

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA

CONSEJERÍA DE VIVIENDA, TERRITORIO Y MOVILIDAD

3822

Resolución de la directora general de Armonización Urbanística y Evaluación Ambiental por la que se formula el informe de impacto ambiental del proyecto modernización del establecimiento "Es Palmer" polígono 18, parcela 574, destinado a agroturismo, TM de Campos. (exp. 36a/2025)

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 04 de diciembre de 2025, y de acuerdo con el artículo 9.1 del texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Illes Balears aprobado por Decreto legislativo 1/2020, de 28 de agosto, y el punto 8. d) del artículo 2 del Decreto 10/2025, de 14 de julio, 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. Balears, y el Decreto 13/2025, de 31 de julio, por el que se corrigen los errores detectados en el Decreto 10/2025,

RESUELVO FORMULAR

Informe de impacto ambiental del proyecto modernización del establecimiento "Es Palmer" polígono 18, parcela 574, destinado a agroturismo, TM de Campos

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, el «Proyecto de modernización del establecimiento "Es Palmer" polígono 18, parcela 574, destinado a agroturismo», se incluye en el punto 6 del grupo 7: «Urbanizaciones de vacaciones e instalaciones hoteleras fuera de áreas urbanas y construcciones asociadas».

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

2. Descripción del proyecto

El proyecto consiste en actuaciones de rehabilitación y modernización de un agroturismo existente de 14 habitaciones y 28 plazas. Se pretenden reformar tres edificios (principal, anexo y molino), una piscina y los aljibes; implantar una instalación fotovoltaica, puntos de recarga eléctrica en el aparcamiento ya existente, un depósito de aguas grises para su reutilización, y sustituir las fundiciones sépticas por nuevas fosas sépticas estancas.

Se pretende reformar interiormente el edificio principal para reubicar las habitaciones que actualmente se encuentran en el molino. En cuanto al edificio anexo, éste se reforma interiormente de forma íntegra. En el molino se plantea la demolición de un cuerpo adosado a la torre y la rehabilitación interior.

La piscina se quiere modernizar sin modificar su superficie y se quiere reducir su profundidad a una media de 0,5 m. En el área de estacionamiento se prevé la dotación de suministro eléctrico al 50% de las plazas de estacionamiento.

Se plantea la instalación de recogida de aguas pluviales, la sustitución de las fosas sépticas existentes por fosas estancas con un filtro biológico y la disposición de un depósito de acumulación de aguas grises.

Se proyecta la instalación de una planta solar fotovoltaica con 78 placas, 2185 x 1098 mm, colocadas en 6 cadenas de 13 módulos cada una, separadas por una distancia mínima de 2,72 m; la sustitución del alumbrado actual de fluorescencia por tecnología LED y la instalación de climatización a través de una bomba de calor aerotérmica con SCOP=4.

3. Resumen del documento ambiental

Alternativas y selección de la elegida



Alternativa 0: No ejecución del proyecto. Descartan esta alternativa al no existir motivos de naturaleza ambiental que desaconsejen las mejoras en el establecimiento, además alegan que la modernización del agroturismo implica mejoras ambientales sobre consumos de agua y energía así como implantación de energía renovables.

Alternativa respecto a la reordenación de las edificaciones, con demolición parcial de edificaciones y nuevas construcciones: han seleccionado la alternativa 0, manteniendo los edificios existentes, con algunas demoliciones y reducción de la edificabilidad.

Alternativa respecto al volumen de edificación: se ha seleccionado la alternativa de introducir una reducción moderada de la edificabilidad actual, demoliendo partes edificadas correspondientes a la cubierta de un patio interior y elementos adosados inapropiados anexos a la torre del molino, reduciendo un 16% la superficie edificada.

Alternativas respecto a la demolición de la cubierta del patio entre edificios: se ha seleccionado la demolición de la cubierta, reduciendo el volumen edificado.

Alternativas respecto a la demolición de los cuerpos adosados a la torre del molino: se ha seleccionado la demolición de los cuerpos adosados a la torre del molino, alegando que es mejor que la situación actual.

Alternativa respecto a la capacidad del agroturismo: se ha seleccionado la alternativa 0 y mantener la capacidad actual del agroturismo.

