

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA

CONSEJERÍA DE VIVIENDA, TERRITORIO Y MOVILIDAD

5537

Resolución de la Directora General de Armonización Urbanística y Evaluación Ambiental por la que se formula el informe de impacto ambiental sobre el proyecto de reforma y ampliación de la posesión «Son Amar» para cambio de uso a agroturismo en el polígono 1, parcela 29, del TM de Bunyola (Exp. 193a/2024)

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 31 de marzo de 2025, y de acuerdo con el apartado 1 del artículo único del Decreto 5/2024, de 29 de mayo, por el que se establecen las competencias y la estructura orgánica básica de las consejerías de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears.

RESUELVO FORMULAR

El informe de impacto ambiental sobre el proyecto de reforma y ampliación de la posesión «Son Amar» para cambio de uso a agroturismo en el polígono 1, parcela 29, del TM de Bunyola

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 Illes Balears, 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 esta ley. Entre los proyectos incluidos en el anexo 2 del Texto refundido, el «Proyecto de reforma y ampliación de la posesión «Son Amar» para cambio de uso a agroturismo en el polígono 1, parcela 29, del TM de Bunyola», 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 2ª 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 deben cumplir también las prescripciones de los artículos 21 y 22 del Texto Refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Illes Balears, que le sean de aplicación.

2. Ubicación y descripción del proyecto

El proyecto consiste en la reforma y ampliación de algunas de las antiguas casas de la posesión de Son Amar (edificación principal, edificaciones anexas al ala este y molino, todas anteriores a 1956 y marcadas con línea roja en la figura 1 a continuación) para su cambio de uso a agroturismo (50 plazas de alojamiento).

El agroturismo proyectado se ubica en las parcelas núm. 29 del polígono 1 del TM de Bunyola (con referencia catastral 07010A001000290000SG) y núm. 13 del polígono 1 (con referencia catastral 2208013DD7920N0001EI). Están agrupadas desde el 16 de enero de 2017 con una superficie total de 134.741 m².

Actuaciones previstas:

- Reforma de las edificaciones existentes, con una superficie construida total de 4.244 m²:
 - Adaptación de la casa principal para acoger, en planta baja, recepción, restaurantes, bar-cafetería, baños, tienda y taller de bicicletas.
 - Habilitación de 24 unidades de alojamiento (8 unidades en planta baja, 11 en la primera planta y 5 en la segunda) que equivale a 25 dormitorios y 50 plazas de alojamiento.
 - Reforma del molino para destinarlo a zona SPA y bienestar.
- Acondicionamiento de espacios exteriores, incluyendo caminos internos y zonas ajardinadas con vegetación autóctona.
- **Clasificación del suelo:** de acuerdo con el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Bunyola y el Plan Territorial de Mallorca, los terrenos donde se ubica el proyecto están clasificados como suelo rústico común de régimen general (SRC-SRG). Las parcelas 29 y 13 del polígono 1 de Bunyola también contienen pequeñas zonas con categorías AT de Armonización, APT de Carreteras y APR de Inundaciones. La zona pertenece a la Unidad paisajística UP4: Bahía de Palma y Pla de Sant Jordi (definida en la norma 21 del Plan Territorial de Mallorca). Inundaciones. La zona pertenece a la Unidad paisajística UP4: Bahía de Palma y Pla de Sant Jordi (definida en la norma 21 del Plan Territorial de Mallorca).



- **Accesos y movilidad:** el proyecto prevé la adecuación de caminos interiores y aparcamiento para clientes (no serán necesarias nuevas zonas de aparcamiento porque ya existe un espacio destinado a este uso).
- **Suministro eléctrico:** la finca Son Amar dispone de conexión a la red pública. También dispone de una instalación de placas fotovoltaicas que produce aproximadamente el 53,43% de la energía que se consume. Ya existen dos grupos electrógenos de gas GLP (de 440 kVA y de 220 kVA). El proyecto prevé un nuevo grupo electrógeno de soporte que supondrá el 40% de la potencia instalada total. Se prevé cubrir parte del ACS (agua caliente sanitaria) con placas solares térmicas según CTE (código técnico de la edificación).
- **Suministro de agua:** El documento ambiental incorpora los cálculos del proyecto en cuanto al consumo máximo de agua en las instalaciones que se proyectan: 4.043 m³/año.

