



Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

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

13911

Resolución de la Directora General de Armonización Urbanística y Evaluación Ambiental por la que se formula el informe de impacto ambiental del proyecto de rehabilitación de las casas de Son Curt para uso como vivienda y cambio de uso a agroturismo en el polígono 1, parcela 104, del término municipal de Alaró (exp. 216a/2024)

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de fecha 23 de junio de 2025, y de acuerdo con el artículo 9.1 del Texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Islas Baleares, aprobado por Decreto legislativo 1/2020, de 28 de agosto, y el punto 6.d) del artículo 2 del Decreto 6/2025, de 2 de junio, por el que se establecen las competencias y la estructura orgánica básica de las consejerías de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares,

RESUELVO FORMULAR

El informe de impacto ambiental sobre el proyecto de rehabilitación de las casas de Son Curt para uso como vivienda y cambio de uso a agroturismo en el polígono 1, parcela 104, del término municipal de Alaró.

1. Determinación de sujeción a evaluación ambiental y tramitación

De acuerdo con el artículo 13.2 del Texto Refundido de la Ley de Evaluación Ambiental de las Islas Baleares, aprobado por Decreto legislativo 1/2020, de 28 de agosto, deben ser objeto de evaluación de impacto ambiental simplificada los proyectos incluidos en el anexo II de dicha Ley.

Entre los proyectos incluidos en el anexo II del Texto Refundido de la Ley de Evaluación Ambiental, el «proyecto de rehabilitación de las casas de Son Curt para uso como vivienda y cambio de uso a agroturismo en el polígono 1, parcela 104, del término municipal de Alaró», se incluye en el punto 6 del grupo 7: «Urbanizaciones de vacaciones e instalaciones hoteleras fuera de áreas urbanas y construcciones asociadas».

Por tanto, el proyecto debe tramitarse como una Evaluación de Impacto Ambiental Simplificada y seguir el procedimiento establecido en la sección 2.ª del Capítulo II de evaluación de impacto ambiental de proyectos del Título II de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. Se deberán cumplir también las prescripciones de los artículos 21 y 22 del Texto Refundido de la Ley de Evaluación Ambiental de las Islas Baleares que le sean de aplicación.

2. Descripción del proyecto

El proyecto consiste en la rehabilitación de las edificaciones existentes de las casas de Son Curt, situadas en el polígono 1, parcela 104, del término municipal de Alaró, manteniéndose el uso residencial e incorporando el uso de agroturismo (5 habitaciones y 10 plazas de alojamiento).

También contempla la implantación de una zona de aparcamiento, una instalación fotovoltaica y la rehabilitación de una alberca para uso agrícola, sin relación con la actividad de agroturismo.

Los edificios existentes son anteriores al año 1956. No se incrementa la superficie edificada y se reduce la superficie pavimentada. Se aporta la siguiente tabla:

Pavimentos existentes m ²	Inicial	Previsión	Final
Solera de hormigón	30,5	Mantenimiento	30,5
Canto rodado	118,9	Mantenimiento	118,9
Asfalto	146,8	Demolición	0
TOTAL	296,2		149,4

- Aparcamiento: se propone un aparcamiento situado al norte de las casas, fuera del recinto. Se prevé la circulación de los vehículos por el este de las casas para llegar al aparcamiento, y se aplicará zahorra para acondicionar el camino.



- Lavadero: se trata de un elemento catalogado que se proyecta reparar y mantener para su uso agrícola.
- Paneles solares: se ubican próximos a la entrada de las casas, al este del torrente y fuera de la zona de servidumbre.
- Jardinería: se propone la siembra de árboles para proteger la vista desde el camino.
- Suministro eléctrico: la finca dispone de suministro eléctrico en baja tensión.
- Suministro de agua: el abastecimiento de la vivienda se realiza mediante aportación de agua transportada en camiones cisterna.
- Aguas pluviales: las casas disponen de un sistema de recogida de aguas pluviales que se almacenan en un aljibe.
- Aguas residuales: el proyecto prevé un sistema autónomo de tratamiento.
- Gestión de residuos: se realizará una clasificación de los residuos con entrega al ayuntamiento.
- Residuos de obra: el proyecto básico incluye un estudio de gestión de residuos.

3. Resumen del documento ambiental

El promotor ha entregado un documento ambiental que incluye la motivación y la necesidad de evaluación ambiental, los informes previos de las administraciones consultadas, la declaración responsable para llevar a cabo actuaciones en zona de policía, las fichas de protección del catálogo de patrimonio, la descripción del proyecto, la caracterización ambiental del entorno, un estudio de incidencia paisajística, la evaluación de repercusiones sobre lugares de la Red Natura 2000, las repercusiones sobre la calidad de las masas de agua, la evaluación de la vulnerabilidad del proyecto frente a accidentes graves, la descripción y evaluación de los posibles efectos ambientales (analiza los principales impactos asociados a la fase de obra y de funcionamiento, no se menciona la fase de desmantelamiento), las mejoras ambientales y el estudio de medidas compensatorias, la descripción del seguimiento ambiental y las conclusiones.

Las alternativas analizadas son las siguientes:

Alternativa 0: No ejecución del proyecto. Se descarta porque, por un lado, el proyecto permite la conservación del patrimonio, y por otro, porque la implantación de la actividad complementaria de agroturismo en la explotación agraria permite generar rentas económicas que posibilitarán su mantenimiento.

Alternativa de utilización de edificaciones existentes sin incremento de parámetros urbanísticos: se descarta la construcción de nuevas edificaciones.

Alternativas respecto a las superficies pavimentadas: se descartan las ampliaciones de superficies pavimentadas y se demuelen las superficies asfaltadas existentes.

Alternativas de implantación de la zona de estacionamiento y de paso de vehículos: se ha decidido definir una zona de aparcamiento porque actualmente se aparca en cualquier lugar de la finca, y se ha seleccionado un área que no presenta valores ambientales ni patrimoniales, poco visible y topográficamente accesible para personas con movilidad reducida (PMR). En cuanto a la zona de paso de vehículos, se ha decidido evitar el paso actual que atraviesa las casas —que constituye un elemento patrimonial a conservar— y se ha proyectado un nuevo camino de circulación al este de las edificaciones.

Alternativas de paneles solares: se descarta la alternativa de no implantación y se ubican en un área sin valores ambientales ni patrimoniales, con una altura inferior a 1,5 metros para evitar que sean visibles.

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

De acuerdo con el artículo 46 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se han realizado consultas a las administraciones previsiblemente afectadas y a las personas interesadas siguientes por la realización del proyecto:

- Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Natural, Dirección General de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural, Servicio de Reforma y Desarrollo Agrario (n.º identificador VALIB 338034).
- Consell de Mallorca, Departamento de Transición, Turismo y Deportes, Dirección Insular de Transición y Ordenación Turística (RS GOIBS680213/2024).
- Consell de Mallorca, Departamento de Cultura, Patrimonio y Política Lingüística, Dirección Insular de Patrimonio (RS GOIBS680145/2024).