Alternativa respecto a la implantación del suministro eléctrico en área de estacionamiento: se ha seleccionado la alternativa de implantación de suministro eléctrico para vehículos en la zona de estacionamiento existente.

Alternativa respecto a la implantación de colectores de energía fotovoltaica: se ha seleccionado la alternativa de los espacios de cultivo, ya que la presencia de vegetación arbórea imposibilitaba otros emplazamientos. En cuanto a la altura mínima ésta se adecuará a los valores establecidos en el estudio de inundabilidad.

Impactos fase de construcción, fase de funcionamiento y fase de desmantelamiento

No se han identificado impactos negativos significativos en ninguna de las tres fases. Se pueden destacar los impactos positivos en la fase de explotación con respecto al vector cambio climático, al reducirse las emisiones de gases de efecto invernadero; al vector agua, al presentar una pequeña reducción de los consumos actuales; a los valores de interés, al recuperar el aspecto original de la torre del molino; a los efectos sobre la salud humana, al incorporar medidas de protección ante el riesgo de inundación.

Según el documento ambiental, las demoliciones proyectadas, así como la conservación de los edificios producirán un efecto positivo en el paisaje, por otra parte el mantenimiento de la actividad del agroturismo no genera efectos directos sobre el mismo.

A pesar de no identificarse impactos negativos significativos, si que se proponen una serie de aspectos a tener en cuenta durante la fase de obras, como evitar ocupaciones no previstas o innecesarias, seguir el plan de gestión de residuos de obra y entregarlos a un gestor autorizado, evitar el uso de maquinaria que provoque deflagración, chispas o descargas eléctricas susceptibles de provocar incendios forestales, y velar para evitar derramamientos de sustancias contaminantes que puedan llegar a aguas superficiales o subterráneas.

4. Consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas

El órgano ambiental ha realizado consulta a las siguientes administraciones previsiblemente afectadas:

- Servicio de Protección de Especies. Dirección General de Medio Natural y Gestión Forestal. Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Natural.
- Servicio de Cambio Climático y Atmósfera, Dirección General de Economía Circular, Transición Energética y Cambio Climático. Consejería de Empresa, Empleo y Energía.
- Dirección General de Recursos Hídricos
- Servicio de Salud Ambiental. Dirección General de Salud Pública
- Servicio de Turismo. Consejo de Mallorca
- Dirección General de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural
- Servicio de Ordenación de Territorio. Consejo de Mallorca
- Servicio Patrimonio Histórico. Consejo de Mallorca
- Dirección General de Emergencias e Interior
- GOB
- Amics de la Terra

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





- Informe del Servicio de Cambio Climático y Atmósfera. DG de Economía Circular, Transición Energética y Cambio Climático, de fecha 22 de mayo, que concluye:

Por todo ello, y en relación a la perspectiva climática en la tramitación, emito informe favorable con el siguiente condicionante:

Desde la evaluación de la vulnerabilidad de la perspectiva climática existe un riesgo de inundación existente, por estar en zona de flujo preferente, que puede verse incrementado por el cambio climático por ello, es necesario que se verifique la necesidad de autorización por parte de la Administración Hidráulica ya que se trata de una actividad que puede incrementar el riesgo de inundación para las personas por estar situada en una zona de elevado riesgo.

Por otra parte, se recomienda especificar qué tipo de actividad agraria-ganadera se asocia al agroturismo e instar al promotor a registrar la actividad agrícola-ganadera como proyecto de absorción mediante buenas prácticas definidas en las webs siguientes:

- Registro Balear de Huella de Carbono (Sección 2. Proyectos de compensación de carbono)
- ECOGAN.

- Informe del Servicio de Salud Ambiental, de fecha 15 de mayo de 2025, que concluye:

Se informa favorablemente condicionado a:

1. Las captaciones AS 3339 y AS 14704 no se pueden utilizar para el suministro de agua de consumo, visto que el uso que tienen autorizado es agrícola; el agua de consumo suministrada al agroturismo será de la red pública de agua.

2. El sistema de almacenamiento del 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 al Decreto 53/2012, de 6 de julio, sobre vigilancia sanitaria de las aguas de consumo humano de las Illes Balears, disponiendo de un programa de autocontrol y seguimiento de la calidad del agua suministrada a los usuarios del agroturismo.

