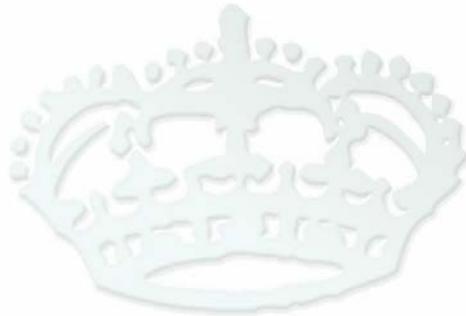




Colegio Oficial de  
Ingenieros Agrónomos de Levante

## FIRMAS ELECTRÓNICAS

**Firma Colegiado**



**Firma Colegiado**

**Firma Colegiado**

**Firma Colegiado**

**Firma Colegio**

**PTI**

**PROJECCIÓ TÈCNICA D'INVERSIONS**

C/ Bartolomé Sureda i Miserol, 4 1º 2ª Dcha. - 07013 Palma de Mallorca Illes Balears  
C.I.F: B-57.432.676 - Tel: 971.78.31.79 - Fax: 971.78.34.17 [projaccio@telefonica.net](mailto:projaccio@telefonica.net)

**ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL SIMPLIFICADO  
MODIFICADO  
DE AGROTURISMO**

**PETICIONARIO:**  
**EMPLAZAMIENTO:**  
**ING. AGRÓNOMO:**  
**NOVIEMBRE 2022**

MARVIANTO SL  
POLIGONO 4 PARCELAS 328, 329 Y 330  
T. M. ALARÓ  
GABRIEL CAÑELLAS ROTGER

## **ÍNDICE**

### **MEMORIA**

1. PETICIONARIO
2. OBJETO DEL PROYECTO
3. EMPLAZAMIENTO Y SITUACIÓN ACTUAL DE LA PARCELA
4. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO
  - 4.1. FASE DE OBRA
  - 4.2. FASE DE FUNCIONAMIENTO
    - 4.2.1. DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD
    - 4.2.2. INSTALACIONES NECESARIAS Y DIMENSIONADO
    - 4.2.3. ADECUACIÓN DE LAS INSTALACIONES A LA NORMATIVA DE APLICACIÓN
    - 4.2.4. CLASIFICACIÓN DE LA ACTIVIDAD
    - 4.2.5. NECESIDADES DE SUELO Y UTILIZACIÓN DE MATERIALES Y RECURSOS NATURALES
  - 4.3. FASE DE CLAUSURA
5. ALTERNATIVAS DEL PROYECTO Y JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA
6. INVENTARIO AMBIENTAL DE LA ZONA AFECTADA POR EL PROYECTO
7. IDENTIFICACIÓN DE LAS ACCIONES DERIVADAS DE LA ACTUACIÓN SUSCEPTIBLES DE PRODUCIR IMPACTO
8. IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS POTENCIALES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE
9. REPERCUSIONES DEL PROYECTO EN LA RED NATURA 2000
10. MEDIDAS CORRECTORAS
11. PLAN DE VIGILANCIA AMBIENTAL

### **ESTUDIO DE INCIDENCIA PAISAJÍSTICA PLANOS**

## **ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL SIMPLIFICADO MODIFICADO DE AGROTURISMO**

**PETICIONARIO:** MARVIANTO SL  
**EMPLAZAMIENTO:** POLIGONO 4 PARCELA 328, 329 Y 330  
T. M. ALARÓ  
**ING. AGRÓNOMO:** GABRIEL CAÑELLAS ROTGER  
**NOVIEMBRE 2022**

# **MEMORIA**

## **1.- PETICIONARIO**

Se redacta el presente Modificado del estudio de impacto ambiental simplificado a petición D. Bartolomé Pizá Vidal con NIF: 43152375M, como representante de la entidad MARVIANTO, SL con C.I.F. B-57.898.405 y dirección en C/ Ermitaño Mir, 3 Bajos 07340 de Alaró, al objeto de definir y describir las características desde el punto de vista medioambiental, de las instalaciones y condiciones técnicas que deberá reunir la actividad de un agroturismo en la finca de su propiedad, así como las modificaciones que se han ido realizando debido a requerimientos urbanísticos.