- Consell de Mallorca, Departamento de Territorio, Movilidad e Infraestructuras, Dirección Insular de Territorio y Paisaje (RS GOIBS690569/2024).
- Dirección General de Economía Circular, Transición Energética y Cambio Climático, Servicio de Cambio Climático y Atmósfera (n.º identificador VALIB 338167).
- Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Natural, Dirección General de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural, Servicio de Agricultura (n.º identificador VALIB 338186).
- Dirección General de Recursos Hídricos, Servicio de Aguas Subterráneas, Servicio de Estudios y Planificación y Servicio de Gestión del Dominio Público Hidráulico (n.º identificador VALIB 338109).
- GOB (RS GOIBS690534/2024).
- Amics de la Terra (RS GOIBS690675/2024).
- Dirección General de Salud Pública, Servicio de Salud Ambiental (n.º identificador VALIB 343192).
- Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Natural, Dirección General de Medio Natural y Gestión Forestal, Departamento de Medio Natural, Servicio de Protección de Especies, Servicio de Espacios Naturales y Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo (n.º identificador VALIB 343659).

Consultas recibidas

A día de hoy, en el expediente constan los informes del Servicio de Reforma y Desarrollo Agrario, el informe del Servicio de Cambio Climático y Atmósfera, el informe del Servicio Técnico de la Dirección Insular de Turismo, los informes del Servicio de Protección de Especies, del Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo y del Servicio de Espacios Naturales, así como el informe previo de la administración forestal por actuación en un Área de Prevención de Riesgo (APR) de Incendios, y el informe del Servicio de Ordenación del Territorio.

- El Servicio de Reforma y Desarrollo Agrario, con fecha 8 de noviembre de 2024, informó lo siguiente:

«En relación con el expediente antes citado y vista la documentación presentada, la parcela forma parte de la base territorial de la explotación agraria en el Registro Interinsular Agrario con el número 13.807, como Prioritaria. Este proyecto forma parte del expediente SR 133/2022, el cual fue informado favorablemente respecto al cumplimiento de la Ley Agraria con fecha 9 de marzo de 2024. Por tanto, esta Dirección General de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural, a través del Servicio de Reforma y Desarrollo Agrario, informa favorablemente el objeto del proyecto desde el punto de vista agrario.»

- El informe del Servicio de Cambio Climático y Atmósfera, de fecha 28 de noviembre de 2024, concluyó lo siguiente:

«...no se prevé que el proyecto pueda causar efectos ambientales significativos, siempre que se cumplan las siguientes condiciones, que deben incluirse en el proyecto de ejecución:

1. Instalar la potencia mínima de generación que determinen dos horas de uso diario de la potencia prevista, calculada según lo establecido en el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión, de acuerdo con el artículo 51 de la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética.
2. Instalación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible, para facilitar la infiltración del agua en el suelo.
3. Plantación de árboles para proporcionar sombra a los itinerarios peatonales, preferentemente de tipo mediterráneo y de bajo requerimiento hídrico.

Por otra parte, se recomienda:

- Realizar un cálculo de las emisiones del proceso constructivo y tener en cuenta una construcción de consumo casi nulo (como mejorar los cerramientos del inmueble).
- Usar materiales de construcción y rehabilitación considerando el análisis de su ciclo de vida y su huella de carbono.
- Recogida y reutilización de aguas pluviales para reutilización.»
- El informe del Servicio Técnico de la Dirección Insular de Turismo, de fecha 30 de diciembre de 2024, informó sobre un primer informe de fecha 22/03/2023: «...se puede informar favorablemente sobre la instalación del uso turístico en las edificaciones objeto del proyecto, ya que se favorece su conservación y se cumplen las condiciones generales establecidas en la Ley 8/2012, de 19 de julio, de Turismo de las Islas Baleares, así como el resto de la normativa sectorial turística.

El establecimiento proyectado debe cumplir con el resto de los requisitos establecidos en el Decreto 20/2015, de 17 de abril, teniendo en cuenta las consideraciones técnicas realizadas.

Este informe se emite estrictamente sobre el cumplimiento de la normativa sectorial en materia turística, sin perjuicio del régimen de suspensión temporal de adquisición de plazas turísticas establecido en la disposición adicional primera y la disposición transitoria segunda de la Ley 3/2022, de 15 de junio, de medidas urgentes para la sostenibilidad y la circularidad del turismo de las Islas Baleares, así como de la tramitación que corresponda ante otras administraciones en relación con la realización de las actuaciones propuestas.



Antes de su apertura, se debe realizar la correspondiente inscripción en el Registro de Empresas y Establecimientos Turísticos.»

El segundo informe, de fecha 19/12/2024, indica: «El documento ambiental no contiene suficiente información para evaluar el cumplimiento de la normativa sectorial turística. Aun así, y aunque no se puede identificar la fecha en los planos aportados y estos no detallan el establecimiento propuesto, las actuaciones indicadas básicamente coinciden con las incluidas en el proyecto que fue objeto de informe sobre la instalación del uso turístico en edificios catalogados de acuerdo con el artículo 44.5 y la disposición adicional décima de la Ley 8/2012, de 19 de julio, de Turismo de las Islas Baleares, en el expediente IP/2022/13 (896827T).»

- El Servicio de Protección de Especies, en fecha 13 de febrero de 2025, informa favorablemente con condicionantes:

1-Las zanjas de excavación se mantendrán abiertas el mínimo tiempo posible para evitar la caída involuntaria y captura de fauna. En caso de que queden zanjas abiertas, se colocarán elementos que permitan la salida de la pequeña fauna en caso de caída al interior, y se revisarán diariamente retirando los ejemplares que hayan quedado atrapados y no puedan salir por sus propios medios.

2-En las zonas ajardinadas y en las barreras vegetales se deben utilizar preferentemente especies autóctonas de bajo requerimiento hídrico y propias de los hábitats que rodean la finca, y en ningún caso se podrán usar especies alóctonas con carácter invasor. Se puede usar como referencia el catálogo de plantas autóctonas publicado por esta Consejería. (<https://xarxaforestal.org/es/publicaciones/>).

3-Si durante la ejecución de la obra se encuentra alguna especie vegetal catalogada según el Decreto 75/2005, se deberá respetar o trasplantar a un punto no afectado por las obras, con la autorización previa del Servicio de Protección de Especies.

4-Se deben eliminar las especies presentes en la finca que estén catalogadas según el Real Decreto 630/2013, y se recomienda eliminar también aquellas especies alóctonas no catalogadas pero con carácter invasor, ya que suponen una amenaza para el espacio de relevancia ambiental que rodea la zona de actuación, así como para las especies protegidas presentes en dicho espacio.

5-No se podrán realizar actividades o celebraciones que generen molestias a la fauna presente en el espacio de relevancia ambiental debido al ruido generado.

6-La iluminación debe ser de luz cálida, suave y de baja intensidad, proyectada hacia el suelo, para interferir lo menos posible con los patrones de comportamiento de los animales.

