

DOCUMENTO AMBIENTAL

Procedimiento de evaluación ambiental simplificada

“PROYECTO DE AMPLIACIÓN DE ACTIVIDAD EN 10 PLAZAS TURÍSTICAS EN EL AGROTURISMO DE S’HORTA NOVA”

(Polígono 31; parcela 1279; T.M. Felanitx)

Enero 2026

Promotor: SOCIO GRM, S.L.





MEDI AMBIENT
PARTICIPACIÓ
TURISME
QUALITAT

Palma a 14 de enero de 2026

Equipo redactor:

Neus Lliteras Reche
Licenciada en Geografía
DNI: 18.226.911-D

Ana Delgado Núñez
Licenciada en Ciencias Ambientales
DNI: 53.280.437-V



Índice:

1.	ANTECEDENTES DEL PROYECTO	4
2.	JUSTIFICACIÓN DE LA LEGALIDAD DE AMPLIACIÓN DE PLAZAS TURÍSTICAS.....	6
3.	MOTIVACIÓN DE APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL SIMPLIFICADA ..	8
4.	DEFINICIÓN, UBICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO	11
4.1.	Alcance	11
4.2.	Emplazamiento.....	11
4.3.	Necesidad de ampliación	12
4.4.	Descripción general de la ampliación de 10 plazas	12
4.5.	Actuaciones a ejecutar.....	19
4.6.	Dotación de servicios e infraestructuras.....	19
5.	VULNERABILIDAD DEL PROYECTO ANTE EL RIESGO DE ACCIDENTES GRAVES O CATÁSTROFES	25
6.	DESCRIPCIÓN DEL MEDIO AFECTADO	27
6.1.	Población y territorio	27
6.2.	Climatología.....	28
6.3.	Hidrología.....	29
6.4.	Geología y geomorfología	31
6.5.	Vegetación y fauna	31
6.6.	Hàbitats de Interés Comunitario (HIC).....	33
6.7.	Espacios de relevancia ambiental	33
6.8.	Patrimonio	34
7.	PRINCIPALES ALTERNATIVAS ESTUDIADAS	35
8.	IDENTIFICACIÓN Y EVALUACIÓN DE LOS EFECTOS DEL PROYECTO.....	37
8.1.	Metodología de evaluación.....	37
8.2.	Identificación y evaluación de los impactos	40
9.	MEDIDAS PREVENTIVAS, REDUCTORAS Y COMPENSATORIAS	46
9.1.	Medidas preventivas y correctoras.....	46
9.2.	Medidas compensatorias.....	46
9.3.	Compromiso ambiental.....	46
10.	SEGUIMIENTO AMBIENTAL.....	47
	ANEXO I. DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL	48



1. ANTECEDENTES DEL PROYECTO

1. Solicitud de permiso de instalación y de obras de fecha 18 de julio de 2017

Con fecha 18 de julio de 2017, SOCIO GRM, SL solicitó permiso de instalación y de obras para el ejercicio de la actividad de agroturismo, consistente en 18 unidades de alojamiento (18 UA) y 40 plazas turísticas (40 PT), en la finca rústica de S'Horta Nova, de conformidad con el proyecto de actividad de agroturismo con obras menores redactado por ingeniero industrial, con visado núm. 142939/001 de fecha 17/07/2017 (en adelante, el Proyecto de actividad).

Dicha solicitud dio lugar al expediente electrónico núm. 2607/2017 del Ayuntamiento de Felanitx.

2. Evaluación de impacto ambiental simplificada (EIAS)

Con fecha 24 de julio de 2017 se presenta el documento ambiental, redactado por DUNA Consultores.

3. Certificado de inicio de actividad

Con fecha 19 de diciembre de 2017, SOCIO GRM presenta el Certificado de inicio de actividad, con visado núm. 142939/0003 de fecha 19/12/2018, acompañado de la memoria y de los planos del estado final del Edificio Principal y del Edificio Anexo 4.

4. Informe jurídico del Ayuntamiento de Felanitx de fecha 12/11/2019

"Conclusiones: Séptima.- En aplicación del artículo 39.2 de la LAIB, el permiso de instalación y de obras de fecha 18 de julio de 2017, NRG 4094, se ha adquirido por silencio administrativo positivo, en el supuesto de que el informe ambiental sea favorable, toda vez que la solicitud formulada cumple con la normativa urbanística municipal y la actividad no sería susceptible de generar daños sobre el medio ambiente, siempre con sujeción al cumplimiento de las prescripciones especificadas en el informe técnico integrado de fecha 12 de noviembre de 2019."

5. Modificación del Proyecto de actividad de fecha 24 de diciembre de 2019

Con fecha 27 de diciembre de 2019, SOCIO GRM presenta el Anexo 1 al Proyecto de actividades de agroturismo con obras menores - Modificación del Edificio Anexo 3, con visado núm. 142939/0004 de fecha 24/12/2019.

6. Evaluación de impacto ambiental ordinaria (EIAO)

Tras la tramitación ambiental preceptiva, la Resolución del presidente de la Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears, de fecha 18 de mayo de 2021, formula el informe de impacto ambiental, en el que se somete a evaluación ambiental ordinaria el Proyecto de agroturismo en la finca rústica de S'Horta Nova.

7. Modificación del Proyecto de actividad de fecha 19 de agosto de 2021

Con fecha 19 de agosto de 2021, SOCIO GRM presenta el Anexo 2 al Proyecto de actividades de agroturismo con obras menores - Modificación de los Edificios Anexos 2 y 3 y de la piscina, con visado núm. 150245/0001 de fecha 19/08/2021. Asimismo, con posterioridad se presentan apéndices de instalaciones y de apertura de ventanas y lucernarios, con visado COAIB núm. 11/10184/21 de fecha 18/10/2021.

Estas modificaciones se realizan atendiendo a criterios medioambientales, tal como se recoge en la posterior resolución favorable.

8. Informe de urbanismo de fecha 8 de febrero de 2022

"La actividad de agroturismo, con 19 unidades de alojamiento (19 UA) y 40 plazas turísticas, se desarrolla parcialmente en edificaciones anteriores a 1956 y parcialmente en edificaciones posteriores a dicha fecha, legalizadas de conformidad con la Disposición Transitoria 10ª de la LOUS, autorizadas por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 21/08/2019.

- o Edificio principal: Vinculado al expediente de obra mayor núm. 950022, con final de obras de fecha 03/06/1999. Consta de:
 - *Planta sótano*: almacén, salas de maquinaria, sala de juegos y vestuarios.



- *Planta baja*: recepción, vestíbulo, salas, almacenes, aseos, sala técnica, bar y 1 unidad de alojamiento adaptada (2 plazas).
 - *Planta primera*: comedor, vestíbulo, salas, aseo, cocina, patios, porches, terrazas y 3 unidades de alojamiento (8 plazas).
 - *Planta segunda*: terraza y 4 unidades de alojamiento (8 plazas), además de 4 dormitorios de propiedad privada.
 - En total: 8 unidades de alojamiento y 18 plazas.
- o Anexo 1: Edificación anterior a 1956, de una sola planta, con una superficie aproximada de 143,95 m².
 - o Anexo 2: Edificación posterior a 1956, legalizada conforme a la DT 10ª de la LOUS (exp. núm. 20150066-1143/2017) y autorizada por la Junta de Gobierno Local en fecha 21/08/2019, de una sola planta y con una superficie aproximada de 386,77 m² (5 unidades de alojamiento, 10 plazas).
 - o Anexo 3: Edificación posterior a 1956, legalizada conforme a la DT 10ª de la LOUS (exp. núm. 20150066-1143/2017) y autorizada por la Junta de Gobierno Local en fecha 21/08/2019, de una sola planta y con una superficie aproximada de 497,61 m² (gimnasio, aseos, sala polivalente, porches y 6 unidades de alojamiento, 12 plazas).
 - o Anexo 4: Edificación anterior a 1956 (denominada “casa de forns”), de una sola planta, con una superficie aproximada de 87,52 m², vinculada al expediente de obras menores núm. 20020044, destinada a dormitorios de uso del personal del agroturismo.
 - o Piscina: Construcción posterior a 1956, con una superficie inicial de 36,00 m², legalizada conforme a la DT 10ª de la LOUS (exp. núm. 20150066-1143/2017), autorizada por la Junta de Gobierno Local en fecha 21/08/2019. Por motivos medioambientales, se modifica su dimensión y forma, pasando de 36,00 m² a 48,00 m² de superficie de lámina de agua.

El proyecto cumple con la normativa urbanística municipal, con independencia del cumplimiento de la normativa sectorial turística que resulte de aplicación, a criterio de la administración turística competente.

De acuerdo con las conclusiones del informe de impacto ambiental emitido por la Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears en fecha 19 de mayo de 2021, el proyecto queda sujeto a la correspondiente evaluación de impacto ambiental ordinaria.”

9. Declaración de impacto ambiental y publicación en el BOIB núm. 54, de 27/04/2023 (anexo I)

El Pleno de la Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears, en sesión de fecha 23 de marzo de 2023, adopta el Acuerdo de DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL FAVORABLE PARA LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO DE AGROTURISMO DE S’HORTA NOVA (94A/2022), condicionado al cumplimiento de las medidas preventivas, correctoras y/o compensatorias, así como del Plan de Vigilancia Ambiental incluido en la documentación ambiental firmada por Francisco Mullor Ruiz, de CONAMBA, S.L. Consultores Ambientales de Baleares, de fecha octubre de 2021, junto con los anexos relativos a cambio climático e incidencia paisajística.

Entre otros condicionantes, se establece expresamente el siguiente:

“El número de plazas no superará las 40 y deberán adaptarse a las edificaciones existentes legalmente establecidas en el momento de la solicitud, tramitándose las correspondientes autorizaciones o bajas ante la consejería competente en materia de turismo.”

10. Ejecución en curso de proyecto ambiental (2023-2026)

Después de la resolución ambiental favorable de abril de 2023 y dentro de la primera fase de la ejecución del mismo, se han acometido y ejecutado hasta el día de la fecha los siguientes:

- o Proyecto de instalación solar fotovoltaica s’Horta Nova, Felanitx de 60,21 KWp y 45 KW de potencia instalada.
- o Instalación de 8 cargadores para recarga de vehículos eléctricos (en el proyecto aprobado había 2 cargadores).



- o Nueva instalación de tratamiento de aguas procedentes de pozo (comunicado a departamento de sanidad y recursos hídricos).
- o Documento MTO sobre transformación de fosa séptica.
- o Habilitación de nuevo aljibe para aguas pluviales de 67 m³ de capacidad a partir de piscina antigua y construcción subterránea de un aljibe de 15 m³ en la zona del olivar. En total hay 82 m³ ADICIONALES.
- o Nueva conexión y canalización de aljibe existente de 240 m³ con aguas pluviales procedentes de tejados.

2. JUSTIFICACIÓN DE LA LEGALIDAD DE AMPLIACIÓN DE PLAZAS TURÍSTICAS

• Posibilidad de compra de plazas turísticas al Consorcio Bolsa de Alojamientos turísticos

Excepciones establecidas en la Disposición adicional primera de la *Ley 3/2022, de 15 de junio, de medidas urgentes para la sostenibilidad y la circularidad del turismo de las Islas Baleares*, en el punto 4 “Suspensión de la adquisición de plazas turísticas en las islas de Mallorca, Eivissa y Formentera:

1. *Se suspende temporalmente, en las islas de Mallorca, Eivissa y Formentera, la posibilidad de adquirir plazas turísticas en el organismo gestor o en la administración turística, así como el intercambio de plazas entre particulares, para el inicio de actividad turística o para la ampliación de ésta, para:*

- a) Establecimientos de alojamiento turístico.*
- b) Viviendas objeto de comercialización turística.*

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

a) Estén ejecutando obras destinadas a la apertura o ampliación del establecimiento.

...

c) Se haya obtenido la licencia urbanística de edificación antes de la entrada en vigor de esta ley y ésta no haya caducado”.

• Procedimiento seguido para la compra de las plazas turísticas

7/12/2023. Solicitud de 10 plazas al Consorcio de la Bolsa de Alojamientos Turísticos según la Ley 3/2022, disposición adicional primera, letra h) Edificios catalogados.

20/03/2024. Registro de la Declaración Responsable en el Ayuntamiento de Felanitx según indicaciones de Turismo: Artículo 38 de la Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Islas Baleares.

07/03/2025. El Consorcio requiere certificado del Ayuntamiento con la licencia en vigor y todos los finales de obra, proyectos, etc.

17/03/2025 Se envía toda la información al Consorcio de la Bolsa de Alojamientos Turísticos.

Cumplidos todos los requisitos y trámites pertinentes, en fecha 11/04/2025 la propiedad recibe el decreto de liquidación de la compra de plazas y factura de 35000,00 € que es pagada. El Consorcio de la Bolsa de Alojamientos Turísticos remite el certificado de compra de plazas con fecha 25/4/2025.

• Posibilidad de ampliación de plazas turísticas (PIAT) y consecuente superación de la limitación de 40 plazas turísticas.

Aprobación definitiva del Plan de Intervención en Ámbitos Turísticos de Mallorca (PIAT) BOIB de 16 de julio de 2020:



Artículo 27. Parámetros generales para los establecimientos de alojamiento turístico (AD)

c) La capacidad máxima de alojamiento de los establecimientos nuevos o de 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 los agroturismos, y de 49.000 m² en el caso de los 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.

Respecto a esta norma:

1. Se han adquirido y pagado las 10 plazas turísticas en el Consorcio Bolsa de Alojamientos Turísticos de la Conselleria de Turismo en fecha 11/4/2025.
2. Se ha procedido a ampliar las parcelas:
 - En abril de 2021 (compra de 4.487 m²)
 - En enero de 2024 (alquiler de 32.526 m²)

sumando un total de 37.013 m², que es la condición requerida por el PIAT (7.000 m² cada dos plazas).

- **Solicitud de licencia de ampliación de actividad en 10 plazas turísticas. Limitación de 40 plazas turísticas. Decreto legislativo 1/2020**

En su documento de 28/10/2025, el Ayuntamiento determina que:

"La solicitud de ampliación de 40 a 50 plazas turísticas de alojamiento, no está incluida en ninguno de los supuestos previstos en el artículo 13.2.d del Decreto legislativo 1/2020, de 28 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de evaluación ambiental de las Islas Baleares y, en consecuencia, no está sujeta a evaluación de impacto ambiental.

No obstante, el informe jurídico determinará si la solicitud de ampliación de 10 plazas turísticas debe remitirse nuevamente al órgano ambiental, toda vez que la condición tercera de la declaración de impacto ambiental de fecha 23 de marzo de 2023, indica que "el número de plazas no superará las 40 y se deberán adaptar a las edificaciones existentes legalmente establecidas en el momento de la solicitud, tramitándose las autorizaciones o bajas pertinentes ante la Conselleria de Turisme".



3. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL SIMPLIFICADA

El objeto del presente documento es la ampliación de 10 plazas turísticas en el agroturismo S'Horta Nova, inscrito en el Registro de Empresas Turísticas con número AG 352 y nombre comercial "Possessió de S'Horta", que dispone de licencia de actividad de fecha 18/07/2017 y de Declaración de Impacto Ambiental favorable, publicada en el BOIB núm. 54, de 27/04/2023.

La ampliación propuesta no constituye una modificación sustancial del proyecto previamente evaluado, al limitarse a una reorganización funcional de estancias existentes, sin incremento de superficies construidas, sin ocupación adicional de suelo y sin alteraciones estructurales de las edificaciones ni de su entorno inmediato. En consecuencia, no comporta cambios físicos ni funcionales relevantes respecto a los parámetros que fueron objeto de evaluación ambiental ordinaria.

Por estos motivos, la actuación no puede acogerse a los supuestos previstos en el artículo 44 de la Ley 21/2013, de Evaluación de Impacto Ambiental, relativos a la modificación de las condiciones de la Declaración de Impacto Ambiental, al no concurrir ninguna de las circunstancias que justificarían dicha revisión, tales como la entrada en vigor de nueva normativa, la aplicación de nuevas técnicas que alteren sustancialmente las condiciones ambientales, o la detección de insuficiencias en las medidas ambientales establecidas.

Por otro lado, el artículo 13.2.e) del Decreto Legislativo 1/2020, establece que:

2. Serán objeto de evaluación de impacto ambiental simplificada los proyectos siguientes:

d) Cualquier modificación de las características de un proyecto sometidos a evaluación ambiental por la normativa básica estatal o por los anexos 1 o 2 de esta ley, diferente de las modificaciones descritas en el apartado 1.e) anterior, que sea posterior a la declaración de impacto ambiental o el informe ambiental, o de un proyecto ya autorizado, ejecutado o en proceso de ejecución, que pueda tener efectos adversos significativos sobre el medio ambiente. Se entiende que una modificación puede tener efectos adversos significativos sobre el medio ambiente cuando representa:

- I. Un incremento significativo de las emisiones a la atmósfera.*
- II. Un incremento significativo de los vertidos a cauces públicos o al litoral.*
- III. Un incremento significativo de la generación de residuos.*
- IV. Un incremento significativo en la utilización de recursos naturales.*
- V. Una afección apreciable en espacios protegidos Red Natura 2000.*
- VI. Una afección significativa al patrimonio cultural.*

En el caso de modificaciones de proyectos sometidos a evaluación ambiental, el órgano sustantivo deberá valorar, mediante informe técnico que obrará en el expediente, si la modificación puede tener efectos adversos significativos sobre el medio ambiente de acuerdo con los criterios anteriores, y, en consecuencia, si está o no sujeto a evaluación de impacto ambiental.

En aplicación de lo anterior, el promotor solicitó al Ayuntamiento de Felanitx que valorara la necesidad de someter la ampliación propuesta a un nuevo trámite ambiental. En su informe técnico de fecha 28/10/2025, el Ayuntamiento concluyó que::

"La solicitud de ampliación de 40 a 50 plazas turísticas de alojamiento, no está incluida en ninguno de los supuestos previstos en el artículo 13.2.d del Decreto legislativo 1/2020, de 28 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de evaluación ambiental de las Islas Baleares y, en consecuencia, no está sujeta a evaluación de impacto ambiental.

No obstante, el informe jurídico determinará si la solicitud de ampliación de 10 plazas turísticas debe remitirse nuevamente al órgano ambiental, toda vez que la condición tercera de la declaración de impacto ambiental de fecha 23 de marzo de 2023, indica que "el número de plazas no superará las 40 y se deberán adaptar a las edificaciones existentes legalmente establecidas en el momento de la solicitud, tramitándose las autorizaciones o bajas pertinentes ante la Conselleria de Turisme".



A la vista de estos antecedentes, y en atención a la condición tercera de la Declaración de Impacto Ambiental de fecha 23 de marzo de 2023, el promotor formuló una nueva consulta al Departamento de Evaluación y Autorizaciones Ambientales, que finalmente interpretó que la ampliación propuesta debía tramitarse mediante el procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada.

En este contexto, el presente documento tiene como finalidad valorar si la ampliación de 10 plazas turísticas puede suponer una variación en la significación de los impactos ambientales previamente evaluados, atendiendo al carácter limitado de la modificación y a la aplicación y eficacia de las medidas protectoras, correctoras y de seguimiento establecidas en el procedimiento ambiental anterior, algunas de las cuales ya han sido ejecutadas e implantadas, como se ha descrito en el apartado anterior.

Debe tenerse en cuenta, asimismo, lo dispuesto en el artículo 22.9 del Decreto Legislativo 1/2020, que establece que, en los casos de modificaciones de proyectos ya evaluados ambientalmente, *el análisis técnico debe centrarse exclusivamente en el alcance de la modificación propuesta, sin proceder a una nueva evaluación del conjunto del proyecto ni de los aspectos que ya cuentan con una declaración ambiental favorable*. Del mismo modo, *las consultas a las administraciones afectadas deben referirse únicamente a los aspectos vinculados al objeto de la modificación, sin perjuicio de que puedan recogerse otros aspectos adicionales a modo de recordatorio o recomendación*

Para el inicio de procedimiento de evaluación ambiental simplificada de proyectos, la normativa autonómica establece en su artículo 21.1. que *"la evaluación de impacto ambiental ordinaria, la evaluación de impacto ambiental simplificada, la modificación de la declaración de impacto ambiental, la presentación de la documentación y el cómputo de los plazos se deben llevar a cabo de conformidad con los procedimientos previstos en la normativa básica estatal de evaluación ambiental y las particularidades previstas en esta ley"*.

Según el artículo 45.1 de la Ley estatal 21/2013 el **documento ambiental** que ha de acompañar a la solicitud de inicio de la evaluación de impacto ambiental simplificada debe tener el siguiente contenido:

- a) *La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada.*
- b) *La definición, características y ubicación del proyecto, en particular:*
 - 1º *una descripción de las características físicas del proyecto en sus tres fases: construcción, funcionamiento y cese;*
 - 2º *una descripción de la ubicación del proyecto, en particular por lo que respecta al carácter sensible medioambientalmente de las áreas geográficas que puedan verse afectadas.*
- c) *Una exposición de las principales alternativas estudiadas, incluida la alternativa cero, y una justificación de las principales razones de la solución adoptada, teniendo en cuenta los efectos ambientales.*
- d) *Una descripción de los aspectos medioambientales que puedan verse afectados de manera significativa por el proyecto.*
- e) *Una descripción y evaluación de todos los posibles efectos significativos del proyecto en el medio ambiente, que sean consecuencia de:*
 - 1º *las emisiones y los desechos previstos y la generación de residuos;*
 - 2º *el uso de los recursos naturales, en particular el suelo, la tierra, el agua y la biodiversidad.*

Se describirán y analizarán, en particular, los posibles efectos directos o indirectos, acumulativos y sinérgicos del proyecto sobre la población, la salud humana, la flora, la fauna, la biodiversidad, el suelo, el aire, el agua, el medio marino, el clima, el cambio climático, el paisaje, los bienes materiales, incluido el patrimonio cultural, y la interacción entre todos los factores mencionados, durante las fases de ejecución, explotación y, en su caso, durante la demolición o abandono del proyecto.

Cuando el proyecto pueda afectar directa o indirectamente a los espacios Red Natura 2000, se incluirá un apartado específico para la evaluación de sus repercusiones en el lugar, teniendo en cuenta los objetivos de conservación del espacio.

En los supuestos previstos en el artículo 7.2.b), se describirán y analizarán, exclusivamente, las repercusiones en el lugar, teniendo en cuenta los objetivos de conservación del espacio Red Natura 2000.

Cuando el proyecto pueda causar a largo plazo una modificación hidromorfológica en una masa de agua superficial o una alteración del nivel en una masa de agua subterránea que puedan impedir que alcance el buen



estado o potencial, o que puedan suponer un deterioro de su estado o potencial, se incluirá un apartado específico para la evaluación de sus repercusiones a largo plazo sobre los elementos de calidad que definen el estado o potencial de las masas de agua afectadas.

- f) Se incluirá un apartado específico que incluya la identificación, descripción, análisis y si procede, cuantificación de los efectos esperados sobre los factores enumerados en la letra e), derivados de la vulnerabilidad del proyecto ante riesgos de accidentes graves o de catástrofes, sobre el riesgo de que se produzcan dichos accidentes o catástrofes, y sobre los probables efectos adversos significativos sobre el medio ambiente, en caso de ocurrencia de los mismos, o bien informe justificativo sobre la no aplicación de este apartado al proyecto.

El promotor podrá utilizar la información relevante obtenida a través de las evaluaciones de riesgo realizadas de conformidad con otras normas, como la normativa relativa al control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas, así como la normativa que regula la seguridad nuclear de las instalaciones nucleares.

- g) Las medidas que permitan prevenir, reducir y compensar y, en la medida de lo posible, corregir, cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la ejecución del proyecto.
- h) La forma de realizar el seguimiento que garantice el cumplimiento de las indicaciones y medidas protectoras y correctoras contenidas en el documento ambiental.

Los criterios del anexo III se tendrán en cuenta, si procede, al compilar la información con arreglo a este apartado. El promotor tendrá en cuenta, en su caso, los resultados disponibles de otras evaluaciones pertinentes de los efectos en el medio ambiente que se realicen de acuerdo con otras normas. El promotor podrá proporcionar asimismo una descripción de cualquier característica del proyecto y medidas previstas para prevenir lo que de otro modo podrían haber sido efectos adversos significativos para el medio ambiente.

Además de este contenido mínimo, la normativa autonómica establece en su artículo 21.2 que los estudios de impacto ambiental deben ir acompañados de:

- Un anexo de incidencia paisajística que identifique el paisaje afectado por el proyecto, los efectos de su desarrollo, y, en su caso, las medidas protectoras, correctoras o compensatorias.
- Un anexo consistente en un estudio sobre el impacto directo e inducido sobre el consumo energético, la punta de demanda y las emisiones de gases de efecto invernadero, así como la vulnerabilidad ante el cambio climático.

No obstante, según establece el apartado segundo de la *Instrucción del Consejero de Medio Ambiente Territorio que establece los criterios de actuación y tramitación en relación a los procedimientos de evaluación ambiental de planes, programas y proyectos* (BOIB nº 156 / 28 de abril de 2022), estos anexos deberán ser aportados en el caso de evaluación ordinaria de proyectos, no siendo necesaria su aportación en evaluaciones simplificada como es el caso del proyecto que nos ocupa:

2. Alcance de la evaluación de planes, programas y proyectos:

- a) De acuerdo con la normativa ambiental comunitaria y estatal básica, el informe ambiental estratégico,- en el caso de la evaluación ambiental estratégica simplificada de planes y programas, así como el informe de impacto ambiental,- en el caso de evaluación de impacto ambiental simplificada de proyectos-, se limitará a hacer un bastanteo del cumplimiento de aquellas cuestiones que la Ley 21/2013 y el Texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Islas Baleares, exigen para una evaluación simplificada.
- b) En el caso de evaluación ordinaria de proyectos, se requerirán los anexos sobre Incidencia Paisajística y sobre consumo energético y cambio climático previstos en el artículo 21.2 del Texto refundido para los estudios de impacto ambiental. Por lo tanto solo serán necesarios en el caso del trámite de evaluación de impacto ambiental ordinaria, no de evaluaciones simplificadas.

Esto sin perjuicio que los técnicos de la CMAIB puedan considerar que, en un concreto procedimiento simplificado, es conveniente que el documento ambiental analice el impacto paisajístico o sobre el cambio climático a fin de evitar la evaluación ordinaria. Aun así, si se considera que los impactos son relevantes, el proyecto se tiene que someter a evaluación ordinaria.



4. DEFINICIÓ, UBICACIÓ I CARACTERÍSTICAS DEL PROJECTE

4.1. Alcance

La modificació del projecte té com a alcance descriure les característiques de la ampliació de 10 places turístiques ja adquirides de acord amb la llei 1/2020 i la PIAT (article 27) i complides totes seues condicions, superar la limitació de 40 places dictada en la resolució ambiental, así com definir les actuacions para realitzarla i ubicar les 10 nuevas places en un espacio ya construido y que no sufre ninguna ampliació física.

