



Document d'abast del projecte d'Agroturisme Na Gosta (TM de Santanyí)

Documentació

1. En data 22 de novembre de 2021 té entrada a la CMAIB ofici i model de l'Ajuntament de Santanyí, de sol·licitud de document d'abast de l'estudi d'impacte ambiental del *Projecte d'Agroturisme Na Gosta (TM de Santanyí)*, d'acord amb l'art. 34 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, i resguard del pagament de la taxa (RE SAA 1.024).

La tramesa inclou, en format digital, document d'inici, signat per la Sra. Irene Moya Pais, geògrafa, de la consultora Enginyeria i Medi Ambient de les Illes Balears SL (EIMA), amb data 7 d'octubre de 2021. Inclou annex preliminar d'incidència paisatgística i avaluació inicial de repercussions ambientals sobre xarxa natura 2000. En la redacció del document d'inici també hi ha participat el Sr. Joan Simonet Pons, enginyer agrònom.

2. En data 7 de desembre de 2021, l'òrgan ambiental sol·licita informe de les següents administracions, per a l'elaboració del document d'abast:
 - Servei d'Ordenació del Territori i Urbanisme, de la DG de Territori i Paisatge.
 - Servei de Planificació al Medi Natural, de la DG d'Espais Naturals i Biodiversitat.
 - Servei d'Agricultura (DG d'Agricultura, Ramaderia i Desenvolupament Rural), de la Conselleria d'Agricultura, Pesca i Alimentació.

C/ del Gremi de
Corredors, 10
(Polígon de Son Rossinyol)
07009 Palma
Tel. 971 17 60 88
cmaib.caib.es



- Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera (DG d'Energia i Canvi Climàtic), de la Conselleria de Transició Energètica, Sectors Productius i Memòria Democràtica.
- DG d'Emergències i Interior, de la Conselleria de Presidència, Funció Pública i Igualtat.
- DG de Salut Pública, de la Conselleria de Salut i Consum.
- Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl, de la DG d'Espais Naturals i Biodiversitat.
- Servei d'Estudis i Planificació, de la DG de Recursos Hídrics.
- Servei d'Aigües Subterrànies, de la DG de Recursos Hídrics.
- Servei de Costes i Litoral, de la DG de Territori i Paisatge.
- Servei de Protecció d'Espècies, de la DG d'Espais Naturals i Biodiversitat.
- DG de Turisme, de la Conselleria de Model Econòmic, Turisme i Treball.
- Servei de Reforma i Desenvolupament Agrari (DG d'Agricultura, Ramaderia i Desenvolupament Rural), de la Conselleria d'Agricultura, Pesca i Alimentació.
- Direcció Insular de Patrimoni, del Departament de Cultura, Patrimoni i Política Lingüística del Consell de Mallorca.
- Direcció Insular de Territori i Paisatge, del Departament de Territori del Consell de Mallorca.
- Direcció Insular d'Infraestructures, del Departament de Mobilitat i Infraestructures del Consell de Mallorca.
- Direcció Insular d'Urbanisme, del Departament de Territori del Consell de Mallorca.
- Amics de la Terra.
- Terraferida.
- GOB.

3. En data 17 de gener de 2022 té entrada a la CMAIB ofici i informe del Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera (DG d'Energia i Canvi Climàtic), de la Conselleria de Transició Energètica, Sectors Productius i Memòria Democràtica (RE VALIB 66.691).
4. En data 19 de gener de 2022 té entrada a la CMAIB ofici i informe de la Direcció Insular d'Urbanisme, del Departament de Territori del Consell de Mallorca (RE SAA 48).
5. En data 24 de gener de 2022 té entrada a la CMAIB informe del Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl, de la DG d'Espais Naturals i Biodiversitat (RE VALIB 68.319).

C/ del Gremi de
Corredors, 10
(Polígon de Son Rossinyol)
07009 Palma
Tel. 971 17 60 88
cmaib.caib.es





GOIB



6. En data 24 de gener de 2022 té entrada a la CMAIB informe de la DG d'Emergències i Interior, de la Conselleria de Presidència, Funció Pública i Igualtat (RE VALIB 68.351).
7. En data 4 de febrer de 2022 té entrada a la CMAIB informe del Servei d'Aigües Subterrànies, de la DG de Recursos Hídrics (RE VALIB 72.594).
8. En data 8 de febrer de 2022 té entrada a la CMAIB informe del Servei de Planificació al Medi Natural, de la DG d'Espais Naturals i Biodiversitat (RE VALIB 73.954).
9. En data 9 de febrer de 2022 té entrada a la CMAIB informe del Servei de Protecció d'Espècies, de DG d'Espais Naturals i Biodiversitat (RE VALIB 74.403).
10. En data 21 de febrer de 2022 té entrada a la CMAIB de desembre de 2021 té entrada a la CMAIB ofici i informe del Servei d'Estudis i Planificació, de la DG de Recursos Hídrics (RE VALIB 77.867).

MOTIU DE LA SOL·LICITUD I TRAMITACIÓ

Aquest projecte s'inclou al grup 10 - Projectes en espais naturals protegits, apartat 8 de l'annex I 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: *"Projectes d'urbanitzacions i d'instal·lacions hoteleres fora de les zones urbanes i construccions associades."*, raó per la qual està subjecte al procediment d'avaluació d'impacte ambiental ordinària, segons l'art. 13 del Decret legislatiu 1/2020.

No obstant això, el promotor sol·licita a l'òrgan ambiental, amb anterioritat a l'inici del procediment d'avaluació de l'impacte ambiental ordinària, que elabori un document d'abast de l'estudi d'impacte ambiental, tal com s'estableix a l'article 34 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre d'avaluació ambiental.

Per a aquest projecte durant la fase de consultes a les administracions i persones interessades afectades que preveu l'article 34.3 de la Llei 21/2013, s'han consultat els organismes i entitats següents:

- Servei d'Ordenació del Territori i Urbanisme, de la DG de Territori i Paisatge.
- Servei de Planificació al Medi Natural, de la DG d'Espais Naturals i Biodiversitat.
- Servei d'Agricultura (DG d'Agricultura, Ramaderia i Desenvolupament Rural), de la Conselleria d'Agricultura, Pesca i Alimentació.

C/ del Gremi de
Corredors, 10
(Polígon de Son Rossinyol)
07009 Palma
Tel. 971 17 60 88
cmaib.caib.es

<https://vd.caib.es/1647860777487-410156979-1709392780407066331>



- Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera (DG d'Energia i Canvi Climàtic), de la Conselleria de Transició Energètica, Sectors Productius i Memòria Democràtica.
- DG d'Emergències i Interior, de la Conselleria de Presidència, Funció Pública i Igualtat.
- DG de Salut Pública, de la Conselleria de Salut i Consum.
- Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl, de la DG d'Espais Naturals i Biodiversitat.
- Servei d'Estudis i Planificació, de la DG de Recursos Hídrics.
- Servei d'Aigües Subterrànies, de la DG de Recursos Hídrics.
- Servei de Costes i Litoral, de la DG de Territori i Paisatge.
- Servei de Protecció d'Espècies, de DG d'Espais Naturals i Biodiversitat.
- DG de Turisme, de la Conselleria de Model Econòmic, Turisme i Treball.
- Servei de Reforma i Desenvolupament Agrari (DG d'Agricultura, Ramaderia i Desenvolupament Rural), de la Conselleria d'Agricultura, Pesca i Alimentació.
- Direcció Insular de Patrimoni, del Departament de Cultura, Patrimoni i Política Lingüística del Consell de Mallorca.
- Direcció Insular de Territori i Paisatge, del Departament de Territori del Consell de Mallorca.
- Direcció Insular d'Infraestructures, del Departament de Mobilitat i Infraestructures del Consell de Mallorca.
- Direcció Insular d'Urbanisme, del Departament de Territori del Consell de Mallorca.
- Amics de la Terra.
- Terraferida.
- GOB.

Amb data d'avui, dels organismes i entitats consultats s'han rebut els següents informes o oficis de resposta:

- Informe del Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera (DG d'Energia i Canvi Climàtic), de la Conselleria de Transició Energètica, Sectors Productius i Memòria Democràtica:

Es conclou que:

1. L'EIA ha de contenir un estudi sobre canvi climàtic i energia que estableix la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica. Alguns punts a considerar a l'hora de fer aquest estudi no inclosos són:

- Habilitar zones dins dels terrenys que utilitzin ventilació natural, ombra de vegetació i evapotranspiració per tal d'aconseguir el confort tèrmic.