También se recomienda considerar la siguiente medida:

1-Una vez finalizado el proyecto, se recomienda ponerse en contacto con el Consorcio para la Recuperación de la Fauna de las Islas Baleares (COFIB) y solicitar su colaboración en la posible captura de ejemplares de mapache en la finca, en el marco de las actuaciones de control de la población de esta especie invasora en la Serra de Tramuntana.

- El Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo, en fecha 13 de febrero de 2025, informó: “Respecto al Riesgo de incendios forestales, durante la realización de las obras se deberá cumplir el Decreto 125/2007, de 5 de octubre, por el cual se dictan normas sobre el uso del fuego y se regula el ejercicio de determinadas actividades susceptibles de incrementar el riesgo de incendio forestal, especialmente en lo relativo a las medidas de prevención durante la época de peligro de incendio forestal y las acciones coyunturales de prevención (art. 8.2.c).

-En relación con el uso de maquinaria y equipos en terreno forestal y áreas contiguas de prevención, cuyo funcionamiento pueda generar deflagración, chispas o descargas eléctricas susceptibles de provocar incendios forestales, se debe tener en cuenta lo siguiente:

-El artículo 48.6.d de la Ley 43/2003, modificada por el RD 15/2022, que prohíbe el uso de estas máquinas cuando el riesgo de incendios sea muy alto o extremo (Alerta Foc 4). Se puede consultar en la página alertafoc.caib.es el nivel diario de alerta por riesgo meteorológico de incendio forestal vigente.

-Las máquinas que se utilicen en terrenos forestales o a menos de 500 metros de los mismos deberán usarse extremando las precauciones en su manejo y con un adecuado mantenimiento (se aplicarán métodos de trabajo que eviten la provocación de chispas). El suministro de gasolina de esta maquinaria deberá realizarse en zonas de seguridad despejadas de combustible vegetal.

-Se recomienda mantener los bancales con actividad agrícola alrededor de las casas como franja de prevención de incendios.

-Respecto a la plantación de especies como barrera visual, se deben utilizar especies autóctonas que no generen materia seca en su interior, tal como se establece en el proyecto, evitando en todo caso Cupressus, Thuja o similares, con el fin de reducir la propagación en caso de incendio forestal.

-También recordar que el cumplimiento de las medidas incluidas en este informe no exime a los propietarios/promotores de la responsabilidad en el cumplimiento de la legislación específica aplicable según el tipo de instalación o construcción, ni del uso responsable de los medios que puedan ser causantes de un incendio forestal o de los daños que un incendio forestal pueda ocasionar.”

- El Servicio de Espacios Naturales en fecha 13 de febrero de 2025 realizó las siguientes consideraciones: “1. De todas las actuaciones previstas en este proyecto, solo las relativas a la alberca se ubican dentro del ámbito del paraje natural de la Serra de



Tramuntana, en zona de uso compatible, así como dentro de un espacio de la Red Natura 2000, la ZEPA ES0000382-Alaró. Los terrenos tienen la calificación de ANEI, AIA, APR erosión e incendios.

2. El artículo 21.2 de la Ley 5/2005, de 26 de mayo, para la conservación de los espacios de relevancia ambiental (LECO), establece que: "Dentro del ámbito territorial de los espacios naturales protegidos, la autorización, la licencia o la concesión de usos y actividades corresponde a los órganos competentes por razón de la materia, los cuales deben solicitar, de manera preceptiva, antes de resolver, informe al órgano competente en materia de espacios naturales protegidos". Esto deberá tenerse en cuenta, cuando corresponda, en el trámite de obtención de la oportuna licencia de obras por parte del Ayuntamiento de Alaró.

3. La alberca sobre la que se actuará se encuentra incluida en el Catálogo de Patrimonio de Alaró (según el documento ambiental), junto con las casas de Son Curt (AC123/B), que se abastecían de agua desde la fuente de Son Curt (una fuente de mina). Este elemento debe considerarse como parte del patrimonio etnológico del paraje natural, dado que, según el artículo 69.2 del PORN de la Serra de Tramuntana (Decreto 19/2007, de 16 de marzo): "Se consideran integrantes del patrimonio etnológico las edificaciones, las instalaciones y los demás bienes inmuebles que están o han estado vinculados a formas de vida, cultura y actividades sociales, económicas o espirituales tradicionales y que merecen ser preservados".

4. Las actuaciones previstas son la limpieza y reparación de la alberca para recuperar el uso agrícola de la finca (incluida en el REGEA con el número 13.807), sin relación con la actividad de agroturismo prevista y descartando explícitamente su uso como piscina. Al respecto, el artículo 69.3 del PORN establece que: "Las actuaciones y actividades de cualquier tipo que se lleven a cabo dentro del ámbito territorial del Plan deben prever la posible afectación del patrimonio arqueológico, paleontológico y etnológico y deben incorporar, si procede, las medidas preventivas adecuadas". Por tanto, para la ejecución de las actuaciones sobre la alberca se utilizarán exclusivamente técnicas tradicionales, respetando sus características originales tanto en estructura como en materiales.

5. De acuerdo con el artículo 97.1 del PORN: "Quedan prohibidos los vertidos y derrames de residuos en el ámbito territorial de este Plan". Por tanto, en caso de generarse residuos que se acumulen dentro del ámbito del paraje natural, estos deberán ser retirados y entregados a un gestor autorizado.

6. Como se ha mencionado anteriormente, la alberca también está incluida dentro de un espacio de la Red Natura 2000, la ZEPA ES0000382-Alaró, siendo de aplicación lo previsto en el artículo 39.9 de la LECO (en su redacción modificada por el Decreto-ley 5/2024, de 13 de diciembre), según el cual: "La evaluación de la posible afección a la Red Natura 2000 de los planes, programas y proyectos que deban someterse directamente al procedimiento de evaluación de impacto ambiental, se debe realizar en el marco del procedimiento mencionado". Dado que en él se realizarán únicamente obras de recuperación de su funcionalidad agrícola como almacén de agua, **no se espera que se produzcan efectos significativos sobre los hábitats y especies de interés comunitario presentes en dicho espacio.**

Todo esto sin perjuicio del cumplimiento del resto de normativa territorial, urbanística y otra legislación aplicable.

- En fecha 09 de abril de 2025, el informe de la Administración Forestal sobre actuación en un Área de Prevención de Riesgo (APR) de Incendios concluyó: "Sin ningún inconveniente o consideración específica en relación con el riesgo de incendio forestal, aunque, en cualquier caso, durante la realización de las obras de acondicionamiento derivadas del cambio de uso, así como de la explotación de la actividad, se deberá cumplir el Decreto 125/2007, de 5 de octubre, por el cual se dictan normas sobre el uso del fuego y se regula el ejercicio de determinadas actividades susceptibles de incrementar el riesgo de incendio forestal, especialmente en lo relativo a las medidas de prevención durante la época de peligro de incendio forestal y las acciones coyunturales de prevención (art. 8 2.c).

También se recuerda que el cumplimiento de las medidas incluidas en este informe no exime a los propietarios/promotores de la responsabilidad en el cumplimiento de la legislación específica aplicable según el tipo de instalación o construcción, ni del uso responsable de los medios que puedan ser causantes de un incendio forestal o de los daños que un incendio forestal pueda ocasionar."