## **2.- OBJETO DEL PROYECTO**

Atendiendo al Decreto Legislativo 1/2020, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Illes Balears, se procede a realizar el Estudio de Impacto Ambiental Simplificado que acompaña al documento: Texto Refundido. Actuaciones para cambio de uso de edificaciones existentes a agroturismo con visado COAIB 11/10296/22 DE 25/10/2022.

Las modificaciones no afectan a la actividad a realizar.

El objetivo es crear un agroturismo de 5 Unidades de Alojamiento con un total de 36 plazas a partir de unas antiguas edificaciones de una explotación minera.

Se presentó inicialmente el expediente de legalización de reformas interiores para cambio de uso a agroturismo, con visado COAIB 11/01247/15 y con expediente municipal AAE 818/2015 y Exp. CMAIB número 110a/2017 AIA.

Posteriormente, se han ido redactando proyectos complementarios para poder cumplir con los requerimientos urbanísticos. El Texto Refundido anteriormente indicado recoge toda la documentación actualizada.

En definitiva, las acciones a realizar para la actividad de agroturismo tras las modificaciones son las siguientes:

- Reforma en unas edificaciones existentes para la creación de 5 unidades de alojamiento.
- Reformas interiores para el cambio de uso a agroturismo: zonas comunes de recepción.
- Reformas en edificios agrícolas existentes e iluminación exterior: Taller, aparcamiento, almacén, transformador, muro interior de cerramiento e iluminación exterior.

- Demolición de una caseta, 2 piscinas y unas zonas de pavimento.

\*Nota: en un principio se pensó convertir el dispensario en una unidad de alojamiento, pero al final se sacó del ámbito del cambio de uso, con lo que se mantiene su uso inicial.

El objeto de proyecto está incluido en el Anexo II, Proyectos sometidos a la evaluación de impacto ambiental simplificada, en el grupo 7, Otros proyectos, punto 6, Urbanizaciones de vacaciones e instalaciones hoteleras fuera de áreas urbanas y construcciones asociadas.

Con este Estudio de Impacto Ambiental Simplificado se pretende:

- Definir las previsiones de impacto y posteriormente, evaluar las alteraciones producidas sobre dichos factores del medio, en el momento de realización de las obras, en el transcurso de la actividad y en la fase de clausura.
- Proponer medidas que anulen o minimicen los impactos que sobre los factores del medio se produzcan.

### **3.- EMPLAZAMIENTO Y SITUACIÓN ACTUAL DE LA PARCELA**

La finca objeto de proyecto se ubica en el polígono 4 parcelas 328, 329 y 330 del término municipal de Alaró. Las edificaciones destinadas a agroturismo están ubicadas en la parcela 328 concretamente. La agrupación de las tres parcelas tiene una superficie según medición topográfica de 26.745,76m<sup>2</sup>.

Se accede a la misma saliendo del pueblo de Alaró hacia Consell por la Ma-2022, en el lateral derecho, entrando por el Camino Diseminados polígono 4. Sus coordenadas aproximadas son las siguientes:

Latitud            39° 41' 24.08" N  
Longitud          2° 48' 16.04" E

Se trata de una finca llana, de secano, cultivada de almendros y pasto arbustivo, con un conjunto de edificaciones destinadas a la actividad del agroturismo y a la actividad agraria.

La explotación agraria de Marvianto, S.L. está inscrita en el Registro General de Explotaciones Agrarias con el número 18608, y está dedicada principalmente al cultivo del almendro y el olivo. Se pretende realizar la actividad complementaria de agroturismo.

La parcela linda por el norte y este con camino vecinal y la carretera Ma-2022. Al oeste y sur linda con parcelas agrícolas con viviendas aislada.