C/ del Gremi de
Corredors, 10
(Polígon de Son Rossinyol)
07009 Palma
Tel. 971 17 60 88
cmaib.caib.es





GOIB
/

- Es podria considerar aportar als clients vehicles alternatius per als seus desplaçaments (bicicletes...).
- L'enjardinament que es faci haurà de tenir en compte el conveni Europeu del Paisatge.
- Per reduir la petjada de carboni de la fase constructiva, es recomana l'ús de materials sostenibles. Es pot consultar al Catàleg de materials sostenibles de les Illes Balears que es pot consultar en el següent enllaç: https://dspace.uib.es/xmlui/bitstream/handle/11201/151761/Memoria_EPSU10_02.pdf?sequence=1

2. Es recorda que en la fase d'obres a més de les mesures correctores descrites al document inicial s'hauran de tenir en compte bones pràctiques per tal de minimitzar la contaminació atmosfèrica:

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

3. Per altra part, a més de la documentació que es referencia al Document Inicial, s'haurà de tenir en compte la següent documentació de referència:

Qualitat de l'aire:

- Informes anuals de qualitat de l'aire de les Illes Balears (<http://atmosfera.caib.es>).
- Llei 34/2017, de 15 de novembre, de qualitat de l'aire i protecció de l'atmosfera.

Canvi Climàtic:

- Estudi de vulnerabilitat enfront del Canvi Climàtic de les Illes Balears (<http://canviclimatic.caib.es>).
- Estudi de vulnerabilitat enfront del Canvi Climàtic de les Illes Balears territorialitzat per municipi (<http://canviclimatic.caib.es>).

- Informe de la Direcció Insular d'Urbanisme, del Departament de Territori del Consell de Mallorca:

S'informa que:

El nou ús d'agroturisme es tracta d'una resta d'activitat complementària del sector primari i s'emplaça dins de les següents categories de Sòl:

- Àrea d'Alt Nivell de Protecció (AANP), essent un ús prohibit amb les excepcions que pugui preveure el Pla Territorial, les de l'instrument de planejament general vigent o les de la declaració d'Interès General. En el present cas el Pla Territorial defineix que estaria prohibit l'ús d'agroturisme (Norma 16.3 a) en els

C/ del Gremi de
Corredors, 10
(Polígon de Son Rossinyol)
07009 Palma
Tel. 971 17 60 88
cmaib.caib.es





G
O
I
B
/

sistemes dunars, els illots, les zones humides, els cims, els barrancs, els penya-segats, els penyals més significatius i els terrenys qualificats com a element paisatgístic singular al Pla Provincial d'Ordenació de Balears de 1973. Dins les vigents Normes Subsidiàries disposa de la qualificació forestal.

- Àrea Natural d'Especial Interès (ANEI). Les edificacions existents es podran utilitzar, sempre que no hagin estat edificades en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de la seva construcció i anteriors a l'any 1956 com s'indica a l'article 27 del PIAT.

Es tracta en conjunt d'un ús condicionat, i, per tant, serà necessària la declaració d'interès general. En conseqüència el Consell Insular assoleix la condició d'òrgan substantiu i no administració afectada.

De la documentació presentada es fan les següents observacions:

- Malgrat s'indica dins l'Estudi Ambiental que hi ha sol·licitat l'Alta en el registre interinsular agrari (RIA), com a explotació agrària, serà necessari acreditar que l'agroturisme es trobi en una explotació agrària preferent. La disposició addicional catorzena de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, i afegí, com a requisit per als agroturismes, el fet que constituïssin una explotació agrària, ramadera o forestal preferent.*
- Serà necessari acreditar l'antiguitat i legalitat de les construccions que es destinin a agroturisme.*

Es conclou que:

En atenció a l'exposat, no procedeix l'emissió d'informe per part del Servei d'Urbanisme del Consell Insular de Mallorca en condició d'administració afectada, sinó que és el Consell Insular qui ha d'actuar com a òrgan substantiu.

A tal efecte, l'Ajuntament hauria de trametre la sol·licitud, juntament amb un informe municipal raonat, a fi que se'n declari d'interès general, de conformitat amb els articles 26 i 37 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears. I seria en aquest procediment on s'hauria de dur a terme la corresponent tramitació ambiental.

- Informe del Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl, de la DG d'Espais Naturals i Biodiversitat:

Es conclou que:

C/ del Gremi de
Corredors, 10
(Polígon de Son Rossinyol)
07009 Palma
Tel. 971 17 60 88
cmaib.caib.es

<https://vd.caib.es/1647860777487-410156979-1709392780407066331>





GOIB
/

Ateses les característiques i la naturalesa de l'assumpte de referència, s'informa el següent:

- La documentació aportada per al projecte d'agroturisme en qüestió, ja contempla i té en consideració l'aplicació de mesures específiques en matèria de prevenció d'incendis forestals (accessos i edificacions). Tot i això, es recorda que caldrà incloure totes les mesures determinades per la Resolució del Conseller de Medi Ambient i Territori, de 15 de febrer de 2021, d'aprovació de les instruccions per determinar les característiques específiques de les franges de seguretat i altres mesures d'autoprotecció en zones interfície urbano-forestal

(<https://xarxaforestal.org/wp-content/uploads/2021/05/Resolucio-franges-seguretat.pdf>) tant pel que fa a franges de seguretat, accessos i punts d'aigua.

- Informe de la DG d'Emergències i Interior, de la Conselleria de Presidència, Funció Pública i Igualtat:

Es conclou que:

Una vegada examinada la documentació, es considera que l'expedient de l'agroturisme de Na Gosta, al terme municipal de Santanyí, es pot informar favorablement, atès que recull mesures adequades per minimitzar el risc d'incendi forestal des del punt de vista de la seguretat de les persones, sense menyscar de la incorporació de les mesures que pugui establir la Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat, i del compliment de la normativa d'autoprotecció, si s'escau, quan s'iniciï l'activitat.

- Informe del Servei d'Aigües Subterrànies, de la DG de Recursos Hídrics:

Per part d'aquest servei no es veu cap impediment al projecte.

- Informe del Servei de Planificació al Medi Natural, de la DG d'Espais Naturals i Biodiversitat:

Es conclou que:

Per avaluar adequadament les repercussions del projecte a la Xarxa Natura 2000, el projecte i l'estudi d'impacte ambiental haurà de tenir en compte les següents consideracions, mesures preventives i/o correctores:

- a) L'estudi haurà d'avaluar el conjunt de les repercussions ocasionades per la totalitat de les actuacions derivades del projecte i dels projectes relacionats: la*

C/ del Gremi de
Corredors, 10
(Polígon de Son Rossinyol)
07009 Palma
Tel. 971 17 60 88
cmaib.caib.es





G
O
I
B



construcció, explotació de l'agroturisme i els usos previstos a la finca i als seus voltants (pàrquing, camins d'accés, itineraris, activitats d'oci, etc.).

- b) *Descripció dels tipus d'activitats actuals i de les activitats d'oci que es duran a terme a l'agroturisme, tant dins els límits de la finca, com en el seu voltant. Per ex., preveure les possibles activitats de passeig a peu, rutes a cavall, bicicleta, vehicles de motor, activitats esportives, caça, etc. Determinar si es podran realitzar lliurement, de forma guiada, etc.*
- c) *Delimitació de les àrees o camins del LIC i ZEPA on es realitzaran les activitats descrites a l'apartat anterior.*
- d) *Cartografia d'hàbitats d'interès comunitari en detall on es pugui comprovar que les actuacions del projecte, tant en fase d'obres com d'explotació, no suposaran l'afectació de superfícies d'hàbitat d'interès comunitari ni de cap espècie vegetal d'interès comunitari. Recerca d'exemplars d'*Helianthemum caput-felis* i possibles basses temporals.*
- e) *Àrees o llocs importants per a les aus i per a altres espècies d'interès comunitari (àrees de reproducció, concentració, repòs, etc.).*
- f) *La cartografia d'hàbitats i d'espècies relacionades en els apartats c i d han d'incloure el conjunt de les àrees on estigui previst realitzar activitats d'oci, camins d'accés, itineraris, pàrquing, o d'altre tipus relacionades a l'apartat a.*
- g) *Superfície d'hàbitat que es pot veure afectada directament o indirectament en fase de construcció i d'explotació, tant per destrucció directa, trepig de persones entre edificacions i els voltants, emissió de pols pel pas de vehicles, etc.*
- h) *Mesures preventives i correctores de l'afectació dels hàbitats i les espècies vegetals d'interès comunitari, durant les obres i durant la fase d'explotació del projecte:*
- *Pla de restauració i replantació de les superfícies o espècies afectades per les obres.*
 - *Prevenió del trànsit fora dels camins existents.*
 - *Compliment de totes les mesures de prevenció d'incendis forestals del Decret 125/2007, a l'hora de dissenyar els accessos i instal·lacions.*
 - *Prevenió de la pols en suspensió ocasionada pel trànsit de vehicles.*
 - *L'enjardinament s'ha de realitzar amb espècies pròpies dels hàbitats d'interès comunitari presents a l'espai.*
 - *Justificació que la reutilització de l'aigua de la piscina no causarà la salinització i/o contaminació del sòl.*
 - *El sòl del parc fotovoltaic s'ha de mantenir en condicions naturals.*
- i) *Mesures de prevenció de l'afectació a la fauna, durant les obres i durant la fase d'explotació del projecte:*