4.2. Emplazamiento

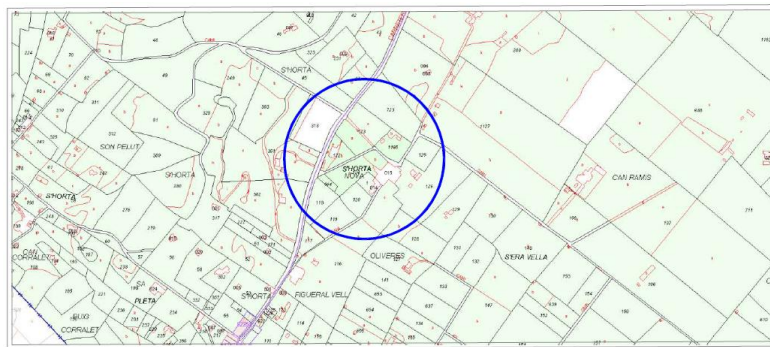
En el projecte de actividad del año 2017 se indica que el emplazamiento de la actividad es el siguiente:

- Parcelas nº 124, 15 (Sexta Volta 356) y parte de las parcelas nº 1, 14 (Sexta Volta 355), 126 y 564).
- Polígono nº 31
- 07670 – S Horta Nova - Felanitx

Se ha realizado una unificación de las parcelas, con lo cual, el emplazamiento definitivo de la actividad es:

- DS Sexta Volta, Polígono 31, Parcela 1279
- 07670 – S' Horta Nova - Felanitx
- La referencia catastral es 07022A031012790000WF.

El emplazamiento se conoce como "S' Horta d'Avall" o "S 'Horta Nova".



FUENTE: SEDE CATASTRO 2.021



FUENTE: MAPS

ILUSTRACIÓ 1. CARTOGRAFÍA CATASTRAL Y SITUACIÓ DEL PROJECTE. (FUENTE: PROJECTE)



4.3. Necesidad de ampliación

El mantenimiento actual y futuro de un conjunto de estas dimensiones y características (3.893 m²) para que no vuelva a ser una ruina como sucedió en el pasado, comporta un gasto constante de conservación, limpieza, climatización y restauración de elementos patrimoniales, que se añade a las cuantiosas inversiones realizadas y transformaciones que se tienen que amortizar.

Con solo 40 plazas que ocupan una superficie a comercializar en habitaciones aproximada del 12,5 % del espacio total, frente a un 87,50 % de otros espacios comunes (pasillos, terrazas, salas, etc.) sin retorno económico directo, es una proporción inviable; la viabilidad económica se ve gravemente limitada, poniendo en riesgo la capacidad de mantener todo el conjunto de la Possessió y los espacios en buenas condiciones de conservación física, dotar al establecimiento del máximo nivel necesario y, en consecuencia, su preservación a largo plazo.

La ampliación de 10 plazas representa transferir una pequeña parte de aquellas superficies comunes, hoy no directamente comercializables, a superficies rentables. Las 10 plazas adicionales no suponen un incremento perceptible ni significativo de la presión sobre el medio (consumos de agua, energía y depuración) por estar compensadas con creces por las nuevas instalaciones y aportaciones que se detallarán más adelante.

En resumen, la existencia de la ampliación de plazas permite garantizar los recursos necesarios para sostener un modelo responsable de gestión, mantener el personal cualificado y asegurar la continuidad del bien patrimonial e histórico. Este agroturismo no debe crecer por crecer, sino consolidar un equilibrio necesario entre sostenibilidad ambiental, mantenimiento a largo plazo y viabilidad económica.

Es un paso necesario para asegurar la continuidad de un modelo sostenible que protege, conserva y pone en valor el territorio. Mantener vivo este patrimonio es, en sí mismo, un acto de sostenibilidad.

4.4. Descripción general de la ampliación de 10 plazas

La ampliación de 10 plazas turísticas no supone ninguna ampliación de superficies ni volúmenes en los edificios del agroturismo, sino un reordenamiento necesario de los espacios y usos.

A continuación, se describe con detalle la nueva distribución para la ubicación de las 25 unidades de alojamiento (UA) y 50 plazas turísticas ahora propuestas, respecto a la antigua ubicación de 19 UA y 40 plazas turísticas aprobadas en la resolución ambiental. Igualmente se presentan en los nuevos planos del proyecto la ubicación de las 8 plazas no turísticas, para empleados y familia, aprobadas en la resolución ambiental.

EDIFICIO	ESTADO ACTUAL (19UA/ 40 PLAZAS)	ESTADO AMPLIADO (25UA/ 50 PLAZAS)
PRINCIPAL		
Planta Baja	1 UA / 2 plazas	1 UA / 2 plazas 2U Empleados / 4 plazas empleados/ familia
Piso 1	3UA / 8 plazas	7UA / 14 plazas
Piso 2	4UA / 8 plazas + 4 plazas empleados/ familia	7UA / 14 plazas
ANEXO 1	--	--
ANEXO 2	5UA / 10 plazas (pendiente ejecutar)	4UA / 8 plazas (pendiente ejecutar)
ANEXO 3	6UA / 12 plazas	6UA / 12 plazas
ANEXO 4	4 plazas empleados/ familia	4 plazas empleados/ familia
TOTAL	19UA / 40 plazas	25 UA / 50 plazas

TABLA 1. COMPARATIVA ESTADO ACTUAL Y ESTADO AMPLIADO (FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA)



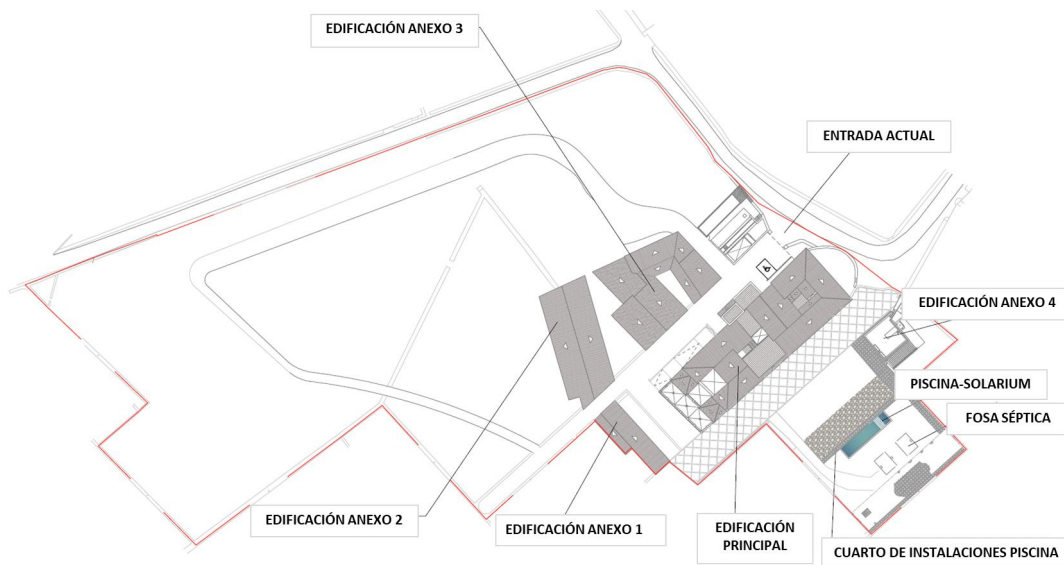


ILUSTRACIÓN 2. PLANO DE LAS EDIFICACIONES

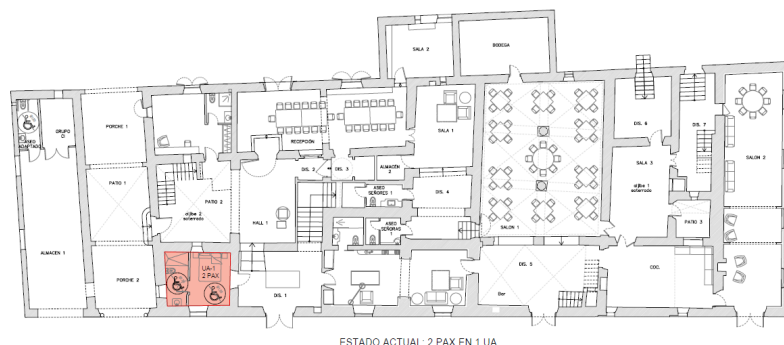
▪ **EDIFICIO PRINCIPAL**

Planta baja

Se mantiene la UA adaptada para movilidad reducida (1UA-2 plazas: UA-1).

En esta planta se ubican 2 U Empleados-4 plazas destinadas a familia/empleados en la zona descrita previamente como espacio "privado dirección" (que ya dispone de baño), y en la zona del espacio de recepción. Solo se tiene que levantar un tabique y habilitar un baño.

Total: 1 UA-2 plazas y 2 U Empleados (4 plazas familia/empleados).



ESTADO ACTUAL: 2 PAX EN 1 UA





ESTADO AMPLIADO: 2 PAX EN 1 UA + 4 PAX PARA USO FAMILIAR Y/O EMPLEADOS



UNIDAD DE ALOJAMIENTO DE CLIENTES



UNIDAD DE ALOJAMIENTO DE FAMILIA/EMPLEADOS

Fuente: Plano 03

Planta piso 1

- Se forma una nueva UA para 2 plazas en el lugar en el que inicialmente había un comedor (UA-2). Para ello se reforma el aseo actual ampliándose a baño.
- La "sala de invierno" se reconvierte en UA-3.
- La UA anterior UA-4 de 4 plazas turísticas se desdobra en dos (UA-6 y UA-7) creándose para ello un nuevo baño.
- Se reconfigura una nueva UA para 2 plazas en el mismo espacio antes destinado a despacho -sala 4 y sala 5- (UA-8) integrando dentro del mismo un baño.

La UA-4 no se modifica.

Total: 7 UA/14 plazas turísticas.



ESTADO ACTUAL: 8 PAX EN 3 UA





ESTADO AMPLIADO: 14 PAX EN 7 UA

UNIDAD DE ALOJAMIENTO DE CLIENTES

Fuente: Plano 04

Planta piso 2

Dos habitaciones privadas de uso familiar o para empleados se reconvierten en una sola UA turística (UA-10). Los dos baños de estas habitaciones se modifican para obtener un solo baño.

Las otras dos habitaciones privadas de uso familiar o para empleados se reconvierten en UA turísticas (UA-9 y UA-11).

El resto de UA (UA-12, UA-13, UA-14 y UA-15) de esta planta no se modifican.

Total: 7 UA-14 plazas turísticas.

En todas las intervenciones y cambios de distribución de plazas, turísticas y empleados/familia no hay ningún incremento de consumos (eléctricos, agua, etc.) ni generación de residuos orgánicos. En cuanto a los residuos generados por obras estos se reducen al mínimo, siendo tratados según lo dispuesto en la normativa vigente.



ESTADO ACTUAL: 8 PAX EN 4 UA + 8 PAX PARA USO FAMILIAR Y/O EMPLEADOS



ESTADO AMPLIADO: 14 PAX EN 7 UA

UNIDAD DE ALOJAMIENTO DE CLIENTES

UNIDAD DE ALOJAMIENTO DE FAMILIA/EMPLEADOS

Fuente: Plano 05



▪ **EDIFICIO ANEXO 2**

Se pasa de un proyecto inicial no ejecutado de 5 UA para 10 plazas a un proyecto actualizado de 4 UA para 8 plazas (UA-22 a UA-25).

Total: 4 UA-8 plazas turísticas.

En el edificio anexo 2 no hay ningún incremento de consumos (eléctricos, agua, etc.) ni generación de residuos orgánicos. Al contrario, hay una reducción del 20% debido a que se disminuyen las UA de 5 a 4 y de 10 plazas turísticas a 8.

En cuanto a los residuos generados por obras estos se reducen al mínimo, siendo tratados según lo dispuesto en la normativa vigente.

▪ **EDIFICIO ANEXO 3**

El gimnasio se reconvierte en 1 UA (UA-22). No se necesita ninguna reforma de este espacio.

Las habitaciones (anteriores UA-11 y UA-12), muy pequeñas, se convierten en una sola UA (UA-18) de proporciones más razonables. Los dos baños de estas UA se modifican para obtener un solo baño.

El resto de UA de este edificio (UA-16, UA-17, UA-19 y UA-20) no se modifican.

Total: 6 UA-12 plazas turísticas.

En todas las intervenciones y cambios de distribución de plazas, turísticas y empleados/familia no hay ningún incremento de consumos (eléctricos, agua, etc.) ni generación de residuos orgánicos. En cuanto a los residuos generados por obras estos se reducen al mínimo, siendo tratados según lo dispuesto en la normativa vigente.



ANEXO 2, ESTADO ACTUAL: 10 PAX EN 5 UA (PENDIENTE DE EJECUTAR)

ANEXO 3, ESTADO ACTUAL: 12 PAX EN 6 UA



Las superficies modificadas con la ampliación de 10 plazas turísticas, repartidas por edificios y por plantas, son las siguientes:

EDIFICIO PRINCIPAL		
PLANTA BAJA		
	DEPENDENCIA	Sup. útil (m ²)
Comunes	Recepción	27,08
	Habitación para familia / personal	19,52
	Baño habitación para familia / personal	3,70

EDIFICIO PRINCIPAL		
PLANTA PRIMERA		
	DEPENDENCIA	Sup. útil (m ²)
UA-2 (antes comedor 1)	Dorm. UA-2	44,23
	Baño UA-2	8,39
UA-8 (antes despacho -sala 4 y sala 5-)	Dorm. UA-8	18,25
	Sala UA-8	15,62
	Baño. UA-8	6,84

EDIFICIO PRINCIPAL		
PLANTA SEGUNDA		
	DEPENDENCIA	Sup. útil (m ²)
UA-10 (antes hab. Empleados/familia)	Dorm. UA-10	16,01
	Sala UA-10	26,48
	Baño UA-10	7,52

EDIFICIO ANEXO 2		
PLANTA BAJA		
	DEPENDENCIA	Sup. útil (m ²)
UA-23 (antes UA-16 y UA-17)	Dorm. UA-23	25,13
	Sala UA-23	36,83
	Baño UA-23	11,34

EDIFICIO ANEXO 3		
PLANTA BAJA		
	DEPENDENCIA	Sup. útil (m ²)
UA-21 (antes gimnasio)	Dorm. UA-23	13,53
	Sala UA-23	17,21
	Baño UA-23	6,12
UA-18 (antes UA-11 y UA-12)	Dorm. UA-18	15,07
	Sala UA-18	22,05
	Baño UA-18	6,16

La distribución de los edificios, así como las superficies pueden verse con mayor detalle en los planos adjuntos a la presente memoria.



4.5. Actuaciones a ejecutar

Para posibilitar el incremento de 10 plazas turísticas, se llevarán a cabo obras menores de carácter interior, destinadas principalmente a la reorganización funcional de espacios y usos, sin afectar a la estructura, fachadas ni volumetría de los edificios.

Las actuaciones previstas, son las siguientes:

- Trabajos de albañilería ligera, consistentes en el levantado y recolocación de puertas y ventanas, demolición puntual de tabiques existentes y ejecución de nuevos tabiques de placas de yeso laminado para la correcta compartimentación de estancias.
- Adaptación y reubicación de accesos, incluyendo el desplazamiento de puertas interiores y la colocación de una nueva puerta de entrada en el edificio anexo 4.
- Ejecución y reforma de baños y aseos, que comprende:
 - La creación de nuevos baños en diversas unidades de alojamiento y en la unidad de empleados.
 - La reforma de baños existentes, con redistribución de espacios, renovación de instalaciones y sustitución de sanitarios.
 - La ejecución de un aseo adaptado en el edificio anexo 4 para dar servicio a la zona de piscina.
- Ajustes en instalaciones interiores, limitados y proporcionales a la ampliación, que incluyen:
 - Modificaciones puntuales en las instalaciones de fontanería y saneamiento asociadas a los nuevos baños y aseos.
 - Adaptaciones en la instalación eléctrica para alumbrado, tomas de corriente y nuevos espacios.
 - Ajustes en los sistemas de calefacción y climatización mediante el desplazamiento o instalación de radiadores y fancoils.
 - Reubicación puntual de elementos de protección contra incendios.
- Intervenciones auxiliares, como el desplazamiento del cuadro de cocina y canalizaciones asociadas.

Todas las actuaciones se desarrollan en el interior de las edificaciones existentes, con un alcance reducido y perfectamente definido, y se encuentran detalladas gráficamente en los planos del proyecto, sin implicar incremento de superficie construida ni afecciones al entorno exterior.

4.6. Justificación de la dotación de servicios e infraestructuras

La ampliación de 10 plazas turísticas se apoya en los servicios e infraestructuras existentes, cuya capacidad permite atender la nueva ocupación sin sobrecargas. Las instalaciones de electricidad, agua potable, saneamiento, calefacción y climatización se adecuan mediante pequeñas ampliaciones y mejoras, garantizando el cumplimiento normativo, la eficiencia energética y el correcto funcionamiento de la actividad.

- **Instalación eléctrica**

El agroturismo cuenta con instalación eléctrica. La ampliación de la misma será objeto de proyecto específico.

A continuación, se indican los aspectos básicos a tener en cuenta en la misma para la ampliación de las 10 plazas turísticas.

- Se seguirán las normas del Reglamento Electrotécnico para baja tensión en su totalidad.
- En los planos de distribución eléctrica se han grafiado los elementos de consumo.
- Se han grafiado las luminarias de emergencia y señalización para señalar cuadros eléctricos, elementos manuales contra incendios y recorridos de evacuación. Con la distribución realizada se cumplirá con el documento de la Sección SUA 4 del CTE.



- Como aspecto significativo se han instalado 6 puntos de recarga de vehículo eléctrico (PRVE) más de los 2 previstos inicialmente en el agroturismo. Estos se han ubicado en los pilares que soportan las placas solares fotovoltaicas de la zona del aparcamiento.
- También se adjuntan los esquemas unifilares de los cuadros de las unidades de alojamiento para definir aspectos como potencia necesaria, alumbrado ordinario, así como elementos receptores para necesarios para la actividad, espacio a disponer para ubicarlo, etc.
- Las luminarias ordinarias a instalar en las dependencias de la ampliación serán de bajo consumo para cumplir con el DB-HE 3 del CTE.

Así mismo, como se ha comentado al inicio del documento se encuentra ejecutado el Proyecto de instalación solar fotovoltaica S'Horta Nova, Felanitx de 60,21 KWp y 45 KW de potencia instalada.

Consumo eléctrico derivado de la ampliación de 10 plazas:

El aumento de consumo eléctrico debido a la ampliación de las 10 plazas turísticas vendrá dado básicamente por el edificio anexo 2 ya que en el edificio principal solo se distribuyen espacios, se desplazarán luminarias y algunos mecanismos, pero como no se aumenta la superficie no hay zonas que se tengan que electrificar.

El edificio anexo 2 contará con luminarias de bajo consumo, fancoils para climatizar las dependencias y electrodomésticos (tv, secador de pelo, nevera, etc.).

Según la ITC-BT 10 de REBT la previsión de las máximas cargas eléctricas para el edificio anexo 2 es la siguiente:

- Alumbrado: 0,5 KW
 - Tomas de corriente generales: 2 KW
 - Climatización (fancoils): 1,2 KW
- Total: 3,7 KW

a los que aplicando un coeficiente de simultaneidad de 0,70 resultan 2,59 KW.

Medidas climáticas y de eficiencia energética:

Para lograr la condición de consumo energético casi nulo se adoptaron para el edificio anexo 3 y se adoptarán para el edificio anexo 2 las siguientes medidas correctoras:

Para el menor consumo energético en general:

- En las instalaciones y en la envolvente térmica de la edificación, multiplicando las capas de aislamiento según la formula descrita en el apartado 1.31.1 de la memoria.
- En el 100% de los cerramientos de madera, reforzándolos con cristales de 5,5 cm y sistema "Europeo" de anclaje múltiple y 3 gomas.
- En espacios sin ninguna o escasa luz natural (baños) y para reducir el consumo eléctrico, apertura de 4 claraboyas sobre la cubierta del edificio anexo 2 de similar dimensión que las 5 claraboyas "Velux" instaladas en el año 2001.

• **Instalación de agua potable**

Consumo de agua potable

Actualmente el consumo de agua potable es de 756 m³ según el siguiente cálculo:

$$\text{Consumo anual} = \text{Consumo diario} \times \text{N}^\circ \text{ de personas} \times \text{N}^\circ \text{ de días de uso al año} \times \text{Coef.}$$

Dónde:

- Consumo diario = 150 l/persona·día.
- N° de personas = 40 (n° de plazas turísticas actuales).
- N° de días de uso al año = 210



- Coeficiente de simultaneidad = 0,6

$$\text{Consumo anual} = 150 \times 40 \times 210 \times 0,6 = 756.000 \text{ litros} = 756 \text{ m}^3$$

La ampliación de 10 plazas turísticas representa una previsión de consumo anual adicional de 189 m³ de agua respecto al inicial. A continuación, se indica el cálculo del consumo anual de agua potable.

$$\text{Consumo anual} = \text{Consumo diario} \times \text{N}^\circ \text{ de personas} \times \text{N}^\circ \text{ de días de uso al año} \times \text{Coef.}$$

Dónde:

- Consumo diario = 150 l/persona·día.
- N° de personas = 10 (n° de plazas turísticas que se amplía).
- N° de días de uso al año = 210
- Coeficiente de simultaneidad = 0,6

$$\text{Consumo anual} = 150 \times 10 \times 210 \times 0,6 = 189.000 \text{ litros} = 189 \text{ m}^3$$

El **consumo total** -correspondiente a las 50 plazas turísticas- será la suma de los anteriores, o sea, **de 945 m³**.

Recogida de aguas pluviales

El agua de lluvia se recoge de las cubiertas de los edificios del agroturismo.

La superficie de todas las cubiertas de los edificios del agroturismo es de 2.033,05 m².

A continuación, se indica el cálculo del volumen de agua recogida en las cubiertas de los edificios:

$$\text{Volumen anual} = \text{Pluviometría} \times \text{Superficie} \times \text{Coeficiente de escorrentía}$$

Dónde:

- Pluviometría = 415,02 mm/m²·año (dato obtenido de la página web de la Associació Cultural Setmanari Felanitx -<https://www.setmanarifelanitx.cat/actualitat/pluviometria-3/>-). El dato indicado es el menor de los últimos años.
- Superficie = 2.033,05 m² (es la superficie de las cubiertas y terrazas de los edificios del agroturismo).
- Coeficiente de escorrentía = 0,85 (dato obtenido del documento DB-HS 5 del CTE para la zona de Felanitx).

$$\text{Volumen anual} = 415,02 \times 2033,05 \times 0,85 = 717192,94 \text{ l/año} = \mathbf{718,19 \text{ m}^3/\text{año}}$$

Almacenamiento actual de agua potable

El agroturismo dispone de los siguientes aljibes:

- Aljibe 1: 27 m³. Soterrado bajo el edificio principal.
- Aljibe 2: 240 m³. Soterrado bajo el edificio principal.
- Aljibe 3: 67 m³. Soterrado en el lugar de la piscina antigua.
- Aljibe 4: 15 m³. Nuevo aljibe soterrado en el olivar.

Actualmente el aljibe 1 es el que se alimenta de agua de lluvia.

Se modificará la red de recogida de agua de lluvia para que todos los aljibes almacenen agua de lluvia. Así pues, se dispondrá de una **capacidad total de almacenamiento de agua de lluvia de 349,00 m³**.

Esta capacidad de almacenamiento será capaz de suministrar la totalidad de la recogida de agua de lluvia debido a que el consumo de agua es mayor que el agua recogida.

El volumen anual de agua de lluvia que se podrá recoger con los 4 aljibes del agroturismo (718,19 m³/año) será suficiente para abastecer a casi 38 plazas turísticas.



Por tanto, con la actuación indicada de aumento del almacenamiento de agua de lluvia se podrán abastecer 28 plazas turísticas actuales más las 10 de la ampliación.

Además, la finca cuenta con una instalación de abastecimiento de agua potable mediante suministro de agua de un pozo.

Tratamiento de agua

En el agroturismo se ha instalado un sistema de tratamiento de agua para consumo humano consistente en un desnitrificador (modelo Clack CLWS1) más un filtro de sílex/antracita y un sistema de cloración automática con panel de control de cloro y pH, añadido a los sistemas de descalcificación y osmosis ya existentes.

Edificio anexo 2

En este edificio, aún en construcción, se realizarán las instalaciones de agua hasta los receptores.

Los materiales utilizados en tubería y grifería de las instalaciones interiores deberán ser capaces de admitir una presión de trabajo no inferior a 10 Kg/cm², deberán ser resistentes a la corrosión, totalmente estables y no alterar ninguna de las características del agua.

Todas las griferías dispondrán de aireadores y se instalarán sistemas de grifería temporizadas para evitar su mal uso y dar cumplimiento en lo indicado en el artículo 42.3 del Plan Territorial de Mallorca para instalaciones turísticas.

Se instalarán inodoros con sistemas de descarga controlada para evitar el consumo excesivo de agua.

Las tuberías serán de sección adecuada para el correcto servicio simultáneo de los distintos puntos de utilización, no siendo nunca inferiores a la sección indicada en el DB-HS 4 Suministro de agua del CTE.

Se colocará una llave de paso general y una válvula de retención también general como elementos de control en la entrada del edificio, además de las correspondientes llaves de corte que se instalarán adecuadamente en cada uno de los distintos cuartos húmedos y en los puntos de utilización.

La instalación se efectuará de acuerdo a lo dispuesto en la normativa municipal, la autonómica y el Documento Básico de Suministro de agua DB-HS 4 del CTE.

En los planos de la memoria puede verse el esquema de principio y la distribución interior hasta consumos.

La instalación se realizará en proyecto específico para tal fin.

- **Instalación de agua caliente sanitaria**

Se produce agua caliente sanitaria (ACS) mediante una caldera mixta de gasóleo C para alimentar a los edificios principal y anexo 4 del agroturismo. El edificio anexo 3 se alimenta a partir de una instalación de aerotermia.

Desde varios depósitos acumuladores se suministra ACS a todos los puntos de consumo que lo precisan. Actualmente, cuentan entre ellos los baños de las habitaciones existentes (lavabo, bidé, ducha y/o bañera) y los fregaderos de las cocinas.

Como se ha indicado en apartado anterior el balance de la creación, reducción y adaptación de baños y aseos de la ampliación de las 10 plazas turísticas resulta que se incrementan 4 piezas sanitarias. Estas se pueden suministrar a partir de la instalación de los depósitos acumuladores existentes.