Dotación de servicios:

- Suministro de agua potable desde el pozo de la finca (IRA\_1634\_Vigent-A\_S\_12684) que se acumula en el depósito existente.
- Sistema de evacuación de aguas residuales. Se instalará una depuradora para recogida y tratamiento de aguas sucias del agroturismo.
- Suministro eléctrico: Es el existente en la finca, de 220/380 V y lo realiza la compañía ENDESA

### **4.- DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO.**

Se pretende realizar el cambio de uso y legalización de unas edificaciones en suelo rústico,

para realizar la actividad de agroturismo como actividad complementaria de una explotación agraria, con el fin de crear 5 Unidades de Alojamiento con un total de 36 plazas.

#### **4.1.- FASE DE OBRA**

Se trata de unas edificaciones aisladas existentes en la finca, de planta baja, con cubierta inclinada de teja árabe, fachadas de revoco y enlucido y estructura de muros de carga de bloques de marés con forjados unidireccionales de viguetas de hormigón pretensadas.

Antiguamente formaban parte de una explotación minera.

Se van a realizar una serie de obras de reformas interiores para la redistribución y mejora de las instalaciones, manteniendo la volumetría y estructura existentes, sin afectar a las superficies construidas, que consisten en remodelación de instalaciones, tabiquería, carpintería interior, pavimentos y alicatados.

Se van a eliminar dos piscinas, una caseta-trastero y unas zonas con pavimento y césped, devolviendo el terreno a su estado natural.

#### **4.2.- FASE DE FUNCIONAMIENTO**

##### **4.2.1.- DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD**

El agroturismo es un servicio turístico en el medio rural, en el cual se presta el servicio de alojamiento, por motivo de vacaciones y mediante precio, en edificaciones situadas en terrenos no urbanizables, que ocupen una superficie mínima de 21.000 m<sup>2</sup> y que constan inscritos en el Registro Insular Agrario de las Illes Balears (Nº 18608).

##### **4.2.2.- INSTALACIONES NECESARIAS Y DIMENSIONADO**

Para llevar a cabo la actividad, se requieren las siguientes instalaciones:

- 5 unidades de alojamiento con un total de 36 plazas
- Zonas comunes de recepción
- Sala de máquinas
- Una depuradora
- Un depósito para almacenamiento de agua potable

A continuación, se describen las superficies afectadas por el cambio de uso:

- Unidad de Alojamiento 1 .....	125,50 m <sup>2</sup>
- Unidad de Alojamiento 2 .....	185,10 m <sup>2</sup>
- Unidad de Alojamiento 3 .....	188,65 m <sup>2</sup>
- Unidad de Alojamiento 4 .....	57,40 m <sup>2</sup>
- Unidad de Alojamiento 5 .....	85,15 m <sup>2</sup>
- Total .....	641,80 m <sup>2</sup>

Además, existen unas edificaciones más que pertenecen a la explotación agrícola, pero no se destinan a la actividad de agroturismo.

Por último, hay una alberca para uso agrícola de 360m<sup>2</sup> de lámina de agua que se llena con agua de lluvia.

En la siguiente tabla se reflejan los parámetros urbanísticos actuales y finales tras las acciones a realizar:

	OCUPACIÓN	EDIFICABILIDAD
SUPERFICIES ACTUALES	4.557,16 m <sup>2</sup>	2.081,78 m <sup>2</sup>
SUPERFICIES FINALES (tras las modificaciones al proyecto)	3.631,34 m <sup>2</sup>	2.052,81 m <sup>2</sup>

#### Almacenamiento de agua potable.

El agua potable será suministrada a partir del pozo de la finca (IRA\_1634\_Vigent-A\_S\_12684). Se almacenará en un depósito con capacidad suficiente para 7 días de consumo. Cumple con lo estipulado en Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.

Se considerarán los siguientes datos para la capacidad máxima del agroturismo:

Agua para uso del personal:

- Nº de personas hospedadas: 36
- Nº trabajadores: 4
- Consumo medio de agua por persona: 100 litros/día.
- Previsión de 4 meses de máxima ocupación al año y la mitad de capacidad el resto del año.