En el documento ambiental se menciona, en el apartado de impactos, que *«con el funcionamiento del agroturismo se producirá un aumento en el consumo de agua y en la generación de aguas residuales. Las 50 plazas de alojamiento, siguiendo las pautas de consumo medio de agua de las Illes Balears, que se sitúa en torno a los 133 l/hab/día, supondrán un consumo aproximado de 6.650 l/día, cuando el agroturismo se encuentre en su ocupación máxima»*.

La finca dispone de tres pozos en proceso de regularización. Temporalmente se resolverá el suministro con aporte de agua mediante camiones cisterna.

Cabe decir que los cálculos del proyecto y del documento ambiental difieren notablemente en la cantidad de consumo de agua que supondrá el proyecto.

En cualquier caso, deberá tenerse en cuenta la dotación máxima prevista en el artículo 33 de la normativa del Plan Hidrológico de las Illes Balears 2022-2027 (a partir de ahora PHIB), aprobado por Real Decreto 49/2023, de 24 de enero, donde se marca un objetivo de dotación máxima de 250 litros por habitante y día, incluidos turistas y trabajadores.

- **Saneamiento:** la finca cuenta actualmente con sistemas autónomos de depuración para el tratamiento de las aguas fecales y aguas grises que cumplen la normativa del PHIB (el documento ambiental no menciona cómo se adaptarán estos sistemas a los nuevos consumos que supone el agroturismo):
- **Las aguas grises** de lavabos y duchas del vestuario de personal se acumulan en un aljibe de 16.000 litros situado bajo el comedor de personal. Desde allí se impulsan mediante dos bombas sumergidas a los inodoros de la zona de oficinas y de personal.
- **Las aguas fecales y las de lluvia**, son conducidas a una planta de filtración y se utilizan para el riego. El sobrante de las aguas residuales no aprovechado se conecta con la red de alcantarillado municipal.
- **Gestión de los residuos** asimilables a urbanos. Actualmente, Son Amar ya tiene instaurado un sistema de gestión y reciclaje; el agroturismo adoptará el mismo.

3. Alternativas

El documento ambiental contempla las siguientes alternativas:

- **Alternativa 0 (no actuación):** el proyecto describe la reforma interior de edificaciones existentes con impactos negativos sobre el medio mínimos. La no implementación del proyecto implica que no se recuperen las parcelas de cultivo con pérdida de suelo agrícola y abandono de la finca.
- **Alternativa 1. Cambio de ubicación:** se trata de la rehabilitación de una casa existente, por tanto, no se han evaluado alternativas de ubicación.
- **Alternativa 2. Sistema constructivo:** el proyecto cumple con el artículo 68.1 de la Ley 12/2017, de Urbanismo de las Illes Balears a través de la concepción volumétrica y con un sistema constructivo donde intervienen técnicas tradicionales y materiales mayoritariamente autóctonos.

El documento ambiental justifica la alternativa propuesta que implica la ejecución del proyecto tal y como está previsto como un complemento de renta rural y un foco de creación de riqueza en su entorno.

Si bien es cierto que el análisis de alternativas de ubicación no es coherente en una rehabilitación como la propuesta, sí se hubieran podido incluir otras alternativas en relación a la capacidad del agroturismo, la propuesta constructiva o las instalaciones.