- **Instalación de aguas residuales**

Las aguas residuales de los edificios principal y edificios anexo 3 y anexo 4 evacuan hasta **una fosa séptica existente de 230,70 m³ de capacidad.**



En los edificios ya construidos hay desagües en los puntos de utilización de aguas potables. Cada desagüe cuenta con un sifón, para evitar las salidas de malos olores procedentes de las canalizaciones. Cada uno de estos desagües evacua hasta una canalización general que conduce las aguas residuales a la citada fosa séptica.

Del mismo modo se actuará en el edificio anexo 2 aún en construcción.

Edificio anexo 2

Este edificio únicamente cuenta con un punto de recogida de aguas residuales. Así pues, se realizará toda la instalación de saneamiento hasta ese punto de recogida.

Los tramos aéreos de tuberías tendrán una pendiente mínima del 1% en el sentido de la evacuación, mientras que los tramos enterrados contarán con un 2% de pendiente mínima.

Las tuberías serán de sección adecuada para el correcto servicio simultáneo de las distintas unidades de descarga, no siendo nunca inferiores a la sección indicada en el DB-HS 5 Evacuación de Aguas del CTE.

La instalación se efectuará de acuerdo a lo dispuesto en la normativa municipal y el DB-HS 5 del CTE.

En el apartado de planos puede verse el esquema de principio, así como la fosa séptica.

La instalación se realizará en proyecto específico para tal fin.

- **Instalación de calefacción**

Edificio principal

Los edificios denominados principal, anexo 3 y anexo 4 cuentan con calefacción a base de radiadores.

El salón 2 del edificio principal, situado en planta baja, dispone de calefacción mediante suelo radiante.

La producción de calor se efectúa a partir de la caldera mixta de gasóleo.

Edificio anexo 2

Se prevé ampliar la red de radiadores para calefactar las dependencias del este edificio.

La instalación se realizará en proyecto específico para tal fin.

- **Instalación de climatización**

Edificio principal

El edificio principal cuenta con climatización a base de fancoils, a dos tubos, algunos con distribución de conductos, situados en las distintas dependencias del mismo. Los fancoils se alimentan a partir de una climatizadora situada en la sala de máquinas.

Edificio anexo 3

El edificio anexo 3 dispone de una instalación de climatización por **aeroterminia**, con volumen de refrigerante variable, tipo VRV, y sistema de recuperación de calor para la producción de Agua Caliente Sanitaria (ACS).

La instalación dispone de una unidad exterior evaporadora, donde realizará el intercambio de energía del aire al circuito de refrigerante. Dicha transferencia se efectúa mediante un intercambiador de placas donde se realizará la transferencia de energía.

Asimismo, tanto las unidades de alojamiento como la sala polivalente y el actual gimnasio disponen de unidades interiores fancoil de conductos, los cuales sirven para climatizarlas.

Además, se dispone de una unidad interior condensadora, denominada Hidrobox, la cual realiza un intercambio de la energía recuperada del sistema de climatización, permitiendo calentar el ACS a temperaturas de hasta 80°C.



Edificio anexo 4

Este edificio cuenta con climatización a partir de un split 1x1 con bomba de calor.

Edificio anexo 2

Este edificio contará con climatización a partir de la instalación de **aeroterminia** del edificio anexo 3 mediante la instalación de fancoils de conductos en las unidades de alojamiento. La instalación se realizará en proyecto específico para tal fin.



5. VULNERABILIDAD DEL PROYECTO ANTE EL RIESGO DE ACCIDENTES GRAVES O CATÁSTROFES

El área donde se ubican las edificaciones objeto del proyecto **no se ve afectado por ninguna de las áreas de prevención de riesgos** definidas en el PTM (erosión, incendio, desprendimiento, inundación)



ILUSTRACIÓN 3. ÁREAS DE PREVENCIÓN DE RIESGOS DEL PTM (FUENTE: IDEIB)

Del mismo modo, no se identifica ningún elemento relevante dentro del ámbito de actuación del proyecto que dé lugar a riesgos asociados a zonas potencialmente inundables definidas en los *Planes Geomorfológicos de Inundación*, ni tampoco por la áreas con riesgo potencial significativo de inundación (ARPSI). Tampoco se identifica ningún elemento perteneciente a la red hidrográfica provisional de las Illes Balears que pueda afectar al ámbito del proyecto.

Según el *IV Inventario forestal de las Illes Balears* la parcela objeto del proyecto presenta una estructura forestal donde predominan las **zonas agrícolas y prados**. En esta categoría se incluyen las superficies destinadas a uso agrícola, así como los prados artificiales formados por especies anuales.

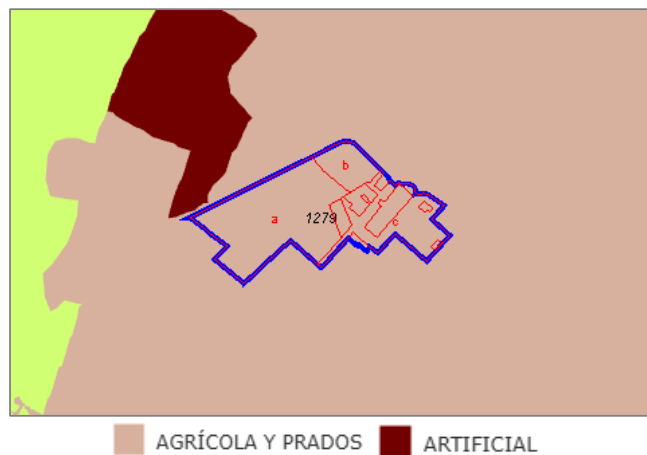


ILUSTRACIÓN 4. INVENTARIO FORESTAL (FUENTE: IDEIB)

Concretamente, las edificaciones objeto del proyecto se encuentran en la zona agrícola de la finca, siendo ésta una zona valorada con **bajo riesgo de incendio forestal** según el *IV Plan General de Defensa contra Incendios Forestales de las Islas Baleares*.





ILUSTRACIÓN 5. ZONIFICACIÓN IV PLAN DE RIESGO DE INCENDIO FORESTAL EN BALEARES (2015-2024) (FUENTE: IDEIB)

En lo que se refiere a la **vulnerabilidad del acuífero a la contaminación**, entendiendo como tal a la sensibilidad del acuífero a la alteración de la calidad de las aguas subterráneas, o lo que es lo mismo, la facilidad con la que un contaminante puede llegar hasta el acuífero de forma natural, es decir sin tener en cuenta las contaminaciones que puedan llegar al acuífero mediante pozos u otras obras antrópicas en el subsuelo, es valorada como **moderada** en el ámbito de actuación.

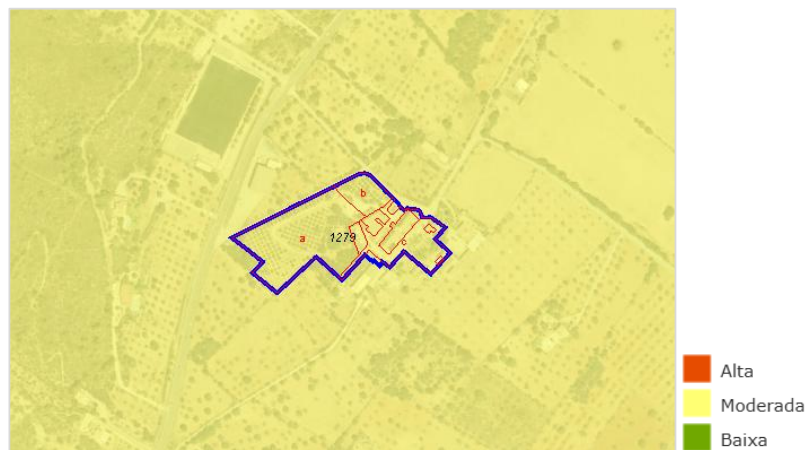


ILUSTRACIÓN 6. VULNERABILIDAD A LA CONTAMINACIÓN DEL ACUÍFERO (FUENTE: IDEIB)

Del mismo modo, la parcela también se considera una **zona vulnerable a la contaminación por nitratos** según establece el *Decreto 18/2023, de 27 de marzo, por el que se designan las zonas vulnerables por la contaminación para nitratos procedentes de fuentes agrarias y su programa de seguimiento y control del dominio público hidráulico*.



6. DESCRIPCIÓN DEL MEDIO AFECTADO

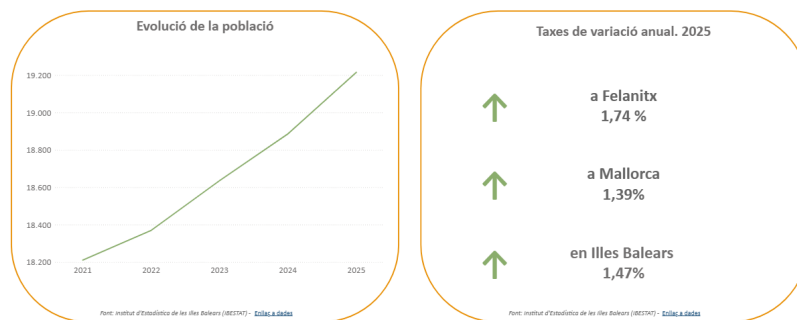
6.1. Población y territorio

El término municipal de Felanitx está situado en el sur de Mallorca, en el sureste de la isla, y ocupa una extensión de 171'67 km², posicionándose así como el cuarto municipio más extenso de la isla.

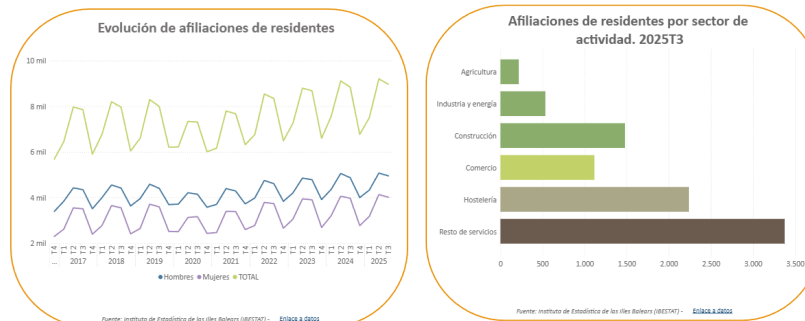
Consta de once núcleos de población. Como núcleos de población interior, además de Felanitx, contamos con: Cas Concos des Cavaller, Es Carritxó, S'Horta, Son Valls, Son Mesquida, Son Negre y Son Prohens. También cuenta con tres núcleos costeros: Portocolom, Cala Ferrera y Cala Serena.



La población residente en el municipio se mantiene creciente desde el año 2021, alcanzando los 19.215 habitantes en el año 2025. El reparto entre hombres y mujeres se corresponde con el 49,7% y 50,4% respectivamente.



La actividad empresarial del municipio se concentra mayoritariamente en el sector servicios, el cual constituye el 57,1% de las 378 empresas dadas de alta en el municipio durante el último trimestre de 2024, seguido del sector de la construcción (25,6%), la industria (10,6%) y la agricultura y pesca (6,6%).



En relación al mercado laboral, los datos relativos al número de afiliados a la seguridad social para el tercer trimestre del año 2025 alcanzaba los 8.964 habitantes residentes en el municipio, siendo estos equivalentes al 46,6% de la población registrada en el año 2025.

Por otro lado, de los 3.462 afiliados a la seguridad social dados de alta en el municipio (3T25), el 75,1% pertenece al sector servicios, un 16,5% al sector de la construcción, 6,0% al sector industrial y un 2,4% sector agrario.



6.2. Climatología

La climatología del municipio de Felanitx responde al patrón típico del clima mediterráneo, caracterizado por veranos cálidos y secos e inviernos suaves, con una marcada estacionalidad en el régimen de precipitaciones. La situación geográfica en el sureste de Mallorca y la ausencia de relieves elevados determinan unas condiciones climáticas relativamente homogéneas en todo el término municipal.

En cuanto a la temperatura, Felanitx presenta valores suaves durante el invierno, con temperaturas medias que raramente alcanzan extremos fríos. Los meses invernales se caracterizan por máximas moderadas y mínimas templadas, siendo poco frecuentes las heladas. En verano, las temperaturas aumentan de forma notable, con valores elevados y persistentes, especialmente durante los meses de julio y agosto, cuando se alcanzan las máximas anuales. La amplitud térmica anual es moderada y propia de ambientes mediterráneos insulares, con una elevada estabilidad térmica durante gran parte del año.

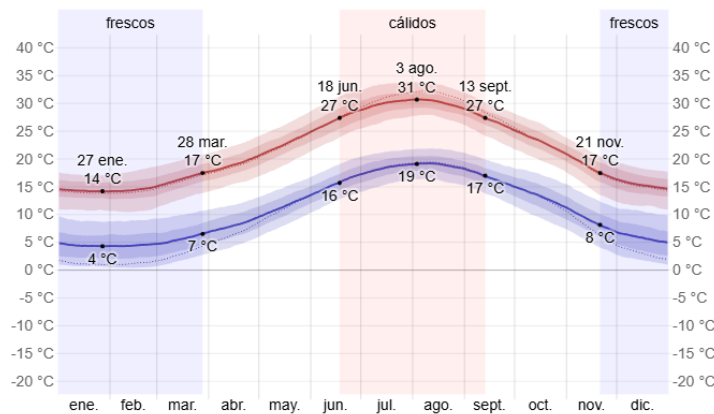


ILUSTRACIÓN 7. TEMPERATURA MÁXIMA Y MÍNIMA PROMEDIO EN FELANITX. FUENTE: WEATHERSPARK.COM

En relación con las precipitaciones, Felanitx presenta un régimen claramente irregular, tanto en su distribución mensual como interanual. Las lluvias se concentran principalmente en los meses de **otoño**, que constituyen el periodo más húmedo del año, y en menor medida en invierno y primavera. El verano se caracteriza por una marcada sequía estival, con precipitaciones muy escasas o inexistentes durante varios meses consecutivos. Las lluvias, cuando se producen, suelen ser de carácter torrencial, concentradas en episodios breves pero intensos, un rasgo característico del clima mediterráneo.

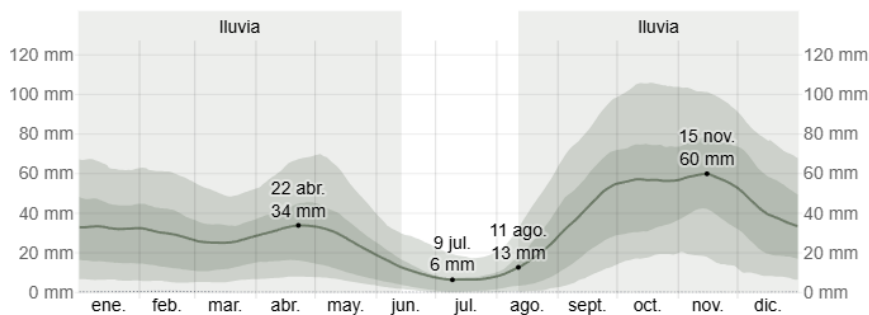


ILUSTRACIÓN 8. PROMEDIO MENSUAL DE LLUVIA EN FELANITX. FUENTE: WEATHERSPARK.COM

Por otro lado, el municipio se encuentra influenciado por el régimen de vientos característico de Mallorca, con predominio de vientos de componente norte y noreste durante los meses fríos, asociados a situaciones de inestabilidad atmosférica, y vientos más suaves y variables en verano. En general, la velocidad media del viento



es moderada, aunque pueden registrarse episodios puntuales de mayor intensidad durante el otoño y el invierno, coincidiendo con el paso de borrascas o temporales.

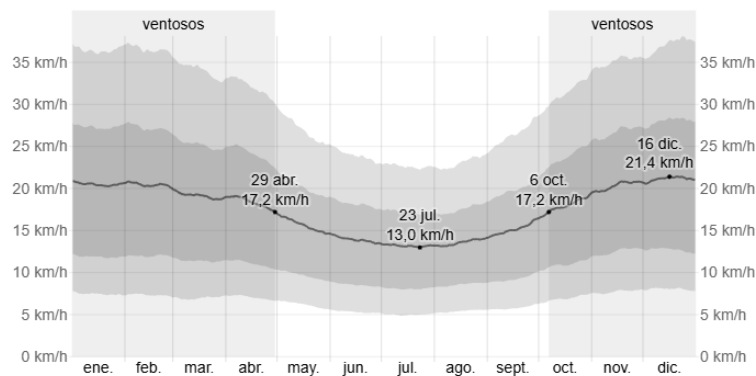


ILUSTRACIÓN 9. VELOCIDAD PROMEDIO DEL VIENTO EN FELANITX. FUENTE: WEATHERSPARK.COM

6.3. Hidrología

▪ Aguas superficiales

Analizada la hidrología superficial del ámbito de estudio, podemos decir que no se identifica ninguna masa de agua superficial en la zona que pueda afectar al ámbito de la modificación. Así mismo, en lo referente a la red hidrográfica provisional de las Illes Balears, tampoco se identifican elementos de la red que se ubiquen dentro del ámbito del proyecto, siendo el más próximo el torrente d'en Bet ubicado a unos 1.100 metros de distancia.

En lo que se refiere a los riesgos asociados a inundaciones, podemos decir que ni la parcela, ni el ámbito estrictamente afectado por el proyecto, forma parte de ninguna zona susceptible de ser inundada según el Atlas de Delimitación Geomorfológica de Redes de Drenaje y Planes de Inundación de las Illes Balears. Igualmente, de acuerdo con el vigente Plan de Gestión del Riesgo de Inundación, aprobado el 19 de febrero de 2016 (BOIB núm. 24, de 20 de febrero de 2016), **no se encuentra situado en un Área con riesgo potencial significativo de inundación (ARPSI).**

▪ Aguas subterráneas

Toda la finca se ubica sobre las masas de agua subterránea denominadas **1819M1 Sant Salvador**, considerada en **mal estado cuantitativo y cualitativo**, presentando un índice de explotación entre el 80-100% según recoge el PHIB 2022-27, lo que hace que el estado general de la MAS sea calificado como malo.

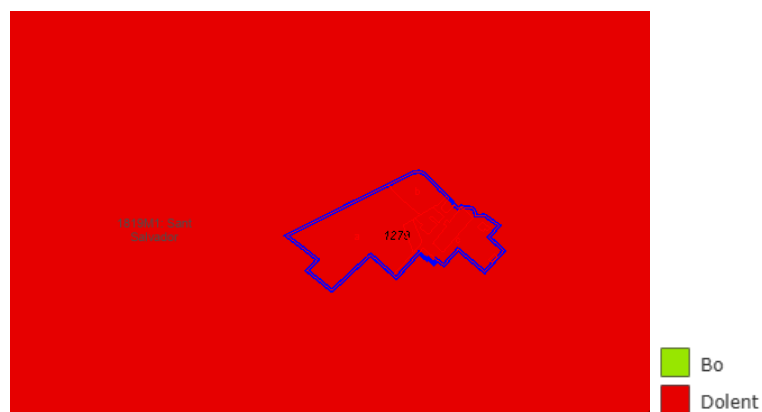


ILUSTRACIÓN 10. MASAS DE AGUA SUBTERRÁNEA DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN (FUENTE: IDEIB)



Por lo que respecta a las **captaciones**, la finca tratada dispone, según el Censo de Aguas Subterráneas (pozos y sondeos), de un pozo: AAS_5502 _ Vigent _AAS-5502 con uso para riego, para el cual actualmente se está tramitando el cambio de uso.

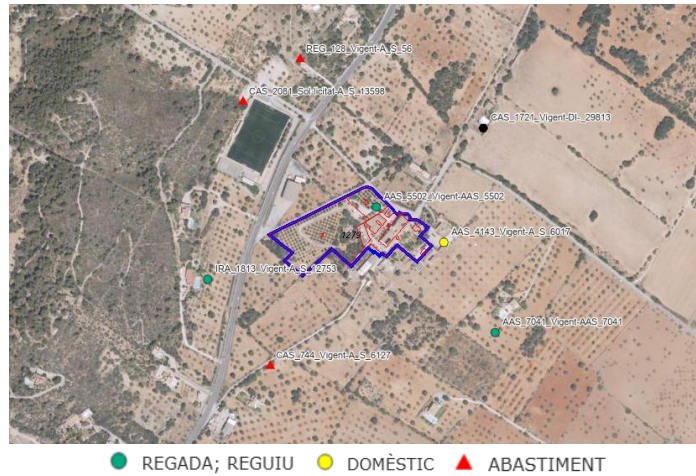


ILUSTRACIÓN 11. CENSO DE AGUAS SUBTERRÁNEAS . FUENTE : IDEIB

Así mismo, el proyecto se ubica dentro de la zona de restricciones máximas y moderadas los pozos autorizados para abastecimiento público CAS_744_Vigent-A_S_6127, A_S_13598_Vigent y REG_128_Vigent-A_S_56 (Cala d'Or). No obstante, la actividad como agroturismo se consideraría una actividad permitida según lo dispuesto en el artículo 76. *Perímetros de protección de captaciones de abastecimiento urbano del PHIB (2022-2027)*.

En lo que se refiere a la **vulnerabilidad del acuífero a la contaminación**, entendiendo como tal a la sensibilidad del acuífero a la alteración de la calidad de las aguas subterráneas, o lo que es lo mismo, la facilidad con la que un contaminante puede llegar hasta el acuífero de forma natural, es decir sin tener en cuenta las contaminaciones que puedan llegar al acuífero mediante pozos u otras obras antrópicas en el subsuelo, es valorada como moderada en el ámbito de actuación.

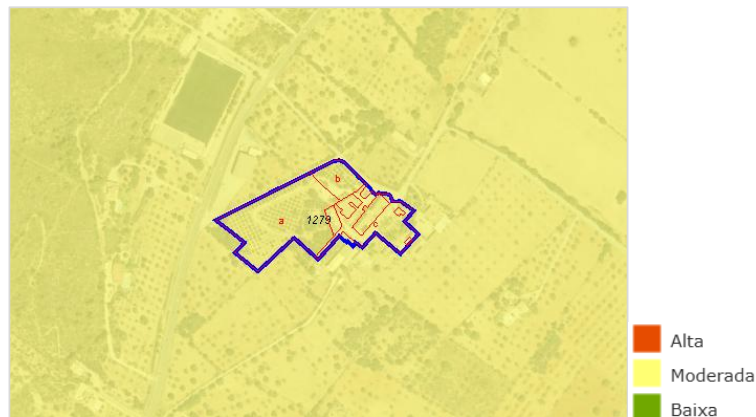


ILUSTRACIÓN 12. VULNERABILIDAD A LA CONTAMINACIÓN DEL ACUÍFERO (FUENTE: IDEIB)

Del mismo modo, la parcela también se considera una zona vulnerable a la contaminación por nitratos según establece el *Decreto 18/2023, de 27 de marzo, por el que se designan las zonas vulnerables por la contaminación para nitratos procedentes de fuentes agrarias y su programa de seguimiento y control del dominio público hidráulico*.



6.4. Geología y geomorfología

Según el mapa geológico de las Illes Balears, la parcela del proyecto presenta distintas formaciones según la zona:

- En la zona oeste se encuentran materiales más antiguos, correspondientes al Triásico superior y Jurásico inferior. Estos están compuestos principalmente por dolomías trituradas con presencia de calizas en la parte superior, lo que indica un relieve rocoso con materiales duros y fragmentados.
- En la zona este, donde se sitúan las edificaciones, predominan rocas más recientes del Mioceno superior (*Tortonense-Messiniense*), incluyendo calizas oolíticas, estromatolíticas y arrecifes de calcarenitas. Estas formaciones se caracterizan por ser calizas sedimentarias formadas en ambientes marinos poco profundos, típicas de arrecifes y bancos de arena calcárea.

Además, las dos unidades geológicas se conectan mediante un contacto discordante, lo que significa que existe una interrupción en la sucesión estratigráfica, indicando un periodo de erosión o cambio de condiciones antes de que se depositaran las rocas más jóvenes sobre las más antiguas.

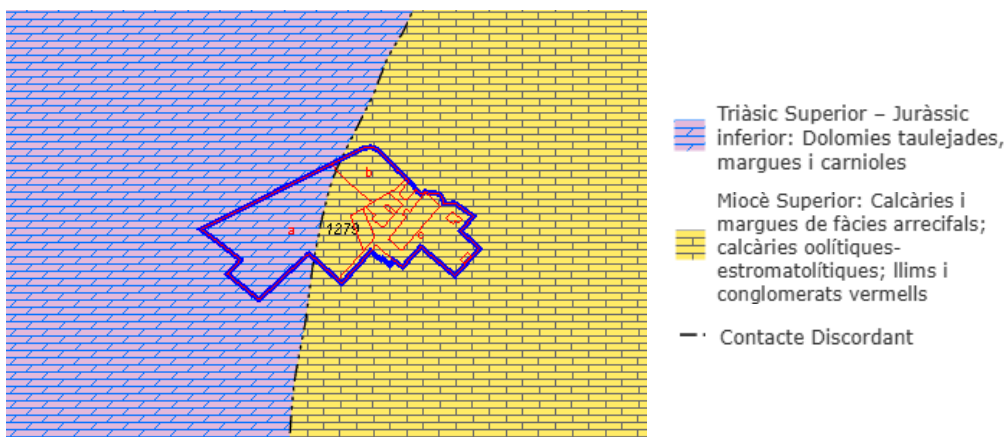


ILUSTRACIÓN 13. ESTRUCTURA Y MAPA GEOLÓGICO DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN (FUENTE: IDEIB)

6.5. Vegetación y fauna

Para la identificación de la vegetación y la fauna existente en el área de intervención, nos basaremos en la distribución de los avistamientos de especies de las Illes Balears de la base de datos Bioatlas, la cual nos permite identificar los distintos tipos de especies de flora y fauna que se distribuyen por las Illes Balears, diferenciando entre especies catalogadas, amenazadas y/o endémicas para cada una de las cuadrículas que conforman el visor.