C/ del Gremi de
Corredors, 10
(Polígon de Son Rossinyol)
07009 Palma
Tel. 971 17 60 88
cmaib.caib.es

8

<https://vd.caib.es/1647860777487-410156979-1709392780407066331>



Adreça de validació:
<https://csv.caib.es/hash/1647860777487-410156979-1709392780407066331>
CSV: 1647860777487-410156979-1709392780407066331



GOIB

- Delimitació d'una zona d'exclusió de 500 m dels nius o dormidors dels rapinyaires (ja s'esmenta l'adopció de la mesura per *A. fasciata*).
- Realització de les obres i d'aquelles activitats que suposin un augment en la generació de renou, llum i un augment de la presència humana en el medi natural de juliol a febrer, fora del període reproductor de la major part de les espècies presents a la ZEPA.
- Prevenció de les molèsties a la fauna ocasionades pel renou procedent de les activitats realitzades en l'agroturisme (apartat c). Relació dels equips que generin renou (altaveus, generador, etc.), estima dels nivells d'emissió sonora, límits i horaris previstos.
- Avaluació de l'impacte produït sobre el medi nocturn procedent de l'enllumenat exterior. Estima dels nivells d'emissió lumínica, d'acord amb el tipus i densitat d'enllumenat exterior, i horaris previstos.

- Informe del Servei de Protecció d'Espècies, de DG d'Espais Naturals i Biodiversitat:

Es conclou que:

- Caldrà planificar mesures adients per prevenir els possibles efectes sobre les espècies protegides presents a la zona...
- Aquestes mesures s'aplicaran especialment al període de nidificació de l'Àguila coabarrada, de febrer a juliol, ja que es coneix la presència d'un nou d'aquesta espècie a menys de 500 metres de la ubicació del projecte. L'Àguila coabarrada és una espècie prioritària del Pla Terrasse, de recuperació, conservació i seguiment dels rapinyaires diürns de les Balears, catalogada a les Balears com En Perill d'Extinció (Resolució CMA 23/10/2017).
- No cal, en canvi, aplicar mesures específiques per a l'Àguila peixatera, ja que no hi ha constància de la nidificació d'aquesta espècie a la zona.
- Per altra banda, un dels valors de la ZEPA ES0000228 Cap de Salines és la presència d'hàbitats favorables a les aus estepàries, com el Sebel-lí, amb presència constatada a la zona. La nova activitat d'Agroturisme no ha de suposar un canvi en les pràctiques agrícoles ni la destrucció de la vegetació natural. Si l'activitat agrícola es manté en model extensiu, serà positiu per a tota la biodiversitat de la zona. S'hauran d'aplicar mesures de gestió directa dels hàbitats i de les espècies recollides a l'Estratègia de Conservació de les Aus d'Ambients Agraris de les Illes Balears i L'Estratègia de Conservació d'Aus Amenaçades Lligades a Medis Agro-Esteparis d'Espanya (pendent d'aprovació).
- Finalment, volem esmentar que hi ha constància de la presència d'espècies al·lòctones invasores. Es recomana la seva retirada i realitzar els enjardinaments amb espècies autòctones i de baix consum hídric.

C/ del Gremi de
Corredors, 10
(Polígon de Son Rossinyol)
07009 Palma
Tel. 971 17 60 88
cmaib.caib.es



- Informe del Servei d'Estudis i Planificació, de la DG de Recursos Hídrics:

S'informa que:

1. Segons el Reial decret 51/2019, de 8 de febrer, pel qual s'aprova el Pla Hidrològic de les Illes Balears 2019 (PHIB 2019), i la cartografia de la Direcció General de Recursos Hídrics, pel que fa a les masses d'aigua subterrània, a les masses d'aigua superficial, a les condicions geomorfològiques i a la normativa d'aplicació de la zona en estudi, s'ha d'indicar que:

a) Masses d'aigua subterrània:

Les obres projectades es localitzen sobre la MAS 1821M2 denominada Pla de Campos, és un aqüífer poc profund, la massa es troba en mal estat (químic i quantitatiu) i es troba en risc químic per clorurs i nitrats i en risc quantitatiu per explotació de més del 80% del recurs disponible, de no assolir el bon estat per 2021. És ZVCN.

El nivell de la vulnerabilitat a la contaminació d'aqüífers és moderat i la zona no es troba afectada per cap perímetre de restriccions de pous de proveïment urbà.

b) Masses d'aigua superficial:

En aquest sector no hi ha afecció de cap massa d'aigua superficial.

c) Condicions geomorfològiques:

La zona de l'agroturisme presenta pendents baixos, trobant-se aproximadament a la cota 55 m sobre el nivell de la mar. No hi ha cap APR d'esllavissament.

2. En relació al subministrament d'aigua potable de la finca mitjançant aigua de pluja, hi haurà de sol·licitar autorització a la Direcció General de Salut Pública i Participació. Pel que fa al subministrament d'aigua mitjançant camions cisterna, aquesta s'ha de dur a terme per empresa autoritzada, es recomana que l'aigua subministrada provingui d'una massa d'aigua en bon estat o sigui aigua dessalinitzada i que es realitzi un registre dels albarans o factures oficials dels volums subministrats.

3. En relació a la gestió de les aigües pluvials, es considera que el projecte s'adapta als criteris establerts a l'article 60 del PHIB 2019 "... Sempre que sigui viable, les noves edificacions disposaran de sistemes de recollida de pluja, amb l'objectiu d'emmagatzemar-les per a un ús posterior. Aquesta mesura serà obligatòria als nous habitatges unifamiliars i les edificacions situades en sòl rústic".

C/ del Gremi de
Corredors, 10
(Polígon de Son Rossinyol)
07009 Palma
Tel. 971 17 60 88
cmaib.caib.es

10

<https://vd.caib.es/1647860777487-410156979-1709392780407066331>



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/1647860777487-410156979-1709392780407066331>

CSV: 1647860777487-410156979-1709392780407066331

4. En relació a l'aparcament projectat per a 10 places, segons l'art. 60.8 del PHIB 2019, s'hauran d'adoptar sistemes de drenatge sostenible per a permetre la infiltració natural de les aigües pluvials de l'aparcament.

5. El sistema de depuració projectat compleix amb els requisits tècnics establerts a l'art. 80 i l'annex 3 del PHIB, per als establiments d'hostaleria amb una capacitat superior a 12 habitants equivalents.

6. En relació al sistema de geotèrmia que es pretén instal·lar, segons l'article 123 del PHIB 2019, hi haurà de sol·licitar una autorització de perforació a l'Administració hidràulica, sense perjudici de la resta d'autoritzacions que sigui necessari obtenir.

7. En relació al dipòsit de GLP que es vol instal·lar, s'atendrà al que disposa el Reial decret 656/2017, de 23 de juny, i el Reial decret 919/2006, de 28 de juliol, quant als requisits de l'obra civil i a l'emmagatzematge de gasos líquats del petroli a recipients fixes.

8. Per tal d'evitar l'afectació a les aigües subterrànies, es consideren adequades les tècniques i les mesures preventives adoptades en els procediments de neteja i en els possibles abocaments accidentals. Tot i això, atès que la zona presenta un nivell de la vulnerabilitat a la contaminació d'aqüífers moderat, s'atendrà al que disposa l'art. 2, punt 1 c) 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".

Antecedents

D'acord amb el document d'inici, s'ha presentat davant l'Ajuntament de Santanyí projecte amb títol "Projecte de segregació d'una porció de terreny de la finca registral núm. 7.292 de Santanyí i de la seva agrupació a les finques registrals núm. 15.802 i núm. 16.303 de Santanyí i número d'expedient 344/2021". Aquest projecte de segregació i agrupació de finques realitzat ha donat com a resultat l'obtenció d'una nova parcel·la registral, amb configuració georreferenciada i amb una superfície de 133.087,00 m² (finca de Na Gosta).