- Cabe decir que se asume el número máximo de plazas que permite el Plan de intervención en ámbitos turísticos de Mallorca – PIAT (BOIB núm. 126, de 16 de julio de 2020) sin una justificación específica del número de plazas de acuerdo con el artículo 27 del PIAT (se debe entender que la explotación agraria vinculada tiene suficiente superficie para las plazas solicitadas). No obstante, debe tenerse en cuenta que de acuerdo con el artículo 3.5 del Decreto 39/2015, de 22 de mayo, por el que se fijan los principios generales de las actividades agroturísticas en explotaciones agrarias preferentes de las Illes Balears, *«Para las actividades de agroturismo y refugio reguladas en este Decreto, el número de plazas de alojamiento destinadas al público será de un máximo de 24»*.
- Sobre las soluciones constructivas, las alternativas podrían estar en edificaciones que cumplan estrictamente la normativa (que es el



caso) o una alternativa que intente lograr una excelencia ambiental más allá de los requisitos legales (envolvente del edificio, cerramientos...).

- En cuanto a las instalaciones, son completas las existentes para la gestión del agua, pero deberían haberse previsto alternativas de abastecimiento energético, optando por energías renovables en lugar de un nuevo grupo electrógeno de gas GLP.

4. Evaluación de los efectos previsibles y medidas correctoras propuestas

El documento ambiental analiza los principales impactos asociados a la fase de obra y funcionamiento. No se menciona la fase de desmantelamiento.

El documento ambiental establece que los impactos negativos asociados a la fase de obra se producen por presencia de maquinaria de obra; almacenamiento de material y maquinaria; producción y gestión de residuos de construcción y generación de vertidos accidentales. Como impactos positivos menciona la inversión y la actividad constructora y la creación de renta y trabajo.

En cuanto a los recursos hídricos, el documento ambiental menciona que *«la zona directamente afectada por la adaptación de las edificaciones existentes a agroturismo no está situada [...] en ninguna zona con riesgo de inundación, y no se utiliza suelo nuevo, por lo que no se afectará a la red de drenaje y la hidrología de la zona»*. Aunque no se menciona, la zona se encuentra en la zona de policía del Dominio Público Hidráulico.

El documento ambiental establece que los impactos negativos asociados a la fase de funcionamiento del agroturismo se producen por la estancia de los turistas en el agroturismo: consumo de agua y de energía; generación de aguas residuales y residuos sólidos; contaminación acústica y movimiento de vehículos. Como impactos positivos cita la creación de renta y trabajo, la diversificación de la oferta turística y la mejora del rendimiento económico de la explotación agrícola.

El análisis de los impactos se realiza por vectores ambientales en cada una de las fases del proyecto. A continuación se resumen los impactos detectados:

- **Calidad del aire.** En la fase de construcción se produzcan emisiones de gases contaminantes (CO, NO_x, SO₂) de la maquinaria y polvo por el movimiento de materiales. En la fase de funcionamiento, se producen emisiones derivadas del tráfico de vehículos y del consumo energético.
- **Ruido.** En la fase de construcción principalmente por la maquinaria de obra. En la fase de funcionamiento el impacto se produce por el incremento de ruido por los huéspedes y tráfico de vehículos.
- **Contaminación lumínica.** En la fase de construcción no se prevé afectación, ya que las obras se realizarán en horario diurno. En su fase de funcionamiento puede haber posible afectación a la fauna nocturna y a la calidad del cielo.
- **Factores climáticos y cambio climático.** En la fase de construcción se producen emisiones de CO por uso de maquinaria y transporte de materiales. En la fase de funcionamiento se incrementa el consumo energético y las emisiones asociadas.
- **Residuos.** Incremento asociado a la construcción y funcionamiento.
- **Contaminación y consumo de recursos hídricos.** En la fase de construcción se pueden producir derrames accidentales de combustibles o aceites. En la fase de funcionamiento se prevé el incremento del consumo de agua y se menciona la posible contaminación por malas prácticas.
- **Recursos edáficos (suelo).** En la fase de construcción, compactación del suelo por tráfico de vehículos pesados, erosión y contaminación por derrames accidentales. En la fase de funcionamiento, posible contaminación por residuos y aguas residuales.
- **Comunidades vegetales.** En la fase de construcción, posible afectación por polvo y tráfico de maquinaria. En la fase de funcionamiento, posible afectación por uso de recursos hídricos.
- **Fauna.** En la fase de construcción, estrés por la presencia de maquinaria y movimiento de personas. En la fase de funcionamiento, alteración del comportamiento de fauna por la iluminación y el ruido.