Según se muestra en la siguiente imagen, el ámbito de actuación del proyecto se ubica dentro de la **cuadrícula (1x1) nº 5078**, para la que se identifican las siguientes especies:



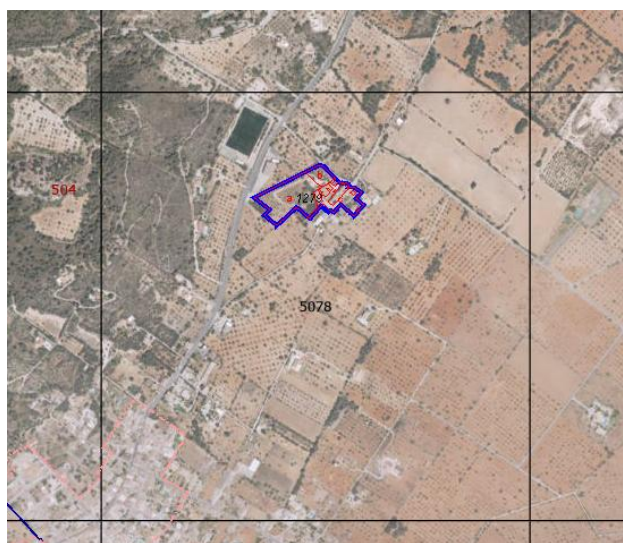


ILUSTRACIÓN 14. DISTRIBUCIÓN DE ESPECIES. CUADRÍCULAS 1X1 DEL BIOATLAS (FUENTE: IDEIB)

Grupo	Familia	Taxón	Nombre común	Catalogada	Amenazada	Endémica
AVES	FRINGILLIDAE	<i>Serinus serinus</i>	Gafarró	No	No	No
AVES	SYLVIIDAE	<i>Curruca balearica</i>	Busqueret coallarg	No	No	E.balear
LEPIDOPTERA	NYMPHALIDAE	<i>Danaus plexippus</i>	Papallona monarca	No	No	No
DICOTYLEDONEAE	FABACEAE	<i>Genista tricuspidata</i>	Gatova	No	No	E.microareal
DICOTYLEDONEAE	LAMIACEAE	<i>Teucrium capitatum subsp. majoricum</i>	Herba de Sant Ponç, Llengua de passarell, ...	No	No	E. balear
GYMNOSPERMAE	PINACEAE	<i>Pinus halepensis var. halepensis</i>	Pi blanc, Pi bord	No	No	No
MONOCOTYLEDONEAE	POACEAE	<i>Ampelodesmos mauritanicus</i>	Càrritx, Carcera, Carç, Xirca, Fenassa, Faió	No	No	No

TABLA 1. DISTRIBUCIÓN DE ESPECIES DE LAS ÍLLES BALEARS. CUADRÍCULA (1X1) Nº 5078 (FUENTE: IDEIB)



Según la tabla anterior, en el área de 1x1 km donde se desarrolla el proyecto se han registrado 4 especies de flora y 3 especies de fauna (dos aves y un insecto), ninguna de ellas catalogadas o estado de amenaza.

Entre las especies identificadas destacan los siguientes endemismos propios de esta zona:

- Busqueret coallarg o curruca balear (*Sylvia balearica*), un ave que solo se encuentra en las Illes Balears, asociada a hábitats de matorral mediterráneo
- *Teucrium capitatum subsp. majoricum* y *Genista tricuspida*, dos plantas endémicas, la primera propia de las Illes Balears y la segunda con distribución tirrénica, que contribuyen al valor ecológico y biogeográfico del área.

Hay que tener en cuenta que estas especies se consideran de presencia potencial, ya que los avistamientos se registran en toda la superficie del kilómetro cuadrado, lo que no garantiza al 100 % que estén presentes exactamente en el área del proyecto, aunque es probable que puedan encontrarse.

6.6. Hábitats de Interés Comunitario (HIC)

En la zona central de la parcela se identifica la presencia de un hábitat de interés comunitario (HIC), aunque su extensión se encuentra fuera del ámbito de actuación del proyecto. Dentro de este espacio, el hábitat mayoritario corresponde al 5330 Matorrales termomediterráneos y predesérticos, clasificado como no prioritario, con una cobertura estimada del 70 %.

Se trata de un hábitat no singular, con una calidad ecológica considerada como baja, por lo que no se prevén impactos significativos sobre hábitats de interés comunitario dentro del ámbito del proyecto.

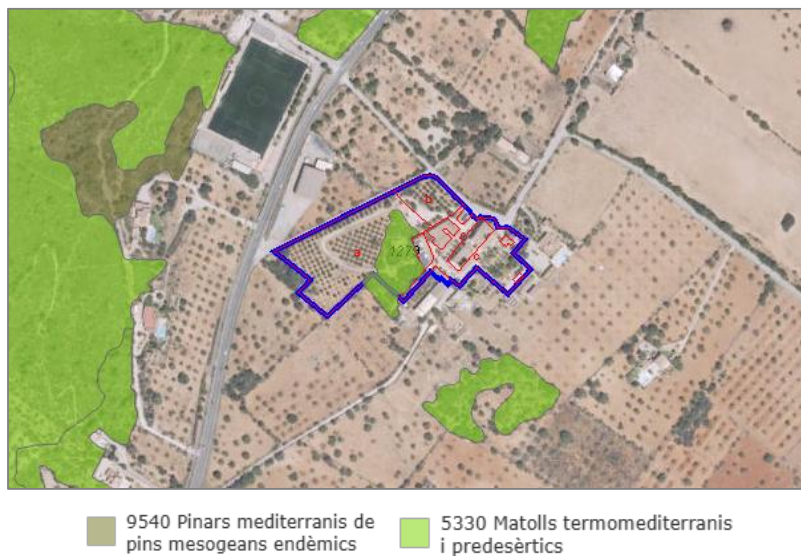


ILUSTRACIÓN 15. HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO MAYORITARIO DE LAS ILLES BALEARS (2022). FUENTE: IDEIB

6.7. Espacios de relevancia ambiental

Toda la parcela objeto del proyecto queda fuera de las áreas afectadas por los espacios Red Natura 2000 (LIC, ZEPA, ZEC) y los Espacios Naturales Protegidos definidos en la Ley 42/2007 del Patrimonio Natural y la Biodiversidad, ni por ninguna de las Áreas de Especial Protección de Interés de la Comunidad Autónoma (ANEI, ARIP o AAPÍ). Las zonas calificadas como ANEI más próxima se encuentra a unos 300 metros (704) y 1.400 metros (688) respectivamente.



6.8. Patrimoni

Según la Ley de Patrimonio Histórico de las Islas Baleares (BOIB núm. 165 del 29/12/1998 y BOE núm. 31 de 05/02/1999), el patrimonio monumental y arqueológico de Baleares está formado por todos aquellos bienes y valores de la cultura en cualquiera de sus manifestaciones que revelen un interés histórico, artístico, arquitectónico, histórico-industrial, paleontológico, social, científico y técnico para las Islas Baleares. También forman parte del patrimonio histórico de las Illes Balears los bienes que integran el patrimonio cultural inmaterial, de conformidad con lo que establece la legislación especial.

Según la información disponible sobre patrimonio histórico que facilita el Consell Insular de Mallorca, no se identifica dentro del ámbito del proyecto ni tampoco en su entorno inmediato, ningún edificio y/o elementos protegido identificada como bien catalogado (BC) o bien de interés cultural (BIC).

Sin embargo, Tal y como determina el Catálogo de Patrimonio del Termino Municipal de Felanitx el conjunto rural de s'Horta Nova (Código V6-C-02), catalogado como Bien de Interés Paisajístico y Ambiental.

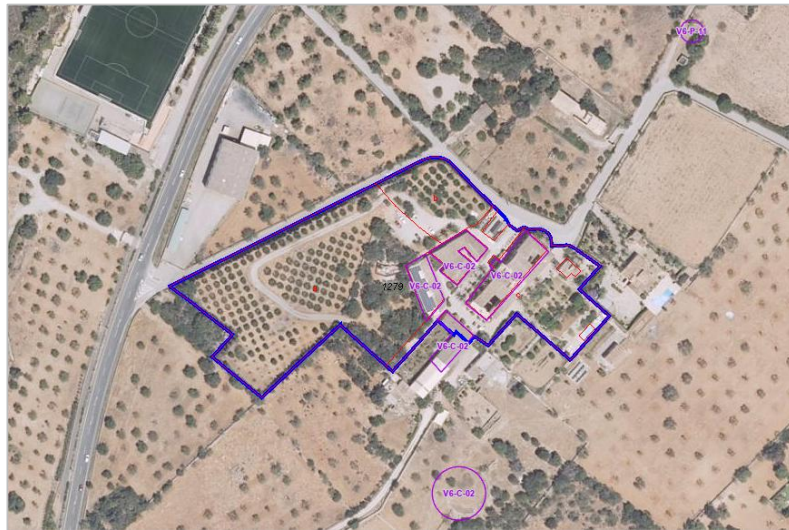


ILUSTRACIÓN 16. CATÁLOGO PATRIMONIO FELANITX (FUENTE: MUIB)



7. PRINCIPALES ALTERNATIVAS ESTUDIADAS

A continuación se exponen las diferentes alternativas estudiadas para desarrollar el proyecto, así como una justificación de los principales motivos que han llevado a tomar la decisión adoptada teniendo en cuenta los efectos ambientales y a la vez los sociales y los económicos.

Las alternativas que se han tomado en consideración para la elaboración de este proyecto han sido las siguientes:

Alternativa 0. No llevar a cabo ninguna intervención.

Como se ha explicado en el apartado 4.3, mantener el proyecto aprobado con 40 plazas no proporciona suficiente rentabilidad para que la finca sea sostenible económicamente. Es por eso que se ha llevado a cabo todo el proceso para la adquisición de plazas, ampliación de la explotación para cumplir con la PIAT, inversiones en el incremento de las medidas de reducción de consumos y recursos, etc.

La propuesta de actuaciones en obras menores e instalaciones añadidas para dotar de mejores y más grandes unidades de alojamiento, albergando las 10 plazas que se quieren ampliar es otra inversión necesaria para convertir la Possesió, en el establecimiento del nivel que merece este emblemático conjunto del siglo XIV restaurado durante 30 años y asegurar su impecable mantenimiento a futuro.

Alternativas a la distribución interior de las estancias:

- *Alternativa 1:*

Es la propuesta presentada en el proyecto y corresponde a la alternativa finalmente elegida.

- *Alternativa 2:*

En esta alternativa, la distribución se haría de otra forma para ubicar 6 de las 8 plazas de familia-empleados en el edificio Anexo 3, donde hay una sala de reuniones.

Para ello deberá renunciarse a la sala de reuniones polivalente existente y transformarla en 3 habitaciones/6 plazas de familia/empleados. Prescindiendo de esta sala para diferentes actividades hace innecesario y redundando su existencia de los baños públicos situados al lado, e implicaría su destrucción.

Se mantiene una habitación de dos familia/empleados en la planta baja del edificio principal para totalizar las 8 plazas aprobadas.

El resto del proyecto se mantiene como la alternativa 1, pero dejando sin plazas de empleados el edificio anexo 4, muy cercano a la piscina y solarium, para utilizar como en baños públicos y base de servicios de bar/snacks en la piscina y solarium.

Si realizamos una comparación de las distribuciones de la alternativa 1 y 2, obtenemos que:

Aspecto	Alternativa 1 – Distribución propuesta	Alternativa 2 – Distribución alternativa
Criterio general de distribución	Reorganización de usos dentro de las edificaciones existentes, manteniendo la funcionalidad de todos los espacios comunes y minimizando las intervenciones.	Redistribución para concentrar 6 de las 8 plazas de familia/empleados en el Edificio Anexo 3, con eliminación de espacios comunes.
Edificio Principal – Planta baja	1 UA adaptada (2 plazas) y 2 UEmpleados (4 plazas) ubicadas en antiguo espacio de dirección y recepción. Obras menores (tabique y nuevo baño).	Se mantiene solo 1 habitación de familia/empleados (2 plazas).
Edificio Principal –	Reconfiguración de varias UA	Sin cambios respecto a la



Aspecto	Alternativa 1 – Distribución propuesta	Alternativa 2 – Distribución alternativa
Plantas 1 y 2	mediante desdobles y unificaciones. No se incrementan consumos ni residuos permanentes.	Alternativa 1.
Edificio Anexo 2	Reducción de 5 UA / 10 plazas a 4 UA / 8 plazas, con disminución de consumos y residuos.	Sin cambios respecto a la Alternativa 1.
Edificio Anexo 3	Conversión del gimnasio en una UA sin reforma y unificación de dos UA pequeñas. Se mantienen los espacios funcionales existentes.	Transformación completa de la sala de reuniones y baños públicos en 3 habitaciones de familia/empleados, con reformas estructurales interiores e instalaciones nuevas. Desaparición de la sala polivalente.
Edificio Anexo 4	Se mantienen 4 plazas de familia/empleados. Uso estable.	Se eliminan las plazas de empleados para destinarlo a baños públicos y base de servicios de bar/snacks vinculados a piscina y solárium.
Espacios comunes y servicios	Se conservan todos los espacios existentes (sala de reuniones, servicios comunes).	Se pierde la sala de reuniones polivalente y se generan nuevos usos de servicio en Anexo 4.
Nivel de intervención constructiva	Obras interiores menores y localizadas, sin afección a fachadas, estructuras ni elementos exteriores.	Mayor intensidad de obras interiores: demolición de espacios completos, nuevas instalaciones, redistribución funcional significativa.
Impacto ambiental potencial	Bajo. Actuaciones similares a las ya evaluadas, sin incremento de consumos ni generación adicional de residuos permanentes.	Moderado respecto a la alternativa 1, por mayor volumen de obra interior, pérdida de espacios funcionales y mayor complejidad de instalaciones.
Operatividad y funcionalidad	Mantiene un equilibrio entre uso turístico, servicios internos y funcionalidad del complejo.	Reduce la flexibilidad de usos y elimina espacios polivalentes relevantes para la explotación.
Plazas totales	25 UA – 50 plazas turísticas + 8 plazas familia/empleados.	Idéntico número total de plazas, pero redistribuidas.

En conclusión, la Alternativa 1 resulta más adecuada al minimizar las intervenciones constructivas, preservar los espacios comunes existentes, reducir la intensidad de obra y evitar la pérdida de funcionalidad del conjunto, manteniendo además un bajo impacto ambiental y una gestión más eficiente de los servicios. Por ello, se considera la opción más equilibrada desde el punto de vista ambiental, funcional y operativo.



8. IDENTIFICACIÓN Y EVALUACIÓN DE LOS EFECTOS DEL PROYECTO

En el presente apartado se procederá a identificar los efectos previsibles directos o indirectos, acumulativos y sinérgicos de las diferentes actuaciones que conforman el proyecto. Para ello y siguiendo lo que establece la normativa vigente, se valorarán los impactos asociados a la fase de ejecución y funcionamiento, y, en su caso, durante la demolición o abandono del proyecto sobre cada uno de los siguientes agentes ambientales:

- Población
- Salud humana
- Flora
- Fauna
- Biodiversidad
- Suelo
- Aire
- Agua
- Medio marino
- Clima
- Cambio climático
- Paisaje
- Bienes materiales (incluido el patrimonio cultural y la interacción entre todos los factores citados)

8.1. Metodología de evaluación

Una vez identificadas los impactos asociados a cada agente ambiental durante las fases de ejecución y funcionamiento del proyecto, se procederá a su evaluación. Para ello, realizaremos una predicción de la naturaleza de cada impacto y la posible incidencia sobre el medio mediante su valoración.

El grado de importancia de los impactos depende de la magnitud de las acciones y de la fragilidad y calidad del factor o agente ambiental considerado. La magnitud representa el grado de alteración, junto con su incidencia, de cada agente ambiental en función de los impactos sufridos.

La magnitud de los impactos que se generen sobre cada uno de estos factores no sólo depende de la agresividad de las acciones que los provocan, sino, de forma especial, de la "fragilidad" y de la "calidad" del factor o variable ambiental que los recibe. Para conocer la magnitud de los impactos, se tienen en cuenta las características de sus atributos y su incidencia sobre cada uno de los agentes ambientales.

La obtención de la incidencia del impacto se realiza mediante la asignación de un peso a cada forma que puede tener un atributo, acotando entre un valor máximo para la más desfavorable y un valor mínimo para la más favorable.

Los atributos de los impactos, así como su asignación numérica según su peso es la siguiente:



ATRIBUTO		TIPO	PESO
SIGNO (+/-)	Positivo	Cuando sea beneficioso en relación con el estado previo de la actuación.	+
	Negativo	Cuando sea perjudicial en relación con el estado previo de la actuación.	-
INMEDIATEZ (I)	Directo	Se considera directo o primario aquel que tiene una incidencia inmediata en algún aspecto ambiental.	3
	Indirecto	Se considera indirecto o secundario aquel que deriva de un efecto primario.	1
ACUMULACIÓN (A)	Sinérgico	Cuando el efecto conjunto de la presencia simultánea de varios agentes supone una incidencia ambiental mayor que el efecto suma de las incidencias individuales contempladas aisladamente.	3
	Acumulativo	Cuando incrementa su gravedad al prolongarse en el tiempo la acción del agente inductor.	2
	Simple	Cuando se manifiesta sobre un solo componente ambiental, o cuyo modo de acción es individualizado, sin inducir a efectos secundarios, acumulativos ni sinérgicos.	1
EXTENSIÓN (E)	Extenso	Si el impacto afecta a una superficie extensa.	3
	Parcial	Si el impacto afecta parcialmente al entorno más próximo.	2
	Puntual	Si el impacto solo afecta a un espacio concreto.	1
INTENSIDAD (IN)	Alta	Grado de destrucción del factor ambiental elevado.	3
	Media	Grado de destrucción del factor ambiental moderado.	2
	Baja	Grado de destrucción del factor ambiental bajo.	1
PERSISTENCIA (P)	Permanente	Si el efecto origina una alteración indefinida en el tiempo.	3
	Temporal	Si la alteración tiene un plazo limitado de manifestación que puede determinarse o estimarse.	1
REVERSIBILIDAD (RV)	Irreversible	Si la actuación de los procesos naturales es incapaz de recuperar por sí mismo las condiciones originales.	3
	Reversible	Si las condiciones originales reaparecen de forma natural al cabo de un plazo medio de tiempo.	1
RECUPERABILIDAD (RC)	Irrecuperable	Si no es posible realizar prácticas o medidas correctoras que disminuyan o anulen el efecto del impacto. Se tendrá en cuenta si el medio afectado es reemplazable.	3
	Recuperable	Si es posible realizar prácticas o medidas correctoras que disminuyan o anulen el efecto. Se tendrá en cuenta si el medio afectado es reemplazable.	1

Después se aplica una valoración cualitativa simple de los atributos según su significación, obteniendo así la incidencia de cada impacto:

$$\text{INCIDENCIA} = +/- (A + I + E + In + P + Rv + Rc)$$

Una vez obtenida la incidencia se estimará la magnitud de cada impacto proporcionando una calificación según el impacto ambiental que se genere:



Impactos negativos

Esta calificación vendrá dada por la suma de los pesos que se le ha proporcionado a cada atributo, que numéricamente va desde 7 a 21. Así la calificación será la siguiente en función del peso asignado:

Magnitud		Valoración del impacto
7-10	COMPATIBLE	Aquel cuya recuperación es inmediata tras el cese de la actividad, y no precisa de medidas protectoras o correctoras.
11-14	MODERADO	Aquel en el que la consecución de las condiciones ambientales iniciales requieren de cierto tiempo pero cuya recuperación no precisa de medidas protectoras o correctoras intensivas.
15-18	SEVERO	Aquel en el que la recuperación de las condiciones del medio exige la adecuación de medidas protectoras o correctoras más complejas y específicas, y en el que, la recuperación precisa de un período de tiempo dilatado.
19-21	CRÍTICO	Aquel cuya magnitud es superior al umbral aceptable. Con el se produce una pérdida permanente de la calidad de las condiciones ambientales, sin posibilidad de recuperación, incluso con la adopción de medidas protectoras o correctoras

Impactos positivos

Por su propia definición, todos los impactos positivos serán calificados como COMPATIBLES, al ser considerados como beneficiosos en relación al estado previo de la actuación.

Para su valoración no se incluirán los atributos reversibilidad (Rv) y recuperabilidad (Rc). Por lo que su calificación vendrá dada por la suma de las valoraciones que se han proporcionado a los atributos inmediatez (I), acumulación (A), extensión (E), intensidad (In) y persistencia (P) que numéricamente va desde 5 a 15, y nos permitirá identificar el grado de incidencia sobre el agente ambiental. Así la calificación será la siguiente en función del peso asignado:

Magnitud	
5-8	Baja
9-12	Media
13-15	Alta



8.2. Identificación y evaluación de los impactos

La identificación y evaluación de los impactos ambientales asociados a la ampliación de 10 plazas turísticas se ha realizado atendiendo al carácter no sustancial de la modificación propuesta, la cual consiste exclusivamente en una reorganización funcional de las estancias existentes destinadas a la actividad, sin incremento de superficies construidas, sin ocupación adicional de suelo y sin alteraciones estructurales de las edificaciones ni de su entorno inmediato.

El análisis se basa en la comparación entre la situación autorizada y la situación resultante tras la ampliación, sin incluir los impactos ya identificados y evaluados en el procedimiento de evaluación ambiental ordinaria, y teniendo en cuenta las determinaciones establecidas en la correspondiente Declaración Ambiental favorable, alguna de ellas ya implantadas en la actualidad.

Cabe señalar, además, que este tipo de actuaciones de obras menores interiores aunque modifican la distribución de algunas estancias y afectan a edificaciones no incluidas en el proyecto anterior, ya fueron objeto de análisis y evaluación en el procedimiento de evaluación ambiental ordinaria previamente tramitado, no habiéndose identificado impactos significativos asociados a las mismas. Por ello, no se prevén afecciones directas ni indirectas sobre el medio físico, el medio biótico, el paisaje ni los bienes patrimoniales, al no introducirse nuevas actuaciones constructivas ni alteraciones del entorno.

Atendiendo a estas características, los agentes ambientales potencialmente afectados se limitan exclusivamente a aquellos vinculados al funcionamiento ordinario de la actividad.

En este contexto, los únicos impactos ambientales asociados al funcionamiento que podrían experimentar una variación, de efecto controlado y asumible, son los siguientes:

- **Incremento de población flotante:** Se produce un incremento de la población flotante asociada a la actividad de agroturismo como consecuencia de la autorización de 10 nuevas plazas por parte de la Conselleria de Turismo. Dicho incremento se integra en las edificaciones existentes, sin requerir la ejecución de nuevas construcciones ni la ocupación adicional de suelo.
Asimismo, debe destacarse que estas 10 plazas forman parte de la bolsa de alojamientos turísticos de las Illes Balears, por lo que su incorporación a una actividad ya autorizada y en funcionamiento, supone un impacto sensiblemente inferior al que se produciría en el caso de corresponder a un nuevo proyecto de alojamiento turístico independiente.
- **Consumo de recursos hídricos,** asociado al aumento del número de usuarios, si bien dicho incremento se encuentra cuantificado y parcialmente compensado mediante sistemas de recogida y aprovechamiento de aguas pluviales y la disponibilidad de captación propia.
- **Consumo energético,** derivado del uso de las nuevas plazas, compensado en gran medida por la utilización de instalaciones eficientes y por la existencia de una instalación solar fotovoltaica ya ejecutada.
- **Generación de residuos,** vinculada al incremento de la ocupación turística, sin que se altere el sistema de gestión existente ni se prevea un aumento significativo.
- **Generación de aguas residuales,** proporcional al aumento de plazas, asumible por las infraestructuras de saneamiento existentes y correctamente dimensionadas.

El resto de agentes ambientales no se consideran afectados, al no producirse cambios en el uso del suelo, en la morfología del ámbito ni en los elementos naturales o paisajísticos previamente evaluados.

A continuación, se procede a la evaluación detallada de los impactos anteriormente identificados correspondientes a la fase de funcionamiento de la actividad, por ser la única susceptible de generar variaciones ambientales derivadas de la ampliación planteada. En lo que respecta a una eventual fase de cese o desmantelamiento, no procede su análisis, dado que la actuación se desarrolla íntegramente sobre edificaciones existentes, sin ejecución de nuevas construcciones ni infraestructuras específicas. En caso de cese de la actividad turística, las edificaciones mantendrían su uso actual, no previéndose actuaciones de demolición ni restauración ambiental que pudieran generar impactos adicionales.



AGENTE AMBIENTAL POBLACIÓN

IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LOS POSIBLES EFECTOS

Fase de funcionamiento:

La ampliación de 10 plazas turísticas implica un incremento limitado de usuarios temporales, pasando de 40 a 50 plazas. Este aumento se considera proporcional a la capacidad actual y plenamente asumible dentro de las edificaciones existentes, por lo que no genera presión adicional sobre los servicios municipales e infraestructuras locales.

Asimismo, el incremento en la ocupación turística conlleva un aumento proporcional en la generación de residuos asociados a la actividad; sin embargo, este efecto no es significativo, ya que los residuos se gestionan mediante el sistema existente, sin alterar su funcionamiento.

Por otro lado, la ampliación no produce cambios en la movilidad ni en la accesibilidad del entorno, y no genera molestias relevantes ni conflictos con la población residente. De este modo, se mantienen las condiciones de compatibilidad social evaluadas en la Declaración Ambiental favorable del proyecto original, garantizando que la integración de las nuevas plazas se realiza de manera coherente con la operación ya autorizada del agroturismo.

Adicionalmente, la ampliación puede generar empleo temporal adicional en tareas como limpieza, mantenimiento y recepción, aportando un beneficio económico local moderado pero positivo.

VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS IDENTIFICADOS

- SIGNO: positivo (+) / negativo (-)
- INMEDIATEZ: Directo(3) / Indirecto (1)
- ACUMULACIÓN (A): sinérgico (3) / acumulativo (2) / Simple (1)
- EXTENSIÓN (E): extenso (3) / parcial (2) / puntual (1)
- INTENSIDAD (In): alta (3) / media (2) / baja (1)
- PERSISTENCIA (P): permanente (3) / temporal (1)
- REVERSIBILIDAD (Rv): irreversible (3) / Reversible (1)
- RECUPERABILIDAD (Rc): irrecuperable (3) / recuperable (1)

Fase de funcionamiento	+/-	I	A	E	In	P	Rv	Rc	Magnitud/Incidencia
Incremento población flotante	-	3	1	1	2	1	1	1	10 COMPATIBLE
Aumento de la generación de residuos	-	3	1	1	2	1	1	1	10 COMPATIBLE
Empleo adicional temporal	+	3	1	1	1	1	-	-	7 COMPATIBLE



AGENTE AMBIENTAL AGUA

IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LOS POSIBLES EFECTOS

Fase de funcionamiento:

La ampliación de 10 plazas turísticas conlleva un incremento del consumo de agua potable (189 m³/año), directamente relacionado con el uso adicional de las instalaciones. Este aumento se considera limitado y plenamente asumible dentro de la capacidad de los sistemas de abastecimiento y almacenamiento existentes, sin que suponga una presión significativa sobre los recursos hídricos locales.

Del mismo modo, la generación de aguas residuales crecerá de manera proporcional al aumento de plazas, pudiendo ser gestionada de forma adecuada mediante las infraestructuras de saneamiento existentes, correctamente dimensionadas para atender la capacidad total de la actividad.

La implementación de las medidas de eficiencia hídrica y aprovechamiento de recursos previstas para la actividad (recogida de aguas pluviales de cubiertas, nuevo aljibe soterrado de 67 m³, tanque de 15.000 litros para riego con aguas grises o pluviales, etc.), garantizan que el aumento de consumo y efluentes se gestione de forma sostenible, evitando impactos significativos sobre los recursos hídricos o el sistema de saneamiento.

VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS IDENTIFICADOS

- SIGNO: positivo (+) / negativo (-)
- INMEDIATEZ: Directo(3) / Indirecto (1)
- ACUMULACIÓN (A): sinérgico (3) / acumulativo (2) / Simple (1)
- EXTENSIÓN (E): extenso (3) / parcial (2) / puntual (1)
- INTENSIDAD (In): alta (3) / media (2) / baja (1)
- PERSISTENCIA (P): permanente (3) / temporal (1)
- REVERSIBILIDAD (Rv): irreversible (3) / Reversible (1)
- RECUPERABILIDAD (Rc): irrecuperable (3) / recuperable (1)

Fase de funcionamiento	+/-	I	A	E	In	P	Rv	Rc	Magnitud/Incidencia
Incremento del consumo de agua y la generación de aguas residuales de la actividad turística asociado a las 10 plazas ampliadas.	-	3	1	1	1	3	1	1	11 MODERADO



IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LOS POSIBLES EFECTOS

Fase de funcionamiento:

La ampliación de 10 plazas turísticas implica una reorganización de estancias y un ligero incremento del consumo energético, si bien no se modifica la superficie construida ni se introducen nuevas instalaciones energéticas. El aumento de la demanda energética será proporcional al incremento de ocupación, afectando principalmente al alumbrado, climatización, equipos eléctricos y electrodomésticos en las unidades adicionales.

Durante la fase de explotación, las principales fuentes de emisiones de gases de efecto invernadero asociadas a la actividad serán el consumo eléctrico de la edificación, así como el tráfico rodado vinculado al transporte de suministros, personal y turistas. Este conjunto de actividades genera emisiones directas e indirectas, aunque limitadas, debido al carácter reducido de la ampliación y a la integración de las nuevas plazas en la operación ya autorizada.

Además, el proyecto contempla la incorporación de medidas de mitigación orientadas a reducir las emisiones de GEI y el consumo energético. Entre estas medidas destacan el uso de energía renovable mediante la instalación solar fotovoltaica existente, la aplicación de iluminación de bajo consumo, sistemas de climatización optimizados con fancoils y aerotermia, así como un correcto mantenimiento de los equipos energéticos. Estas medidas permiten cubrir una parte significativa de la demanda energética adicional derivada de la ampliación, reduciendo así el impacto potencial sobre el cambio climático.

VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS IDENTIFICADOS

- SIGNO: positivo (+) / negativo (-)
- INMEDIATEZ: Directo(3) / Indirecto (1)
- ACUMULACIÓN (A): sinérgico (3) / acumulativo (2) / Simple (1)
- EXTENSIÓN (E): extenso (3) / parcial (2) / puntual (1)
- INTENSIDAD (In): alta (3) / media (2) / baja (1)
- PERSISTENCIA (P): permanente (3) / temporal (1)
- REVERSIBILIDAD (Rv): irreversible (3) / Reversible (1)
- RECUPERABILIDAD (Rc): irrecuperable (3) / recuperable (1)

Fase de funcionamiento	+/-	I	A	E	In	P	Rv	Rc	Magnitud/Incidencia
Emisión de gases de efecto invernadero asociado a la demanda energética, uso de equipos y tráfico rodado de la actividad.	-	3	1	1	2	1	1	1	10 COMPATIBLE



A continuació se incorpora una taula resum de tots els impactes identificats amb el seu signe, segons sigui positiu o negatiu, i la seva valoració:

AGENTE AMBIENTAL / IMPACTO		FASE DE EJECUCIÓN				FASE DE FUNCIONAMIENTO					
		COMPATIBLES		MODERADOS	SEVEROS	CRÍTICO	COMPATIBLES		MODERADOS	SEVEROS	CRÍTICO
		+	-	-	-	-	+	-	-	-	-
Población	Incremento de la población flotante.						X				
	Incremento en la generación de residuos.						X				
	Empleo adicional temporal.					X					
Salud humana		<i>No se prevén impactos asociados a este factor.</i>									
Flora		<i>No se prevén impactos asociados a este factor.</i>									
Fauna		<i>No se prevén impactos asociados a este factor.</i>									
Biodiversidad		<i>No se prevén impactos asociados a este factor.</i>									
Suelo		<i>No se prevén impactos asociados a este factor.</i>									
Aire		<i>No se prevén impactos asociados a este factor.</i>									
Agua	Incremento del consumo de agua y generación de aguas residuales.							X			
Cambio climático	Emisión de gases de efecto invernadero (GEI).						X				
Factores climáticos		<i>No se prevén impactos asociados a este factor.</i>									
Paisaje		<i>No se prevén impactos asociados a este factor.</i>									
Bienes materiales		<i>No se prevén impactos asociados a este factor.</i>									
SUMATORIO							1	5	2		

TABLA 2. RESUMEN DE LA VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS IDENTIFICADOS EN EL PROYECTO

CONCLUSIONES:

La ampliació de 10 places turístiques se ha evaluat com a una modificació de caràcter menor, al tractar-se únicament d'una reorganització funcional en l'interior de les edificacions existents, sense increment de superfície construïda ni afectació de l'entorn natural, paisajístic o patrimonial.

Els impactes ambientals derivats d'aquesta ampliació són limitats i principalment associats al funcionament ordinari de l'activitat. Se identifiquen de forma controlada i assumible: increment de la població flotant, augment proporcional en la generació de residus, major consum d'aigua i energia, i emissions de gasos d'efecte hivernader vinculades al ús addicional de les instal·lacions. Tots aquests impactes són gestionables mitjançant els sistemes i mesures d'eficiència ja implementats, com la recollida d'aigües pluvials, instal·lacions energètiques eficients i sistemes de sanejament dimensionats.



Además, la ampliación aporta efectos positivos, como la generación de empleo temporal adicional, contribuyendo de manera limitada pero favorable a la economía local.

En conjunto, la evaluación concluye que la integración de las nuevas plazas se realiza de manera compatible con la actividad existente y con los condicionantes establecidos en la Declaración Ambiental favorable, sin generar impactos significativos sobre los agentes ambientales ni comprometer la sostenibilidad del proyecto.



9. MEDIDAS PREVENTIVAS, REDUCTORAS Y COMPENSATORIAS

9.1. Medidas preventivas y correctoras

La ampliación de 10 plazas turísticas objeto del presente Documento Ambiental Simplificado forma parte de una actividad de agroturismo previamente evaluada mediante procedimiento de evaluación ambiental ordinaria, que cuenta con Declaración Ambiental favorable vigente, en la que se identificaron, evaluaron y establecieron las correspondientes medidas preventivas y correctoras aplicables a los impactos derivados de la actividad.

En consecuencia, se establece expresamente que todas las medidas preventivas, correctoras y de seguimiento ambiental impuestas en el procedimiento de evaluación ambiental ordinaria y recogidas en la Declaración Ambiental favorable serán íntegramente respetadas y mantenidas, resultando plenamente aplicables a la ampliación propuesta.

Los impactos ambientales potencialmente asociados a la ampliación de plazas —fundamentalmente los relacionados con el consumo de recursos (agua y energía) y la generación de residuos y aguas residuales— ya fueron identificados y evaluados en el marco del procedimiento ambiental previo, sin que la presente modificación suponga la aparición de impactos nuevos ni un incremento significativo de la intensidad, extensión o duración de los ya analizados, teniendo en cuenta las medidas aplicadas para su minimización.

En este sentido, cabe destacar que la actividad dispone actualmente de infraestructuras y mejoras ambientales implantadas en cumplimiento de la Declaración Ambiental favorable, destinadas a minimizar y gestionar de forma eficiente dichos impactos, entre las que se incluyen:

- Sistemas de optimización y control del consumo de agua.
- Medidas de eficiencia energética y reducción del consumo.
- Sistemas adecuados de recogida, gestión y segregación de residuos.
- Sistemas de tratamiento y evacuación de aguas residuales dimensionados para la actividad autorizada.

La ampliación de 10 plazas se integra dentro de este mismo marco de gestión ambiental, sin comprometer la capacidad de las instalaciones existentes ni la eficacia de las medidas ya implantadas, garantizando un comportamiento ambiental equivalente al evaluado inicialmente.

9.2. Medidas compensatorias

Atendiendo a que la ampliación propuesta no genera impactos ambientales adversos significativos adicionales ni incrementa de forma apreciable los impactos ya evaluados, y considerando que:

- No se amplía el ámbito territorial de la actuación.
- No se producen nuevas afecciones sobre elementos del medio natural.
- Se mantienen y aplican las medidas preventivas y correctoras ya establecidas.

No se considera necesaria la adopción de medidas compensatorias adicionales, resultando suficientes las medidas previstas y vigentes en el marco de la Declaración Ambiental favorable del proyecto original.

9.3. Compromiso ambiental

El promotor asume el compromiso expreso de mantener y aplicar todas las medidas ambientales vigentes, así como de garantizar que la ampliación de la actividad se desarrolla en condiciones de plena compatibilidad ambiental, de acuerdo con lo establecido en la Declaración Ambiental favorable y en la normativa ambiental de aplicación.



10. SEGUIMIENTO AMBIENTAL

Con el objetivo de garantizar que la ampliación de 10 plazas turísticas se desarrolla en condiciones de plena compatibilidad ambiental, se establece un plan de seguimiento ambiental basado en la continuidad del Plan de Vigilancia Ambiental aprobado en el procedimiento de evaluación ambiental ordinaria del proyecto original, actualmente en fase de ejecución, así como en la supervisión de los posibles impactos derivados del funcionamiento de la actividad.

El seguimiento se centrará en los aspectos ambientales más relevantes identificados en la evaluación:

- **Consumo de recursos hídricos:** Se monitorizará el consumo de agua potable y el correcto funcionamiento de los sistemas de optimización y aprovechamiento de aguas pluviales y grises, asegurando que la demanda adicional se mantiene dentro de la capacidad de las instalaciones.
- **Consumo energético y emisiones de gases de efecto invernadero:** Se controlará el uso de energía en las nuevas plazas, verificando la eficacia de las medidas de eficiencia energética y de la instalación fotovoltaica existente, con el fin de limitar el impacto sobre el cambio climático.
- **Gestión de residuos y aguas residuales:** Se realizará un seguimiento periódico de la generación de residuos y aguas residuales, comprobando que los sistemas de recogida, segregación y tratamiento dimensionados para la actividad continúan funcionando correctamente y en condiciones óptimas.

El promotor garantizará la documentación y registro periódico de todos los indicadores de seguimiento, así como la aplicación de medidas correctoras adicionales en caso de detectarse desviaciones respecto a las condiciones previstas.

El seguimiento ambiental se realizará de manera proporcional al carácter limitado de la ampliación, asegurando la eficacia de las medidas vigentes y la coherencia con los criterios y determinaciones establecidos en la Declaración Ambiental favorable del proyecto original.



ANEXO I. DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

Acuerdo del Pleno de la Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears sobre el agroturismo de la finca de S'Horta Nova, TM Felanitx (94A/2022)





Secció III. Altres disposicions i actes administratius

ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT I TERRITORI

3777

Acord del Ple de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears sobre l'agroturisme a la finca de S'Horta Nova, TM Felanitx (94A/2022)

En relació amb l'assumpte de referència, i d'acord amb l'establert a l'article 41.3 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, es publica l'Acord del Ple de la CMAIB, en sessió de 23 de març de 2023,

DECLARACIÓ D'IMPACTE AMBIENTAL

Tant a l'annex II de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental com a l'annex 2 de la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears contemplen l'anàlisi dels possibles efectes significatius sobre el medi ambient del projecte de reforma i redistribució de l'agroturisme a la finca s'Horta Nova (s'Horta d'Avall), polígon 31, parcel·la 1279 al Terme Municipal de Felanitx promogut per l'entitat SOCIO GRM, S.L. dins el tipus "urbanitzacions de vacances i instal·lacions hoteleres fora de les àrees urbanes i construccions associades", en el grup 9 (apartat I) i en el grup 7 (apartat 6) respectivament. L'òrgan ambiental, tenint en compte la informació facilitada pel promotor, el resultat de les consultes realitzades i, els efectes mediambientals, va resoldre mitjançant l'emissió de l'informe d'impacte ambiental i d'acord amb els criteris de l'annex III, que el projecte s'havia de sotmetre a avaluació d'impacte ambiental ordinària.

El projecte segueix el procediment ordinari d'avaluació d'impacte ambiental de la secció 1ª del Capítol II d'avaluació d'impacte ambiental de projectes del Títol II d'avaluació ambiental de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.

1. Informació del projecte: objecte, ubicació i descripció

La zona d'estudi és la finca de s'Horta d'Avall o s'Horta Nova, situada a la parcel·la 1279 del polígon 31 de Felanitx amb una superfície de 20.747 m² SRG Secà (el PGO-69 de Felanitx adaptat a les directrius d'ordenació territorial (24-07-2002) però no està adaptat al PTIM ni al PIAT). L'activitat del projecte correspon a CNAE 5510 i l'ús d'agroturisme està permès així com l'activitat d'agroturisme. El projecte proposa una instal·lació hotelera amb 40 places turístiques amb 19 Unitats d'allotjament a més de 8 places residencials 4 de les places residencials per a l'ús del personal i 4 per a l'ús del propietari. L'activitat es realitza en cinc edificacions dins sòl rústic en una explotació agrària que no és preferent. Les edificacions són l'edifici principal i quatre annexes i una piscina.

Les edificacions objecte d'aquest projecte se varen legalitzar el 21 d'agost del 2019 de les obres consistents en la reforma de l'habitatge (obra número 1), l'ampliació de dos porxos, amb cobertes a tres aigües, en planta pis de l'habitatge existent (obra número 2), la construcció d'una piscina d'uns 36 m² (obra número 3), la construcció dels annexos 2 i 3 com a edificacions d'ús agrari (obra número 4). Aquesta legalització d'obres es va fer d'acord a la Disposició Transitòria 10a de la Llei 2/2014 d'ordenació i ús del sòl (LOUS).

Segons la tramitació del procediment simplificat l'edifici principal consta de planta soterrani (magatzem, sales de maquinària, sala de joc i vestidors) planta baixa (recepció, sala principal, sales, magatzems, cambres higièniques, sala tècnica, bar i 3 UA amb 6 places turístiques), primera planta (menjador, sala principal, sales, cambra higiènica, cuina, patis, porxos, terrasses i 4 UA amb 10 places), segona planta (terrassa i 8 UA amb 16 places). Amb 2.670, 48 m² de superfície construïda. Edifici principal té 15 Unitats d'allotjament (UA), des de l'1 fins a la 15, l'annex 3 té 2 UA la 16 i la 17 i l'annex 4 té 1 UA, la 18. Les unitats d'allotjament 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 tenen 2 places cadascuna i en total són 32 places i les unitats d'allotjament 6 i 18 tenen 4 places cadascuna en total 8 places. Segons la documentació aportada aquesta reforma no s'ha realitzat en la seva totalitat mancant obres menors per executar.

L'any 2019 es va presentar un annex al projecte inicial en el que es proposava fer 4 UA a l'annex 3 a més de dues zones comunes (Sala principal 3 i Sala 3). Després de la resolució de la CMAIB que subjectava a ordinària, en aquest procediment es presenta un nou projecte que substitueix les zones comuns per dues UA, se modifica la piscina i a l'annex 2 es proposen 5 UA i una oficina. L'annex 1 no es canvia i continua amb l'ús de magatzem.

Segons la documentació aportada en aquest procediment ordinari la distribució actual/ en curs és de 19 UA i 40 places turístiques repartides de la següent manera:

- Edifici principal que en el projecte inicial tenia 15 Unitats d'Alotjament (UA) amb 36 places i actualment té 13 UA amb 28 places, passarà a tenir 8 UA i 18 places. Segons la documentació està executat.
- L'annex 1 que en el projecte inicial era un magatzem i continuarà amb aquest ús està pendent d'executar.

<https://www.caib.es/eboibfront/> D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233





- L'annex 2 que en el projecte inicial no tenia previst acollir UA i passarà a tenir 5 UA i 10 places turístiques i està pendent d'executar.
- L'annex 3 que en el projecte inicial no tenia previst acollir UA i a la distribució actual / en curs segons la documentació té 6 UA i 12 places turístiques i està executat.
- L'annex 4 que en el projecte inicial tenia previst acollir 1 UA amb 4 places passarà a ser d'ús per als empleats.
- Annex Edif.Ppal: S. Tècniques 58,07 m2. Annex 1 :Anterior al 1956, amb una sola planta amb 143,95 m2. Annex 2: Posterior al 1956 i legalitzada d'acord amb la DT10ª de la LOUS amb una sola planta d'uns 386,77 m2. Annex 3: Posterior al 1956 i legalitzada d'acord amb la DT10ª de la LOUS amb una sola planta d'uns 497,61 m2 i 2 UA amb 4 places turístiques. Annex 4: Anterior al 1956 anomenat casa de forns amb una sola planta amb 87,52 m2 i 1 UA amb 4 places turístiques i pèrgola ara serà per a ús dels empleats. Piscina: Posterior al 1956 d'uns 36 m2.

Edifici principal té 8 Unitats d'Al·lotjament (UA) i 18 places turístiques, l'annex 3 té 6UA i 12 places turístiques, l'annex 4 té una UA amb 4 places residencials per a treballadors.

La piscina segons el procediment simplificat té una profunditat 1,4 m, i una làmina d'aigua de 36 m2 i 53 m3 volum, amb un "vaso" de compensació de 5,3 m3. L'aigua s'obté a partir de la xarxa d'aigua. Es proposa una reforma i diu que reduirà la profunditat a 1,40 m i que la fiola de pedra de 12 m2 que juntament amb la làmina d'aigua de 36 m2 representa 48 m2 serà la nova làmina d'aigua. I afirmen que reduiran el consum d'aigua de 67,16 m3 a 60,41 m3.

Es projecta una instal·lació fotovoltaica, una nova fossa sèptica homologada i un separador de greixos.

L'EIA descriu l'alternativa 0 com la no realització del projecte, l'alternativa 1 com el canvi d'emplaçament, l'alternativa 2 com la reconversió de la propietat per a altres activitats i l'alternativa 3 com la del manteniment del projecte d'Agroturisme plantejat.

Respecte de l'alternativa 0 diu que desistir del projecte i continuar amb l'ús residencial no se contempla per la gran acumulació de costos de manteniment de la finca. Respecte de l'alternativa 1 diu que la ubicació en un emplaçament diferent és inviable. Respecte de l'alternativa 2 la descriu com a inviable i que no podrien realitzar-se altres activitats de caràcter industrial (tallers, fàbriques) o de serveis (comerç, administració, sanitat) i en qualsevol cas mai arribarien al punt d'equilibri econòmic per garantir la seva sostenibilitat al llarg del temps. Finalment, l'alternativa 3 que consisteix en el projecte presentat la descriu com a la millor alternatives possible.

L'EIA conté diversos annexos d'incidència paisatgística i annex de canvi climàtic

2. Elements ambientals significatius de l'entorn del projecte

Segons el PTM (aprovat 13/12/2004 BOIB núm. 188 Ext de 31/12/2004) els terrenys estan classificats com a sòl rústic comú amb la categoria de SRG dins la unitat paisatgística número 6-Llevant a l'àmbit de planejament coherent APC 4 Llevant i Serra de Llevant Sud.

Segons la capa Hidrogeologia- Cens Aigües subterrànies a les parcel·les objecte del projecte hi ha dos pous, AAS_5502_Vigent-AAS_5502 amb ús domèstic i AAS_4243_Vigent-A_S_6017 amb ús domèstic (4143).

Segons el projecte la finca compta amb una instal·lació d'abastiment d'aigua potable mitjançant el subministrament d'aigua de xarxa i aigua de pou. L'aigua se tracta mitjançant un procés de cloració i un de descalcificació. La vulnerabilitat dels aqüífers és moderada i la massa és la 1819M1 Sant Salvador, és un aqüífer profund, la massa es troba en mal estat (mal estat químic i bon estat quantitatiu) i es troba en risc químic i quantitatiu. No és ZVCN i el nivell de la vulnerabilitat a la contaminació d'aqüífers és moderat. La zona es troba afectada pel perímetre de restriccions màximes i moderades dels pous de proveïment urbà següents: CAS_744_Vigent, CAS_278_Vigent, A_S_13598_Vigent, REG_128_Vigent. Té el torrent d'en Bet a 1100 metres aproximadament i una Àrea Natural d'Especial Interès (ANEI) a 300 metres (704) i una altra a 1400 metres (688). A 500 metres hi ha formacions de l'hàbitat de matolls termomediterranis i predesèrtics amb el codi 5330-6 del tipus ullastrars i matar no arborescent (Cneoro tricocci – Ceratoniolum silicuae) així com les pastures de la comunitat Hypochoerido-Brachypodietum retusi, considerat hàbitat prioritari amb el codi 6220* Prats i erms mediterranis amb gramínies i anuals, basòfils (Thero-Brachypodietea).

3. Tramitació (Resultats de l'exposició pública)

L'Ajuntament de Felanitx en compliment de l'article 40 de la Llei 7/2013, de 26 de novembre, de règim jurídic d'instal·lació, accés i exercici d'activitats a les Illes Balears, i l'article 36 de la Llei estatal 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, ha sotmès l'expedient al tràmit d'informació pública (IP) i requereix l'emissió d'informes als organismes interessats i a les administracions afectades publicat al BOIB número 23 de data 12 de febrer de 2023 i BOE Número 43 de 19 de febrer de 2022. Així mateix, s'ha publicat al portal de transparència de l'Ajuntament de Felanitx, al tauler d'edictes de l'Ajuntament, al Diari de Mallorca en data 16 de febrer de 2022, al Diari DBalears de dia 17/02/2022. L'ajuntament certifica que durant aquest període d'IP no s'ha presentat cap al·legació ni suggeriment.

El projecte, amb número d'expedient de l'Ajuntament de Felanitx 2607/2017 data de presentació de la sol·licitud de llicència de 18/07/2017 es va subjectar a avaluació d'impacte ambiental (AIA) ordinària. El certificat de publicació en el taulell d'anuncis municipal dia 15/02/2022

<https://www.caib.es/eboibfront/> D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233





durant 44 dies.

L'Ajuntament de Felanitx ha tramès els informes a les següents administracions:

Consell de Mallorca (CIM):

- Direcció Insular d'Infraestructures i Mobilitat -Servei d'Explotació i Conservació (24/10/2022)
- Direcció Insular d'Urbanisme – Departament de Territori- Servei Jurídic d'Urbanisme (21/03/2022)
- Direcció Insular de Patrimoni – Secció de Patrimoni arquitectònic - Servei de Patrimoni Històric (24/02/2022)
- Direcció Insular de Territori i Paisatge - Servei d'Ordenació del Territori – (09/05/2022)
- Turisme Servei Tècnic (18/05/2022)

Govern de les Illes Balears (GOIB):

- Conselleria de Medi Ambient i Territori
 - D.G. Recursos Hídrics
 - Servei d'Aigües Subterrànies (30/03/2022)
 - Servei d'Estudi i Planificació (data)
- Conselleria Agricultura Pesca i Alimentació
 - D.G. D'Agricultura, Ramaderia i Desenvolupament Rural
 - Servei de Reforma i Desenvolupament Agrari (08/04/2022)
- Conselleria de Salut i Consum
 - D.G. de Salut Pública i Participació – Servei de Salut Ambiental (17/03/2022)
- Conselleria de Transició Energètica, Sectors Productius i Memòria Democràtica.
 - D.G. d'Energia i Canvi Climàtic
 - Servei de Planificació (12/04/2022)

A dia d'avui els informes que consten a l'expedient que s'han contestat durant el període d'exposició pública, són els següents:

Informe del Servei de Reforma i Desenvolupament Agrari de la D.G d'Agricultura i Ramaderia (Govern IB)

El Servei de Reforma i Desenvolupament Agrari (08/04/2022) realitzà un informe en el qual indica que la parcel·la forma part de l'explotació agrària a nom de Socio GRM SL, inscrita en el registre amb el número 15.485 com a General amb una superfície total d'explotació de 5,33 ha que genera 0,25 Unitat de Treball Agrari (UTA). A la Llei 13/2019, de 31 de gener, Agrària de les Illes Balears, dins l'article 96 estableix que l'activitat d'agroturisme està contemplada com una activitat agrària complementària dins una explotació agrària Preferent. Per tant, aquesta Direcció general d'Agricultura, Ramaderia i Desenvolupament Rural, mitjançant el servei de Reforma i Desenvolupament agrari, informa desfavorablement l'objecte del projecte des del punt de vista agrari.

Informe del Servei d'Aigües Subterrànies de la D.G. de Recursos Hídrics (Govern IB)

El Servei d'Aigües Subterrànies (30/03/2022) realitzà un informe tècnic en el qual informa que el document ambiental de l'expedient preveu que l'abastiment serà a través del pou existent i de la xarxa municipal. El pou existent, AAS_5502, té autoritzat un cabal de 0.5 lts/seg (1800lts/hora) i un volum anual de 3000 m3 per usos agrari i domèstic. Ni el projecte d'activitats ni l'AIA quantifiquen les necessitats d'aigua potable.

Dins l'expedient AAS_5502 no consta cap sol·licitud de canvi d'ús a agroturisme i no s'ha pogut comprovar que la titularitat de l'aprofitament d'aigua es correspon amb el promotor del projecte.

Per poder autoritzar el canvi d'ús agroturisme serà necessari sol·licitar el canvi i l'informe favorable previ de la Direcció General de Salut Pública i Participació.

Informe del Servei d'Estudis i Planificació de la D.G. de Recursos Hídrics (Govern IB)

El Servei d'Estudis i Planificació informa favorablement condicionat al compliment dels següents condicionants:

1. En relació al subministrament d'aigua potable, en cas de voler emprar la captació AAS_ 5502 ubicada a la parcel·la objecte del projecte, prèviament haurà de regularitzar la seva situació (tramitar el canvi d'ús) al Servei d'Aigües Subterrànies de la DGRH i s'ha de presentar el càlcul de les necessitats hídriques (consum màxim anual previst i consum punta de la temporada alta) de l'agroturisme i de l'explotació agrària i justificar la procedència del volum de l'aigua anteriorment calculat (pous legalitzats, aljubs d'emmagatzematge d'aigua de pluja de les teulades de l'edifici, ...).
2. El titular del sistema de depuració ha de presentar la comunicació prèvia i la declaració responsable segons les especificacions de

<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/54/1134975>





l'article 80 i l'annex 3 del PHIB 2019.

3. Es prioritzarà la neteja en sec i l'ús d'aigües regenerades per a la neteja de les plaques fotovoltaïques.

4. Atès que la zona presenta un nivell de vulnerabilitat a la contaminació d'aqüífers moderat, s'atendrà al que disposa l'art. 2.1c) del Decret llei 1/2016, de 12 de gener, de mesures urgents en matèria urbanística: «Durant l'execució de les obres, s'han d'adoptar les màximes precaucions per evitar l'abocament de substàncies contaminants, incloses les derivades del manteniment de les maquinàries».