Para la época de ocupación máxima:

$$100 \text{ litros/día} \times 40 \text{ personas} \times 7 \text{ días/ semana} = 28.000 \text{ litros}$$
$$28 \text{ m}^3/\text{semana} \times 16 \text{ semanas} = 448\text{m}^3$$

Para el resto del año, el consumo estimado será el siguiente:

$$100 \text{ litros/día} \times 20 \text{ personas} \times 7 \text{ días/semana} = 14.000 \text{ litros}$$
$$14\text{m}^3 \times 36 \text{ semanas} = 504 \text{ m}^3$$

Por lo que el consumo total al año es el siguiente:

$$448\text{m}^3 + 504 \text{ m}^3 = 952\text{m}^3$$

Debido a la eliminación de las piscinas se reduce el consumo de agua previsto en un principio para su mantenimiento, que estaba calculado en 116m<sup>3</sup>.

Las zonas ajardinadas que conforman la pantalla vegetal y los cultivos de almendros se riegan con agua procedente del agua depurada, tal como se indica en la documentación complementaria al expediente COAIB11/01247/15.

Las zonas cultivadas con césped se han eliminado del proyecto, devolviéndose a su estado natural.

## Depuradora

Tal como recoge la documentación complementaria al expediente COAIB11/01247/15, se parte de los siguientes datos:

- Capacidad del agroturismo: 40 personas (36 plazas + 4 trabajadores)
- Nº de habitantes equivalentes: 44 H-e

Tendiendo en cuenta la zonificación de la actividad según el IDEIB a nivel hidrológico, se instalará un sistema de oxidación total con infiltración por zona verde. Será el equipo compacto REMOSA modelo ROX 50 capaz de depurar un volumen de 7,5m<sup>3</sup>/día. Las aguas depuradas se almacenarán en un depósito a tal efecto y se utilizará para riego de las pantallas vegetales de cipreses, así como la plantación de almendros.

Según la tabla 2 del anexo 4 del Plan Hidrológico de las Illes Balears, la superficie mínima de riego será de 25m<sup>2</sup>/h-e.

Superficie de riego = 44 h-e \* 25 m<sup>2</sup>/h-e = 1.100 m<sup>2</sup>.

### **4.2.3.- ADECUACIÓN DE LAS INSTALACIONES A LA NORMATIVA DE APLICACIÓN.**

#### NORMATIVA DE APLICACIÓN:

- NNSA Alaró
- Ley 6/97 de 8 de Julio, de suelo rústico de las Islas Baleares.
- Plan Territorial de Mallorca
- Ley 3/2019, de 31 de enero, agraria de las Illes Balears
- Decreto Legislativo 1/2020, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Illes Balears

De acuerdo con el Plan Territorial de Mallorca, la parcela objeto de estudio está ubicada en SRG Suelo en Régimen General, AIA Extensiva Olivar, con parte en APR Erosión y APT Carreteras. UP 8-Raiguer.

Según las NNSA del T. M. de Alaró la zona está clasificada como SRG Suelo Rústico de Régimen General.

Está ubicada en zona de protección de Avifauna por electrocución.

La actividad de agroturismo tiene el uso admitido, en aplicación del artículo 44 de la Ley 8/2012 de Turismo de las Illes Balears ya que se realizará en edificaciones existentes anteriores al 1 de enero de 1960, situadas en suelo rústico y en una finca o fincas que tengan una superficie mínima de 21.000m<sup>2</sup> y constituye explotación agrícola preferente.

#### Adaptación de las instalaciones al Plan Territorial de Mallorca.

Para el desarrollo del proyecto definitivo se han tenido en cuenta los parámetros constructivos que define el Plan Territorial de Mallorca, en especial las indicaciones de las normas 22, 42 y 44.

En referencia a la Norma 22, relativa a las condiciones de integración paisajística y ambiental, se tendrán en cuenta las directrices de los parámetros urbanísticos de las edificaciones e instalaciones, así como las condiciones de posición e implantación, en la que se velará por las características generales del paisaje y la reducción del impacto visual.

En cuanto a las condiciones de la parcela no ocupada por la edificación, ni por el resto de elementos constructivos, se tendrá especial cuidado en el mantenimiento de los cultivos de almendro.

