100 dB(A) (en el caso de motosierras, muchas veces por encima de los 130 dB), y que no ha generado problemas con las especies del entorno.

No es posible asignar mayor riesgo o una problemática por emisiones sonoras, cuando actualmente, ya sea por los trabajos llevados a cabo en el mantenimiento de la explotación agraria o de las emisiones provenientes de la misma carretera circundante no ha generado problemas en los especímenes hallados y residentes en la finca y sus alrededores.»

e) «Partida específica relativa al Plan de Vigilancia Ambiental (PVA), que incluya el coste de las medidas ambientales y su seguimiento. Establecimiento en el PVA de indicadores, umbrales y previsión de actuaciones en caso de incumplimiento de éstos»

De acuerdo con el promotor, se prevé una partida específica relativa al PVA en el presupuesto del proyecto, que asciende a 32.035,93 euros. El PVA establece, durante las fases de construcción, funcionamiento y eventual desmantelamiento, unos indicadores de seguimiento, unos umbrales y actuaciones concretas en caso de su incumplimiento.

6. Conclusiones

Por todo lo anterior, se formula la declaración de impacto ambiental favorable a la realización del proyecto “Proyecto de Agroturismo Na Gosta (T.M. Santanyí)”, firmado por el Sr. Manuel Villanueva Basarte, arquitecto, con fecha 15 de septiembre 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, con fecha junio de 2022, y aceptadas por el promotor durante el proceso de evaluación de impacto ambiental, y además se cumplan los siguientes condicionantes:

1. Dada la existencia de nidos de águila perdicera (*Aquila fasciata*) y milano real (*Milvus milvus*) próximos a la zona de estudio, las obras deberán ejecutarse fuera del período comprendido entre el 1 de abril y el 31 de julio, ambos inclusive.
2. Los acopios de materiales, útiles necesarios e instalaciones auxiliares necesarias para la ejecución de las obras, se localizarán fuera de zonas vegetadas, especialmente de los espacios cartografiados como hábitat de interés comunitario (HIC).
3. Durante la fase de obras deberán llevarse a cabo riegos periódicos con agua pluvial o regenerada 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/.

4. Dado que la zona presenta un nivel moderado de vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos, 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, de acuerdo con lo que dispone el art. 2 punto 1 c) del Decreto ley 1/2016, de 12 de enero, de medidas urgentes en materia urbanística.

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

- Es necesario compensar, en la propia parcela, la pérdida neta del hábitat 6220* como consecuencia de la ubicación de la piscina y de las placas fotovoltaicas más aerogeneradores. La superficie a recuperar es de 642 m2 y puede llevarse a cabo mediante la creación de nueva superficie del hábitat o la restauración de superficies desaparecidas.
- Se deberán instalar señales en los caminos existentes de acceso de camiones cisterna para limitar la velocidad y prohibir la realización de ruidos estridentes.





- Es necesario redactar el Plan de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición al empezar las obras.

6. Según el Servicio de Salud Ambiental, en caso de que las aguas pluviales recogidas se destinen a las edificaciones del agroturismo, el gestor deberá elaborar un plan de autocontrol que englobe desde los puntos de captación hasta los puntos de uso, incluyendo - todas las fases del proceso (captación, filtración, desinfección, almacenamiento y distribución) y controles de calidad para garantizar la potabilidad de las aguas recogidas. Este plan de autocontrol deberá remitirse a la DG de Salud Pública para su revisión y autorización.

7. El agua suministrada en camiones cisterna debe provenir de una masa de agua en buen estado o debe ser agua desalinizada, debiendo conservarse los albaranes o facturas oficiales de los volúmenes suministrados.

8. Los paneles fotovoltaicos deberán tener una eficiencia unitaria mínima del 20%.

9. De acuerdo con el Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo, las edificaciones del agroturismo deberán contar con una franja exterior perimetral de seguridad de 30 m de ancho mínimo, sin acumulaciones de combustible vegetal, con un desbroce selectivo y con aclareos y podas de la masa arbórea que permitan romper la continuidad vertical y horizontal de la vegetación. Asimismo, los caminos y viales deberán disponer de franjas longitudinales de 10 metros de anchura mínima.

En cualquier caso, estas franjas deberán respetar los espacios ocupados por hábitats de interés comunitario (HIC).