C/ del Gremi de
Corredors, 10
(Polígon de Son Rossinyol)
07009 Palma
Tel. 971 17 60 88
cmaib.caib.es

<https://vd.caib.es/1647860777487-410156979-1709392780407066331>



Parcela Catastral	Finca Registral	Referencia Catastral	Superficie Escritura (m ²)	Superficie Catastro (m ²)	Superficie Georreferenciada (m ²)
parte de la nº 2 del pol. 5 y nº 1 del pol. 6	7.292	a determinar	100.423,00	100.423,00	100.423,00
parte de la 945, pol. 5	15.802	parte de la nº 07057a005009450000fj	23.114,00	32.663,00	23.114,00
parte de la 945, pol. 5	16.303	parte de la nº 07057a005009450000fj	9.550,00		9.550,00
AGrupación de Parcelas			133.087,00		133.087,00

Fig.1.- Superficie de les finques registrals afectades pel projecte. Font: Document d'inici.

D'aquesta manera, l'explotació agrària existent prèviament ha dividit l'activitat en dues noves societats. L'explotació objecte del projecte, NA GOSTA SL, ha sol·licitat l'alta en el registre interinsular agrari (RIA), com a explotació agrària preferent, sent aquesta nova explotació agrària la titular de les parcel·les descrites anteriorment, amb l'objecte de poder desenvolupar l'activitat d'agroturisme, complint amb les condicions i els requisits previstos a l'art. 44 de la Llei 8/2012, de 18 de juliol, de Turisme de les Illes Balears, i l'art. 30 de la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears.

Descripció del projecte

L'objecte del projecte és la reforma integral i canvi d'ús a agroturisme d'unes edificacions abandonades, originalment destinades a ús militar, així com la construcció d'una piscina de nova planta, com a activitat complementària a l'explotació agrària de Na Gosta (TM de Santanyi), dedicada principalment al cultiu extensiu de cereals (farratge) i guaret de pastura, sempre en secà. Bona part de la finca és de tipus forestal.

L'agroturisme es desenvoluparà en les edificacions referides, les quals daten dels anys 1937-1955 i compten amb una superfície construïda total de 769,72 m², una superfície d'ocupació de 1.917,09 m² i un volum de 2.688,32 m³. Disposarà de 14 places turístiques (7 unitats d'allotjament). La piscina serà rectangular i disposarà d'una superfície de làmina d'aigua de 71,75 m² i 104,03 m³ de volum (ocupació total de terreny de 242,37 m², tenint en compte la superfície pavimentada), sense que sobresurti més de 0,50 m sobre el terreny. Els materials, colors i acabats plantejats, són els utilitzats en la resta de les edificacions (marés i enfoscats mallorquí), tradicionals a la zona. L'interior de la piscina serà amb tons ocres.

C/ del Gremi de
Corredors, 10
(Polígon de Son Rossinyol)
07009 Palma
Tel. 971 17 60 88
cmaib.caib.es

<https://vd.caib.es/1647860777487-410156979-1709392780407066331>





Fig.2.- Localització de l'àmbit d'actuació. Font: Document d'inici.

SUPERFICIE DE OCUPACIÓN (m²; Estado actual)		SUPERFICIE DE OCUPACIÓN (m²; tras reforma)	
OCUPACIÓN	m²	OCUPACIÓN	m²
Zona		Zona	
Edificio principal	576,77	Edificio principal	578,38
Edificación	458,95	Edificación	458,95
Superficie pavimentada	117,73	Superficie pavimentada	119,43
Anexo 01	75,61	Anexo 01	78,99
Edificación	73,24	Edificación	73,24
Escala exterior	2,37	Escala exterior	5,75
Torre de vigia	23,18	Torre de vigia	23,18
Edificación	21,15	Edificación	21,15
Escala exterior	2,03	Escala exterior	2,03
Caseta 01	12,17	Caseta 01	12,17
Edificación	11,13	Edificación	11,13
Zócalo	1,04	Zócalo	1,04
Caseta 02	1,99	Caseta 02	1,99
Caseta 03	27,99	Caseta 03	27,99
Búnker	58,43	Búnker	58,43
Caseta 04	77,09	Caseta 04	77,09
Galerías	796,64	Galerías	796,64
Otros elementos	22,05	Área piscina	242,37
		Piscina (Lámina de agua: 71,75 m²)	98,69
		Superficie pavimentada	143,68
		Otros elementos	19,86
Superficie de ocupación	1.671,9	Superficie de ocupación	1.917,09

Fig.3.- Superficies d'ocupació actuals i després de la reforma.
Font: Document d'inici.

C/ del Gremi de
Corredors, 10
(Polígon de Son Rossinyol)
07009 Palma
Tel. 971 17 60 88
cmaib.caib.es

<https://vd.caib.es/1647860777487-410156979-1709392780407066331>





G
O
I
B

Les edificacions on es desenvolupa l'agroturisme están compostes per múltiples volums dispersos dins de la parcel·la, de manera que es creen recorreguts interiors que permeten la circulació entre els diferents edificis. El volum principal disposa de planta en L i coberta de dos vessants. Els volums de l'Annex 1 i de les casetes 1, 3 i 4 disposen de planta rectangular i coberta inclinada de dos aiguavessos, a excepció de la caseta 3 que compta amb coberta a una aigua. La torre de guaita té una planta en forma de semicercle prolongat en quadrat amb coberta plana. El búnquer i les galeries són de manera irregular.

Les funcionalitats de l'agroturisme es distribueixen entre els edificis de la següent forma:

- Edifici principal: Es desenvolupa en planta baixa on trobam l'accés principal a l'agroturisme, dues sales d'estar, menjador, cuina, quatre dormitoris dobles i un senzill (per al personal de servei), cinc banys, lavabo, bugaderia i magatzems. Disposa de zona habilitada per a l'emmagatzematge dels residus generats, amb una superfície de 4 m².
- Annex 1: Es desenvolupa en dues plantes. A la planta baixa trobam la sala d'estar, un dormitori doble i un bany i en planta primera, un dormitori doble i un bany.
- Torre de guaita: Es desenvolupa en dues plantes. A la planta baixa trobam l'accés i un bany i a la planta primera un dormitori doble.
- Caseta 1: Es localitza el generador de suport a la producció elèctrica. Consisteix en un grup electrogen a gas d'emergència, per a cobrir la demanda energètica quan la fotovoltaica i l'eòlica no aportin el necessari.
- Caseta 2: control d'accés.
- Caseta 3: Se situen dos banys per a la piscina.
- Caseta 4: Es desenvolupa en dues plantes. A la planta baixa trobam la sala de càrrega de pellets i en planta soterrani la sala de calderes.
- Búnquer: Es desenvolupa en dues plantes. A la planta baixa trobam el gimnàs i en la planta soterrani l'spa.
- Galeries: Sala de màquines de la piscina, amb un aljub que subministrarà l'aigua per a omplir la piscina, i una altra sala de màquines per a les bombes de calor.

<https://vd.caib.es/1647860777487-410156979-1709392780407066331>

C/ del Gremi de
Corredors, 10
(Polígon de Son Rossinyol)
07009 Palma
Tel. 971 17 60 88
cmaib.caib.es





G
O
I
B



Segons el document d'inici, les obres de reforma integral, respectaran la tipologia constructiva de les edificacions existents:

- Edifici principal, annex 1 i casetes: Murs de càrrega de bloc de marés, forjats unidireccionals de cairats de fusta amb revoltó ceràmic pla o corba i coberta de bigues de fusta amb capa de compressió i revoltó ceràmic pla.
- Torre de guaita: Murs de càrrega de marés, compartimentació horitzontal de llosa massissa de formigó i coberta de llosa massissa de formigó.
- Búnquer i galeries: Murs de càrrega o contenció de formigó armat, forjats unidireccionals de cairats i casetones de formigó o de llosa massissa i cobertes de llosa massissa de formigó.

S'estima un consum d'aigua per a l'activitat de 727.102 l / any (edificacions + piscina + zones exteriors). L'agroturisme no disposa de proveïment d'aigua de xarxa municipal, per la qual cosa l'aigua de consum humà es subministrarà mitjançant camions cisterna a un aljub existent de 63 m³ de capacitat. Annex a l'aljub referit, es localitza un segon aljub, també de 63 m³ de capacitat, per a la recollida d'aigües pluvials de les cobertes dels edificis principals, destinades al reg, la neteja d'espais exteriors o, en cas de necessitat i amb un tractament previ de cloració i descalcificació, al consum humà. Les aigües pluvials també seran recollides, mitjançant un dipòsit de 6 m³, al "Mini-parc fotovoltaic" projectat, i reutilitzades per a les finalitats descrites anteriorment.