De acuerdo con la Norma 42, se tendrán en cuenta las medidas bioclimáticas necesarias para mejorar el medio ambiente, tales como un diseño y uso de materiales que limiten adecuadamente la demanda energética para alcanzar el bienestar térmico, instalaciones térmica y eléctrica adecuadas.

En este caso, en lugar de hacer una contribución solar mínima de ACS, se ha optado por la instalación de acumuladores de alta capacidad energética, en aplicación del apartado 4 del punto 2.2.1 del DB-HE4, en el que se especifica que la contribución solar mínima para ACS, podrá sustituirse parcial o totalmente mediante la instalación de procesos de cogeneración o de fuentes de energía residuales procedentes de la instalación de recuperadores de calor ajenos a la propia instalación térmica del edificio.

Por último, en referencia a la Norma 44, no es intención de la propiedad realizar actividades en horario nocturno. No obstante, se ha dotado de iluminación exterior de 10 lux en la zona de actuación, con el fin de poder orientar a los turistas cuando se hace de noche. Se ajustará el encendido a la ocupación real de la zona y un sistema de control para optimizar el aprovechamiento de la luz natural. Se elegirá un modelo de luminarias que evite la dispersión de la luz hacia el cielo.

#### Adaptación de las instalaciones a la normativa urbanística de Alaró

Todas las edificaciones están relacionadas con la actividad agraria y complementaria de agroturismo de la propia explotación agraria.

La edificación, su cubierta, fachadas, materiales y colorido son los tradicionales en la comarca o localidad empleados en el medio rural. Se realizará un diseño funcional de las edificaciones y se utilizarán los materiales más adecuados teniendo el mayor cuidado en los acabados, de forma que queden integrados en su entorno.

#### Supresión de barreras arquitectónicas

Se desarrollarán medidas para suprimir las barreras arquitectónicas, en aplicación a la Ley 8/2017, de 3 de agosto, de accesibilidad universal de las Illes Balears y al DB-SUA 7 del CTE.

#### **4.2.4.- CLASIFICACIÓN DE LA ACTIVIDAD.**

De acuerdo con la Ley 2/2020 que modifica la Ley 7/2013, de 26 de noviembre de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Illes Balears, se determina la clasificación de esta actividad atendiendo a las siguientes circunstancias:

- Emplazamiento fijo en el polígono 4, parcela 328, 329 y 330 del término municipal de Alaró.
- No Se encuentra englobada dentro de las condiciones que la harían permanente mayor ni inocua y por tanto se considera la actividad **PERMANENTE MENOR**.

De acuerdo con el ANEXO 1 de Nomenclátor de Actividades M.I.N.P. podemos clasificar dicha actividad como perteneciente al Grupo XLI "*Hostelería y otros usos residenciales*".

En la tabla que presentamos a continuación se refleja el número de orden y el CNAE de esta actividad, así como el grado de calificación.

NOMENCLÁTOR DE ACTIVIDADES MOLESTAS, NOCIVAS, INSALUBRES Y PELIGROSAS		
Nº de Orden:	Agroturismo	XLI.09
CNAE		55.233
Molesta	Por ruidos y vibraciones	0
	Por olores, humos y/o emanaciones	-
Nociva e insalubre	Por contaminación del ambiente atmosférico	-
	Por vertidos	-
	Por posibilidad de emisión de radiaciones ionizantes	-
Peligrosa	Incendios	Según la Q
		Según los productos de combustión que intervienen en el cálculo de la Q

#### 4.2.5.- NECESIDADES DE SUELO Y UTILIZACIÓN DE MATERIALES Y RECURSOS NATURALES

Suelo: La superficie de suelo total ocupada por la actividad es de 3.631,34 m<sup>2</sup>. Esta superficie se ha visto reducida tras la eliminación de las piscinas, la caseta-trastero, las zonas pavimentadas y zonas de césped. El resto de superficie está cultivada de almendros.

Vegetación: En la zona de actividad únicamente existen unas zonas ajardinadas y las plantaciones de cipreses como pantalla visual. Se va a eliminar unas zonas de pavimento y césped devolviéndolo a su estado natural. El resto de las parcelas están cultivadas de almendros.