10. Los ajardinamientos previstos en torno a las edificaciones del agroturismo y la plantación de ejemplares arbóreos en el aparcamiento deberán realizarse con especies autóctonas, presentes en el entorno, y de bajo requerimiento hídrico. Por otra parte, las tareas de retirada de los ejemplares de flora alóctona invasora presente en el ámbito de actuación deberán contar con el visto bueno del Servicio de Protección de Especies.

11. De acuerdo con el Servicio de Patrimonio Histórico, del Consell de Mallorca, el proyecto deberá adoptar las siguientes cautelas arqueológicas:

- Balizar el área identificada como de potencial arqueológico si se debe dar paso de maquinaria o acopio de tierras. En ningún caso se podrá realizar movimiento de tierras en esta zona. Tampoco se podrán utilizar las áreas cercanas a los yacimientos para paso de maquinaria y almacenamiento de materiales si no se han balizado previamente por parte de los arqueólogos.
- Seguimiento de las obras en la torre moderna, para garantizar que no se afecta a ninguna eventual estructura preexistente que pudiera permanecer en el túmulo.
- Conservar la estructura y la pátina de los elementos de arquitectura tradicional.

12. Finalizada la vida útil de los elementos que componen las instalaciones fotovoltaica y eólica, se deberán gestionar los residuos adecuadamente, entre otros, se deberá proceder a la gestión de los paneles fotovoltaicos como residuos peligrosos, de acuerdo con el Real decreto 110/2015, de 20 de febrero, sobre residuos de aparatos eléctricos y electrónicos, así como a la restauración del terreno a su estado natural, si procede.

13. Dado el valor ambiental del emplazamiento de la actividad, el promotor deberá contratar una auditoría ambiental, la cual será responsable de velar por el cumplimiento de las medidas preventivas y correctoras a adoptar, el seguimiento ambiental y la elaboración de informes. El coste de esta auditoría deberá incorporarse en la partida presupuestaria específica relativa al Programa de Vigilancia Ambiental (PVA).

Por otra parte, se recuerda que:

- Antes del inicio de las obras, deberá obtenerse la pertinente autorización del Departamento de Movilidad e Infraestructuras del Consell de Mallorca.
- Cuando la ejecución de las obras coincida con la época de peligro de incendios, se aplicarán las medidas del artículo 8 (que recogen medidas coyunturales de prevención de incendios) del 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.
- En caso de cualquier modificación del proyecto que pudiera afectar a espacios arqueológicos, esta deberá notificarse a la administración competente, la cual tomará las medidas que considere oportunas para proteger el patrimonio, en su caso.
- Respecto a la fosa séptica de oxidación total para el tratamiento de las aguas residuales de la actividad, se deberá presentar una comunicación previa de este sistema autónomo (según el modelo facilitado por la DGRH y que se puede consultar en la 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.

Asimismo, tanto la reutilización para el riego de las aguas residuales depuradas, como de las aguas procedentes de la piscina, deberá obtener la correspondiente autorización de la administración competente en materia de salud pública.





- En caso de que las aguas pluviales se destinen al uso en las edificaciones del agroturismo, se debe consultar la "Guía Técnica de aprovechamiento de aguas pluviales en edificios" de la Asociación Española de Empresas de Tratamiento y Control de Aguas, para el diseño de las instalaciones.
- La retirada de ejemplares arbóreos para la ejecución de las obras deberá contar con el visto bueno de la administración competente en materia de gestión forestal
- La aplicación en la finca de las cenizas producidas en las calderas de biomasa deberá cumplir con las indicaciones del Código de Buenas Prácticas Agrícolas de las Islas Baleares (BOCAIB núm. 7, de 15 de enero de 2000).
- Dada la ubicación del proyecto, la señalización de las rutas de paseo deberá seguir las indicaciones del "Manual de señalética de la red de espacios naturales de las Islas Baleares" de la CAIB. A excepción de estos caminos señalizados, el resto de la finca y explotación agraria no se pondrá a disposición de los usuarios del agroturismo.
- De acuerdo con el art. 123 del PHIB 2019, el sistema de geotermia cerrada que se pretende instalar deberá obtener la pertinente autorización de la Administración Hidráulica, sin perjuicio del resto de autorizaciones que sea necesario obtener.
- El grupo electrógeno a gas natural, de emergencia para cuando la fotovoltaica y la eólica no aporten la energía necesaria, deberá tener en cuenta los condicionantes establecidos por la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética y, en su caso, cumplir con las prescripciones del Real Decreto 1042/2017, de 22 de diciembre, de instalaciones de combustión medias.

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: 19 de marzo 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)