3. En caso de que las aguas pluviales se utilicen para el consumo humano deberán someterse a un tratamiento de filtración, desinfección y control de la calidad; este control estará incluido en el programa de autocontrol y deberá ajustarse al cumplimiento del 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.

4. Las instalaciones de recogida y almacenamiento de las aguas pluviales, si se destinan al consumo de las edificaciones, deberán estar convenientemente mantenidas y limpias con el fin de no empeorar la calidad del agua recogida, así como cumplir con los requisitos descritos 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 de las Illes Balears.

5. En el caso de querer reutilizar las aguas depuradas procedentes de la fundición séptica para riego, deberán disponer de autorización según establece el RD 1085/2024, de 22 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de reutilización del agua y se modifican varios reales decretos que regulan la gestión del agua.

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

- 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 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 control de la legionelosis.*
- d. Real Decreto 742/2013, de 27 de septiembre, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de las piscinas.*
- e. Decreto 53/1995, de 18 de mayo, por el que se aprueban las condiciones higiénico-sanitarias para los establecimientos de alojamientos turísticos y las de uso colectivo.*

- Informe del Servicio de Protección de Especies. DG de Medio Natural y Gestión Forestal, de fecha 23 de abril de 2025, que concluye:

Por todo ello, informe favorablemente sobre el proyecto de modernización del agroturismo "Es Palmer", parcela 574, polígono 18, TM Campos.

- Informe del Servicio de ordenación del Territorio. Consell de Mallorca de fecha 1 de agosto de 2025, que concluye:

No se observa que el proyecto pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre que se tomen en consideración las siguientes observaciones:

- *En referencia al molino de extracción de agua de la parcela, se encuentra incluido en el Visor IDE del Consell Insular de Mallorca como elemento catalogado de patrimonio histórico-industrial, por el que se estará a lo que informe a la Administración competente en patrimonio histórico.*
- *Para mejorar la integración paisajística de la instalación fotovoltaica, se sugiere adoptar medidas de corrección del impacto visual, como la plantación de una barrera vegetal alrededor de la nueva instalación, a base de especies autóctonas de bajo requerimiento hídrico similares a las presentes en el entorno próximo, o bien se podría plantear un traslado a la otra zona de la parcela menos expuesta visualmente. Para el acabado superficial de la piscina conviene considerar medidas de integración cromática en el entorno de la gama de los verdes, ocres o grises*
- *Se debe justificar la adopción de medidas de cumplimiento de la normativa de prevención de la contaminación lumínica y acústica previstas en el PTIM y en el PIAT.*

- Informe previo del Servicio de Turismo. Consell de Mallorca, de fecha 21 de febrero de 2023, que concluye:

La solicitud de modernización y el proyecto presentado tienen por objeto la mejora de los servicios e instalaciones del establecimiento y se ajustan a los requisitos establecidos en el artículo 7 de la Ley 2/2020.

Según los datos aportados, y como opinión no vinculante, se considera que el proyecto se ajusta a las limitaciones urbanísticas establecidas, reflejadas en la parte 1 de este informe.

No obstante, de acuerdo con la limitación establecida en el punto 6 del artículo 7, las actuaciones que se lleven a cabo en los espacios de retroceso deben consistir en obras de reforma.

5. Elementos significativos del entorno del proyecto

El proyecto se ejecuta en la parcela 574 del polígono 18, en el TM de Campos. La parcela tiene una superficie de 22.129 m², de la cual 2.587,02 m² se encuentran ocupados por edificaciones. De acuerdo con el Plan Territorial Insular de Mallorca, los terrenos donde se sitúan las actuaciones están clasificados como **suelo rústico** con la calificación **de áreas de interés agrario intensivas (AIA-I)**.

El proyecto se ubica en zona afectada por APR de inundación y es una zona potencialmente inundable, de acuerdo con el visor del IDEIB. El documento ambiental viene acompañado de un estudio hidrológico-hidráulico para la obtención de la zona de flujo preferente de la ubicación del proyecto. En este estudio se concluye que el proyecto se ubica en zona de flujo preferente y zona de riesgo de inundación T=500 años.

El proyecto se encuentra a 114 metros de distancia del límite del PNMT Es Trenc-Salobrar de Campos, de la zona de uso compatible terrestre del mismo, según la zonificación del PORN, Red Natura 2000 (ZEC y ZEPA autonómico) y ANEI. La parcela no presenta hábitats de interés comunitario.