Respecte de les aigües residuals, es preveu la reutilització les aigües grises, generades en lavabos i dutxes, per a omplir les cisternes dels vàters i per al reg. També es comptarà amb un sistema de reutilització de les aigües de buidatge de la piscina i retro rentada de filtres amb un dipòsit de 10 m³, per al reg o la neteja d'espais exteriors.

Les aigües residuals (aigües negres) de l'agroturisme es tractaran mitjançant fossa sèptica d'oxidació total i posterior acumulació en tanc de 3 m³, per al seu possible aprofitament per al reg, una vegada clorada per a la seva desinfecció. En tot cas, aquelles aigües residuals procedents de la cuina i la bugaderia passaran per un sistema de desbast i separador de greixos, previ al seu tractament.

Es preveuen espais exteriors enjardinats, amb reg per degoteig, als voltants de les edificacions principals, en els quals es plantaran nous exemplars de vegetació present i característica de la zona, autòctona i de baix requeriment hídric. Es

C/ del Gremi de
Corredors, 10
(Polígon de Son Rossinyol)
07009 Palma
Tel. 971 17 60 88
cmaib.caib.es

<https://vd.caib.es/1647860777487-410156979-1709392780407066331>



mantindrà la vegetació existent, reduint al mínim l'eliminació d'elements arboris i arbustius, per necessitat de prevenció d'incendis forestals. En aquest sentit, s'executarà i mantindrà una franja exterior perimetral de seguretat al voltant dels edificis de l'agroturisme i instal·lacions de 30 metres d'amplària mínima, sense acumulacions de combustible vegetal, amb un desbrossament selectiu i amb aclarides i podes de la massa arbòria que permetin trencar la continuïtat vertical i horitzontal de la vegetació.

La demanda energètica de l'activitat es cobrirà majoritàriament amb fonts renovables, a excepció de la cuina, la bugaderia (rentadora i eixugadora) i el grup electrògen d'emergència (per als serveis essencials de l'establiment i el grup de pressió contraincendis), la demanda energètica dels quals serà coberta a partir de gas propà (GLP), ubicat a un dipòsit enterrat de 4.880 l, allunyat de les edificacions principals i molt a prop de camí existent, per a facilitar la càrrega dels camions. L'estima de consum energètic de l'agroturisme (electricitat + producció de fred + producció de calor) serà de 112.786 kWh / any. Es preveuen les següents instal·lacions a partir de fonts renovables, les quals cobriran aproximadament un 70 % d'aquesta demanda energètica:

- "Mini-parc fotovoltaic", compost per 125 mòduls, amb una potència total instal·lada de 42 kWp i ocupació de terreny de 400 m² d'ocupació de terreny. L'altura màxima, suports inclosos, serà de 0,60 m, i el cablejat serà soterrat. La ubicació triada se situa no gaire allunyada de les edificacions, a una sementera que es rotura cada dos anys (sense vegetació), per a evitar el creixement de vegetació, amb l'objecte de reduir el perill d'incendi a l'explotació agrària. Disposarà d'una bateria de liti per a l'acumulació de l'energia produïda, cobrint, d'aquesta manera, un 86% de la demanda elèctrica de l'agroturisme.
- Instal·lació microeòlica al camp, composta per 6 aerogeneradors verticals, d'1,8 kWp de potencia total i una altura total de 4 m, per cobrir entre un 4% i un 6% de la demanda elèctrica de l'agroturisme. El cablejat serà soterrat i la seva ubicació al mateix espai de les plaques fotovoltaïques, enfront d'aquestes. Disposarà de bateries d'acumulació de l'energia elèctrica produïda, amb una capacitat de 200 kWh, cobrint, d'aquesta manera, un 4-6% de la demanda elèctrica de l'agroturisme.
- Conjunt de 2 calderes de biomassa de pellets, amb una potència total de 80 kW i 2.000 l d'acumulació immediata, per a la producció d'ACS, la calefacció i la climatització de la piscina. L'estella necessària per al funcionament d'aquestes calderes s'obté de la pròpia finca i en l'explotació agrària, també propietat del promotor, únicament amb les restes pròpies de l'activitat de manteniment forestal. Es preveu que

<https://vd.caib.es/1647860777487-410156979-1709392780407066331>

C/ del Gremi de
Corredors, 10
(Polígon de Son Rossinyol)
07009 Palma
Tel. 971 17 60 88
cmuib.caib.es





G
O
I
B



cendres produïdes es puguin distribuir com a adob a l'explotació agrària.

L'aigua encaientida es distribuirà a 80°C al sistema de calefacció de la piscina, format per un bescanviador de 40 kW de plaques AISI 316/ 0.5 mm, i al sistema de producció d'ACS i sòl radiant, format per dos acumuladors de 500 l on es genera l'ACS de tot l'agroturisme i un circuit de distribució al sòl radiant. En aquest cas, es preveu cobrir íntegrament, mitjançant les calderes descrites, la demanda d'energia per a generar ACS a l'agroturisme.

- Geotèrmia tancada, d'altíssima eficiència, per a la climatització, compost per dues bombes de calor. Les refrigeradores tendran un sistema de bypass del compressor per permetre, quan es produeixin les condicions precises, que l'energia geotèrmica sigui enviada directament a la climatització, sense necessitat del consum elèctric.
- Grup de cogeneració, que funcionarà com un grup electrògen a gas d'emergència de 26kVA, quan la fotovoltaica i l'eòlica no aportin l'energia necessària, capaç de recuperar la calor que es genera en la crema per a encaientir l'aigua, que s'utilitzarà en la calefacció, ACS i piscina.
- Sistema de ventilació centralitzat, mitjançant dos recuperadors de calor de doble flux d'alta eficiència a l'edifici principal, els quals permeten recuperar part de l'energia de l'aire d'extracció amb recuperació de calor (Entàlpic – Sensible i Humitat).

Quant a l'energia necessària per al funcionament de l'aire condicionat de l'agroturisme, s'obtindrà parcialment de les instal·lacions fotovoltaïques i eòliques projectades.

El cablejat i les canonades necessàries per a aquests sistemes recorreran soterrades. Es realitzaran les excavacions de les rases necessàries per a l'alimentació dels diferents sistemes, per camins ja existents (Rasa 1) o els necessaris per a la connexió entre les edificacions destinades a allotjament (Rasa 4), o per a l'allotjament i altres instal·lacions com és l'àrea de la piscina o el gimnàs (Rasa 2).

C/ del Gremi de
Corredors, 10
(Polígon de Son Rossinyol)
07009 Palma
Tel. 971 17 60 88
cmaib.caib.es

<https://vd.caib.es/1647860777487-410156979-1709392780407066331>



Nombre	Instal·lacions	Longitud Aprox.	Recorrido
Zanja 1	Electricidad Gas Calefacci3n Fecales Pluviales	200 m	Dep3sito de Gas → Edificio Principal
Zanja 2	AFS Clima	130 m	Bunker → Edificio Principal
Zanja 3	Piscina	45 m	Sala de M3quinas P. → Vaso Piscina
Zanja 3.1	AFS Clima	100 m	Vaso Piscina → Baños Piscina
Zanja 4	AFS, ACS, RACS Aguas Grises Clima Suelo Radiante Fecales Pluviales Electricidad	115 m	Edificio Principal → Anexos

Fig.4.- Característiques de les rases per al cablejat dels diferents sistemes.
Font: Document d'inici.

S'utilitza de manera prioritària, el sistema existent de túnels, per a albergar maquinària d'acumulaci3 d'energia (bateries elèctriques) o els necessaris per al manteniment de la piscina, així com la passada de cablejat necessari per a aquests.

L'edifici disposarà d'un doble aïllament, amb el qual es preveuen reduir les emissions acústiques de 68 dB a 35 dB, i l'enllumenat, tant exterior com interior, serà de tipus LED, o de rendiment energètic semblant, dissenyat per evitar la contaminaci3 lumínica i amb sistema de regulaci3 per a optimitzar l'aprofitament de la llum natural.

Es projecten també dues zones d'aparcament, sense pavimentaci3:

- o Zona situada al nord de l'edificaci3 principal i pr3xima a aquesta, amb un total de 10 places (1 accessible), les quals disposaran de preinstal·laci3 per a punts de càrrega de vehicle elèctric. Es preveu la plantaci3 d'un arbre cada dues places d'aparcament.
- o Pàrquing, localitzat al sud de l'edificaci3 principal i pr3xima a aquesta, amb 2 places per als vehicles elèctrics de trànsit intern, 2 punts de càrrega de vehicle elèctric i aparcament per a bicicletes.