Energía eléctrica: La energía eléctrica de la actividad será suministrada por ENDESA. De acuerdo con el Proyecto de actividad, se prevé una potencia instalada de 58,54 kW. Aplicando un coeficiente de simultaneidad de 0.7, se estima un consumo eléctrico aproximado de 41 kW en la actividad a realizar. Se está estudiando la posibilidad de colocar placas solares.

Agua potable: El suministro de agua potable se realizará a partir del pozo de la finca y se almacenará en depósito. Al eliminar las dos piscinas y zonas de césped, se reduce el consumo de agua de la actividad.

#### 4.3.- FASE DE CLAUSURA

En el momento poco probable de cese de actividad y desmantelamiento de la instalación, las actuaciones susceptibles de causar impacto en el entorno serían:

- Los residuos procedentes de la demolición deberán ser gestionados según el Plan Director Sectorial para la gestión de residuos de construcción, demolición,

- voluminosos y neumáticos fuera de uso de Mallorca.
- Mobiliario de las unidades de alojamiento y residuos procedentes de aparatos eléctricos y electrónicos. Se priorizará la reutilización en la medida de lo posible y se reciclará el resto, previa clasificación.
  - Residuos de las instalaciones y equipos mecánicos. Deberán ser tratados como residuos y se reciclarán a través de gestores autorizados.

## **5.- ALTERNATIVAS DEL PROYECTO Y JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA.**

A continuación, se indican las posibles alternativas a la instalación del agroturismo:

### **1.- Alternativa cero.**

La no ejecución del proyecto conllevaría a mantener la actividad agraria actual de la parcela, intentando potenciar al máximo la rentabilidad de la misma como explotación agrícola (aprovechamiento de los cultivos de almendro). Las edificaciones existentes, antiguamente destinadas a la explotación minera, se irían degradando debido al desuso de las mismas, con el consecuente incremento descontrolado de la vegetación y degradación de las edificaciones hasta el estado de ruina pasando a tener gran impacto visual y siendo un foco de posibles incendios que afectarían a la flora y fauna de la zona.

Por otra parte, supondría una disminución del desarrollo de la parcela desde el punto de vista socioeconómico. Se anularía la posibilidad de generación de puestos de trabajo, directos e indirectos y no se aportaría ningún tipo de valor añadido a la zona.

### **2.- Alternativa del proyecto**

Se considera que existe una única alternativa a la ubicación del agroturismo, debido a las siguientes razones:

- Se trata de una parcela en suelo rústico que es propiedad del promotor y que forma parte de su explotación agraria.
- Tiene un conjunto de edificaciones existentes, que se pueden adaptar a la actividad con un mínimo de reformas interiores.
- Las características constructivas de las edificaciones existentes son de estilo tradicional que permiten su integración en el medio que le rodea.
- Emplazamiento adecuado para aprovechar el máximo espacio de cultivo de almendro.
- Muy bien comunicada, junto a la carretera y al pueblo de Alaró.

El agroturismo no se plantea exclusivamente como la creación de nuevas plazas de alojamiento en el medio rural, sino como un complemento de la renta rural y un foco de creación de riqueza en su entorno. Un sistema de potenciar el consumo de productos agropecuarios, de artesanía, de gastronomía. En una palabra, puede tener un efecto multiplicador de la riqueza rural y no sólo de la propia explotación agraria.

## **6.- INVENTARIO AMBIENTAL DE LA ZONA AFECTADA POR EL PROYECTO.**

Ubicación: Alaró es un municipio situado en los contrafuertes meridionales de la Serra de Tramuntana. Limita con los términos municipales de Escorca, Mancor, Lloseta, Binissalem, Consell, Santa Maria y Bunyola.

La finca objeto de proyecto está ubicada en suelo rústico, llana, de secano, colindante con la carretera Ma-2022 y camino vecinal. Ocupa las parcelas 328, 329 y 330 del polígono 4 del término municipal de Alaró.