De acuerdo con el visor del IDEIB, el proyecto se sitúa en un área de Protección de Electrocución de Avifauna de las Illes Balears. Así como a 114 m de un área de protección de colisión de avifauna y hábitat de migración y reproducción de rapaces. Sin embargo, según el informe del Servicio de Protección de Especies, no hay constancia de la presencia de nidos de aves rapaces. La consulta en el Bioatles muestra la presencia de *Teucrium campanulatum*, especie vegetal no catalogada pero si amenazada (extinta).

En cuanto a la protección de las aguas subterráneas, la zona se encuentra sobre la masa de agua subterránea del Pla de Campos (1821M2), la cual se encuentra en estado cuantitativo y cualitativo malo. En cuanto a la vulnerabilidad a la contaminación, esta masa de agua subterránea presenta una vulnerabilidad moderada. La parcela dispone de dos sondeos autorizados para regadío: ACA_137-Vigente-A_S_3339 y A_S_14704_Vigente-A_S_14704. Además, el proyecto se sitúa en una zona vulnerable por contaminación de nitratos procedentes de fuentes agrarias.

El emplazamiento de la parcela se encuentra dentro de la unidad paisajística UP7-Migjorn. De acuerdo con el visor IDE del CIM, el molino de extracción de agua de la parcela está catalogado como elemento de patrimonio histórico-industrial.

6. Consideraciones técnicas

1- La actividad del agroturismo se implantó en 1993 con 6 unidades de alojamiento y 13 plazas. Posteriormente, de acuerdo con el Informe del Servicio Técnico de Turismo el 19 de mayo de 2014 se presentó una Comunicación de modificación de datos en relación al aumento de 8 unidades y 15 plazas (EXP 24/2014/AG), el 21 de octubre de 2016 el Servicio de Inspección emitió informe favorable y el 02 de noviembre de 2016 se finalizó el expediente de modificación, quedando con la capacidad actual de 14 unidades de alojamiento y 28 plazas. Sin embargo,

en la base de datos del Servicio de Evaluación Ambiental no consta ningún expediente de evaluación de impacto ambiental sobre el inicio de la actividad o el aumento de plazas. Por lo tanto, este informe evalúa únicamente el proyecto de modernización.

2. En cuanto al tratamiento de las aguas residuales, actualmente se cuenta con fosas sépticas obsoletas. El proyecto propone la colocación de fosas sépticas estancas con filtro biológico, de tres compartimentos estancos, el tercero de los cuales será utilizado como almacén de agua depurada para regar, cuyo efluente líquido será gestionado por un gestor autorizado. Será necesario obtener autorización de reutilización de la administración hidráulica para utilizar las aguas regeneradas para uso agrícola.

3. En cuanto al agua potable, el agroturismo está conectado a la red de abastecimiento y cada uno de los tres edificios dispone de un aljibe. Además, dispone de dos sondeos autorizados para regadío (AS 3339 y AS 14704). El proyecto no modifica el sistema de abastecimiento y proponen medidas de ahorro para compensar el incremento por el nuevo uso del edificio del molino.

	Actual	Reforma	Diferencia
Consumo habitaciones y zonas comunes (m3/año)	3145	2360	-784
Consumo nuevo uso molino (m3/año)	0	874	874
Consumo piscina (m3/año)	132	99	-33
Recuperación aguas pluviales (m3/año)	0	-256	-256
Total (m3/año)	3277	3077	-200

Además, se prevé un sistema de recogida de aguas pluviales de las cubiertas de los tres edificios y un depósito de acumulación de aguas grises, con una capacidad de 1000 l, con las instalaciones de bombeo, filtración y desinfección correspondientes, junto con el de aguas pluviales.

El sistema de almacenamiento del 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 al Decreto 53/2012, de 6 de julio, sobre vigilancia sanitaria de las aguas de consumo humano de las Illes Balears, 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 el consumo humano deberán someterse a un tratamiento de filtración, desinfección y control de calidad; este control estará incluido en el programa de autocontrol y éste deberá remitirse a la DG de Salud Pública para su revisión y aprobación.

Las instalaciones de recogida y almacenamiento de las aguas pluviales, si se destinan al consumo de las edificaciones, deberán estar convenientemente mantenidas y limpias con el fin de 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 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 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 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 turísticos y las de uso colectivo.