- Informe del Servicio de Ordenación del Territorio de fecha 16 de junio de 2025 concluye: "Desde el punto de vista de la ordenación territorial y del paisaje, no parece que la propuesta del asunto deba suponer efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

Respecto al PTIM:

-Norma 16 (AP): En la parcela objeto del proyecto de cambio de uso, la actividad de agroturismo es un uso admitido, sin perjuicio de lo que informe la administración competente en materia de medio ambiente en relación con el área de prevención de riesgos (APR) superpuesta a las edificaciones.

-Se deben cumplir todas las determinaciones establecidas en las normas del PTIM en lo que le resulte de aplicación. Se debe tener especialmente en cuenta que la parcela se encuentra dentro del AIP-VI "Ámbito de la Serra de Tramuntana Patrimonio Mundial, valorización y restauración patrimonial y del paisaje cultural" del PTIM. La rehabilitación del sistema hidráulico y de la alberca deberá destinarse a usos tradicionales de abastecimiento de agua, tal como se menciona en el Estudio de Impacto Ambiental. También se deberán adoptar medidas de prevención de la contaminación acústica respecto a la ZEPA.



-Respecto al Plan Especial de Ordenación y Protección de la Ruta de la Piedra en Seco (PERPS): Se deben cumplir las determinaciones del PERPS, y las de la Ley 13/2018, de 28 de diciembre, de caminos públicos y rutas senderistas de Mallorca y Menorca, dado que la finca limita por su lado sureste con un camino incluido en la Ruta.

-Respecto al PIAT: En lo que se ha podido evaluar, el proyecto cumple las consideraciones establecidas en el Plan para los establecimientos de agroturismo, así como el índice de intensidad de alojamiento turístico. En cualquier caso, se deberán cumplir las determinaciones del PIAT que le resulten aplicables."

5. Elementos significativos del entorno del proyecto:

1.- De acuerdo con el PTIM, la parcela tiene una superficie de 915.504 m², una pendiente media del 48% y la siguiente clasificación:

AANP: 227.411 m² estimados

ANEI: 678.532 m² estimados

AIA Extensiva Oliverar: 9.159 m² estimados

AT: 402 m² estimados

APR Erosión: 883.788 m² estimados

APR Deslizamiento: 656.374 m² estimados

APR Incendios: 726.875 m² estimados

2.- Las actuaciones del proyecto sobre las casas, área de estacionamiento, camino de acceso y las placas solares se ubican sobre AIA Extensiva Oliverar. En cambio, las actuaciones sobre la alberca se sitúan sobre: Paraje Natural de la Serra de Tramuntana (Zona de uso compatible), ANEI, ZEPA ES0000382-Alaró.

3.- Todas las actuaciones se encuentran sobre APR de Erosión, APR de Incendios y ZAR, a excepción del campo de placas fotovoltaicas.

4.- Elementos patrimoniales:

Catálogo de Patrimonio de Alaró		Nivel de Protecció	BIC
AC132/B	Son Curt (casas) * incluida la alberca	B	-
BC24/A	Camino de Son Curt	A	-
BE037/A	Fuente de Son Curt	A	-
BE062/A	Conjunto de bancales Son Curt	A	-
EC07/A	Puente de Son Curt	A	-

5.- El proyecto se encuentra dentro de la zona de policía del Dominio Público Hidráulico (definida como la franja de 100 metros a ambos lados de los cursos de agua, según lo establece el artículo 9 del Texto Refundido de la Ley de Aguas y el artículo 84 del Plan Hidrológico de las Islas Baleares 2021-2027) del torrente de sa Mata. El camino que permitirá acceder al aparcamiento se encuentra muy próximo a la zona de Servidumbre del torrente.

6.- En cuanto a la protección de las aguas subterráneas:

a) El proyecto se sitúa sobre la masa de agua subterránea 1809M2 Penya Flor. El Plan Hidrológico la define como MAS con buen estado cualitativo y mal estado cuantitativo.

b) La vulnerabilidad a la contaminación del acuífero es moderada.

c) Las actuaciones proyectadas se encuentran fuera de los perímetros de restricciones de los pozos de abastecimiento urbano.

7.- La ubicación de la finca se encuentra dentro de dos unidades paisajísticas: UP1- Serra Nord i la Victòria, y UP8- Raiguer. Las casas de Son Curt se sitúan dentro del ámbito de intervención paisajística AIP-VI "Ámbito de la Serra de Tramuntana Patrimonio Mundial, valorización y restauración patrimonial y del paisaje cultural".

La finca limita por su lado sudeste con la Ruta de la Piedra en Seco, en la parte que conecta el casco del pueblo de Alaró con el Castell d'Alaró, y que constituye el acceso principal a la finca.

8.- Hàbitats de Interés Comunitario (HIC):

HIC 5330: Matorrales termomediterráneos y predesérticos.

HIC 6220*: Prados y eriales mediterráneos con gramíneas y anuales, basófilos.

9.- Especies en el ámbito de actuación de acuerdo con el informe del Servicio de Protección de Especies:

Serpiente de garriga (*Macropododon mauritanicus*), Águila calzada (*Hieraaetus pennatus*), milano real (*Milvus milvus*), alcavaran común (*Burhinus oedipnemos*) y curruca sarda (*Sylvia sarda*).

Especie vegetal invasora: *Ailanthus altissima*

Especie exótica invasora: *Procyon lotor*

6- Consideraciones técnicas

1.- En cuanto a los requisitos que deben cumplir los agroturismos:

a) De acuerdo con el punto 1b) del artículo 44 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, de Turismo de las Islas Baleares, se definen los agroturismos como «los establecimientos que prestan el servicio de alojamiento turístico ubicados en edificaciones construidas antes del 1 de enero de 1960, situadas en suelo rústico y en una finca o fincas que tengan una superficie mínima de 21.000 m² y que constituyan una explotación agraria, ganadera o forestal preferente».

b) En el punto 3 del artículo 27 del Plan de Intervención en Ámbitos Turísticos de Mallorca (PIAT), aprobado por el Pleno del Consejo Insular de Mallorca en sesión celebrada el 9 de julio de 2020 y publicado en el BOIB núm. 126 de 16 de julio de 2020, se indica que:

La autorización de nuevos establecimientos de alojamiento de turismo rural o la ampliación de capacidad de los existentes está sujeta al cumplimiento de las siguientes condiciones:

a) La antigüedad del edificio principal para poder implantar nuevos hoteles rurales debe ser igual o anterior a 1900 y, para establecimientos de agroturismo, debe ser igual o anterior a 1956, sin perjuicio de la posibilidad de utilizar las ampliaciones que se hayan construido legalmente con posterioridad, con las limitaciones y en los términos que establece la legislación sectorial.

b) La parcela mínima debe ser de 4,9 hectáreas para los nuevos hoteles rurales y de 2,1 hectáreas para los establecimientos de agroturismo; ambas categorías deben estar vinculadas a una explotación agropecuaria y el uso debe ser compatible con la preservación del patrimonio cultural o etnológico.