C/ del Gremi de
Corredors, 10
(Polígono de Son Rossinyol)
07009 Palma
Tel. 971 17 60 88
cmaib.caib.es





G
O
I
B
/

La part exterior de l'agroturisme comptarà amb un itinerari accessible que connectarà les zones d'ús comú exteriors, l'aparcament accessible, l'edifici principal, on s'ubiquen les zones interiors d'ús comú i l'allotjament accessible, i la piscina. La finca presenta murs de pedra en sec, que no resultaran alterats pel projecte, i no disposa de tancament perimetral. L'accés es realitza des de la carretera Ma-6110 (Far del cap de Ses Salines), per un camí privat de terra, en el qual s'executaran franges longitudinals de seguretat de 10 m d'amplada mínima a ambdós costats, amb actuacions preventives de control del combustible vegetal. No es preveu l'obertura de nous camins.

Informe tècnic

Aquest document d'abast té per objecte determinar l'amplitud i el nivell de detall de l'estudi d'impacte ambiental d'acord amb l'article 34 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.

El present projecte s'ha de sotmetre al procediment d'avaluació d'impacte ambiental (AIA) ordinària i el seu estudi d'impacte ambiental ha d'incloure com a mínim, la informació següent, recollida a l'article 35 en els termes desenvolupats a l'annex VI de la Llei 21/2013:

- a) *Descripció general del projecte i previsions en el temps sobre la utilització del sòl i d'altres recursos naturals. Estimació dels tipus i les quantitats dels residus abocats i emissions de matèria o energia resultants.*
- b) *Exposició de les principals alternatives estudiades, inclosa l'alternativa zero, o de no realització del projecte, i una justificació de les principals raons de la solució adoptada, tenint en compte els efectes ambientals.*
- c) *Avaluació i, si és procedent, quantificació dels efectes previsibles directes o indirectes, acumulatius i sinèrgics del projecte sobre la població, la salut humana, la flora, la fauna, la biodiversitat, la geodiversitat, el sòl, el subsòl, l'aire, l'aigua, els factors climàtics, el canvi climàtic, el paisatge, els béns materials, inclòs el patrimoni cultural, i la interacció entre tots els factors esmentats, durant les fases d'execució, explotació i, si s'escau, durant la demolició o l'abandonament del projecte. Quan el projecte pugui afectar directament o indirectament els espais Xarxa Natura 2000, s'hi ha d'incloure un apartat específic per a l'avaluació de les seves repercussions en el lloc, tenint en compte els objectius de conservació de l'espai.*
- d) *Mesures que permetin prevenir, corregir i, si s'escau, compensar els efectes adversos sobre el medi ambient.*
- e) *Programa de vigilància ambiental.*

C/ del Gremi de
Corredors, 10
(Polígon de Son Rossinyol)
07009 Palma
Tel. 971 17 60 88
cmaib.caib.es



f) *Resum de l'estudi i conclusions en termes fàcilment comprensibles.*

També, d'acord amb l'article 21, apartat 2, del Decret legislatiu 1/2020, els EIA han d'incloure a més del contingut mínim establert a la llei bàsica estatal, un annex d'incidència paisatgística que identifiqui el paisatge afectat pel projecte, els efectes del seu desenvolupament, i, si escau, mesures protectores, correctores i compensatòries, i un annex consistent en un estudi sobre l'impacte directe i induït sobre el consum energètic, la punta de demanda i les emissions de gasos amb efecte d'hivernacle, i també la vulnerabilitat davant del canvi climàtic.

Quant al document inicial aportat pel promotor, es considera que, respecte del contingut mínim que ha de tenir l'EIA (art. 35 de la Llei 21/2013), manca un programa de vigilància ambiental (PVA), per al seguiment de les mesures preventives i correctores proposades mesures (lletra e), i un resum de l'estudi en termes fàcilment comprensibles (lletra f).

Les alternatives plantejades al projecte són les següents:

- o Alternativa 0 (no execució del projecte). Suposaria el possible abandonament de l'explotació agrària, amb la consegüent pèrdua d'importants valors naturals i etnològics, així com un increment del risc d'incendi, per manca de rendiment econòmic.
- o Alternativa 1: execució del projecte a la finca de Na Gosta, amb una capacitat màxima de 21 places (11 habitacions), considerant uns 40 m² de superfície construïda computable de totes les edificacions que es poden autoritzar, sobre els 769,72 m² construïts existents totals (considerant ampliació d'un 10% permès). Piscina amb una làmina d'aigua de 75 m².
Implicaria la instal·lació d'una línia de baixa tensió (BT) soterrada, d'aproximadament uns 8 km, passant per camins i carreteres existents, des del punt de proveïment determinat per Xarxa Elèctrica, fins a les edificacions. Aquesta alternativa es combinaria amb la instal·lació de plaques fotovoltaïques en coberta de potència i sobre sòl (màxima 20 kWp). La producció a ACS seria amb plaques solars (repartida en les cobertes de les diferents edificacions, la qual cosa permetria obtenir un mínim d'un 50% de producció d'energia per a autoconsum amb energies renovables. La climatització de les habitacions es planteja amb l'ús de màquines que funcionin amb gas propà. Planteja el tancament de la parcel·la.

<https://vd.caib.es/1647860777487-410156979-1709392780407066331>

C/ del Gremi de
Corredors, 10
(Polígon de Son Rossinyol)
07009 Palma
Tel. 971 17 60 88
cmaib.caib.es





G
O
I
B



- Alternativa 2: execució del projecte a la finca de Na Gosta. Preveu l'autosuficiència energètica de l'agroturisme, sense connexió elèctrica a la xarxa mitjançant cablejat. Preveu una reducció de places turístiques, (14 places, per a 7 unitats d'allotjament), respecte de l'alternativa 1. Piscina amb una làmina d'aigua de 75 m².

Implica situar les plaques fotovoltaïques en sòl (potència màxima 42 kWp) i dedicar les plaques fotovoltaïques en superfícies i la producció d'ACS amb plaques solars (repartida en les cobertes de les diferents edificacions). La climatització de les habitacions (fred i calor) es planteja amb la instal·lació de geotèrmia tancada, donades les característiques de l'aqüífer i la relativa proximitat a la costa. Es continua utilitzant el gas, com a suport a la gestió tèrmica i energètica del recinte. D'aquesta manera, el consum per energies renovables s'incrementa notablement, superant àmpliament el 50% de la producció. Planteja el tancament de la parcel·la.

- Alternativa 3 (seleccionada): execució del projecte a la finca de Na Gosta, en un escenari d'autonomia en l'energia necessària (aprox. un 70% de la demanda energètica es cobreix amb fonts renovables), multiplicant les fonts energètiques, maximització dels recursos disponibles en la finca i projecció per a la implementació de les mesures necessàries a l'obtenció de l'etiqueta ecològica de la Unió Europea. Preveu 14 places turístiques (7 unitats d'allotjament) i piscina amb una làmina d'aigua de 71,75 m², inferior a aquelles làmines d'aigua de les alternatives 1 i 2.

D'altra banda, i tenint en compte les observacions formulades per les administracions previsiblement afectades pel projecte, l'EIA haurà de tenir en compte els aspectes següents:

1. Aclarir la viabilitat jurídica de l'agroturisme, com a activitat complementària del sector primari, en relació amb la norma 16.3.a) del Pla Territorial de Mallorca i les edificacions principals de l'activitat, localitzades a AANP (24,5% de la superfície de la finca), les quals poden afectar a l'hàbitat d'interès comunitari (HIC) prioritari "*Dunes litorals amb Juniperus spp.*" (codi 2250), propi de sistemes dunars.

2. Atès que l'àmbit d'actuació s'ubica dins zona d'exclusió fotovoltaica, s'haurà d'acreditar que el "Mini-parc fotovoltaic" projectat, instal·lació de tipus A, segons el PDSEIB, es correspon a un espai degradat o un terreny de baixa

C/ del Gremi de
Corredors, 10
(Polígon de Son Rossinyol)
07009 Palma
Tel. 971 17 60 88
cmaib.caib.es



productivitat agrícola, segons el previst a l'art. 36.4.1 d'aquest pla director, mitjançant la presentació de memòria agronòmica.

3. Avaluar els efectes ambientals dels aerogeneradors de la "instal·lació micro-eòlica", especialment sobre l'avifauna present en l'entorn, i les mesures preventives i correctores previstes, si escau.