4. En cuanto al consumo energético, el proyecto prevé un ahorro de 114.988,15 kWh/año ya que se plantea la instalación de 78 placas fotovoltaicas (2.185 x 1098 mm) en 6 cadenas de 13 módulos con una potencia de 35,0 kW con la modalidad de compensación de excedentes, en la zona de cultivo próxima a la conexión de energía eléctrica, con la que se prevé cubrir casi la totalidad del consumo energético. También, un equipo de aerotermia para climatización y producción de agua caliente sanitaria (ACS) en combinación con la caldera de gas existente de manera que se pueda regular la fuente de generación de calor en función del tiempo y de los niveles de radiación solar; el objetivo de la instalación es que en horas de producción solar la carga térmica necesaria para la climatización y producción de ACS provenga exclusivamente de fuentes de energía renovables. El documento ambiental alega que se plantea la instalación de las placas en una de las áreas de cultivo ya que el resto de espacios son inadecuados por la presencia de vegetación arbórea. Sin embargo el análisis de alternativas de ubicación de las placas puede considerarse deficiente, al solo considerar como alternativas viables los dos espacios de cultivo y la zona arbolada y no tener en cuenta la posibilidad de instalarlas en la cubierta del edificio principal y el anexo, lo que también podría considerarse como una medida de protección contra el riesgo de inundación.

5. En cuanto al riesgo de inundación, el proyecto se ubica en zona afectada por APR de inundación y es una zona potencialmente inundable. El estudio hidrológico-hidráulico que acompaña al documento ambiental establece que el proyecto se ubica en zona de flujo preferente y zona de riesgo de inundación T=500 años. En este sentido se proponen una serie de medidas de protección contra el riesgo de inundación:

- Inclusión de protecciones necesarias en los cargadores de baja tensión de los cargadores de vehículos eléctricos.
- Elevación de las placas fotovoltaicas por encima de la lámina de inundación de 500 años para no constituir un obstáculo si discurre el flujo, por ello se pondrán por encima de los 2,17 m respecto al nivel del suelo.



iii. El plan de autoprotección de la instalación hotelera deberá hacer referencia al peligro de inundación y al protocolo para la evacuación de las personas en caso de avenida.

En este sentido hay que decir que de acuerdo con el artículo 92 del PHIB los usos asociados a zona inundable o potencialmente inundable de acuerdo a este Plan, que puedan modificar significativamente la circulación libre de las aguas, representar un obstáculo para el flujo de la estiba superficial, el desagüe o las avenidas de las aguas o implicar un uso que pueda incrementar de manera sustancial el riesgo preexistente para las personas y los bienes, y excepto los casos previstos en estos apartados y en el artículo 93, requieren de autorización por parte de la AH, por lo tanto, se deberá obtener la autorización de la Administración Hidráulica, antes de la ejecución del proyecto.

6. En cuanto al impacto paisajístico, la parcela tiene una visibilidad baja desde las infraestructuras de transporte terrestre, no se encuentra incluida en un área de paisaje abierto, y la valoración paisajística es moderada. El paisaje agrario del entorno se caracteriza por una predominancia de cultivos herbáceos con barreras forestales lineales en los márgenes de los caminos de acceso, con zonas de vegetación ornamental alrededor de las edificaciones. El molino de la parcela, así como los de las parcelas del entorno se consideran elementos singulares con interés paisajístico, está catalogado como elemento de patrimonio histórico-industrial. En este sentido, al plantear la demolición de un cuerpo adosado a la torre y la rehabilitación interior, sería necesario la obtención de informe favorable de la administración en materia de patrimonio. Por otro lado, para mejorar la integración paisajística de la instalación fotovoltaica, se pueden adoptar medidas de corrección de impacto visual con la plantación de una barrera vegetal a su alrededor.

7. En cuanto a la protección de las masas de agua subterráneas, la zona donde se encuentra el proyecto se considera vulnerable a la contaminación por nitratos. Por lo tanto, en cuanto a la gestión de fertilizantes, la eficacia del riego y el tratamiento de las aguas residuales, se deberá cumplir la normativa vigente en materia de contaminación de nitratos.