El documento ambiental incorpora una serie de medidas preventivas que se refieren a la selección de criterios en el momento de diseñar los accesos, el control de residuos, la definición del programa de vigilancia ambiental, la planificación del trabajo y las obras o el emplazamiento de las instalaciones. También establece medidas preventivas en la preparación del terreno, para evitar contaminaciones, sobre gestión de residuos y control de vertidos, sobre el control de la calidad del aire sobre la vegetación, fauna, hidrología, medio edáfico y paisaje. Incluye otras medidas sobre el medio socioeconómico y medidas para minimizar el riesgo de incendio.

También describe medidas correctoras una vez finalizadas las obras para reducir el impacto paisajístico y minimizar el efecto sobre el medio socioeconómico, con rehabilitación de daños y acondicionamiento final.

El apartado III del documento ambiental está sobre el Plan de vigilancia ambiental (PVA) durante las fases de construcción y funcionamiento del agroturismo. No se incluye el presupuesto del seguimiento de las medidas ambientales en ninguna de las fases del proyecto ni se ha presupuestado el coste de las medidas preventivas y correctoras incluidas en el documento ambiental.

5. Consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas

En fecha 17 de octubre de 2024, el Servicio de Asesoramiento Ambiental remite consulta y petición de informe a las administraciones previsiblemente afectadas y entidades interesadas:

- Dirección Insular de Territorio y Paisaje. Departamento de Territorio, Movilidad e Infraestructuras. Consell Insular de Mallorca.
- Dirección Insular de Urbanismo y Planeamiento Municipal. Departamento de Territorio, Movilidad e Infraestructuras. Consell Insular de Mallorca.
- Dirección Insular de Transición y Ordenación Turística. Departamento de Transición, Turismo y Deportes. Consell Insular de Mallorca.
- Dirección Insular de Patrimonio. Departamento de Cultura, Patrimonio y Política Lingüística. Consell de Mallorca.
- Servicio de Cambio Climático y Atmósfera de la Dirección General de Economía Circular, Transición Energética y Cambio Climático de la Consejería de Empresa, Empleo y Energía.
- Servicio de Agricultura de la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural. Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Natural.
- Servicio de Reforma y Desarrollo Agrario de la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural. Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Natural.
- Dirección General de Recursos Hídricos de la Consejería del Mar y del Ciclo del Agua.
- Servicio de Protección de Especies de la Dirección General de Medio Natural y Gestión Forestal. Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Natural.
- Servicio de Salud Ambiental de la Dirección General de Salud Pública. Consejería de Salud.
- Asociación de Vecinos y Vecinas de Bunyola
- Amics de la Terra.
- GOB.

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

Informe del Servicio de Reforma y Desarrollo Agrario, de 24 de octubre de 2024.

Señala que «la parcela forma parte de la base territorial de la explotación agraria en el Registro Interinsular Agrario con el número 18.876 como Preferente» y, por tanto, informa **favorablemente** el objeto del proyecto, desde el punto de vista agrario.

Informe del Servicio de Cambio Climático y Atmósfera de la Dirección General de Economía Circular, Transición Energética y Cambio Climático de 26 de octubre de 2024.