Población y entorno socioeconómico: Según datos del INE a 1 de enero de 2021, Alaró tiene una población de 5.741 habitantes. La actividad del sector secundario es la que tiene mayor peso en ámbito económico, siendo el sector servicios el de mayor crecimiento en la actualidad.

La actividad objeto de estudio se emplaza en unas antiguas minas de lignitos.

Clima: El clima es mediterráneo subtropical y mediterráneo marítimo, templado, ventoso, de temperaturas medias y precipitaciones escasas. Los veranos son secos y calurosos y los inviernos son cortos. La mayoría de precipitaciones se dan en forma de lluvia y una pequeña parte en forma de nieve. La precipitación media es de 669,25mm.

Geología: En el término se encuentran dos unidades tectónicas: Alfabia-Es Barracar y la de Alaró. También se encuentran depósitos postectónicos

Suelos: El 72% del municipio no es cultivable y corresponde a las zonas más montañosas y con un tipo de litología dura, así como en el núcleo de Alaró. Los suelos aptos para el cultivo ocasional se encuentran principalmente en el centro del municipio. En cambio, las zonas más llanas y con un tipo de litología correspondiente a depósitos de tipo aluvial es donde encontramos suelos cultivables.

La parcela 328 tiene un conjunto de edificaciones objeto de legalización del cambio de uso a agroturismo. Existen ejemplares de cipreses formando una pantalla visual consolidada, junto al lindero de la carretera y junto al propio camino de acceso a las edificaciones. Las parcelas 329 y 330 están cultivadas de almendros. Según datos del SIGPAC, la parcela 329 tiene un total de 130 almendros y la parcela 330, 215 almendros.

Hidrología: Existe el torrente Solleric y tres zonas hidrogeológicas: Estremera, Ufanés y Alaró.

Flora y fauna: Encinas, pinares y gran variedad de especies arbustivas. En relación a la fauna, aves rapaces, especialmente la milana. En terrenos de cultivo como el que nos ocupa, es más común encontrar animales como ratones y conejos.

Paisaje y usos del suelo: Se trata de una zona llana al final de la Serra de Tramontana, junto al núcleo urbano de Alaró.

En el área de estudio no existe representación de LICs. Ninguna ZEPA se verá afectada por las actuaciones de la obra.

Las edificaciones objeto de proyecto no están ubicadas en zona calificada como ANEI.

Bienes materiales, patrimonio: El enclave objeto de estudio carece de ningún tipo de patrimonio cultural o arqueológico que pueda verse afectado por la actividad.

Riesgo de incendios: No existe ninguna zona forestal próxima a la actividad.

## **7. IDENTIFICACIÓN DE LAS ACCIONES SUSCEPTIBLES DE PRODUCIR IMPACTO.**

Fase de obra:

- Trabajos de la maquinaria de obra
- Excavación del hueco de la depuradora
- Producción de residuos de construcción.

Fase de funcionamiento:

- Estancia de los turistas en el agroturismo.
  - o Se producirá un consumo de agua.
  - o Se generarán residuos sólidos
  - o Se generarán aguas sucias procedentes de cocinas y baños
  - o Se producirán ruidos y trasiego de vehículos
- Presencia de las edificaciones del agroturismo.
- Mejora del rendimiento económico de la explotación

Fase de clausura:

- Generación de residuos procedentes de demolición, mobiliario de las unidades de alojamiento y residuos procedentes de aparatos eléctricos y electrónicos. Residuos de instalaciones y equipos mecánicos. Se gestionarían a través de gestores autorizados.

## **8. IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS POTENCIALES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE.**

### *SALUD DE LAS PERSONAS*

Esta actividad no afecta a la salud de las personas.

### *SUELO*

La zona objeto de estudio, donde se pretende instalar la actividad de agroturismo, está ubicada en una zona eminentemente agrícola y junto a la carretera.

La excavación de hueco de la depuradora, en fase de obra, no va a afectar a la geología de la parcela. Impacto negativo bajo simple directo dada la escasa dimensión de la misma.