c) La capacidad máxima de alojamiento de los establecimientos nuevos o la ampliación de los existentes debe ser igual o inferior a 24 plazas turísticas o 12 unidades de alojamiento para parcelas de 21.000 m², en el caso de agroturismos, y de 49.000 m² en el caso de hoteles rurales, con la posibilidad de incrementar 2 plazas turísticas en 1 unidad de alojamiento por cada 7.000 m² adicionales de explotación agropecuaria vinculada. En ningún caso se pueden superar las 50 plazas turísticas o las 25 unidades de alojamiento. Además, los agroturismos deben cumplir el resto de requisitos previstos en la legislación agraria y turística.

d) La superficie útil máxima del resto de dependencias vinculadas a la actividad turística que no se destinen a unidades de alojamiento debe ser de 20 m² por plaza. No se computan a este efecto las dependencias con algún régimen de protección del patrimonio cultural, ni las destinadas a alojamiento del personal del establecimiento o de quienes ejercen funciones agropecuarias o forestales. Tampoco se computan las dependencias destinadas a la residencia del propietario.

e) Tanto el espacio destinado a alojamiento turístico como el resto de dependencias e instalaciones destinadas a los usuarios del establecimiento deben desarrollarse en una única parcela o en parcelas directamente colindantes que reúnan la superficie mínima fijada, y deben ocupar el mínimo de edificios posible.

f) No se permiten nuevas unidades de alojamiento turístico que reúnan por sí mismas el programa funcional completo de vivienda.

g) No se permite ampliar los establecimientos de alojamiento de turismo rural, salvo que sea estrictamente necesario para cumplir requisitos de accesibilidad, seguridad, adaptación a la normativa de higiene, eficiencia energética y otros similares.

c) De acuerdo con el punto 5 del artículo 3 del Decreto 39/2015, de 22 de mayo, por el que se fijan los principios generales de las actividades agroturísticas en explotaciones agrarias preferentes de las Islas Baleares, «Para las actividades de agroturismo y refugio reguladas en este Decreto, el número de plazas de alojamiento destinadas al público será un máximo de 24».

d) Respecto al requisito para poder adquirir plazas turísticas en Mallorca en establecimientos de alojamiento turístico, se debe tener en cuenta el punto 1 de la Disposición adicional primera de la Ley 3/2022, de 15 de junio: «Se suspende temporalmente en las islas de Mallorca, Ibiza y Formentera la posibilidad de adquirir plazas turísticas al organismo gestor o a la Administración turística, así como el intercambio de plazas entre particulares para el inicio de la actividad turística o para su ampliación, para los:

a) Establecimientos de alojamiento turístico.

4. Esta suspensión no afecta a los establecimientos especificados en la letra a) del apartado 1 anterior, respecto de los cuales, antes de la entrada en vigor de esta ley:

h) «Se implanten en edificios que sean bienes de interés cultural o catalogados y estén situados en zona clasificada como urbana o rústica».



Y la disposición transitoria segunda: «Para la excepción recogida en el apartado 4.h) de la disposición adicional primera de esta ley no se superarán en ningún caso las 200 plazas en la isla de Mallorca».

De acuerdo con la documentación presentada, la actividad proyectada cumple con la superficie mínima requerida, la antigüedad es anterior a 1900, se encuentra en el ámbito de una explotación agraria prioritaria y no supera el número máximo de plazas de alojamiento permitidas.

En cuanto al requisito de poder solicitar plazas turísticas, según el informe del Servicio de Patrimonio: «las casas de Son Curt no constan como Bien de Interés Cultural ni Bien Catalogado», y de acuerdo con el informe del Servicio Técnico de Turismo: «Este informe se emite estrictamente sobre el cumplimiento de la normativa sectorial en materia turística, sin perjuicio del régimen de suspensión temporal de adquisición de plazas turísticas establecido en la disposición adicional primera y la disposición transitoria segunda de la Ley 3/2022, de 15 de junio, de medidas urgentes para la sostenibilidad y la circularidad del turismo de las Islas Baleares, así como de la tramitación que corresponda ante otras administraciones en vistas a la realización de las actuaciones propuestas».

2.- Respecto a la actividad agraria

De acuerdo con el informe del Servicio de Reforma y Desarrollo Agrario, «la actuación proyectada es adecuada para atender las necesidades actuales de la explotación, por lo que se ajusta a lo dispuesto en los artículos 95, 110, 111 y 112 de la mencionada ley, en relación con el cumplimiento de:

Explotación Prioritaria

- La actuación de cambio de uso objeto de la licencia de obras.
- La parcela mínima de 14.000 m².
- La generación de al menos media UTH.
- La adecuación de la actuación al desarrollo efectivo de la actividad agraria y complementaria y que es estrictamente necesaria».

3.- Sobre el sistema de depuración

Las casas de Son Curt no disponen de red de saneamiento y actualmente probablemente cuentan con una fosa séptica. El proyecto propone un sistema autónomo de saneamiento y un sistema de pretratamiento para eliminación de aceites y grasas, que cumplirán con los artículos 70.7, 70.8 y 70.12 del PHIB.

Será necesario obtener autorización de reutilización de la administración hidráulica para utilizar las aguas regeneradas con fines agrícolas.

4.- Agua potable

El documento ambiental indica que la actuación no implica una variación apreciable de los consumos hídricos respecto a la situación actual, ya que se trata de una única vivienda y se realiza la recogida de aguas pluviales. No obstante, sí se producirá un incremento de consumo por el uso turístico de las 5 habitaciones. Será necesario implementar medidas de ahorro de agua.

Además, el sistema de almacenamiento de agua de consumo humano deberá ajustarse a las especificaciones establecidas en el Real Decreto 3/2023, de 10 de enero, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de la calidad del agua de consumo, su control y suministro, y en el Decreto 53/2012, de 6 de julio, sobre vigilancia sanitaria de las aguas de consumo humano en las Islas Baleares, disponiendo de un programa de autocontrol y seguimiento de la calidad del agua suministrada a los usuarios del agroturismo.

En caso de que las aguas pluviales se utilicen para consumo humano, deberán someterse a un tratamiento de filtración, desinfección y control de calidad; dicho control estará incluido en el programa de autocontrol y este deberá remitirse a la Dirección General de Salud Pública para su revisión y aprobación.

Las instalaciones de recogida y almacenamiento de aguas pluviales, si se destinan al consumo de los edificios, deberán mantenerse adecuadamente limpias para no empeorar la calidad del agua recogida.

En todo caso, las instalaciones deberán cumplir la normativa vigente relacionada con las aguas de consumo, la prevención y el control de la legionelosis:

- a. Real Decreto 3/2023, de 10 de enero, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de la calidad del agua de consumo, su control y suministro.
- b. Decreto 53/2012, de 6 de julio, sobre vigilancia sanitaria de las aguas de consumo humano en las Islas Baleares.
- c. Real Decreto 487/2022, de 21 de junio, por el que se establecen los requisitos sanitarios para la prevención y control de la legionelosis.
- d. Decreto 53/1995, de 18 de mayo, por el que se aprueban las condiciones higiénico-sanitarias para los establecimientos de



alojamiento turístico y de uso colectivo.