Informe del Servei de Salut Ambiental de la D.G. de Salut Pública i Participació de la Conselleria de Salut i Consum (Govern IB)

L'informe (17/03/2022) fa les següents consideracions respecte al projecte:

1. És d'obligat compliment la normativa relativa a l'ús de l'aigua de consum humà, prevenció i control de la legionel·losi i piscines:

- Reial decret 742/2013, de 27 de setembre, pel que s'estableixen els criteris tècnic-sanitaris de les piscines.
- Decret 53/1995, de 18 de maig, pel que s'aproven les condicions higiènics – sanitàries pels establiments d'allotjaments turístics i les d'ús col·lectiu.
- Reial decret 865/2003, de 4 de juliol, pel que s'estableixen els criteris higiènic - sanitari per a la prevenció i control de la legionel·losi.
- Reial decret 140/2003, de 7 de febrer, pel que s'estableixen els criteris sanitaris de la qualitat de l'aigua de consum humà.
- Decret 53/2012, de 6 de juliol, sobre vigilància sanitària de les aigües de consum humà de les Illes Balears.

2. No es podrà utilitzar l'aigua de la captació AAS_5502 per a l'abastiment de les edificacions (ús: aigua de consum humà) fins que no es disposi de l'autorització corresponent.

Informe 052/22-CA del Servei de Canvi Climàtic relatiu al projecte d'agroturisme a la finca s'Horta Nova.

En data 12/04/2022 el cap de negociat VII I Servei de Canvi Climàtic emet un informe en el qual fa referència a les consideracions de l'informe emès pel mateix servei en data 11/06/2020 i afirma que una vegada revisada la documentació aportada conclou que el projecte ha presentat un seguit d'actuacions encaminades per a reduir el potencial impacte directe i induït sobre el consum energètic. Aquesta reducció dels impactes sobre el consum energètic es pot encara millorar més, si finalment el promotor opta per la instal·lació de panells fotovoltaïcs.

Informe del Servei Jurídic d'Urbanisme (Direcció Insular d'Urbanisme, Departament de Territori del Consell de Mallorca)

En data 21/03/2022 la tècnica jurídica del Servei Jurídic d'Urbanisme i l'arquitecte del Servei Tècnic d'Urbanisme del Departament de Territori del Consell de Mallorca emeten un informe en el qual conclou:

Atès que aquest projecte es situa en sòl rústic qualificat pel Pla Territorial Insular de Mallorca com "Sòl rústic de règim general" i, per tant, l'ús d'agroturisme, en la seva consideració d'activitat complementària del sector primari, és un ús admès, i de conformitat amb el que s'estableix en la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic de les Illes Balears, no és necessària la prèvia declaració d'interès general perquè l'ajuntament, si escau, pugui autoritzar-lo.

Així mateix, recordar a l'ajuntament l'obligació que tenen els promotors d'abonar la prestació compensatòria derivada de l'atribució d'un ús i aprofitament excepcional atípic del sòl, prevista en l'article 17 de la llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic de les Illes Balears, malgrat l'esmentada no necessitat de la prèvia declaració d'interès general.

Informe del Servei de Patrimoni Històric de la Secció de Patrimoni arquitectònic (Direcció Insular de Patrimoni del Consell de Mallorca)

En data 24/02/2022 la cap de Secció de Patrimoni arquitectònic del Servei de Patrimoni Històric del Consell de Mallorca emet un informe en el qual conclou que analitzada la documentació tramesa, no s'ha detectat que a l'àmbit objecte de la present modificació es vegin afectats elements singularment protegits per la Llei 12/98 (declarats BIC o BC). L'edifici de s'Horta Nova està inclòs en el Catàleg de patrimoni del T.M. de Felanitx amb el codi V6-C-02 i grau de protecció 2 parcial. El catàleg municipal és de gestió municipal.

Informe del Servei d'Explotació i Conservació del Consell de Mallorca.

En data 26/10/2022 l'enginyera tècnica d'Explotació del Consell de Mallorca emet un informe tècnic 190/2022 – SEFYCU 3010232. Aquest informe especifica que la classe d'obra és: Projecte d'activitat d'Agroturisme i millora d'il·luminació natural i eficiència energètica en edificis exteriors. Als antecedents indica que ha vist la sol·licitud de l'Ajuntament i dos dels documents de l'expedient. El Projecte amb data 17/07/2017 i el projecte bàsic de millores d'il·luminació natural i estalvi energètic en edificis exteriors annex 2 i 3. L'informe indica a la justificació tècnica que:

<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/54/1134975>

<https://www.caib.es/eboibfront/> D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233





1. Segons l'article 31.2 de la Llei 5/1990 de carreteres de la CAIB, serà preceptiu l'informe de l'organisme titular de la carretera per a la posada en marxa de qualsevol activitat nova o modificació de l'existent que sorgeixi a l'entorn de la carretera i que la pugui afectar directament o indirectament a les zones limitades per unes línies longitudinals paral·leles a les arestes exteriors de l'explanació i a una distància de cinquanta (50) metres en carreteres de dos (2) carrils de les xarxes primària i secundària. Per tant, com que totes les actuacions projectades a l'edifici d'agroturisme i a totes les seves instal·lacions annexes, són més enllà d'aquesta distància, no és preceptiu informar.

Informe del Servei d'Ordenació del Territori (Departament de Territori del Consell de Mallorca)

En data 09/05/2022 l'arquitecta del Servei d'Ordenació del Territori amb el vistiplau del Cap de Servei tècnic d'Ordenació del Territori del Departament de Territori del Consell de Mallorca emeten un informe el qual conclou:

Respecte el PTIM. Es compleixen amb les consideracions tècniques de la Norma 22 Condicions d'integració paisatgística, Norma 42. mesures bioclimàtiques en l'edificació, Norma 44. Contaminació lumínica.

En cas d'intervenció constructiva a les tanques de la propietat, s'ha de complir amb el que diu l'apartat respectiu de la N.22, així com també s'ha de tenir en compte que no es poden obrir nous camins privats externs a la finca. A part d'això, a l'hora de col·locar rètols publicitaris seran com a màxim de 0,20 m2 i integrats amb l'entorn.

Respecte al PIAT

Com es va dir a l'informe d'aquest servei de data 20 de juny de 2020 a aquest projecte, degut a la data d'inici de tramitació, no li afecta el règim d'aplicació del PIAT.

Observacions

Per poder realitzar l'activitat d'allotjament turístic sembla ser que s'haurà de fer un canvi d'ús a agroturisme ja que l'edificació principal té ús residencial i les annexes d'ús agrícola.

Correspon fer un refós de plànols que reflecteixi la totalitat dels canvis per a una correcta lectura del projecte definitiu i que no es doni lloc a cap confusió.

A les modificacions presentades es mantenen les 40 places turístiques però s'hi afegeixen 8 places de caràcter residencial respecte del projecte original, destinades al propietari i al personal que ha d'atendre l'establiment. Per tant, als efectes d'impacte ambiental i d'estalvi de recursos es convenient considerar les 48 places que utilitzaran les instal·lacions que serveixen al funcionament de l'Agroturisme com són l'energia, sanejament, aigua potable, etc.

Informe de Turisme – Servei Tècnic (Consell de Mallorca) sobre l'activitat d'agroturisme a la finca rústica de s'Horta Nova, subjecte a avaluació d'impacte ambiental ordinària.

En data 18/05/2022 el cap del Servei tècnic de Turisme del Consell de Mallorca emet un informe en el qual indica que revisats els documents tècnics aportats i vist que s'han introduït modificacions substancials en relació amb el projecte inicial així com en relació amb les dades de l'establiment AG/352 inscrit al Registre d'Empreses Turístiques, aquest nou informe es redacta en base a la normativa urbanística vigent en data de visat de la darrera modificació, i s'informen els documents:

- Anexo 2: «Proyecto de actividad de agroturismo con obras menores.»- Modificaciones de los edificios anexo 2 y anexo 3 y de la piscina. visat pel COEIB 150245/0001 de 19/08/2021.
- Ampliación del documento Anexo 2 al «Proyecto de actividad de agroturismo con obras menores.» - Modificaciones de los edificios anexo 2 y anexo 3 y de la piscina. Visat pel COEIB 150245/0002 de 08/09/2021.
- i el «Proyecto Básico y Ejecución. Mejoras de iluminación natural y ahorro energético en edificios exteriores anexo 2 y 3 de la posesión de s'Horta (Felanitx) mediante ampliación de número de claraboyas y huecos preexistentes. Apéndice al anexo nº 2 del «Proyecto de actividad de agroturismo con obras menores». Visat pel COEIB 18/10/2021 núm.11/10184/21.

A continuació cita la normativa turística vigent, sense perjudici del règim d'afectació que correspongui sobre el projecte en tramitació. Esmenta la Llei 8/2012 de turisme, el Decret 20/2015, de 17 d'abril dictat en desplegament de la llei turística i el PIAT.

Seguidament, inclou un apartat amb el títol de dades d'arxiu de l'establiment AG/352 Possessió de s'Horta.

18/07/17 Inscripció de l'establiment al Registre d'empreses i activitat turístiques, amb 18 unitats i 40 places.

15/10/2018 Resolució denegatòria de la inscripció i posterior estimació en data 08/01/20 del recurs interposat.

31/08/20 Notificació de l'alta de l'establiment amb capacitat de 16 unitats i 40 places d'acord amb l'informe de la inspecció de Turisme de





17/07/20, i tramesa a altres administracions.

26/10/20 L'Ajuntament de Felanitx comunica que està pendent la tramitació d'AIA en la CMAIB.

26/11/20 Sol·licitud d'informe sobre el requisit de llicència d'activitat corresponent a l'establiment, del cap del Departament d'Ordenació i Planificació Turística a l'Ajuntament de Felanitx, com a Administració competent per valorar la situació urbanística/mediambiental, per tal d'aclarir si l'establiment de referència disposa de llicència d'activitat, com a títol habilitant per poder exercir l'esmentada activitat turística.

En l'apartat de l'informe sobre les dades de l'establiment inscrit al Registre d'Empreses i Activitats Turístiques indica:

«Conjunt format per una edificació principal, 4 edificacions annexes i una piscina, situat en la parcel·la 124 del polígon 31 del T.M de Felanitx amb qualificació SRG seca, i una superfície de 20.747 m2.

Té una capacitat de 16 unitats i 40 places, amb la següent distribució:

- Planta baixa edifici principal: 3 unitats dobles.
- Planta primera edifici principal: 1 unitat doble i 3 quàdruples.
- Planta segona edifici principal: 8 unitats dobles.
- Annex «Caseta des Forn» (4): 1 unitat quàdruple.

L'annex 2 inclou uns espais comuns, tipus sales de reunió.

En data 28 i 30 de desembre de 2021, el promotor SOCIO GRM S.L. ha presentat sengles projectes de reforma per acollir-se a l'article 7 de la Llei 2/2020, de 15 d'octubre. Aquesta norma es pot aplicar només a establiments legalment inscrits al Registre abans de l'1 d'agost de 2017.

Descripció de la proposta segons la documentació indicada al punt 2 d'aquest informe.

L'emplaçament de l'establiment, després de la unificació de les parcel·les inicials, és la parcel·la 1279 del polígon 31 de Felanitx. No s'aporta certificat actualitzat de l'explotació agrícola segons aquestes dades.

Es modifica la distribució d'usos del projecte original considerant que els espais comuns de l'edifici principal són suficients, traslladant unitats d'allotjament als edificis annexos 2 i 3, aconseguint habitacions amb instal·lacions més modernes, renovació d'aire i més eficient energèticament. Es projecten noves obertures en ambdós edificis, acords amb els nous usos. Les modificacions afecten a tots els edificis, excepte l'annex 1 (magatzems i rebost). Es substitueix el vas de l'actual piscina. El projecte indica que tots els edificis compten amb itineraris de connexió accessibles.

En l'annex 2, abans destinat a espais de reunió, es projecta ubicar noves unitats d'allotjament, una doble i quatre tipus estudi (apartament amb sala tot ús). En l'annex 3 es projecten 6 unitats dobles, un gimnàs amb bany complet (inclòs bidet i doble lavabo), una sala polivalent i serveis higiènics comuns.

S'indica que les unitats existents de l'edifici principal tornen a ser d'ús residencial privat o per a ús del personal, i el nombre total de places no es veu afectat. No es presenten plànols modificats de l'edifici principal amb els nous usos.

A les consideracions tècniques l'informe diu:

- Segons els antecedents de les tramitacions realitzades, consta inscrit al Registre d'empreses turístiques un establiment d'agroturisme amb 16 unitats i 40 places, ubicades a l'edifici principal i l'annex 4, segons es reflecteix a l'informe d'inspecció de juliol 2020.
- Aquestes dades de capacitat no coincideixen amb les reflectides al projecte original d'activitat, que va sol·licitar llicència en juliol de 2017 i que ara es modifica.
- D'acord amb els antecedents indicats, l'expedient d'inscripció al registre de Turisme encara es troba pendent de confirmació de l'obtenció de llicència. Si partim de la consideració d'un establiment turístic existent i amb llicència d'activitat en vigor i de canvi d'ús a turístic de les edificacions, les modificacions proposades no contradiuen la normativa urbanística, encara que mancaria aportar un projecte complet reflectint totes les edificacions en el seu estat definitiu.
- S'ha d'actualitzar el certificat de l'explotació agrícola d'acord amb les noves dades de la parcel·la.
- Segons la disposició transitòria vuitena del PIAT, s'han de complir les disposicions d'aplicació directa en el cas dels projectes d'obra o d'implantació d'usos que hagin sol·licitat l'autorització, llicència o títol habilitant amb posterioritat al 28 de juliol de 2018.

Amb les modificacions introduïdes als edificis annexos 2 i 3 s'hauria de valorar l'aplicació dels articles 30 i 42, de qualitat paisatgística en establiments turístics en sòl rústic i paràmetres ambientals, respectivament.

Informe d'Al·legacions de l'Ajuntament de Felanitx, TAG d'Urbanisme 17/05/2022 amb motiu de les al·legacions presentades per la representant del promotor l'entitat mercantil SOCIO GRM, S.L. en data 02/05/2022 dirigits al Sr. Batle de Felanitx per a que es pronunciï





sobre el darrer informe de caràcter desfavorable del Servei de Reforma i Desenvolupament Agrari de la Conselleria d'Agricultura, Pesca i Alimentació que s'emet amb fonament en l'article 96 de la Llei 3/2019, de 31 de gener, Agrària de les Illes Balears que contempla l'activitat d'agroturisme com activitat agrària complementària en una explotació agrària preferent i segons les al·legacions no li és d'aplicació pel fet de presentar la sol·licitud davant l'Ajuntament de Felanitx en data 18 de juliol de 2017. Indica que la disposició transitòria sisena de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, de Turisme de les Illes Balears, que se refereix al règim aplicable no serà d'aplicació en els projectes urbanístics d'agroturismes en tramitació o execució que demostrin que a l'entrada en vigor d'aquella norma ja havien sol·licitat a l'administració urbanística la llicència d'obres per a dur a terme el projecte, o que ja l'havien obtingut. Sol·licita que s'admeti i que s'elabori un informe per serveis jurídics municipals en relació a la inaplicació d'aquest procediment de l'article 96 de la Llei 3/2019 i sigui remès a l'Administració Ambiental amb la resta de documents del procediment inclosa la present al·legació.

L' informe de l'Ajuntament de Felanitx conclou que:

L'article 96 de la LAIB, que exigeix que els agroturismes han d'estar vinculats a una explotació agrària preferent, és una norma posterior que no es pot aplicar a la sol·licitud de permís d'instal·lació i d'obres per exercir l'activitat d'agroturisme, a la finca rústica de s'Horta nova, de dia 18 de juliol de 2017 E-RC 4094, d'acord amb la disposició transitòria sisena de la LTIB, en la redacció donada per l'article 1 punt 14è de la LMTU, publicada en el BOIB número 78, de dia 26 de juny de 2018.

- Informe de l'Ajuntament de Felanitx, de l'enginyer i l'administrativa 19/05/2022 en compliment de l'ordenat per la Batlia, i d'acord amb l'article 22.3 del Decret legislatiu, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Avaluació Ambiental de les Illes Balears. A aquest informe els serveis municipals formulen unes observacions. Les primeres sobre Aspectes turístics que inclouen el nombre de places turístiques del municipi (11.125) i el nombre d'establiments (824). desglossa aquesta informació per tipologia d'establiments turístics i indica la quantitat de places a s'Horta (472 repartides en 61 ETV i 58 repartides en 2 agroturismes. Seguidament, indiquen:

«A tenir en compte que, de les quaranta places que se sol·liciten per l'agroturisme s'Horta Nova, ja es té la concessió de 12 en concepte de places turístiques d'ETV, per tant, l'augment real seria de 28, el que equival a un 0,00025% en el comput global de places del municipi.»

A continuació, l'informe diu que:

«2. Un dels objectius primordials és mantenir l'activitat agrària, gràcies a la simbiosi cultiu i agroturisme, absolutament inherent a l'entorn rural»

3. Aquest aprofitament agroturístic genera activitats que permeten desestacionalitzar l'oferta de sol i platja concentrats en els mesos d'estiu, beneficiant, alhora, al comerç local de la zona.

4. L'agroturisme atraurà un turista de qualitat, interessat per la natura, la història, la cultura i la gastronomia local.»

Tot seguit, en l'apartat d'aspectes tècnics al·ludeix a l'Estudi d'Impacte Ambiental presentat pel promotor destacant sis punts. Un primer sobre la disposició dels subministraments de serveis (aigua potable, energia elèctrica, telefonia, fibra òptica) i la no necessitat de realització d'obres. Un segon sobre els documents annexes al projecte presentats pel promotor que contenen una proposta d'una instal·lació fotovoltaica de 48 plaques i 50 kW de potència i d'una proposta de 2 punts de recàrrega de vehicles elèctrics. Un tercer sobre que un gestor autoritzat retirarà els residus un quart sobre la certificació energètica A de l'edifici un cinquè sobre el sistema de depuració oxidació total i un sisè sobre la recollida de pluvials a la fossa sèptica adaptada i la seva utilització per a reg de l'explotació agrària. L'informe conclou que:

«- L'agroturisme de s'Horta Nova generarà els beneficis que s'han indicat a l'apartat A) aspectes turístics.

- El document d'Avaluació d'Impacte Ambiental Ordinària preveu les mesures que s'han indicat a l'apartat b) aspectes tècnics per minimitzar l'afectació ambiental.»

Al·legacions realitzades per la representant del promotor en data 02/05/2022 sobre la informació sobre exposició pública i al·legacions de la llicència d'activitat de l'agroturisme Possessió de s'Horta. Dirigida al Sr. Batle de Felanitx al Departament d'Urbanisme i Activitats i realitzades per la representant de l'entitat mercantil SOCIO GRM, S.L.

Exposa que en data 27/04/2022 l'Ajuntament de Felanitx ha remès al promotor els informes de

- 1.- Conselleria de Medi Ambient i Territori. Direcció General de Recursos Hídrics. Servei d'Aigües Subterrànies.
- 2.- Conselleria de Salut i Consum. Direcció general de Salut Pública. Servei de Salut Ambiental.
- 3.- Consell de Mallorca. Departament de Territori. Direcció Insular de Territori i Paisatge.
- 4.- Consell de Mallorca. Departament de Cultura, Patrimoni i Política lingüística. Direcció Insular de Patrimoni.
- 5.- Conselleria d'Agricultura, Pesca i Alimentació. Direcció General d'Agricultura, Ramaderia i desenvolupament Rural. Servei de Reforma i Desenvolupament Agrari.

<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/54/1134975>





Al·leguen que, en relació al darrer informe, s'emet amb caràcter desfavorable amb fonament en l'article 96 de la Llei 3/2019, de 31 de gener, Agrària de les Illes Balears que contempla l'activitat d'agroturisme com activitat agrària complementària en una explotació agrària preferent, mentre que l'explotació agrària que s'informa està inscrita com a General amb el número 15.485 i segons les al·legacions no li és d'aplicació pel fet de presentar la sol·licitud davant l'Ajuntament de Felanitx en data 18 de juliol de 2017.

Així mateix, indica que la disposició transitòria sisena de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, de Turisme de les Illes balears, que se refereix al règim aplicable als projectes urbanístics d'agroturisme en tramitació o execució a l'entrada en vigor de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, en els següents termes:

L'exigència de que es tracti d'una explotació agrària, ramadera o forestal de caràcter preferent, introduïda per la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, quan modifiqui el concepte d'agroturisme de l'article 44 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, de turisme de les Illes Balears, no serà d'aplicació en els projectes urbanístics d'agroturismes en tramitació o execució que demostrin que a l'entrada en vigor d'aquella norma ja havien sol·licitat a l'administració urbanística la llicència d'obres per a dur a terme el projecte, o que ja l'havien obtingut.

Sol·licita que s'admeti i que s'elabori un informe per serveis jurídics municipals en relació a la inaplicació d'aquest procediment de l'article 96 de la Llei 3/2019 i sigui remès a l'Administració Ambiental amb la resta de documents del procediment inclosa la present al·legació.

Al·legacions realitzades per la representant del promotor en data 06/06/2022 sobre els informes d'altres administracions sobre la llicència d'activitat de l'agroturisme Possessió de s'Horta.

1.- Sobre l'informe de la D.G. de Recursos Hídrics. Servei d'aigües subterrànies.

Sobre la consideració de l'informe que el document ambiental de l'expedient preveu que l'abastiment serà a través del pou existent i de la xarxa municipal. El pou existent, AAS_5502, té autoritzat un cabal de 0.5 lts/seg (1800lts/hora) i un volum anual de 3000 m3 per usos agrari i domèstic. Ni el projecte d'activitats ni l'AIA quantifiquen les necessitats d'aigua potable.

El promotor al·lega que:

«Les necessitats de consum d'aigua per a l'agroturisme se quantifiquen en:

- Aigua per a regadiu: consum mitjà diari: 1369,9 lts
- Aigua per al consum turístic: consum màxim diari a ple rendiment = 11983,2 lts.
- Consum màxim anual 2874, 32 m3»

Sobre la consideració de l'informe que dins l'expedient AAS_5502 no consta cap sol·licitud de canvi d'ús a agroturisme i no s'ha pogut comprovar que la titularitat de l'aprofitament d'aigua es correspon amb el promotor del projecte.

El promotor al·lega:

«En data 1/6/2002, amb número de registre REGAGE22e00021938134 SOCIO GRM sol·licita formalment mitjançant instància a la Direcció General de Recursos Hídrics la gestió de canvi d'ús amb els departaments corresponents.»

Sobre la consideració de l'informe que per poder autoritzar el canvi d'ús agroturisme serà necessari sol·licitar el canvi i l'informe favorable previ de la direcció general de Salut Pública i Participació.

El promotor al·lega:

«En aquest cas, en el tràmit anterior sol·licitat a la Direcció General de Recursos Hídrics haurà d'estar inclòs l'informe favorable de la Direcció General de Salut Pública i Participació.»

2.- Sobre l'informe de la Conselleria de Salut i Consum. D.G. de Salut Pública. Servei de Salut Ambiental.

Sobre la segona consideració de l'informe que no es podrà utilitzar l'aigua de la captació AAS_5502 per a l'abastiment de les edificacions (ús: aigua de consum humà) fins que no es disposi de l'autorització corresponent.

El promotor al·lega:

«Com s'ha dit en el punt anterior 1.3 a través de la gestió de la Direcció General de Recursos Hídrics, la Direcció General de Salut Pública haurà disposat l'autorització requerida»

<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/54/1134975>





3 i 4.-Sobre els informes del Consell de Mallorca, de la Direcció Insular de Territori i Paisatge i l'informe de la Direcció Insular de Patrimoni.

El promotor indica que són informes favorables.

5.- Sobre l'informe de caràcter desfavorable de la Conselleria d'Agricultura, Pesca i Alimentació. D.G. d'Agricultura, Ramaderia i Desenvolupament Rural. Servei de Reforma i Desenvolupament agrari.

El promotor cita textualment les argumentacions de l'informe realitzat per l'Ajuntament en data 17/05/2022.

6.- Sobre l'informe de la Conselleria de Transició Energètica, Sectors Productius i Memòria Democràtica. Direcció General Energia i Canvi Climàtic.

Sobre el fet de millorar més, si finalment el promotor opta per la instal·lació de panells fotovoltaics.

El promotor al·lega:

«L'informe rebut de la Conselleria, amb qualificació energètica A, recomana millorar encara més les mesures de reducció del consum energètic, entre les que estan incloses i grafiades en el projecte els panells fotovoltaics.

Ens ratificam en la nostra intenció d'afegir aquestes instal·lacions, aportant un pressupost ja sol·licitat en 2021, pendent d'actualitzar, estimant una inversió addicional de 64.707 € (Document 1)»

7.- Sobre l'informe de la D.I d'Urbanisme. Departament de Territori del Consell de Mallorca.

Sobre l'informe favorable indica:

L'informe de l'arquitecta d'Urbanisme de l'Ajuntament de Felanitx, de data 08/02/2022 en relació projecte d'agroturisme i tots els seus documents annexes presentats, conclou el següent:

«El projecte compleix amb la normativa urbanística»

8.- Sobre l'informe del Servei Tècnic de la D.I. de Transició i Ordenació Turística del Consell de Mallorca.

Sobre el sisè punt de l'informe de descripció de la proposta segons la documentació que indica que les unitats existents de l'edifici principal tornen a ser d'ús residencial privat o per a ús del personal, i el nombre total de places no es veu afectat. No es presenten plànols modificats de l'edifici principal amb els nous usos. I sobre la consideració tècnica de que encara que mancaria aportar un projecte complet reflectint totes les edificacions en el seu estat definitiu.

El promotor al·lega:

«S'adjunta document amb quadre explicatiu dels usos privats i d'agroturisme en cada una de les fases i la seva proposta final, així com els plànols requerits de dita proposta. (Document 2)»

I sobre la consideració tècnica de que s'ha d'actualitzar el certificat de l'explotació agrícola d'acord amb les noves dades de la parcel·la.

El promotor al·lega:

«La unificació de les parcel·les existents en una única referència cadastral no modifica les parcel·les agrícoles. El Sigpac (Sistema d'Informació geogràfica de Parcel·les Agrícoles) conserva els número de referència de les parcel·les agrícoles, no de les cadastrals. Adjuntam informe del FOGAIBA de 4/12/2019 on s'observa que els fruiters i les oliveres (inscrits en la DO com explicat a l'informe ambiental), i que no han variat, estan a la parcel·la agrícola 124. Se sol·licità al registre del FOGAIBA un certificat actualitzat en reunió presencial de 15/02/2022, no rebut encara. S'ha sol·licitat novament repetidament. Esperam rebre-ho pròximament. (DOCUMENT 3)»

I sobre la consideració tècnica de que la disposició transitòria vuitena del PIAT, s'han de complir les disposicions d'aplicació directa en el cas dels projectes d'obra o d'implantació d'usos que hagin sol·licitat l'autorització, llicència o títol habilitant amb posterioritat al 28 de juliol de 2018.