Concluye que:

«En relación con la perspectiva climática, se recomienda realizar un **ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL ORDINARIA**, dado que:

- El proyecto incorpora un grupo electrógeno de GLP y también tiene gasoil. Desde la Dirección General se desea desincentivar el uso de combustibles fósiles (artículos 24 y 42). Por eso, si además de estar conectado a la red pública de electricidad se quiere asegurar el abastecimiento energético en caso de caída de la red, recomiendan contemplar la opción de incluir baterías (artículo 43) por las instalaciones de energías renovables de autoconsumo.
- De acuerdo con los objetivos de la Ley 10/2019 y con el artículo 51, debe garantizarse una instalación de generación de renovables de autoconsumo (y que quede reflejada la potencia instalada y donde se ubicará dentro de la propiedad) de los nuevos requerimientos energéticos del agroturismo con una potencia mínima de generación de dos horas de uso diario de la potencia prevista según lo que establece el Reglamento electrotécnico para baja tensión.
- En caso de que el proyecto incorpore instalaciones térmicas, se utilizará preferentemente la energía de origen renovable (artículo 59).
- Por otra parte, las medidas condicionantes a tener en cuenta a la hora de realizar el proyecto son:
 - Tener en cuenta buenas prácticas en la fase de obras para minimizar la contaminación atmosférica.
 - Instalación de firmes permeables o SUDS.
 - Captación de agua de lluvia del tejado y almacenamiento por reutilización.
 - Es necesario indicar el número de plazas de aparcamiento e indicar los puntos de recarga y reserva de aparcamiento para vehículos libres de emisiones.
 - Instalación de sistemas de ahorro de energía y agua.
- Por otra parte, se recomienda:
 - Hacer un cálculo de las emisiones del proceso constructivo y tener en cuenta una construcción de consumo casi nulo (como mejorar las envolventes del inmueble).



- *Crear zonas de sombra en los itinerarios a pie con vegetación de tipo mediterráneo de bajo requerimiento hídrico, utilizando el mismo tipo de vegetación por las zonas exteriores de jardín.»*

6. Análisis de los criterios del anexo III de la Ley 21/2013

Se han analizado los criterios del anexo III de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y no se prevé que el proyecto pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, en concreto:

a) Características del proyecto:

El proyecto consiste en reformar algunas edificaciones de la posesión de Son Amar para su cambio de uso a agroturismo, con una superficie construida total de 4.244 m².

Se prevé la adaptación de la casa principal para acoger recepción, restaurante, bar-cafetería, tienda y taller de bicicletas y habilitar 24 unidades de alojamiento (50 plazas). No obstante, debe tenerse en cuenta que de acuerdo con el artículo 3.5 del Decreto 39/2015, de 22 de mayo, por el que se fijan los principios generales de las actividades agroturísticas en explotaciones agrarias preferentes de las Illes Balears, «*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*».

Se reforma el molino para SPA y se interviene sobre espacios exteriores (caminos internos y zonas ajardinadas).

b) Ubicación del proyecto:

El agroturismo proyectado se ubica en las parcelas núm. 29 y núm. 13 del polígono 1 del TM de Bunyola (con referencia catastral 07010A001000290000SG y 2208013DD7920N0001EI, respectivamente). Ambas parcelas están agrupadas desde el 16 de enero de 2017 con una superficie total de 134.741 m² y están clasificadas como suelo rústico común de régimen general (SRC-SRG). También contienen pequeñas zonas con categorías AT de Armonización, APT de Carreteras, pero no en el espacio donde se realiza la reforma.