5.- Consumo eléctrico

El incremento del consumo eléctrico por el cambio de uso se considera poco significativo. Además, el proyecto incluye la incorporación de sistemas energéticos eficientes, paneles fotovoltaicos y la posibilidad de introducir aerotermia.

6.- Aguas superficiales

Parte de las actuaciones se encuentran en zona de policía de torrente; asimismo, de acuerdo con la cartografía aportada, parece que parte del camino proyectado para acceder al aparcamiento se encuentra en zona de servidumbre.

Será necesario obtener la autorización de la Dirección General de Recursos Hídricos conforme a lo establecido en el punto 4 del artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico y en el punto 1 del artículo 103 del Plan Hidrológico de las Islas Baleares del tercer ciclo.

7.- Patrimonio

El proyecto incluye los siguientes elementos catalogados: las Casas de Son Curt, el camino de Son Curt, la Fuente de Son Curt, el conjunto de bancales y el Puente. El documento ambiental aporta un informe del Servicio Insular de Patrimonio que condiciona las actuaciones.

8.- Parque Natural de la Serra de Tramuntana y Red Natura 2000

De todas las actuaciones previstas en este proyecto, solo las referentes a la alberca se ubican dentro del ámbito del Parque Natural de la Serra de Tramuntana, en zona de uso compatible, así como dentro de un espacio de la Red Natura 2000, la ZEPA ES0000382-Alaró.

El informe del SPMN indica que la alberca debe considerarse incluido en el patrimonio etnológico del parque natural, que se deben utilizar técnicas tradicionales para la limpieza y reparación, y que los residuos deben ser retirados y entregados a un gestor autorizado. En cuanto a la Red Natura 2000, no se espera que se produzcan efectos significativos sobre los hábitats y especies de interés comunitario presentes en dicho espacio.

9.- Riesgo de incendio

En relación con el riesgo de incendios forestales, el Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo condicionó el proyecto al cumplimiento de una serie de medidas que se incluirán en el apartado de conclusiones del presente informe.

10.- APR Erosión

El documento ambiental descarta el riesgo de erosión por encontrarse en una zona plana y con bancales. No obstante, será necesario mantener en buen estado de conservación los bancales y las paredes de piedra seca, y al ejecutar la obra desforestar únicamente lo estrictamente necesario.

11.- Residuos

Se indica que se generarán las siguientes toneladas de residuos: hormigón 80, bloques, tejas y cerámicas 40, metales 2, madera 1, vidrio 1, plástico 1, cartón 1. Todos ellos se entregarán a un gestor autorizado.

Los residuos del agroturismo se clasificarán y se entregarán al servicio de recogida del ayuntamiento.

12.- Vegetación y fauna

Será necesario implementar las medidas de protección incluidas en el informe favorable del Servicio de Protección de Especies, así como medidas para evitar contaminación acústica y lumínica.

13.- Paisaje

De acuerdo con el documento ambiental:

- La actuación no implica transformación visual en cuanto a volúmenes y parámetros edificados.
- La rehabilitación de las edificaciones supone una mejora del estado de conservación de los elementos protegidos que tienen interés cultural y paisajístico.
- El mantenimiento del uso de la vivienda y su sustitución parcial por uso residencial vinculado a la actividad agrícola y conservación de la finca no genera efectos directos sobre el paisaje.

-Para evitar el impacto paisajístico de los paneles solares, se proyectan estructuras de 1,5 metros de altura, ubicadas en una zona poco visible, y se prevé la implementación de una barrera vegetal.

Respecto a los objetivos del AIP VI y del Plan Especial de Ordenación y Protección de la Ruta de la Piedra en Seco, de acuerdo con el informe del Servicio de Ordenación del Territorio: «ninguna intervención del proyecto debe comprometerlos. Se prestará especial atención a la rehabilitación del patrimonio catalogado, que cuenta con una torre de defensa, y al sistema hidráulico y a la alberca existentes, para que sirvan exclusivamente a los usos tradicionales de abastecimiento de agua, tal como se menciona en el Estudio de Impacto Ambiental».

Referente al Plan Especial de Ordenación y Protección de la Ruta de la Piedra en Seco:

De acuerdo con la información encontrada en el visor del PTIM, la finca limita por su lado sureste con la Ruta de la Piedra en Seco, en la parte que conecta el casco del pueblo de Alaró con el Castillo de Alaró, y que supone el acceso principal a la finca.

Por tanto, se deben respetar las determinaciones contenidas en el Plan Especial de la Ruta de la Piedra en Seco, para garantizar la calidad paisajística del itinerario y sus valores patrimoniales y naturales, especialmente en la zona de protección de la ruta, así como las determinaciones de la Ley 13/2018, de 28 de diciembre, de caminos públicos y rutas senderistas de Mallorca y Menorca.

14.- Medidas correctoras y PVA

Se indica que el proyecto incluirá algunas mejoras ambientales, como la introducción de energías renovables, actualización de la fontanería de la vivienda, mejoras en el tratamiento de aguas residuales y mejoras de los elementos catalogados.

Por otra parte, el PVA propone medidas para la protección del Patrimonio, control de emisiones a la atmósfera, gestión de residuos, control de los efectos sobre la vegetación, sobre el riesgo de incendios y para evitar efectos sobre las masas de agua.

15.-Por todo lo anterior, una vez analizados los criterios del anexo III de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y atendida la naturaleza del proyecto y la ubicación propuesta, no se prevén efectos adversos significativos sobre el medio ambiente con la ejecución del proyecto, siempre que se apliquen las medidas preventivas y correctoras del documento ambiental y las propuestas en este informe.

7.- Conclusiones

Primero. No someter a evaluación de impacto ambiental ordinaria el proyecto de **rehabilitación de las Casas de Son Curt para uso como vivienda y cambio de uso a agroturismo en el polígono 1, parcela 104, del TM de Alaró**, dado que no tiene efectos adversos significativos sobre el medio ambiente, siempre que se cumplan las medidas propuestas en el documento ambiental firmado en mayo de 2024 por el biólogo Ángel María Pomar y Gomà y la ambientóloga Clara Fuertes Salom, y los siguientes condicionantes:

1. La autorización y ejecución del proyecto queda condicionada a la obtención de la autorización del Servicio de Gestión del Dominio Público Hidráulico de la Dirección General de Recursos Hídricos, tal como establece el artículo 84 del Anexo 7 de Normativa del Plan Hidrológico de las Islas Baleares 2021-2027: «la zona de policía, tal como establece el artículo 9 del Texto refundido de la Ley de aguas, es una franja de 100 metros de anchura a partir del límite del dominio público hidráulico de los cursos continuos o discontinuos. En estas zonas, cualquier actividad o uso del suelo que pueda afectar al régimen hidrológico, la calidad de las aguas o el funcionamiento de los ecosistemas acuáticos requerirá autorización o informe previo del organismo de aguas».
2. Se deberá mantener la actividad agraria preferente durante todo el tiempo que se lleve a cabo la actividad agroturística, en consonancia con el artículo 96 de la Ley 3/2019, de 31 de enero, agraria de las Islas Baleares sobre actividades agroturísticas y de agricultura de ocio en explotaciones agrarias preferentes: «el ejercicio de todas las actividades complementarias que señala el artículo anterior solo puede tener lugar [...] mientras se mantenga el carácter de explotación agraria preferente».
3. En la fase de obras, se deberán tener en cuenta buenas prácticas para minimizar la contaminación atmosférica y se adoptarán las máximas precauciones para evitar el vertido de sustancias contaminantes, incluidas las derivadas del mantenimiento de la maquinaria.
4. El consumo total de agua del agroturismo no superará los 250 litros por habitante y día (incluidos turistas y trabajadores, y aplicadas las medidas de ahorro de agua pertinentes), en consonancia con los objetivos de dotación máxima que prevé el artículo 33 de la normativa del PHIB.
5. En caso de que las aguas pluviales se utilicen para consumo humano, deberán someterse a un tratamiento de filtración, desinfección y control de calidad; dicho control estará incluido en el programa de autocontrol y deberá remitirse a la DG de Salud Pública para su revisión y aprobación. Las instalaciones de recogida y almacenamiento de aguas pluviales, si se destinan al consumo de las edificaciones, deberán mantenerse adecuadamente y limpias para no empeorar la calidad del agua recogida.
6. Se deberá llevar un control del volumen de agua suministrada mediante camiones cisterna, a través del registro de los albaranes o facturas oficiales de cada transporte de agua, el cual deberá incluirse en el Plan de Vigilancia Ambiental. El agua suministrada deberá provenir de un pozo cuya masa de agua tenga un buen estado cuantitativo y cualitativo y que se encuentre próxima a la actividad prevista para disminuir la huella de carbono.



7. Se deberán colocar carteles perfectamente visibles que adviertan sobre la escasez de agua y la necesidad de hacer un uso responsable de la misma.
8. El sistema autónomo de depuración y el efluente generado deberán adaptarse a lo establecido en el artículo 70 del Plan Hidrológico de las Islas Baleares de tercer ciclo. Además, el sistema de depuración deberá disponer de un pretratamiento para la eliminación de aceites y grasas.
9. Se deberán reutilizar las aguas regeneradas para el riego de las zonas ajardinadas y de las zonas agrícolas, por lo que se deberá presentar una solicitud de autorización de riego de acuerdo con lo establecido en el artículo 8 y en el anexo II del Real Decreto 1620/2007, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas.
10. Los residuos que se generen en la fase de ejecución deberán ser retirados y entregados a un gestor autorizado.
11. En las áreas de prevención de riesgos de erosión: a. Los bancales y las paredes secas, existentes o de nueva creación, deberán mantenerse en buen estado de conservación. La deforestación deberá limitarse a lo estrictamente necesario para la ejecución de la obra.
12. De acuerdo con el informe del Servicio de Patrimonio Histórico incluido en el documento ambiental:

a. Se deberán mantener todos los elementos que se conservan en las casas y en el exterior, tales como el empedrado de la fachada exterior, las paredes del jardín, todos los elementos de la lavandería, la almazara y la tienda de aceite con todos sus elementos y maquinaria, el aljibe y los elementos del jardín posterior, y el camino catalogado. Además de estos elementos, se deberán conservar los suelos que permanezcan en el interior de la casa, las bóvedas, la cañizada, los comederos de los establos y de los anexos, los pedrizos, el reloj de sol, las rampas exteriores, especialmente la de acceso a la almazara, las acequias y el horno de los anexos. En el anexo núm. 7 (lavandería), se deberán conservar las pilas de lavar y la tina.

b. La almazara de Son Curt y la tienda del aceite deben conservarse como tales, sin instalaciones de fontanería ni climatización. En la almazara se debe mantener la cubierta con cañizo. El entrevigado debe ser también de cañizo. La capa de compresión sobre el cañizo debe ser una capa de mortero de yeso, y la capa de compresión del aislamiento debe consistir en un revestimiento (1-2 cm) de mortero de cal.

c. La puerta correspondiente al hueco existente tapiado debe conservar su luz original. Los jambajes de piedra existentes, claramente visibles en el muro, deben conservarse, junto con el dintel de madera. Por tanto, se debe reducir el ancho de la puerta propuesta para que coincida con el hueco original.

d. No es admisible el gran ventanal situado en la primera planta, en la zona de la cocina, frente a la “terrazza P1”, ya que introduce unas dimensiones de hueco no características de la arquitectura tradicional, con una geometría apaisada. Debe conservarse la abertura original.

e. No se permite la instalación de ningún ventanal en la vertiente de cubierta correspondiente a la primera crujía ni en ninguna vertiente visible en el alzado este.

f. Antes de demoler el pavimento del camino de entrada, debería realizarse una cata para comprobar que no existe un empedrado original en las capas inferiores, tal y como se prevé según unas fotografías antiguas en las que se aprecia un empedrado en esta zona. El resultado de las catas deberá entregarse al Servicio de Patrimonio.

La ejecución de los nuevos anillos perimetrales deberá realizarse siempre por la cara interior, sin que sean visibles en la fachada.

g. En la alberca solo se permiten obras de mantenimiento y conservación.

h. No es admisible la instalación de captadores solares o placas solares sobre ningún elemento construido (casas, anexos, almazara, etc.). Asimismo, una vez instaladas, las placas no deberán ser visibles desde ningún punto del camino de acceso a las casas.

i. Dado que el proyecto básico remite al Proyecto de Ejecución en lo relativo a la definición de materiales y técnicas constructivas, así como al estudio del estado de conservación de las pinturas de la Capilla, si este departamento debe informar respecto a estos aspectos, será necesaria la presentación del Proyecto de Ejecución antes del inicio de las obras, con el fin de que puedan analizarse en profundidad las actuaciones propuestas en esta materia.

Asimismo, junto con el Proyecto de Ejecución, deberá aportarse un estudio de conservación y restauración de las pinturas murales de la capilla, firmado por un conservador-restaurador titulado, y el correspondiente proyecto de intervención, en caso de que proceda.

13. De acuerdo con el informe del Servicio de Cambio Climático y Atmósfera de 28 de noviembre de 2024:

“a. Instalar la potencia mínima de generación que determinen dos horas de uso diario de la potencia prevista, calculada según lo establecido en el Reglamento electrotécnico para baja tensión, de acuerdo con el artículo 51 de la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética.

b. Instalación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible, para facilitar la infiltración del agua en el suelo.

c. Plantación de arbolado para aportar sombra a los itinerarios peatonales, preferentemente de tipo mediterráneo y de bajo requerimiento hídrico.”