4. La pavimentació prevista entorn de la piscina haurà de preveure l'ús de materials o tècniques de drenatge sostenible, en el sentit de l'art. 60, apartat 6, del PHIB.

5. Avaluar els impactes ambientals derivats del trànsit de camions cisterna, per al proveïment d'aigua de consum humà a l'agroturisme, així com del trànsit de camions d'evacuació dels llots produïts al sistema autònom de tractament de les aigües residuals de l'activitat. Mesures preventives i correctores previstes.

6. Avaluar els impactes de l'aplicació al camp de les cendres produïdes pel funcionament de les calderes de biomassa. Mesures preventives i correctores previstes, si escau.

7. Incloure una eventual fase de desmantellament de l'agroturisme i instal·lacions associades, amb identificació i valoració dels seus impactes ambientals i mesures ambientals previstes.

8. Definir el període de vida útil de les instal·lacions d'energia renovable projectades, i les mesures de restauració paisatgística i de gestió dels residus generats previstes durant la fase de desmantellament.

9. Pressupostar el PVA per al seguiment de les mesures ambientals del projecte, amb establiment d'indicadors i líndars i previsió d'actuacions en cas d'incompliment d'aquests.

10. D'acord amb el Servei de Planificació al Medi Natural, per avaluar adequadament les repercussions del projecte a la Xarxa Natura 2000, el projecte i l'EIA hauran de tenir en compte les següents consideracions, mesures preventives i/o correctores:

- a) L'estudi haurà d'avaluar el conjunt de les repercussions ocasionades per la totalitat de les actuacions derivades del projecte i dels projectes relacionats: la construcció, explotació de l'agroturisme i els usos previstos a la finca i als seus voltants (pàrquing, camins d'accés, itineraris, activitats d'oci, etc.).
- b) Descripció dels tipus d'activitats actuals i de les activitats d'oci que es duran a terme a l'agroturisme, tant dins els límits de la finca, com

C/ del Gremi de
Corredors, 10
(Polígon de Son Rossinyol)
07009 Palma
Tel. 971 17 60 88
cmaib.caib.es





G
O
I
B



en el seu voltant. Per ex., preveure les possibles activitats de passeig a peu, rutes a cavall, bicicleta, vehicles a motor, activitats esportives, caça, etc. Determinar si es podran realitzar lliurement, de forma guiada, etc.

- c) Delimitació de les àrees o camins del LIC i ZEPA on es realitzaran les activitats descrites a l'apartat anterior.
- d) Cartografia d'hàbitats d'interès comunitari en detall on es pugui comprovar que les actuacions del projecte, tant en fase d'obres com d'explotació, no suposaran l'afectació de superfícies d'hàbitat d'interès comunitari ni de cap espècie vegetal d'interès comunitari. Recerca d'exemplars d'*Helianthemum caput-felis* i possibles basses temporals.
- e) Àrees o llocs importants per a les aus i per a altres espècies d'interès comunitari (àrees de reproducció, concentració, repòs, etc.).
- f) La cartografia d'hàbitats i d'espècies relacionades en els apartats c i d han d'incloure el conjunt de les àrees on estigui previst realitzar activitats d'oci, camins d'accés, itineraris, pàrquing, o d'altre tipus relacionades a l'apartat a.
- g) Superfície d'hàbitat que es pot veure afectada directament o indirectament en fase de construcció i d'explotació, tant per destrucció directa, trepig de persones entre edificacions i els voltants, emissió de pols pel pas de vehicles, etc.
- h) Mesures preventives i correctores de l'afectació dels hàbitats i les espècies vegetals d'interès comunitari, durant les obres i durant la fase d'explotació del projecte:
 - Pla de restauració i replantació de les superfícies o espècies afectades per les obres.
 - Prevenció del trànsit fora dels camins existents.
 - Compliment de totes les mesures de prevenció d'incendis forestals del Decret 125/2007, a l'hora de dissenyar els accessos i instal·lacions.
 - Prevenció de la pols en suspensió ocasionada pel trànsit de vehicles.
 - L'enjardinament s'ha de realitzar amb espècies pròpies dels hàbitats d'interès comunitari presents a l'espai.
 - Justificació que la reutilització de l'aigua de la piscina no causarà la salinització i/o contaminació del sòl.
 - El sòl del parc fotovoltaic s'ha de mantenir en condicions naturals.

C/ del Gremi de
Corredors, 10
(Polígon de Son Rossinyol)
07009 Palma
Tel. 971 17 60 88
cmaib.caib.es

<https://vd.caib.es/1647860777487-410156979-1709392780407066331>



i) Mesures de prevenció de l'afectació a la fauna, durant les obres i durant la fase d'explotació del projecte:

- Delimitació d'una zona d'exclusió de 500 m dels nius o dormidors dels rapinyaires (ja s'esmenta l'adopció de la mesura per *A. fasciata*).
- Realització de les obres i d'aquelles activitats que suposin un augment en la generació de renou, llum i un augment de la presència humana en el medi natural de juliol a febrer, fora del període reproductor de la major part de les espècies presents a la ZEPA.
- Prevenció de les molèsties a la fauna ocasionades pel renou procedent de les activitats realitzades en l'agroturisme (apartat c). Relació dels equips que generin renou (altaveus, generador, etc.), estima dels nivells d'emissió sonora, límits i horaris previstos.
- Avaluació de l'impacte produït sobre el medi nocturn procedent de l'enllumenat exterior. Estima dels nivells d'emissió lumínica, d'acord amb el tipus i densitat d'enllumenat exterior, i horaris previstos.

11. D'acord amb el Servei de Protecció d'Espècies:

- Caldrà planificar mesures adients per prevenir els possibles efectes sobre les espècies protegides presents a la zona:

- Espècies catalogades com En Perill d'Extinció (Decret 75/200): Àguila coabarrada (*Aquila fasciata*).
- Espècies Silvestres en Règim de Protecció Especial (RD 139/2011): Àguila calçada (*Aquila pennata*), falcó (*Falco peregrinus*), cucullada (*Galerida theklae*), terrola (*Calandrella brachidactyla*), sebel·lí (*Burhinus oecdinemus*), falzia (*Apus apus*), pàssera (*monticola solitarius*), formiguer (*Jynx torquilla*), tortuga mediterrània (*Testudo hermanni*), calàpet (*Bufotes balearicus*).
- Espècies d'especial protecció (Decret 75/2005): cirerer de Betlem (*Ruscus aculeatus*).

- Aquestes mesures s'aplicaran especialment al període de nidificació de l'Àguila coabarrada, de febrer a juliol, ja que es coneix la presència d'un niu d'aquesta espècie a menys de 500 m de la ubicació del projecte.

C/ del Gremi de
Corredors, 10
(Polígon de Son Rossinyol)
07009 Palma
Tel. 971 17 60 88
cmaib.caib.es





G
O
I
B

- L'activitat d'agroturisme no ha de suposar un canvi en les pràctiques agrícoles ni la destrucció de la vegetació natural, en relació amb la presència d'hàbitats favorables a les aus estepàries, com el sebel·lí.
- S'hauran de retirar aquelles espècies al·lòctones invasores presents en l'àmbit d'actuació, així com realitzar els enjardinaments amb espècies autòctones i de baix consum hídric.

12. D'acord amb el Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera:

- Habilitar zones dins dels terrenys que utilitzin ventilació natural, ombra de vegetació i evapotranspiració per tal d'aconseguir el confort tèrmic.
- L'enjardinament que es faci haurà de tenir en compte el conveni Europeu del Paisatge.
- Per reduir la petjada de carboni de la fase constructiva, es recomana l'ús de materials sostenibles. Es pot consultar al Catàleg de materials sostenibles de les Illes Balears que es pot consultar en el següent enllaç:

https://dspace.uib.es/xmlui/bitstream/handle/11201/151761/Memoria_EPSU1002.pdf?sequence=1

- Es recorda que en la fase d'obres a més de les mesures correctores descrites al document inicial s'hauran de tenir en compte bones pràctiques per tal de minimitzar la contaminació atmosfèrica:

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

13. Segons el Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl:

- Ateses les característiques i la naturalesa de l'assumpte de referència, caldrà incloure totes les mesures determinades per la Resolució del Conseller de Medi Ambient i Territori, de 15 de febrer de 2021, d'aprovació de les instruccions per determinar les característiques específiques de les franges de seguretat i altres mesures d'autoprotecció en zones interfície urbano-forestal (<https://xarxaforestal.org/wp-content/uploads/2021/05/Resolucio-franges-seguretat.pdf>) tant pel que fa a franges de seguretat, accessos i punts d'aigua.