- Según el IV Plan General de Defensa contra incendios forestales de las Illes Balears 2015-2024, la parcela no se ve afectada por riesgo de incendio (se considera mayoritariamente sin riesgo o riesgo bajo en una pequeña zona).
- La parcela donde se prevé el agroturismo está parcialmente en Área de prevención de Riesgos de Inundación (APR-inundación). Aunque la zona en la que se interviene con las obras del proyecto no se ve afectada directamente por APR de inundación.
- 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 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 Bunyola. En esta zona, cualquier actuación que pueda afectar al régimen hidrológico o la calidad de las aguas requiere informe previo o autorización del organismo competente.
- Según la información consultada del Plan Territorial de Mallorca (PTM), la zona no se encuentra afectada por ninguna área de prevención de riesgos (APR) de erosión ni deslizamientos.
- El proyecto se sitúa sobre la masa de agua subterránea 1814M4 de Son Reus. El Plan Hidrológico la define como MAS con buen estado cualitativo y cuantitativo. La vulnerabilidad a la contaminación del acuífero en el ámbito del proyecto es moderada y se encuentra en una zona vulnerable por Nitratos de acuerdo con el Decreto 18/2023, de 27 de marzo, por el que se designan las zonas vulnerables por la contaminación de nitratos procedentes de fuentes agrarias de las Illes Balears y se aprueba el Programa de seguimiento y control del dominio público hidráulico.
- El proyecto no afecta a espacios incluidos en la Red Natura 2000 ni otras zonas de protección especial. Se encuentra en zona de protección de electrocución de avifauna, pero el proyecto no afecta a este factor.
- No se contempla una afectación significativa sobre hábitats de interés comunitario (HIC) ni sobre especies protegidas. Los HIC cercanos se relacionan con la zona de torrente: 6220 Prats y eriales mediterráneos con gramíneas y anuales, basófilos (*Thero-Brachypodietea*); 9320 Bosques de Olea y Ceratonia y 9340 Encinares *Quercus ilex* y *Quercus rotundifolia*.

c) **Características del potencial impacto:** los impactos que pueda producir el cambio de uso a agroturismo quedan debidamente caracterizados y no se consideran relevantes:

- Si se cumplen las medidas preventivas y correctoras que propone el documento ambiental y el plan de vigilancia ambiental propuesto.
- Si se tienen en cuenta los condicionantes establecidos por las administraciones consultadas y otros que propone el servicio de asesoramiento ambiental.

En relación con este último punto, el informe del Servicio de Cambio Climático y Atmósfera de 26 de octubre de 2024 recomienda realizar un «*Estudio de impacto ambiental ordinario*». Se entiende que puede adecuarse el proyecto a los objetivos y obligaciones de la Ley 10/2019,



de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética, con la introducción de los condicionantes que impone el informe y evitar, así, los posibles efectos ambientales significativos que podría tener el proyecto.

Conclusiones del informe de impacto ambiental

Primero. No sujetar a evaluación de impacto ambiental ordinaria el proyecto de reforma y ampliación de la posesión «Son Amar» para cambio de uso a agroturismo en el polígono 1, parcela 29, del TM de Bunyola (exp. 193a/2024), dado que no se prevé que pueda tener efectos significativos sobre el medio de acuerdo con los criterios del anexo III de la Ley 21/2013, si se cumplen las medidas correctoras y el Plan de Vigilancia Ambiental propuesto en el Documento Ambiental, firmado el 12 de septiembre de 2023 por Maria del Mar Janer Mulet (Estudio 44, servicios ambientales), licenciada en Biología (col. núm. 533-IB por el COBIB), así como los siguientes condicionantes:

1. La autorización y ejecución del proyecto queda condicionada a la obtención del informe favorable del Servicio de Gestión del Dominio Público Hidráulico de la Dirección General de Recursos Hídricos, tal y como establece el artículo 84 del Anexo 7 de la Normativa del Plan Hidrológico de las Illes Balears 2021-2027: *«La zona de policía, tal y 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 las corrientes continuas o discontinuas. 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. El proyecto ejecutivo debe incorporar el coste de las medidas preventivas y correctoras incluidas en el documento ambiental y de los condicionantes de este informe. También debe cuantificarse el coste de seguimiento del Plan de vigilancia ambiental (PVA) durante la construcción y el funcionamiento del agroturismo.