14. De acuerdo con el informe del Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo de 13 de febrero de 2025:



“a. En relación con el riesgo de incendios forestales, durante la realización de las obras deberá cumplirse el Decreto 125/2007, de 5 de octubre, por el que se dictan normas sobre el uso del fuego y se regula el ejercicio de determinadas actividades susceptibles de incrementar el riesgo de incendio forestal, especialmente en lo relativo a las medidas de prevención durante la época de peligro de incendio forestal y las acciones coyunturales de prevención (art. 8.2.c).

b. En cuanto al uso de maquinaria y equipos en terreno forestal y áreas contiguas de prevención, cuyo funcionamiento genere deflagración, chispas o descargas eléctricas susceptibles de provocar incendios forestales, deberá tenerse en cuenta lo siguiente:

- El artículo 48.6.d de la Ley 43/2003, modificada por el RD 15/2022, que prohíbe el uso de dichas máquinas cuando el riesgo de incendio sea muy alto o extremo (Alerta Fuego 4). Puede consultarse el nivel diario de alerta por riesgo meteorológico de incendio forestal vigente en la página alertafoc.caib.es.

- Las máquinas que se utilicen en terrenos forestales o a menos de 500 metros de los mismos deberán emplearse extremando las precauciones en su uso y mantenimiento (aplicando métodos de trabajo que eviten la producción de chispas). El repostaje de gasolina de esta maquinaria deberá realizarse en zonas de seguridad despejadas de combustible vegetal.

- Se recomienda mantener los bancales con actividad agrícola alrededor de las casas como franja de prevención de incendios.

- En cuanto a la plantación de especies como barrera visual, deberán emplearse especies autóctonas que no generen materia seca en su interior, tal y como establece el proyecto, evitando en todo caso los Cupressus, Thuja o similares, con el fin de reducir la propagación en caso de incendio forestal.”

15. De acuerdo con el informe del Servicio de Protección de Especies de 13 de febrero de 2025:

“a. Las zanjas de excavación se mantendrán abiertas el mínimo tiempo posible para evitar la caída involuntaria y captura de fauna. En caso de quedar zanjas abiertas, se colocarán elementos que permitan la salida de pequeña fauna en caso de caída al interior, y se revisarán diariamente, retirando los ejemplares que hayan quedado atrapados y no puedan salir por sus propios medios.

b. En las zonas ajardinadas y en las barreras vegetales deberán utilizarse preferentemente especies autóctonas de bajo requerimiento hídrico y propias de los hábitats que rodean la finca, y en todo caso no podrán emplearse especies alóctonas con carácter invasor. Puede utilizarse como documentación de referencia el catálogo de plantas autóctonas publicado por esta conselleria (<https://xarxaforestal.org/es/publicaciones/>).

c. Si durante la realización de la obra se encuentra alguna especie vegetal catalogada según el Decreto 75/2005, deberá respetarse o trasplantarse a un punto no afectado por las obras, con la autorización previa del Servicio de Protección de Especies.

d. Deberán eliminarse las especies presentes en la finca que estén catalogadas según el Real Decreto 630/2013, y se recomienda eliminar también aquellas especies alóctonas no catalogadas pero con carácter invasor, dado que suponen una amenaza para el espacio de relevancia ambiental que rodea la zona de actuación, así como para las especies protegidas presentes en dicho espacio.”

e. No se podrán llevar a cabo actividades o celebraciones que generen molestias a la fauna presente en el espacio de relevancia ambiental como consecuencia del ruido generado.

f. La iluminación deberá ser de luz cálida, suave y de baja intensidad, proyectada hacia el suelo, para interferir lo menos posible con los patrones de comportamiento de los animales.”

16. De acuerdo con el informe del Servicio de Ordenación del Territorio de 16 de junio de 2025:

“a. Debe tenerse especialmente en cuenta que la parcela se encuentra dentro del AIP-VI “Ámbito de la Serra de Tramuntana Patrimonio Mundial, valorización y restauración patrimonial y del paisaje cultural” del PTIM. La rehabilitación del sistema hidráulico y del lavadero deberá destinarse a usos tradicionales de abastecimiento de agua, tal como se menciona en el Estudio de impacto ambiental. También deberán adoptarse medidas de prevención de la contaminación acústica en relación con la ZEPA.

b. En cuanto al Plan Especial de Ordenación y Protección de la Ruta de la Piedra en Seco (PERPS): deberán cumplirse las determinaciones del PERPS y las de la Ley 13/2018, de 28 de diciembre, de caminos públicos y rutas senderistas de Mallorca y Menorca, dado que la finca limita por su lado sureste con un camino incluido en la Ruta.

17. Durante la fase de funcionamiento del agroturismo deberá minimizarse la producción de ruidos, evitando en particular la amplificación de sonidos mediante altavoces o aparatos similares de elevada potencia, de manera que el entorno rural del agroturismo se mantenga como una zona de silencio. Es especialmente importante minimizar el ruido durante la época de nidificación de la mayoría de aves del entorno.

Se recomienda:

- Realizar un cálculo de las emisiones del proceso constructivo y tener en cuenta un diseño de construcción de consumo casi nulo (por ejemplo, mejorando los cerramientos del inmueble).





-Utilizar materiales de construcción y rehabilitación atendiendo al análisis de su ciclo de vida y de su huella de carbono.

-Una vez finalizado el proyecto, ponerse en contacto con el Consorcio para la Recuperación de la Fauna de las Islas Baleares (COFIB) y solicitar su colaboración en la posible captura de ejemplares de mapache en la finca, en el marco de las actuaciones de control de la población de esta especie invasora en la Serra de Tramuntana.

Se recuerda:

Que las instalaciones deberán cumplir la normativa vigente relacionada con las aguas de consumo, la prevención y el control de la legionelosis:

- a. Real Decreto 3/2023, de 10 de enero, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de la calidad del agua de consumo, su control y suministro.
- b. Decreto 53/2012, de 6 de julio, sobre la vigilancia sanitaria de las aguas de consumo humano de las Illes Balears.
- c. Real Decreto 487/2022, de 21 de junio, por el que se establecen los requisitos sanitarios para la prevención y el control de la legionelosis.
- d. Decreto 53/1995, de 18 de mayo, por el que se aprueban las condiciones higiénico-sanitarias para los establecimientos de alojamiento turístico y los de uso colectivo.

Segundo. Se publicará el presente informe de impacto ambiental en el Boletín Oficial de las Illes Balears, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 47.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Tercero. El informe de impacto ambiental perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el BOIB, no se hubiera procedido al inicio de la ejecución del proyecto en el plazo máximo de seis años desde la publicación, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 21 bis del Texto Refundido de la Ley de Evaluación Ambiental de las Illes Balears.

Cuarto. El informe de impacto ambiental no podrá ser objeto de recurso alguno, sin perjuicio de los que, en su caso, sean procedentes en la vía administrativa o judicial frente al acto, si lo hubiere, de autorización del proyecto, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 47.5 de la Ley 21/2013.

Quinto. Esta resolución se emite sin perjuicio de las competencias urbanísticas, de gestión o territoriales de las administraciones competentes y de las autorizaciones o informes necesarios para su aprobación.

(Firmado electrónicamente: 3 de diciembre de 2025)

La directora General de Armonización Urbanística y Evaluación Ambiental
Maria Paz Andrade Barberá