C/ del Gremi de
Corredors, 10
(Polígon de Son Rossinyol)
07009 Palma
Tel. 971 17 60 88
cmaib.caib.es

<https://vd.caib.es/1647860777487-410156979-1709392780407066331>





GOIB



14. D'acord amb el Servei d'Estudis i Planificació:

- En relació al subministrament d'aigua potable de la finca mitjançant aigua de pluja, s'hi haurà de sol·licitar autorització a la DG de Salut Pública i Participació. Pel que fa al subministrament d'aigua mitjançant camions cisterna, aquesta s'ha de dur a terme per empresa autoritzada, recomanant-se que l'aigua subministrada provingui d'una massa d'aigua en bon estat o sigui aigua dessalinitzada i que es realitzi un registre dels albarans o factures oficials dels volums subministrats.
- En relació a l'aparcament projectat per a 10 places, segons l'art. 60.8 del PHIB 2019, s'hauran d'adoptar sistemes de drenatge sostenible per a permetre la infiltració natural de les aigües pluvials de l'aparcament.
- En relació al dipòsit de GLP, s'atendrà al que disposa el Reial decret 656/2017, de 23 de juny, i el Reial decret 919/2006, de 28 de juliol, quant als requisits de l'obra civil i a l'emmagatzematge de gasos líquids del petroli a recipients fixes.
- Atès que la zona presenta un nivell de la vulnerabilitat a la contaminació d'aqüífers moderat, s'hauran de preveure les mesures adients, d'acord amb el que disposa l'art. 2, punt 1 c) 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".*

D'altra banda, es recorda que:

- Respecte de la part de l'agroturisme inclosa dins ANEI, així com respecte de la part inclosa dins AANP, en cas que no compleixi els requisits de la norma 16.3.a) del Pla Territorial de Mallorca, el Consell de Mallorca haurà de ser considerat l'òrgan substantiu, com a activitat complementària del sector primari, condicionada a declaració d'interès general en sòl rústic, segons la norma 16.3.b) del Pla Territorial de Mallorca, i els art. 26 i 37 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears.
- D'acord amb la Direcció Insular d'Urbanisme, del Consell de Mallorca:
 - i. Serà necessari acreditar que l'agroturisme es trobi en una explotació agrària preferent, d'acord amb la disposició addicional catorzena de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears.
 - ii. Serà necessari acreditar l'antiguitat i legalitat de les construccions que es destinin a agroturisme.

C/ del Gremi de
Corredors, 10
(Polígon de Son Rossinyol)
07009 Palma
Tel. 971 17 60 88
cmaib.caib.es



- D'acord amb el Servei d'Estudis i Planificació, de la DG de Recursos Hídrics, en relació al sistema de geotèrmia que es pretén instal·lar, segons l'article 123 del PHIB 2019, s'hi haurà de sol·licitar una autorització de perforació a l'Administració hidràulica, sense perjudici de la resta d'autoritzacions que sigui necessari obtenir.

D'acord amb l'article 39.1 de la Llei 21/2013, dintre del procediment substantiu d'autorització del projecte, el promotor presentarà davant l'òrgan substantiu, juntament amb la documentació exigida per la legislació sectorial, una sol·licitud d'inici de l'avaluació d'impacte ambiental ordinària, juntament amb la documentació següent:

- El document tècnic del projecte, en format paper i en format digital.
- L'Estudi d'Impacte Ambiental, en format paper i en format digital.
- Les al·legacions i informes rebuts en el tràmit d'exposició pública i de consultes a les Administracions afectades i a les persones interessades.
- Si escau, les observacions que l'òrgan substantiu consideri.

D'acord amb l'article 36 de la Llei 21/2013, l'òrgan substantiu sotmetrà el projecte i l'estudi d'impacte ambiental a informació pública per un termini no inferior a trenta dies, mitjançant la publicació en el Butlletí Oficial de les Illes Balears (BOIB) i a la seva seu electrònica.

A més, tal com es preveu a l'article 37 de la Llei 21/2013, simultàniament al tràmit d'informació pública, l'òrgan substantiu consultarà les administracions públiques afectades i a les persones interessades. Es considera necessari consultar a la relació següent d'administracions i entitats, consultades en fase prèvia en virtut de l'article 34:

- Servei d'Ordenació del Territori i Urbanisme, de la DG de Territori i Paisatge.
- Servei de Planificació al Medi Natural, de la DG d'Espais Naturals i Biodiversitat.
- Servei d'Agricultura (DG d'Agricultura, Ramaderia i Desenvolupament Rural), de la Conselleria d'Agricultura, Pesca i Alimentació.
- Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera (DG d'Energia i Canvi Climàtic), de la Conselleria de Transició Energètica, Sectors Productius i Memòria Democràtica.

C/ del Gremi de
Corredors, 10
(Polígon de Son Rossinyol)
07009 Palma
Tel. 971 17 60 88
cmaib.caib.es

<https://vd.caib.es/1647860777487-410156979-1709392780407066331>



- DG d'Emergències i Interior, de la Conselleria de Presidència, Funció Pública i Igualtat.
- DG de Salut Pública, de la Conselleria de Salut i Consum.
- Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl, de la DG d'Espais Naturals i Biodiversitat.
- Servei d'Estudis i Planificació, de la DG de Recursos Hídrics.
- Servei d'Aigües Subterrànies, de la DG de Recursos Hídrics.
- Servei de Costes i Litoral, de la DG de Territori i Paisatge.
- Servei de Protecció d'Espècies, de la DG d'Espais Naturals i Biodiversitat.
- DG de Turisme, de la Conselleria de Model Econòmic, Turisme i Treball.
- Servei de Reforma i Desenvolupament Agrari (DG d'Agricultura, Ramaderia i Desenvolupament Rural), de la Conselleria d'Agricultura, Pesca i Alimentació.
- Direcció Insular de Patrimoni, del Departament de Cultura, Patrimoni i Política Lingüística del Consell de Mallorca.
- Direcció Insular de Territori i Paisatge, del Departament de Territori del Consell de Mallorca.
- Direcció Insular d'Infraestructures, del Departament de Mobilitat i Infraestructures del Consell de Mallorca.
- Direcció Insular d'Urbanisme, del Departament de Territori del Consell de Mallorca.
- Amics de la Terra.
- Terraferida.
- GOB.

Per acabar cal fer menció a l'article 38, de la mateixa Llei el qual exposa que l'òrgan substantiu remetrà al promotor els informes i les al·legacions rebudes durant la fase d'informació per la seva consideració, si escau redacció de la nova versió del projecte i de l'estudi d'impacte ambiental.

Signat a Palma en la data de la signatura electrònica d'aquest document

El tècnic de la CMAIB	Vist i plau
	La cap de Servei d'Assessorament Ambiental
Francisco Javier Medina Pons	Margalida Femenia Riutort

C/ del Gremi de
Corredors, 10
(Polígon de Son Rossinyol)
07009 Palma
Tel. 971 17 60 88
cmaib.caib.es





GOVERN
ILLES
BALEARS

DOCUMENT ELECTRÒNIC

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ

1647860777487-410156979-1709392780407066331

ADREÇA DE VALIDACIÓ DEL DOCUMENT

<https://csv.caib.es/hash/1647860777487-410156979-1709392780407066331>

INFORMACIÓ DELS SIGNANTS

Signant

FRANCISCO JAVIER MEDINA PONS

CERTIFICADO ELECTRONICO DE EMPLEADO PUBLICO

COMUNITAT AUTONOMA DE LES ILLES BALEARS

Data signatura: 21-mar-2022 12:12:12 PM GMT+0100

"Data signatura" és la data que tenia l'ordinador del signant en el moment de la signatura

Signant

MARGARITA MARIANA FEMENIA RIUTORT

CERTIFICADO ELECTRONICO DE EMPLEADO PUBLICO

COMUNITAT AUTONOMA DE LES ILLES BALEARS

Data signatura: 21-mar-2022 12:13:56 PM GMT+0100

"Data signatura" és la data que tenia l'ordinador del signant en el moment de la signatura

METADADES DEL DOCUMENT

Nom del document: 154A_2021.pdf

Data captura: 21-mar-2022 12:20:00 PM GMT+0100

Les evidències que garanteixen l'autenticitat, integritat i conservació a llarg termini del document es troben al gestor documental de la CAIB

Pàgines: 29



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/1647860777487-410156979-1709392780407066331>

CSV: 1647860777487-410156979-1709392780407066331