3. Deberán mantenerse las parcelas asociadas al agroturismo, como explotación 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 Illes Balears 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».*

4. Teniendo en cuenta que el proyecto se ubica en una zona con vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos moderada, debe darse cumplimiento a lo que prevé el art. 2 del Decreto Ley 1/2016, de 12 de enero, de medidas urgentes en materia urbanística:

- El sistema de tratamiento de las aguas residuales debe cumplir con lo que establece el Plan Hidrológico de las Illes Balears.
- 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.

5. El uso de los pozos presentes en las parcelas en las que se prevén las obras queda condicionado a la autorización para uso de agroturismo por parte del Servicio de Aguas Subterráneas de la Dirección General de Recursos Hídricos, incluida la autorización de puesta en servicio de las instalaciones de elevación de agua. El titular de la captación deberá cumplir con lo recogido en el apartado de otorgamiento de autorizaciones descrito en el artículo 114 *«Normas para el otorgamiento de autorizaciones»* del PHIB; y garantizar la calidad del agua establecida en el Real Decreto 3/2023, de 10 enero, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de la calidad del agua de consumo.

6. Mientras no se cuente con autorización de los pozos para uso de agroturismo, el agua potable para el abastecimiento del agroturismo deberá ser a través de camiones cisterna que deberá provenir de MAS en buen estado cuantitativo y cualitativo. Se deberán guardar los albaranes y facturas oficiales del agua suministrada y en el PVA deberá incorporarse el control de este consumo.

7. El consumo de agua total 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 previstos en el artículo 33 de la normativa del PHIB. Es necesario tener en cuenta el consumo real para los diferentes usos de agua y para el número de plazas realmente permitidos. En este sentido, debe tenerse en cuenta que el artículo 3.5 del Decreto 39/2015, de 22 de mayo, por el que se fijan los principios generales de las actividades agroturísticas en explotaciones agrarias preferentes de las Illes Balears, establece que *«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».*

8. En cuanto a la eficiencia energética en caso de cambio de uso de edificios existentes para destinarlos a alojamiento turístico, que determina el punto 2.b) del artículo 42 del Plan de intervención en ámbitos turísticos de Mallorca - PIAT (BOIB núm. 126, de 16 de julio de 2020):

- Cuando se requiere *«Alcanzar un mínimo de un 50% de producción de energía para autoconsumo con energías renovables»*; esta producción debe calcularse respecto al nuevo uso de agroturismo y debe incrementarse la producción de energías renovables, independientemente de la actual instalación fotovoltaica, para cubrir el incremento de energía asociado al nuevo uso de agroturismo que se proyecta.
- Cuando se requiere *«Alcanzar un mínimo de un 70% de generación de ACS por medio de placas solares, siempre que sea posible, o con otras instalaciones alternativas de energías renovables»*; además de los cálculos teóricos sobre necesidad de ACS que incorpore el proyecto ejecutivo, el Plan de Vigilancia Ambiental controlará el consumo de ACS para incrementar la generación mediante



placas solares u otras energías renovables en caso necesario.

9. Con respecto al punto 2.e) del artículo 42 del PIAT, que establece que *los establecimientos de alojamiento turístico [...] que se sometan a una reforma integral, si disponen de aparcamiento, deben prever, como mínimo, un 5% del total de plazas de estacionamiento para vehículos libres de emisiones con punto de recarga operativo y la preinstalación de la dotación de hasta el 50% de las plazas*. El Plan de Vigilancia Ambiental incluirá el seguimiento de la incorporación progresiva de puntos de recarga para lograr que se haya cubierto el 50% de las plazas en 2035 (fecha en la que el anexo de la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética sobre los porcentajes mínimos que se deben incorporar a las renovaciones anuales de flota de vehículos de alquiler determina que el 100% de adquisición de vehículos debe ser de vehículos eléctricos).

10. Para las zonas ajardinadas, además del aprovechamiento de las aguas grises y las de lluvia y la introducción de mecanismos de sectorización del sistema de riego que requiere el PIAT, deben incorporarse sistemas de riego eficientes para reducir el consumo de agua, diseñar los espacios con especies de bajo requisito hídrico e incorporar el control del gasto de agua al PVA.