El promotor al·lega:

«El projecte compleix amb la normativa»

I sobre la consideració tècnica de que amb les modificacions introduïdes als edificis annexos 2 i 3 s'hauria de valorar l'aplicació dels articles

<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/54/1134975>





30 i 42, de qualitat paisatgística en establiments turístics en sòl rústic i paràmetres ambientals, respectivament.

El promotor al·lega:

«Aquest projecte en la seva forma definitiva compleix sobradament amb tots els paràmetres d'aquests articles, i estan explicats àmpliament en l'informe d'Avaluació Ambiental Ordinària i els seus annexes d'Incidència Paisatgística i Canvi Climàtic presentats el 28/10/21.

Sol·licita que s'admeti i que s'elabori un informe per l'Ajuntament una resposta amb aquestes al·legacions a remetre a la CMAIB per incloure en l'expedient.

Al·legacions realitzades per la representant del promotor en data 15/02/2023 sobre l'informe de la DIA del projecte de l'agroturisme Possessió de s'Horta dirigides a la Conselleria de Medi Ambient i Territori – Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears (RE 137 20/02/2023) i realitzades per la representant de l'entitat mercantil SOCIO GRM, S.L.

1.- Sobre la construcció de la piscina per motius ambientals. Dimensions i volum hídic.

El promotor al·lega:

“La legalització de la piscina es va aprovar definitivament en data 21.08.2019 (amb demora de 4 anys per causes que ara no venen al cas). Reproduïm aquest plànol a la pàgina següent.

Malgrat això, hem comprovat que a la redacció del primer “Proyecto de Actividad de Agroturismo con obras menores” presentat en data 18.07.2017 es va produir un error material humà, per escriure l'enginyer-redactor del projecte, a la Memòria, una descripció equivocada, atribuint una fondària errònia de 1,40 mts. Als plànols només hi constava la superfície de làmina d'aigua, sense més detalls.

Es tracta d'un error al projecte inicial, on no es descrivia la piscina real, actual i des de 1995, sinó un altre tipus, clarament equivocat. Demanem disculpes per això i adjuntem un certificat de l'enginyer autor del projecte, Sr. Sebastià Vich, explicant amb detall aquest error material.”

A més, als annexes inclouen el “Certificat de l'enginyer industrial signat en data 13/02/2023 en el qual declara sobre la seva responsabilitat que hi va haver un error material sobre la descripció i medicions de la piscina i corrobora amb dates de documentació i plànols. I finalitza amb:

“Con lo cual la realidad del menor volumen corresponde a:

- Volumen real del vaso actual: 67,16 m3
- Volumen proyecto nuevo vaso: 60,41 m3
- Diferencia de volumen: 6,75 m3 menos con respecto actual

Lo que corresponde al objetivo medioambiental de reducción de consumo de agua, siguiendo las pautas generales derivadas de la resolución/documento de alcance 60/2020 del presidente de la CMAIB de 18/07/2021.

Lo que CERTIFICO a los efectos correspondientes de subsanación de errores administrativos ante la CMAIB, como prevé el artículo 109.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas que dispone que:

“Las Administraciones Públicas podrán, asimismo, rectificar en cualquier momento, de oficio o a instancia de los interesados los errores materiales, de hecho o aritméticos existentes en sus actos.

La posibilidad legal de rectificación de plano de los errores de hecho debe ceñirse a los supuestos en que el propio acto administrativo revele una equivocación evidente por sí misma y manifiesta en el contenido del acto, susceptible de rectificación, sin afectar a la pervivencia del mismo; en definitiva este procedimiento únicamente es admisible para rectificar omisiones o errores materiales, no declaraciones conceptuales de inequívoco carácter jurídico...”

Sol·liciten la substitució de la piscina amb els paràmetres projectats a l'Informe d'Avaluació Ambiental Ordinària.

2.- Sobre l'explotació agrària preferent.

El promotor cita la Llei 8/2012 consolidada i la DT sisena i l'article 44 b), així com l'article 85 de la Llei agrària 12/2014 de 16 de desembre de les Illes Balears:

“1. A los efectos de esta ley, se entienden por actividades complementarias agroturísticas de diversificación agraria relacionadas con el destino o la naturaleza de las fincas, las actividades vinculadas a una explotación agraria preferente siguientes: a) Los agroturismos. b) Los

<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/54/1134975>





refugios. c) Las actividades de agroocio. d) Las actividades de agrocultura

2. No se sujetan en ningún caso a esta ley las actividades previstas en el apartado anterior u otras análogas, reguladas en la normativa turística o en otra normativa sectorial, cuando las realicen personas físicas o jurídicas que no tengan la consideración de titulares de una explotación agraria preferente.”

“2. Las actividades complementarias agroturísticas de diversificación agraria relacionadas con el destino o la naturaleza de las fincas mencionadas en el artículo anterior, en todo aquello no regulado en esta ley y que tenga relación con actividades de tipo turístico, se regularán por lo que establece la Ley 8/2012, de 19 de julio, de turismo de las Illes Balears.”

Sol·licitem la declaració ambiental favorable sense la prescripció de l'etiqueta “explotació agrària preferent”, per no crear inseguretats jurídica.

3.- Sobre nombre de places turístiques i residencials.

Al·leguen que respecte a “s'hauran d'adaptar a les edificacions existents legalment establertes en el moment de la sol·licitud”

El promotor cita la Disposició Addicional primera de la Llei agrària 12/2014 de 16 de desembre de les Illes Balears i que l'edificació principal com els edificis annexos es varen començar a restaurar per fases el 1995 i no es va construir res de nou sinó rehabilitar. Adjunten la fitxa del catàleg de patrimoni del T.M de Felanitx i la portada de l'expedient de rehabilitació de 18/02/1999 de l'Ajuntament de Felanitx.

Respecte a “El nombre de places no superarà les 40 (incloent en aquestes 40 places les turístiques i les residencials)” inclouen un primer apartat “aspectes jurídics” citant la Llei 8/2012, de 19 de juliol de Turisme de les Illes Balears, l'article 44 Classificació i categories apartat 2 i 3 sobre “dependències” destinades a l'habitatge del propietari i del personal, i no places turístiques. A més indiquen que disposen de 12 places ETV al·legant un increment de 28 places. I

“I si considerem ara la quantitat total agregada amb la concessió de l'agroturisme, i les 8 denominades dependències és de només 26+8= 36 places”.

Seguidament, inclouen un segon apartat sobre “aspectes formals de la presentació” allà on indiquen:

“A l'anterior informe d'avaluació simplificada, vam estimar que no era necessari especificar la seva existència perquè, òbviament, aquestes dependències no són i no poden ser considerades places turístiques.

En canvi ara, a l'informe molt posterior d'avaluació ordinària, derivat de la Resolució/document d'abast del President de la CMAIB, era necessari referir-nos a aquestes dependències perquè respecte del primer informe s'han introduït canvis (com s'explica amb detall a l'informe d'avaluació ordinària, pàgina 120) amb millores mediambientals (consum zero d'energia als edificis annexos i altres molt significatives) i que convé aprofitar més per l'ús turístic que pel privat. Calia explicar aquests canvis.”

A continuació hi ha un apartat sobre que “els espais de família i empleats no representen cap càrrega afegida” i inclouen un apartat d'“inviabilitat econòmica” argumentant la sostenibilitat mediambiental relacionada amb l'activitat agrària, la cura de la finca i l'eficiència de l'establiment i un altre apartat sobre “els eventuals efectes de la reducció de places de turisme per tal de donar allotjament al personal” continuen amb un apartat sobre aspectes de conservació mediambiental recollida a l'informe d'avaluació ordinària” indicant contingut de l'EIA, pàgines 102 i 103. A continuació, inclouen un apartat d'aspectes històrics i de conservació del patrimoni històric, cultural i paisatgístic citant el Vol 1 de “Possessions de Felanitx” per Tomàs Vibot.

Finalment, sol·liciten que aquesta resolució de la CMAIB contempli la declaració ambiental favorable limitada a les 40 places turístiques, independentment de qualsevol autorització referida a les “dependències” de família i personal descrites al l'Informe d'avaluació Ambiental Ordinària que ens pogués correspondre segons els òrgans substantius, d'acord a la normativa aplicable (Llei 8/2012, de 19 de juliol, de Turisme, Article 44.3) i/o altres motius aprovats per aquells mateixos òrgans administratius competents.

Així mateix, sol·liciten que es revisin les conclusions de l'Informe sobre la Declaració d'Impacte Ambiental i si s'escau, modificar-les abans de la votació.

CONSIDERACIONS TÈCNIQUES

1.- Sobre la Ubicació. La ubicació del projecte d'activitat amb obres menors 17/07/2017 que és el projecte bàsic presentat, sobre el que s'inclouen documents annexes per aquest procediment, indica que l'emplaçament de l'activitat és:

«parcel·les nº 124, 15 (Sexta Volta 356) y parte de las parcelas nº 1, 24 (Sexta Volta 355), 126 y 564). Polígono nº 31. 07670 S'Horta Nova – Felanitx.»

En el procediment simplificat, respecte a la llicència d'activitat i les parcel·les a les quals es feia referència, segons el cadastre es podien

<https://www.caib.es/eboibfront/> D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233





identificar, en el polígon 31, les parcel·les 14, 126, 564 i 1279. I l'expedient d'activitat feia referència a aquestes parcel·les però en el projecte i al document ambiental només es refereixen a les parcel·les 15, 1 i 124 o (el que és el mateix 1279). La resta de parcel·les no apareixien a la zona d'estudi del document ambiental i només apareixien en el projecte al títol i a l'apartat d'emplaçament on indicaven que l'emplaçament de l'activitat seria el de totes les parcel·les esmentades. La parcel·la 126 fa 26.830 m2, la parcel·la 564 fa 808 m2, la parcel·la 1279 fa 18.157 m2, la parcel·la 14 fa 943 m2 (dades cadastre IDEIB).

A la resolució de subjecció al procediment ordinari es va demanar expressament que s'aclarís aquest aspecte:

«Respecte a la llicència d'activitat i les parcel·les a les quals es fa referència en el projecte, s'inclouran les parcel·les i s'explicarà, cas per cas, tots els aspectes que donin claredat i no deixin cap mena de dubtes sobre aquestes, fent referència a la totalitat de la finca i no a una part. Si una parcel·la amb un habitatge i una piscina no formaran part de l'activitat d'agroturisme, i serà d'ús privat, però la superfície d'aquesta s'inclou dintre del projecte, es clarificarà que l'habitatge en qüestió està exclòs de l'activitat.»

Això es va sol·licitar perquè apareixia la parcel·la 126 del polígon 31 amb una superfície construïda de 509 m2 de l'any 1997 de construcció amb 26.830 m2 segons el cadastre i 27.536,50 m2 segons el visor PTM del Consell de Mallorca, i en la documentació no incloïa l'habitatge i la piscina que hi ha a aquesta parcel·la. Segons els mapes del projecte no quedava clar perquè estava a l'àmbit d'actuació de les reformes ni de l'activitat.

A la documentació inclosa en aquest procediment ordinari, segons l'annex 2 «Modificaciones de los edificios anexo 2 y anexo 3 y de la piscina» amb data 19/08/2021:

«Se ha realizado una unificación de las parcelas, con lo cual, el emplazamiento de la actividad ahora es: DS Sexta Volta Polígono 31, Parcela 1279. 07670 – s'Horta Nova – Felanitx. La referencia catastral es 07022A031012790000WF.»

La parcel·la disposa d'una dispensa del compliment de la parcel·la mínima de 21.000 m2 d'acord amb la Resolució motivada del Conseller de Turisme de 27/03/2003.

Per tant, la present DIA farà referència únicament a la parcel·la 1279 (o el que és el mateix 15,1 i 124) del polígon 31 i en cap cas a les parcel·les 14, 126, 564 del mateix polígon 31 que apareixen en el projecte inicial i en el títol dels nous documents presentats per aquest procediment com «Emplazamiento: Parcela 1279 (antes parcelas nº124, 15 (Sexta Volta 356) y parte de las parcelas nº1, 14 (Sexta Volta 355), 126 y 564 Polígono 31.»

2.- Sobre el canvi d'ús. L'edificació principal té ús residencial i les edificacions annexes legalitzades el 21/08/2019 d'acord a la DT 10a de la LOUS tenen ús agrícola, en data 13/11/2019 l'Ajuntament expedeix el certificat número 2019 -0465 i l'activitat es duu a terme amb número de registre AG/352.

Segons l'informe del Servei d'Ordenació del Territori del Consell de Mallorca (09/05/2022):

«Per poder realitzar l'activitat d'allotjament turístic sembla ser que s'haurà de fer un canvi d'ús a agroturisme ja que l'edificació principal té ús residencial i les annexes d'ús agrícola.»

3.- Sobre les places i unitats d'allotjament. L'agroturisme ofereix 40 places, en l'actualitat s'anuncia amb 16 unitats d'allotjament, o 20 habitacions depèn de la plataforma en la que s'anuncia. Segons la documentació presentada:

«Els documents annexos al Projecte d'activitats d'agroturisme per a obres menors de data 17/07/2017, més el projecte bàsic i d'execució presentat ara tenen per objecte les modificacions tant a la distribució i nova ubicació de les unitats d'allotjament en els edificis Annex 2 i Annex 3 com donar compliment a les condicions d'integració paisatgística i ambiental establertes a l'informe ambiental, a part del condicionament ambiental de la piscina.»

EDIFICIS	UNITATS D'ALLOTJAMENT	PLACES TURÍSTIQUES
EDIFICI PRINCIPAL (P.S, P.B., P1, P2)	8 UA	18 PLACES
EDIFICI ANNEX 2 (P. BAIXA)	5 UA	10 PLACES
EDIFICI ANNEX 3 (P. BAIXA)	6 UA	12 PLACES
TOTAL	19 UA	40 PLACES

Al Projecte d'activitats es plantegen 18 unitats d'Alotjament turístic i 40 places; en els documents annexos es plantegen 19 Unitats d'Alotjament turístic i 40 places: Finalment, les 8 habitacions existents restants, 4 a l'edifici principal i a 4 a l'edifici annex 4 seran utilitzades pel propietari i pel personal respectivament.»





Tipologia	Places	Núm. d'allotjaments
Hotels	3.261	9
Apartaments	1.321	23
Hotel apartaments	750	2
Agroturismes i hotels rurals	450	20
Hostals	110	3
Hostatgeria i turisme interior	66	3
Vivendes turístiques vacacionals (ETV)	5.167	764
TOTAL	11.125	824

Places turístiques i tipus d'allotjament turístic del T.M. de Felanitx Font: Informe de l'Ajuntament de Felanitx de data 19/05/2022 en compliment de l'ordenat pel la Batlia I d'acord amb l'article 22.3 Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost.

Els documents tècnics aportats han introduït modificacions substancials en relació amb el projecte inicial, data de visat de la darrera modificació, i s'informen els documents visats l'any 2021.

Segons l'informe del Servei d'ordenació del Territori del Consell de Mallorca de 09/05/2022 «A les modificacions presentades es mantenen les 40 places turístiques però s'hi afegeixen 8 places de caràcter residencial respecte del projecte original, destinades al propietari i al personal que ha d'atendre l'establiment. Per tant, als efectes d'impacte ambiental i d'estalvi de recursos es convenient considerar les 48 places que utilitzaran les instal·lacions que serveixen al funcionament de l'Agroturisme com són l'energia, sanejament, aigua potable, etc.»

Segons el document ambiental el 24/04/2003 s'obté l'autorització prèvia de la Conselleria de Turisme per disposar en s'Horta Nova de 12 habitacions i 24 places turístiques. Per raons alienes a la propietat i per «causes sobrevingudes» (Carta del 30/07/2012 del Dept. d'Urbanisme i Territori del Consell de Mallorca, Expt 065/2006) se decidí cancel·lar aquest primer projecte d'agroturisme.

Segons el document ambiental en data 30/05/2017 se va procedir a donar d'alta 6 habitacions i 12 places turístiques ETV Expte 2309/2017 a la D.G de Turisme, essent substituïdes aquestes 12 places turístiques per 40 places turístiques a la modalitat d'agroturisme amb efectes 18/07/2017 produint-se un increment de només 28 places turístiques.

Segons el document ambiental «En la fórmula de l'agroturisme proposada, se minimitza l'impacte ambiental resultant de la creació de 40 places, absorbint les anteriors 12 concedides com a ETV, amb un número d'usuaris finals de 28 places.»

Per tant, amb el n° 10.523 de DRIAT i registre entrada 6543 i data 30/05/2017 hi ha autoritzades 6 habitacions i 12 places turístiques com a ETV Estàncies Turístiques en Viviendas (Habitatges).

Segons l'Informe de Turisme – Servei Tècnic (Consell de Mallorca) sobre l'activitat d'agroturisme a la finca rústica de s'Horta Nova, subjecte a avaluació d'impacte ambiental ordinària en data 18/05/2022, a l'apartat amb el títol de dades d'arxiu de l'establiment AG/352 Possessió de s'Horta:

18/07/17 Inscripció de l'establiment al Registre d'empreses i activitat turístiques, amb 18 unitats i 40 places.

15/10/2018 Resolució denegatòria de la inscripció i posterior estimació en data 08/01/20 del recurs interposat.

31/08/20 Notificació de l'alta de l'establiment amb capacitat de 16 unitats i 40 places d'acord amb l'informe de la inspecció de Turisme de 17/07/20, i tramesa a altres administracions.

26/10/20 L'Ajuntament de Felanitx comunica que està pendent la tramitació d'AIA en la CMAIB.

26/11/20 Sol·licitud d'informe sobre el requisit de llicència d'activitat corresponent a l'establiment, del cap del Departament d'Ordenació i Planificació Turística a l'Ajuntament de Felanitx, com a Administració competent per valorar la situació urbanística/mediambiental, per tal d'aclarir si l'establiment de referència disposa de llicència d'activitat, com a títol habilitant per poder exercir l'esmentada activitat turística.

I en el mateix informe a l'apartat de consideracions tècniques diu:

«Segons els antecedents de les tramitacions realitzades, consta inscrit al Registre d'empreses turístiques un establiment d'agroturisme amb 16 unitats i 40 places, ubicades a l'edifici principal i l'annex 4, segons es reflecteix a l'informe d'inspecció de juliol 2020.

«Aquestes dades de capacitat no coincideixen amb les reflectides al projecte original d'activitat, que va sol·licitar llicència en juliol de 2017 i que ara es modifica.





- D'acord amb els antecedents indicats, l'expedient d'inscripció al registre de Turisme encara es troba pendent de confirmació de l'obtenció de llicència. Si partim de la consideració d'un establiment turístic existent i amb llicència d'activitat en vigor i de canvi d'ús a turístic de les edificacions, les modificacions proposades no contradiuen la normativa urbanística, encara que mancaria aportar un projecte complet reflectint totes les edificacions en el seu estat definitiu.”

El procediment d'avaluació d'impacte ambiental de tipus ordinari prové d'una anterior tramitació d'un procediment simplificat en el qual es varen sol·licitar 40 places turístiques.

Al projecte del procediment simplificat es varen tramitar 18 UA i 40 places repartides entre l'Edifici principal (15 UA), l'annex 3 (2 UA) i l'annex 4 (1 UA). Al procediment Ordinari es tramiten 19 UA i 40 places turístiques repartides de la següent manera: Edifici principal (8 UA), l'annex 3 (6 UA) i l'annex 2 (5 UA) aquesta vegada l'annex 4 passa a tenir 4 places residencials i inclouen unes altres 4 places residencials a l'edifici principal. Segons l'administració de l'activitat turística no es diferencien les places turístiques i les residencials.

4.- Sobre l'activitat agrícola.

A la resolució de subjecció al procediment ordinari es va demanar expressament que s'aclarís aquest aspecte:

«L'activitat d'agroturisme és una activitat complementària del sector primari, que pretén generar rendes afegides a les de l'activitat agrària que permetin mantenir l'explotació agrària i aquesta activitat turística està condicionada a que es mantingui una explotació agrícola, ramadera o forestal a la parcel·la vinculada a l'activitat turística. El projecte especificarà l'activitat agrícola que duu a terme i ho corroborarà amb documents, fotografies, etc.»

Segons l'informe desfavorable del cap del Servei de Reforma i Desenvolupament Agrari amb data 08/04/2022, la finca rústica forma part de l'explotació agrària Socio GRM i està inscrita en el registre amb el número 15.485 com a General amb una superfície total d'explotació de 5,33 ha que genera 0,25 Unitat de Treball Agrari (UTA). El cap de Servei informa desfavorablement d'acord amb la Llei agrària vigent que regula l'activitat d'agroturisme com una activitat agrària complementària dins una explotació agrària preferent.

Segons l'informe del Servei Tècnic de Turisme del Consell de Mallorca amb data 18/05/2022:

«S'ha d'actualitzar el certificat de l'explotació agrícola d'acord amb les noves dades de la parcel·la»

Segons l'article 96.1 de la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears, l'exercici de totes les activitats complementàries que assenyalen l'article 95 només podran realitzar-se en edificacions legalment existents que no estiguin fora d'ordenació, que es poden reformar però no ampliar per albergar la nova activitat, i mentre es mantingui el caràcter d'explotació agrària preferent.

La derogada Llei agrària 12/2014, de desembre, agrària de les Illes Balears, en la seva versió vigent des de 14/01/2016 fins 31/12/2017 també deia a l'article 86.1 que

“L'exercici de totes les activitats complementàries assenyalades en l'article anterior només pot tenir lloc en edificacions existents a l'entrada en vigor d'aquesta llei i mentre se mantingui el caràcter d'explotació agrària preferent. La pèrdua d'aquesta condició suposa la prohibició de l'exercici d'aquestes activitats, sense perjudici de les responsabilitats en que s'haurien incorregut en matèria urbanística o que preveu aquesta llei.”

Seguidament, en el següent apartat diu:

“Les activitats complementàries agroturístiques de diversificació agrària relacionades amb el destí o naturalesa de les finques esmentades en l'article anterior, en tot allò no regutat per aquesta llei i que tinguin relació amb activitats de tipus turístic, se regularan pel que estableix la Llei 8/2012, de 9 de juliol, de turisme de les Illes Balears.”

Atès que l'activitat turística és una activitat complementària a l'activitat agrícola -ramadera i segons la normativa en matèria agrícola i turística s'ha de realitzar sota unes condicions i característiques determinades, per a realitzar l'activitat turística s'exigirà un mínim en el compliment d'aquests requisits de l'activitat agrícola i l'actualització de les dades de l'explotació agrícola. Així mateix, no es podran eliminar els peus d'arbres de l'activitat agrícola per a la implantació de la instal·lació fotovoltaica i es cercarà una altra ubicació.

Com a mesura compensatòria, es demanen les “mateixes condicions i característiques d'una explotació agrària preferent” pel fet de realitzar una activitat de tipus secundari (turística) relacionada amb una activitat principal (agrària).

5.- Sobre la data de sol·licitud.

L'Ajuntament de Felanitx, addueix a l'informe del TAG d'Urbanisme amb data 17/05/2022 que l'exigència de ser una explotació agrària de caràcter preferent exigida per a ser d'agroturisme no li és d'aplicació.





Ho argumenta pel fet que la Llei 8/2012, de 19 de juliol de turisme de les Illes Balears que se li ha d'aplicar a aquest expedient és aquella que està en vigor des del dia 22 de juliol de 2012 fins al dia 31 de desembre de 2017 pel fet que la sol·licitud del promotor per al permís d'instal·lació i d'obres per exercir l'activitat d'agroturisme es va presentar davant l'Ajuntament en data 18 de juliol de 2017.

Les edificacions objecte del projecte no s'han legalitzat fins el 21/08/2019 i l'estat de l'adquisició de la llicència d'activitat no s'ha aclarit fins 11/11/2019.

L'Ajuntament de Felanitx defensa que la modificació de l'article 44.1 apartat b) de la Llei 8/2012, de 19 de juliol de turisme de les Illes Balears no li és d'aplicació i en conseqüència, no li és d'aplicació tota la legislació anterior a la data de presentació de la sol·licitud davant l'Ajuntament.

Hi coincideix l'informe del Servei d'Ordenació del Territori del Departament de Territori del Consell de Mallorca per al procediment ordinari d'aquesta avaluació d'impacte ambiental en data 09/05/2022, segons el qual: "Com es va dir a l'informe d'aquest servei de data 20 de juny de 2020 a aquest projecte, degut a la data d'inici de tramitació, no li afecta el règim d'aplicació del PIAT" recordant el que va informar en el procediment simplificat.

Això no obstant, es fa constar que, l'informe del Servei Tècnic de Turisme del Consell de Mallorca del 18/05/2022 afirma que revisats els documents tècnics aportats i vist que s'han introduït modificacions substancials en relació amb el projecte inicial així com en relació amb les dades de l'establiment AG/352 inscrit al Registre d'Empreses Turístiques, aquest nou informe el redacta en base a la normativa urbanística vigent en data de visat de la darrera modificació, i s'informen els documents visats l'any 2021.

6.- Sobre la legislació.

L'Ajuntament, s'acull a la legislació ambiental actual i fent ús de l'article 22.3 del Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears que determina que:

«l'òrgan substantiu podrà incloure un informe sobre qüestions ambientals que consideri rellevants, a més d'aquelles que puguin incidir directament en el procediment ambiental»

I per aquest motiu ha inclòs un informe de l'enginyer i l'administrativa 19/05/2022 sobre aspectes turístics i aspectes tècnics de l'Estudi d'Impacte Ambiental presentat pel promotor que està resumit en l'apartat de Tramitació on es fa una relació dels d'informes rebuts.

Per altra banda, segons l'Informe de Turisme – Servei Tècnic (Consell de Mallorca) sobre l'activitat d'agroturisme a la finca rústica de s'Horta Nova, subjecte a avaluació d'impacte ambiental ordinària en data 18/05/2022 a l'apartat dades de l'establiment inscrit al Registre d'Empreses i Activitats Turístiques indica:

“En data 28 i 30 de desembre de 2021, el promotor SOCIO GRM S.L. ha presentat sengles projectes de reforma per acollir-se a l'article 7 de la Llei 2/2020, de 15 d'octubre. Aquesta norma es pot aplicar només a establiments legalment inscrits al Registre abans de l'1 d'agost de 2017.”