8. En relación con la gestión de residuos, no se indica la cantidad de residuos que se generarán durante la fase de obra, pero si se determina que para la gestión de los residuos de durante la fase de obra, éstos serán entregados a un gestor autorizado, en base a la naturaleza y características de cada uno. En cuanto a la fase de explotación, los establecimientos turísticos deben disponer del espacio suficiente para los contenedores de recogida selectiva de residuos en cinco fracciones: vidrio, papel/cartón, envases ligeros, materia orgánica y rechazo, de acuerdo con la normativa sectorial correspondiente. Se menciona que se prevén medidas de separación de residuos durante la fase de explotación, los cuales se clasificarán y se entregarán al ayuntamiento, y se contempla la opción de compostar los restos vegetales.

9- La iluminación interior y exterior debe diseñarse con criterios de eficiencia energética (con tecnología LED o de rendimiento similar) para reducir o evitar, según el caso, la contaminación lumínica en la visión del cielo, según la Ley 3/2005, de 20 de abril, de protección del medio nocturno de las Illes Balears o normativa vigente. Igualmente es necesario que se cumplan los requisitos siguientes:

- a) Deben utilizarse preferentemente fuentes de energía renovable.
- b) No se permite que las luminarias provoquen deslumbramiento hacia el espacio público.
- c) No se permiten fuentes de luz que, mediante proyectores convencionales o láser, emitan por encima del plano horizontal, excepto cuando se trate de iluminación monumental de elementos que disfruten de protección patrimonial, si procede.
- d) No se permiten artefactos ni dispositivos electrónicos nuevos de publicidad nocturna.

El proyecto contempla la sustitución del alumbrado actual por tecnología LED, así como la implantación de fuentes de energía renovable, como la instalación fotovoltaica.

10. 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 dada la naturaleza del proyecto y la ubicación propuesta, **no se prevé** que el proyecto **pueda tener efectos adversos significativos sobre el medio ambiente** siempre que se apliquen las medidas preventivas y correctoras del documento ambiental y las propuestas en este informe.

Conclusiones del informe de impacto ambiental

Primero. No sujeta a evaluación de impacto ambiental ordinaria **el proyecto de modernización del establecimiento "Es Palmer" polígono 18, parcela 574, destinado a agroturismo, TM de Campos, dado que no tiene efectos adversos significativos sobre el medio ambiente**, siempre que se cumplan las medidas propuestas en el documento ambiental firmado en fecha enero de 2025 por Àngel Maria Pomar i Gomà y Clara Fuertes Salom, y los siguientes condicionantes:

1. Se deberá obtener la autorización de la Administración Hidráulica, antes de la ejecución del proyecto, de acuerdo con el artículo 92 del PHIB.
2. Se deberá obtener informe favorable de la Administración competente en patrimonio histórico por la afección al molino de extracción de agua.
3. En la fase de obras, deberán tenerse en cuenta buenas prácticas con el fin de minimizar la contaminación atmosférica y se deben adoptar las máximas precauciones para evitar el vertido de sustancias contaminantes, incluidas las derivadas del mantenimiento de las maquinarias.



4. En la fase de obras, el agua, proveniente del vaciado de la piscina para poder llevar a cabo la intervención de reducir su profundidad, se debe aprovechar para regar las zonas ajardinadas, limpiar los espacios exteriores o para regadío.
5. 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.
6. Se deben colocar carteles perfectamente visibles que adviertan de la escasez del agua y de la necesidad de hacer un uso responsable.
7. Al tratarse de una zona de baja iluminación, se utilizarán preferentemente luminarias que no superen los 3,5 m de altura (para que las copas de los árboles amortigüen la difusión lumínica hacia el suelo rústico), asimismo el flujo hemisférico superior instalado no puede superar el 5%.
8. El sistema autónomo de depuración y el efluente generado deberán adaptarse a lo establecido en el artículo 70 del Plan Hidrológico de las Illes Balears de tercer ciclo. Además, el sistema de depuración deberá disponer de un pretratamiento para la eliminación de aceites y grasas.
9. La limpieza de los paneles fotovoltaicos se realizará, en la medida de lo posible, "en seco", sin uso de agua, con la finalidad de ahorrar este recurso, y si no fuera posible, utilizar agua regenerada.
10. Se deberá garantizar que las sujeciones de las placas se realizan de materiales correctos y preparados para la intemperie que no generan impactos sobre el suelo.
11. De acuerdo con el informe del Servicio de Salud Ambiental. Dirección General de Salud Pública, de fecha 15 de mayo de 2025, se deberá cumplir lo siguiente:

1. Las captaciones AS 3339 y AS 14704 no se pueden utilizar para el suministro de agua de consumo, visto que el uso que tienen autorizado es agrícola; el agua de consumo suministrada al agroturismo será de la red pública de agua.
2. El sistema de almacenamiento del 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 al Decreto 53/2012, de 6 de julio, sobre vigilancia sanitaria de las aguas de consumo humano de las Illes Balears, disponiendo de un programa de autocontrol y seguimiento de la calidad del agua suministrada a los usuarios del agroturismo.
3. En caso de que las aguas pluviales se utilicen para el consumo humano deberán someterse a un tratamiento de filtración, desinfección y control de la calidad; este control estará incluido en el programa de autocontrol y deberá ajustarse al cumplimiento del 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.
4. Las instalaciones de recogida y almacenamiento de las aguas pluviales, si se destinan al consumo de las edificaciones, deberán estar convenientemente mantenidas y limpias con el fin de no empeorar la calidad del agua recogida, así como cumplir con los requisitos descritos 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 de las Illes Balears.
5. En el caso de querer reutilizar las aguas depuradas procedentes de la fosa séptica para riego, deberán disponer de autorización según establece el RD 1085/2024, de 22 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de reutilización del agua y se modifican varios reales decretos que regulan la gestión del agua.
6. En todo caso, las instalaciones deberán cumplir la normativa vigente relacionada con las aguas de consumo, la prevención y control de la legionelosis y piscinas:

- i. 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.
- ii. Decreto 53/2012, de 6 de julio, sobre vigilancia sanitaria de las aguas de consumo humano de las Illes Balears.
- iii. Real Decreto 487/2022, de 21 de junio, por el que se establecen los requisitos sanitarios para la prevención y control de la legionelosis.
- iv. Real Decreto 742/2013, de 27 de septiembre, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de las piscinas.
- v. Decreto 53/1995, de 18 de mayo, por el que se aprueban las condiciones higiénico-sanitarias para los establecimientos de alojamientos turísticos y las de uso colectivo.

Se recomienda que:

Se especifique qué tipo de actividad agraria-ganadera se asocia al agroturismo e instar al promotor a registrar la actividad agrícola-ganadera como proyecto de absorción mediante buenas prácticas definidas en las webs siguientes:



- Registro Balear de Huella de Carbono (Sección 2. Proyectos de compensación de carbono)
- ECOGAN

- Para conseguir la integración paisajística de la piscina, se propone utilizar una tonalidad cromática más acorde con el entorno, de la gama de los verdes.

- La adopción de medidas de corrección del impacto visual mediante la plantación de una barrera vegetal alrededor de la nueva instalación fotovoltaica, a base de especies autóctonas de bajo requerimiento hídrico, o bien se podría plantear un traslado a la otra zona de cultivo , menos expuesta visualmente.

- Establecer un plan de mantenimiento y control de las fosas sépticas que incluya revisiones y vaciados periódicos realizados por gestores autorizados, y se deberían integrar sistemas de alerta para detectar posibles fugas o fallos.

Se recuerda que:

- El presente informe evalúa únicamente el proyecto de modernización que se ha presentado, y de acuerdo con el apartado segundo del artículo 9.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, carecerán de validez los actos de adopción, aprobación o autorización de los planes, programas y proyectos que, estando incluidos en el ámbito de aplicación de esta ley no se hayan sometido a evaluación ambiental, sin perjuicio de las sanciones que, en su caso, puedan corresponder, dado que no consta que se haya sometido a evaluación de impacto ambiental la actividad de agroturismo.
- Debe cumplirse con lo dispuesto en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.
- Debe cumplirse con lo dispuesto en 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.
- En la fase de obras, se deberán tener en cuenta buenas prácticas con el fin de minimizar la contaminación atmosférica:

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

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 debe ser objeto de recurso alguno, sin perjuicio de los que, en su caso, sean procedentes 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 la aprobación.

(Firmado electrónicamente: 16 de abril de 2026)

La directora general de Armonización Urbanística y Evaluación Ambiental

Paz Andrade Barberá