De acuerdo con el informe del Servicio de Cambio Climático y Atmósfera de 26 de octubre de 2024:

11. Eliminar la previsión del grupo electrógeno de soporte con GLP por baterías. En caso de que quiera asegurarse el abastecimiento energético en caso de caída de la red, contemplar la opción de incluir baterías (artículo 43) u otros sistemas sostenibles asociados al incremento de energía renovable de autoconsumo.

12. Se deben aplicar buenas prácticas durante la fase de obras para minimizar la contaminación atmosférica según el documento que se puede consultar en el siguiente enlace:

http://www.caib.es/sites/atmosfera/ca/d/guia_pel_control_de_les_emissions_de_pols_de_la_construccio_i_demolicio-30632/.

13. Se debe prever la instalación de firmes permeables o SUDS.

Se recuerda que:

- De acuerdo con el artículo 3.5 del Decreto 39/2015, de 22 de mayo, por el que se fijan los principios generales de las actividades agroturísticas en explotaciones agrarias preferentes de las Illes Balears, *«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»*. Corresponde al órgano sustantivo determinar si el proyecto es viable jurídicamente.
- Se deben cumplir todos los parámetros ambientales en establecimientos turísticos que determina el artículo 42 (y otros que sean de aplicación) del Plan de intervención en ámbitos turísticos de Mallorca - PIAT (BOIB núm. 126, de 16 de julio de 2020), aunque no se hayan mencionado en el documento ambiental o el proyecto básico. Esto supone, en su caso, redimensionar el actual sistema de reutilización de aguas grises e incorporar la recogida de aguas pluviales; implantar sistemas de ahorro de agua y energía (interruptores de los baños con temporizador, luminarias de bajo consumo, reductores del caudal de agua en grifos y aseos, dobles pulsadores en las cisternas de los WC...); entre otros.
- El Proyecto técnico debe tener en cuenta las condiciones de la norma a 42 de medidas *bioclimáticas en la edificación* y de la norma 44 de *contaminación lumínica*.
- De acuerdo con el apartado 1 del artículo 51 de la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética (modificado por la Ley 7/2024, de 11 de diciembre, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Illes Balears): ***«las nuevas edificaciones o las que tengan un cambio de uso a suelo rústico deben cubrir la totalidad o parte del consumo anual eléctrico previsto mediante la instalación de generación renovable de autoconsumo. La instalación de autoconsumo puede ser aislada o conectada a la red, y en este último caso la potencia mínima de generación que se debe instalar es la que determinen dos horas de uso diario de la potencia prevista calculada según lo que establece el Reglamento electrotécnico para baja tensión, aprobado por el Real decreto 842/2002, de 2 de agosto»***.

Se recomienda:

- Eliminar las especies vegetales alóctonas que puedan estar presentes en la finca donde se quiere ejecutar el proyecto y sustituirlas por vegetación autóctona de bajo requisito hídrico.

Según el informe del Servicio de Cambio Climático y Atmósfera de 26 de octubre de 2024.

- Hacer un cálculo de las emisiones del proceso constructivo y tener en cuenta una construcción de consumo casi nulo (como mejorar las envolventes del inmueble).
- Crear zonas de sombra en los itinerarios a pie con vegetación de tipo mediterráneo de bajo requisito hídrico, utilizando el mismo tipo de vegetación para las zonas exteriores de jardín.





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

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 que dispone el artículo 21 bis del Texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Illes Balears. .

Cuarto. El informe de impacto ambiental no será objeto de recurso alguno, sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en la vía administrativa o judicial ante el acto, en su caso, de autorización del proyecto, de acuerdo con lo 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: 15 de mayo de 2025)

La directora general de Armonización Urbanística y Evaluación Ambiental

Maria Paz Andrade Barberá