7.- Sobre els canvis de la documentació de l'any 2021. Segons el document titulat annex 2 (agost 2021) es proposa un canvi del projecte a l'apartat 3 d'aquest document:

«Se ha optado por, utilizando las ultimas tecnologías medioambientales y manteniendo el mismo número de plazas autorizado, dotar al establecimiento de nuevas habitaciones climatizadas para uso exclusivo de agroturismo, sustituyendo estas habitaciones actuales del ala privada del edificio principal y algunos espacios previstos como salas en el proyecto inicial. El uso privado de las estancias familiares y de empleados está previsto por la ley 8/2012 de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears (BOIB nº 106, de 21/07/2012). Las habitaciones antiguas y salas sustituidas se destinaran a uso de empleados del agroturismo y al uso privado de la familia, como en el pasado, con lo cual el número de plazas hoteleras, 40, no se verá afectado.....»

Por otro lado, se indican las modificaciones previstas a la actual piscina ya legalizada, para su adaptación a los requerimientos generales medioambientales tal como se describirá en el apartado oportuno del presente documento»

Els edificis objecte d'aquest annex 2 (agost 2021) són l'edifici annex 2 (amb 10 places) amb 386,77 m2 i edifici annex 3 (amb 12 places) amb 497,61 m2 i la piscina objecte de reforma amb una superfície de 36 m2.

Segons la documentació aportada no es podia comprovar que disminuïa la profunditat, ni tampoc el volum d'aigua requerit, que augmentava com a resultat d'incrementar la làmina d'aigua. D'acord amb la documentació aportada a les darreres al·legacions RE SAA-CMAIB 137 de 20/02/2023 hi va haver un error material de transcripció en la documentació aportada en el procediment simplificat i adjunten certificat de l'enginyer explicant-lo. Finalment, es comprova que disminueix el volum d'aigua requerit per a la piscina i se suprimeix el condicionant sobre la piscina.





En el document annexe d'ampliació del document Annex 2 amb data setembre 2021 preten afegir documentació gràfica i descriptiva dels edificis annex 2 i annex 3, les instal·lacions de la piscina i la instal·lació fotovoltaica.

Segons l'Informe de Turisme – Servei Tècnic (Consell de Mallorca) sobre l'activitat d'agroturisme a la finca rústica de s'Horta Nova, subjecte a avaluació d'impacte ambiental ordinària en data 18/05/2022 a l'apartat “Descripció de la proposta segons la documentació indicada al punt 2 d'aquest informe”:

“S'indica que les unitats existents de l'edifici principal tornen a ser d'ús residencial privat o per a ús del personal, i el nombre total de places no es veu afectat. No es presenten plànols modificats de l'edifici principal amb els nous usos.”

8.- Els impactes derivats del projecte a la fase de construcció / obres tendran a veure amb la reforma de les edificacions; l'edifici principal i l'annex 3 amb 14 UA i 30 places turístiques ja està executat, per tant quedaria pendent l'annex 2, amb 5 UA i 10 places i l'annex 1 com a magatzem. La piscina, l'adequació de les zones exteriors, l'eliminació de vegetació, la presència de maquinària i el transport de materials, l'increment de renou i pols produït per la fase d'execució.

9.- Els impactes de la fase de funcionament tendran a veure amb, l'augment de la presència humana i els impactes derivats d'aquesta presència com l'increment del renou, del consum de recursos, de residus per gestionar, de contaminació lumínica, l'augment de factors de risc i la degradació paisatgística. No incrementarà sensiblement tenint en compte que ja es comercialitzen 40 places. Atès que l'activitat turística és una activitat complementària a l'activitat agrícola -ramadera -forestal i segons la normativa en matèria agrícola i turística s'ha de realitzar sota unes condicions i característiques, es limitarà l'increment de places ja siguin turístiques o residencials tenint en compte el consum de recursos i efectes ambientals derivats com és el consum d'aigua, la generació de residus, etc.

10.- El promotor planteja una petita instal·lació fotovoltaica de la qual inclou una possible ubicació i un pressupost. La reducció dels impactes sobre el consum energètic es pot encara millorar, si finalment el promotor opta per la instal·lació de panells fotovoltaics. El projecte preveu la instal·lació d'una planta fotovoltaica formada per 48 plaques i preveu la sembra de vegetació de baix requeriment hídric per tal de millorar el paisatge extrínsec. En relació a la neteja de les plaques fotovoltaïques, es prioritzarà la neteja en sec d'aquestes i l'ús d'aigües regenerades. En relació amb la ubicació, no es considera adient l'eliminació d'arbres per a la implantació de la instal·lació de panells fotovoltaics i es cercarà una altra ubicació.

11.- Recurs Hídric. Segons el projecte la finca compta amb una instal·lació d'abastiment d'aigua potable mitjançant el subministrament d'aigua de xarxa i aigua de pou per tant l'abastiment serà a través del pou existent i de la xarxa municipal. Així mateix, les necessitats de consum d'aigua per a l'agroturisme les quantifiquen en les al·legacions presentades. Per a ús agrícola per a reguiu és de 1369,9 lts i l'aigua per a consum turístic màxim diari (a ple rendiment) és de 11983,2 lts. El consum anual és de 2874,32 m³

Segons aquestes dades, l'agroturisme necessita 13.353,1 litres/dia en situació de ple rendiment. Per tant, en situació de ple rendiment el 89,74 % del recurs hídric es destinarà a l'ús turístic i el 10,26 % a l'ús agrícola.

El pou existent, AAS_5502, té autoritzat un cabal de 0.5 lts/seg (1800lts/hora) i un volum anual de 3000 m³ per usos agrari i domèstic. Ni el projecte d'activitats ni l'AIA quantifiquen les necessitats d'aigua potable.

Ha de quedar garantida la quantitat i qualitat de l'aqüífer 1819M1 Sant Salvador.

L'agroturisme disposarà d'aigua provinent de l'efluent del sistema de tractament de les aigües residuals com a font alternativa per al reg de l'explotació agrària. El sistema de depuració projectat es considera que compleix amb els requisits establerts a l'article 80 i l'annex 3 del PHIB 2019, per als establiments d'hostaleria amb una capacitat superior a 12 habitants equivalents i millora la situació actual.

Segons el document Avaluació d'Impacte Ambiental Ordinària, el sistema de depuració se basarà en un sistema de SBR dimensionat per a 76 habitants-equivalent, el qual depura l'aigua fins a valors del 96% , i s'instal·larà un separador de greixos prèvia a la sortida de les aigües residuals de la cuina. El sistema d'evacuació de les aigües depurades projectat es basarà en un sistema d'infiltració per zona verda.

Aquests aigües seran només emprades per a la superfície sembrada de l'explotació agrària i en cap cas per a les zones enjardinades.

Segons el document titulat annex 2 (agost 2021) es proposa una actuació mediambiental a l'apartat 1.31.1.2 :

«La piscina disminuirà su profundidad a una cota de seguridad mayor, reduciendo su volumen de agua y consumo energético, sin aumento de ocupación; mientras compensa el aumento de su lámina de agua con la menor superficie ocupada de zócalos. La suma de la lámina de agua actual 36 m² mas la fiola de piedra que la contiene (12m³) representan 48 m², que resulta la nueva superficie del espejo de agua de la piscina, que carece de zócalo.»

a l'apartat 1.31.1.3 Tipo de piscina diu:





«La piscina propuesta es del tipo 3A según el artículo 2 del Real Decreto 742/2013, de 27 de septiembre, por el que se establecen los criterios técnico-sanitario de las piscinas.»

Segons l'apartat 1.31.1.4.3:

«Las dimensiones de la piscina, acorde a la tendencia actual, serán las indicadas a continuación:

- Longitud total: 15 m.
- Anchura total 3,2 m.
- Profundidad constante: 1,4 m.
- Volumen total: 60,41 m³»

Segons aquest document el vas de la piscina actual és de 67,16m³ i es vol disminuir el vas a 60,41 m³ per la disminució de la profunditat. Emperò al procediment simplificat la piscina es va descriure amb les dimensions següents:

Una profunditat 1,4 m, i una làmina d'aigua de 36 m² i 53 m³ volum, amb un "vaso" de compensació de 5,3 m³. L'aigua s'obté a partir de la xarxa d'aigua.

La nova proposta indica la mateixa profunditat i canviar la la fiola de pedra per més volum d'aigua. Per tant, la làmina d'aigua passarà de 36 m² a 48 m². El volum també incrementarà passant de 53 m³ a 60,41 m³. La documentació presentada afirma que disminuirà el volum d'aigua amb la reforma proposada al projecte però la documentació presentada contradiu aquesta afirmació que les reformes impliquen una reducció del volum d'aigua (de 67,16 m³ a 60,41 m³).

S'accepta la documentació sobre la piscina, i l'errada en la descripció d'aquesta en el procediment simplificat, tenint en compte que el volum en m³ realment disminueix enfront a la piscina existent malgrat incrementa la làmina d'aigua.

Sobre la possibilitat de l'ús d'aigües pluvials, segons consta al document presentat annex de canvi climàtic, la possessió de s'Horta Nova duu molt de temps realitzant la recollida d'aigua pluvials mitjançant les teulades de les cinc edificacions. El projecte planteja la revisió i reforma si escau de les teulades per a promoure la recuperació màxima de l'aigua.

Les noves edificacions que es projecten, suposen la regularització de 40 places turístiques, i el total de places que preveu l'agroturisme són 48. Un nombre considerable de places que duen associat un consum de recursos apreciable. En relació amb el recurs hídric i la manca d'aigua del nostre àmbit geogràfic, i concretament amb les previsions d'aquest agroturisme, es preveu un impacte significatiu sobre l'elevat consum d'aquest recurs per part de l'activitat turística en relació amb l'activitat agrícola. Per tot això, s'opta per no incrementar el volum hídric destinat a la piscina, la quantitat del recurs hídric destinat a l'ús turístic no s'incrementarà i no es podrà ampliar en volum. Per tot això, en primer lloc s'optà per no incrementar el volum hídric destinat a la piscina, i no incrementar la quantitat del recurs hídric destinat a l'ús turístic. Una vegada revisada la documentació, s'accepta l'esmena de la piscina i es podrà fer d'acord amb el projecte presentat.

12.- En general, les actuacions previstes impliquen una disminució del consum energètic, segons la documentació presentada, i en el cas de la climatització per aerotèrmia d'aquest projecte l'eficiència energètica serà del 25% enfront a altres sistemes de climatització convencional. Aquest sistema de ventilació i escalfament d'aigua sanitària està acompanyat d'una millora en l'aïllament tèrmic mitjançant tancament opacs, així com tancament de forats a l'edifici mitjançant vidres dobles. A més, es proposa un seguit d'idees i mesures per a l'ús dels diferents aparells elèctrics d'una forma més eficient, les quals són correctes per a la consecució d'una reducció del consum energètic. Segons la documentació presentada, la qualificació energètica obtinguda en relació amb el consum d'energia primària no renovable és «A», i en relació amb les emissions de diòxid de carboni és «A». Totes dues representen el màxim grau en relació amb la qualificació energètica.

13.- Segons la documentació, les alternatives plantejades 0, 1, 2 i 3 en descriu les tres primeres com a inviables i l'alternativa 3 que consisteix en el projecte presentat la descriu com a la millor alternativa possible. Els requeriments de l'article 35 de la Llei 21/2013 d'avaluacions ambientals sobre les alternatives diu que aquestes han de ser «diverses alternatives raonables estudiades que tinguin relació amb el projecte», per tant, no s'haurien de plantejar alternatives inviables, no és acceptable des del punt de vista de l'anàlisi tècnic de l'expedient atès que si no eren viables no s'haurien d'haver presentat com alternatives raonables.

Atès

1.-Que s'ha modificat el projecte informat en la tramitació de l'AAE simplificada de la Resolució del president de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears per la qual es formula l'informe d'impacte ambiental sobre el projecte de l'agroturisme a la finca s'Horta Nova, polígon 31, parcel·la 124 al TM de Felanix, Mallorca (45a/2020) en la qual, el projecte es va subjectar al procediment ordinari. I en aquest procediment a efectes ambientals s'avaluen 48 places entre les 40 turístiques i les 8 residencials/treballadors, una modificació de la piscina així com la reforma de les edificacions annex 1 i 2, la inclusió d'una petita instal·lació de plaques fotovoltaiques per a autoconsum, una depuradora i un separador de greix.





2.-Que s'han recaptat els informes favorables amb condicions del Servei de Salut Ambiental, Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera, Servei d'Aigües Subterrànies i el Servei d'Estudis i Planificació del Govern de les Illes Balears i els informes favorables amb condicions del Servei Jurídic d'Urbanisme, del Servei de Patrimoni Històric, del Servei d'Ordenació del Territori i del Servei Tècnic de Turisme del Consell de Mallorca.

3.-Que és una explotació agrària inscrita en el registre amb el número 15.485 com a de caràcter "General" amb una superfície total d'explotació de 5,33 ha que genera 0,25 Unitat de Treball Agrari (UTA) però no se li pot aplicar la Llei 13/2019, de 31 de gener, Agrària de les Illes Balears, vigent i que la Direcció General d'Agricultura, Ramaderia i Desenvolupament Rural, mitjançant el servei de Reforma i Desenvolupament agrari, ha informat de forma desfavorable l'objecte del projecte des del punt de vista agrari. I la documentació aportada sobre l'activitat agrària no està actualitzada i és incompleta.

4.- Que l'agroturisme està en actiu i oferta 40 places turístiques i 16 UA o 20 habitacions segons la plataforma.

5.- La CMAIB ha d'informar tenint en compte que la reforma interior proposada a l'annex I i II no suposa efectes ambientals significatius i s'inclouen reformes que milloraran la situació actual com són una depuradora d'oxidació total, un separador de greixos i una possible instal·lació fotovoltaica d'autoconsum i respecte de les places turístiques no suposaran un increment real de recursos donat que ja es produeix. En tot cas, i dins del marge del que disposa, limitarà l'increment de places que es pretén tenint en compte, que es tracta d'una activitat complementària a l'activitat agrícola -ramadera-forestal i la normativa en matèria agrícola, turística i ambiental que li és d'aplicació.

Conclusions

Per tot l'anterior, es formula la declaració d'impacte ambiental **favorable** a la realització del projecte d'activitat d'agroturisme de s'Horta Nova, polígon 31, parcel·la 1279, al TM de Felanitx, Mallorca basat en els projectes «Anexo 2: «Proyecto de actividad de agroturismo con obras menores. - Modificaciones de los edificios anexo 2 y anexo 3 y de la piscina. AGOSTO 2021» i «Ampliación del documento Anexo 2 al Proyecto de actividad de agroturismo con obras menores. - Modificaciones de los edificios anexo 2 y anexo 3 y de la piscina. SEPTIEMBRE 2021.» i «Proyecto Básico y Ejecución. Mejoras de iluminación natural y ahorro energético en edificios exteriores anexo 2 y 3 de la posesión de s'Horta (Felanitx) mediante ampliación de número de claraboyas y huecos preexistentes. Apéndice al anexo nº 2 del «Proyecto de actividad de agroturismo con obras menores», redactat per l'enginyer industrial Sebastià Àngel Vich Sancho Col·legiat nº 470, signat i visat 150245/0001 de 19/08/2021, visat 150245/0002 de 08/09/2021, visat 11/10184/21 de 18/10/2021 respectivament, a sol·licitud de SOCIO GRM S.L., al concloure's que previsiblement no es produiran impactes ambientals adversos significatius, sempre que es compleixen les mesures preventives, correctores i/o compensatòries i el Pla de Vigilància Ambiental de la documentació ambiental signada per Francisco Mullor Ruiz de CONAMBA, S.L. Consultores Ambientales de Baleares amb data d'octubre de 2021 així com els annexes de canvi climàtic i d'incidència paisatgística a més dels condicionants següents:

1.- La present DIA farà referència únicament a la parcel·la 1279 (o el que és el mateix 15,1 i 124) del polígon 31 i en cap cas a les parcel·les 14, 126, 564 del mateix polígon 31 que apareixen en el projecte inicial i en el títol dels nous documents presentats per aquest procediment com «Emplazamiento: Parcela 1279 (antes parcelas nº124, 15 (Sexta Volta 356) y parte de las parcelas nº1, 14 (Sexta Volta 355), 126 y 564 Polígono 31.»

2.- Atès que l'activitat turística és una activitat complementària a l'activitat agrícola -ramadera i segons la normativa en matèria agrícola i turística s'ha de realitzar l'aprofitament de les edificacions existents:

- S'assegurarà l'explotació agrària de la parcel·la durant tota la vida útil de l'agroturisme que, com a mesura compensatòria, haurà d'assolir les mateixes condicions i característiques d'una explotació agrària preferent, abans de l'autorització definitiva del projecte.
- L'activitat de l'agroturisme quedarà limitada a les edificacions existents legalment establertes en el moment de la sol·licitud de dia 18 de juliol de 2017 NRG 2017 4094 i en compliment de la normativa agrària vigent en aquell moment.
- Es farà una actualització de les dades de l'explotació agrícola d'acord amb les dades de la parcel·la 1279 del polígon 31 del T.M de Felanitx.

3.-El nombre de places no superarà les 40 i s'hauran d'adaptar a les edificacions existents legalment establertes en el moment de la sol·licitud, tramitant-se les autoritzacions o baixes pertinents davant la conselleria de turisme.

4.- Es presentarà un refós de plànols que reflecteixi la totalitat dels canvis per a una correcta lectura del projecte definitiu i que no es doni lloc a cap confusió. Tenint en compte la documentació presentada en la tramitació d'aquest procediment d'Avaluació d'Impacte Ambiental i els condicionants de la present Declaració d'Impacte Ambiental. En aquest plànols es presentarà una ubicació alternativa per a les plaques fotovoltaïques que no impliquin la retirada de peus arboris.

5.- Per tal d'assegurar la correcta gestió del recurs hídic que es pretén destinar a ús turístic, i donat que s'exposa la presència de pous amb un ús sense regularitzar a la parcel·la:

- En relació al subministrament d'aigua potable, en cas de voler emprar la captació AAS_ 5502 ubicada a la parcel·la objecte del

<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/54/1134975>



<https://www.caib.es/eboibfront/> D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233



Aquesta és una còpia autèntica imprimible d'un document electrònic. Podeu comprovar la seva validesa al següent enllaç:
<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=f2f449e60ba39d3764e9b1585af3566f01e607be56574db978342a1c3de5cc7a>
CSV: f2f449e60ba39d3764e9b1585af3566f01e607be56574db978342a1c3de5cc7a



projecte, prèviament haurà de regularitzar la seva situació (tramitar el canvi d'ús) al Servei d'Aigües Subterrànies de la DGRH. No es podrà fer servir cap pou mentre no estigui degudament autoritzat per la D.G. de Recursos Hídrics. Només es podrà fer servir el recurs per a l'ús per al qual s'hagi autoritzat. Per poder autoritzar el canvi d'ús agroturisme serà necessari sol·licitar el canvi i l'informe favorable previ de la Direcció General de Salut Pública i Participació.

- S'haurà de justificar anualment la disponibilitat de recurs hídric, en quantitat i qualitat, per cobrir les necessitats de l'agroturisme i incloure en el PVA. Per això, s'ha de presentar el càlcul de les necessitats hídriques (consum màxim anual previst i consum punta de la temporada alta) de l'agroturisme i de l'explotació agrària i justificar la procedència del volum de l'aigua anteriorment calculat (pous legalitzats, aljubs d'emmagatzematge d'aigua de pluja de les teulades de l'edifici, ...).
- El titular del sistema de depuració ha de presentar la comunicació prèvia i la declaració responsable segons les especificacions de l'article 80 i l'annex 3 del PHIB 2019.
- El sistema de depuració de les aigües residuals ha d'assegurar la no contaminació dels aqüífers i haurà de complir el que disposa l'article 81.3 del Reial Decret 701/2015, de 17 de juliol, pel qual s'aprova el Pla Hidrològic de la Demarcació Hidrogràfica de les Illes Balears, segons annex IV sobre sistemes autònoms de depuració del Pla Hidrològic de les Illes Balears.
- Es prioritzarà la neteja en sec i l'ús d'aigües regenerades per a la neteja de les plaques fotovoltaïques.

6.- Per tal d'assegurar la correcta gestió dels residus i atès que la zona presenta un nivell de la vulnerabilitat a la contaminació d'aqüífers moderat, s'atindrà al que disposa l'art. 2.1c) del Decret llei 1/2016, de 12 de gener, de mesures urgents en matèria urbanística:

«Durant l'execució de les obres, s'han d'adoptar les màximes precaucions per evitar l'abocament de substàncies contaminants, incloses les derivades del manteniment de les maquinàries».

A més a més, es recolliran i gestionaran adequadament els residus generats durant l'execució de les obres, retirant-los de l'espai una vegada finalitzades les obres, i lliurant-los a un gestor de residus autoritzat.

L'emmagatzematge de residus i de substàncies perilloses, utilitzades durant les obres i que puguin contaminar el medi es mantendran a cobert i en zones impermeabilitzades.

7.- Com a mesura compensatòria, s'instal·laran almenys tres punts d'abeurament d'aus arran de terra distribuïts i separats en la parcel·la objecte del projecte. Aquests hauran de tenir un dipòsit d'aigua amb un dispositiu que reguli l'entrada i sortida d'aigua i s'haurà de fer un manteniment regular per disposar sempre d'aigua.

8.- Com a mesura compensatòria, quedarà prohibit l'ús de pesticides, altres verins i adobs sintetitzats, als terrenys agrícoles, d'enjardinament i tota la parcel·la objecte del projecte. Es farà el control de la vegetació, de les plagues i la gestió dels fertilitzants mitjançant pastura amb ramat o amb mitjans mecànics o bé amb productes aptes en agricultura ecològica. En tot cas, la composició de les zones de jardí estaran dissenyades amb espècies de plantes autòctones, característiques de l'hàbitat natural de l'entorn de la parcel·la, de baix consum d'aigua. Es tendran en compte les prohibicions detallades al catàleg Espanyol d'espècies invasores (Real Decret 630/3013, de 2 d'agost, pel qual es regula el catàleg Espanyol d'espècies exòtiques invasores), igualment es prohibirà la plantació d'espècies potencialment invasores.

9. Es recorda que és d'obligat compliment la normativa relativa a l'ús de l'aigua de consum humà, prevenció i control de la legionel·losi i piscines:

- Reial decret 742/2013, de 27 de setembre, pel que s'estableixen els criteris tècnic-sanitaris de les piscines.
- Decret 53/1995, de 18 de maig, pel que s'aproven les condicions higiènics – sanitàries pels establiments d'allotjaments turístics i les d'ús col·lectiu.
- Reial decret 865/2003, de 4 de juliol, pel que s'estableixen els criteris higiènic - sanitari per a la prevenció i control de la legionel·losi.
- Real decret 140/2003, de 7 de febrer, pel que s'estableixen els criteris sanitaris de la qualitat de l'aigua de consum humà.
- Decret 53/2012, de 6 de juliol, sobre vigilància sanitària de les aigües de consum humà de les Illes Balears.

No es podrà utilitzar l'aigua de la captació AAS_5502 per a l'abastiment de les edificacions (ús: aigua de consum humà) fins que no es disposi de l'autorització corresponent.

Es recorda que les aigües pluvials recollides en cas que es destinin a ús sanitari, hauran de complir amb allò establert a un Pla d'autocontrol i vigilància que inclogui tractament i control de la qualitat de l'aigua subjecte al vistiplau de la Direcció General de Salut Pública i Consum.

Es recorda que la solució de les edificacions i instal·lacions que es proposin, han de respondre funcionalment i formalment a les característiques tipològiques, estètiques i constructives pròpies del sòl rústic que exigeix la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic de les Illes Balears, en cas d'intervenció constructiva a les tanques de la propietat, s'ha de complir amb el que diu l'apartat respectiu de la Norma 22 del PTIM, així com també s'ha de tenir en compte que no es poden obrir nous camins privats externs a la finca. A part d'això, a l'hora de col·locar rètols publicitaris seran com a màxim de 0,20 m2 i integrats amb l'entorn.

<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/54/1134975>





Es recorda que segons la disposició transitòria vuitena del PIAT, s'han de complir les disposicions d'aplicació directa en el cas dels projectes d'obra o d'implantació d'usos que hagin sol·licitat l'autorització, llicència o títol habilitant amb posterioritat al 28 de juliol de 2018. Amb les modificacions introduïdes als edificis annexos 2 i 3 s'hauria de valorar l'aplicació dels articles 30 i 42, de qualitat paisatgística en establiments turístics en sòl rústic i paràmetres ambientals, respectivament.

Es recorda que el promotor de les obres ha de presentar una declaració responsable a la Direcció General de Recursos Hídrics de la instal·lació del sistema de recollida d'aigües residuals escollit per a l'habitatge o l'edifici que garanteixi la protecció del domini públic hidràulic (model DGRH de declaració responsable a la web dma.caib.es).

Aquesta proposta de Declaració d'Impacte Ambiental s'emet sense perjudici de les competències urbanístiques, turístiques, de gestió o territorials de les administracions competents i de les autoritzacions o informes necessaris per a l'obtenció de l'autorització.

(Signat electrònicament: 24 d'abril de 2023)

La secretària general

Catalina Inés Perelló Carbonell
Per suplència del president de la CMAIB
(BOIB núm. 26, de 28/02/2023)

<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/54/1134975>



<https://www.caib.es/eboibfront/> D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233



Aquesta és una còpia autèntica imprimible d'un document electrònic. Podeu comprovar la seva validesa al següent enllaç:
<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=f2f449e60ba39d3764e9b1585af3566f01e607be56574db978342a1c3de5cc7a>
CSV: f2f449e60ba39d3764e9b1585af3566f01e607be56574db978342a1c3de5cc7a



Govern de les Illes Balears

DOCUMENT ELECTRÒNIC

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ

f2f449e60ba39d3764e9b1585af3566f01e607be56574db978342a1c3de5cc7a

ADREÇA DE VALIDACIÓ DEL DOCUMENT

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=f2f449e60ba39d3764e9b1585af3566f01e607be56574db978342a1c3de5cc7a>

INFORMACIÓ DELS SIGNANTS

Signant

ARXIU ELECTRÒNIC DEL GOVERN DE LES ILLES BALEARS
COMUNITAT AUTÒNOMA DE LES ILLES BALEARS

Firma amb segell de temps: 02-02-2026 11:36:31 GMT+0100

METADADES ENI DEL DOCUMENT

Identificador: ES_A04003003_2026_imp1k6bja4fd6968v692158qhihuvq

Nom del document: DOC_AMBIENTAL-1.pdf

Versió NTI: <http://administracionelectronica.gob.es/ENI/XSD/v1.0/documento-e>

Tipus de document: Altres

Estat elaboració: Altres

Òrgan: A04003003

Data captura: 02-02-2026 10:25:48 GMT+0100

Origen: Ciutadà

Tipus de signatura: Pades

Pàgines: 69



Aquesta és una còpia autèntica imprimible d'un document electrònic. Podeu comprovar la seva validesa al següent enllaç:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=f2f449e60ba39d3764e9b1585af3566f01e607be56574db978342a1c3de5cc7a>

CSV: f2f449e60ba39d3764e9b1585af3566f01e607be56574db978342a1c3de5cc7a