### *AGUA*

En fase de actividad, se realizará consumo de agua y se generarán aguas sucias. En relación al consumo de agua, impacto negativo bajo simple. Se tomarán medidas correctoras destinadas al ahorro en su consumo. En relación a la generación de aguas sucias, impacto negativo simple por infiltraciones subterráneas de aguas sucias procedentes de la depuradora. Se tomarán medidas correctoras para no provocarlos.

### *CLIMA*

No existe influencia significativa en el clima por la instalación de un agroturismo.

## *FLORA*

Los impactos se provocarán sobre la vegetación ruderal de escasa entidad y sobre la ornamental. Ambas vegetaciones tienen escaso valor por lo que se considera que las actuaciones no tendrán ningún tipo de impacto negativo o positivo sobre la flora. El resto de la parcela es de tipo agrícola con plantación de almendros.

## *FAUNA*

La fauna de la zona no se va a ver afectada por la puesta en marcha de esta instalación, dado que no existen animales salvo posible presencia de insectos, ratones, conejos, que seguirá estando en la zona de cultivo.

## *AIRE*

En fase de obra:

Trabajos de la maquinaria de obra. Producción de ruidos con Impacto negativo muy bajo dada la actividad puntual y reducida duración de las obras. Se trabajará en horario diurno.

Generación de residuos. Impacto negativo bajo temporal. Se gestionarán por MAC Insular según el PDSGRUM previa separación de materiales en una zona de la finca determinada para acopio y reciclaje de materiales a ubicar en zona SRG régimen general.

En fase de actividad:

Ruidos: Impacto negativo bajo simple temporal debido a la actividad, dado que la actividad se concentra en unos meses del año y se trata de un entorno agrícola, lejos de núcleos de población y junto a la carretera.

Residuos: Generación de residuos sólidos procedentes de la estancia de los turistas y de la propia actividad del agroturismo, como papel, cartón, vidrios. Impacto negativo bajo simple temporal. Se tomarán medidas correctoras para el reciclaje y recogida.

No existe contaminación lumínica dado que se realizarán las labores en horario diurno, ni olores debidos a la actividad.

## *PAISAJE*

En fase de actividad:

Presencia de las edificaciones del agroturismo. Se trata de unas edificaciones existentes a las que se pretende realizar un cambio de uso, afectará al paisaje con impacto visual negativo bajo directo. Se tomarán medidas correctoras al respecto, de forma que quede totalmente integrada en su entorno.

## *MEDIO SOCIO-ECONÓMICO*

En fase de actividad:

El proyecto va a dar puestos de trabajo, directos e indirectos. Se potencia la actividad agraria de la explotación y se fomenta el desarrollo de la riqueza rural de la zona. Impacto positivo.

## *PATRIMONIO CULTURAL*

El enclave objeto de estudio carece de ningún tipo de patrimonio cultural o arqueológico que pueda verse afectado por la actividad. Se fomenta la riqueza rural de la zona.

## *RIESGO DE INCENDIO FORESTAL*

Dado el entorno de la actividad, junto a la carretera y rodeada de campos con cultivos de secano, no linda con ninguna masa forestal, se considera que la actividad no supone ningún tipo de riesgo de incendio forestal.

## **MATRIZ DE INTERACCIONES**

Para detectar y valorar los impactos generados por el proyecto, se ha elaborado una matriz de interacciones, de acuerdo con la Matriz de Leopold, para la alternativa elegida.

Por una parte, en horizontal se han colocado las acciones más relevantes del proyecto que puedan afectar a los diferentes factores ambientales. Estos últimos se han colocado de forma vertical.

Los números dentro de los recuadros representan la magnitud del impacto, que varía entre bajo, medio y alto. El signo indica si el impacto es positivo (+) o negativo (-) para el factor ambiental en cuestión.

## **ACCIONES**

- 1.- Trabajos de la maquinaria de obra
- 2.- Excavación del hueco de la depuradora
- 3.- Producción de residuos de construcción
- 4.- Consumo de agua potable
- 5.- Generación de residuos sólidos con la actividad
- 6.- Generación de aguas sucias
- 7.- Generación de ruidos y trasiego de vehículos
- 8.- Presencia de las edificaciones del agroturismo
- 9.- Mejora del rendimiento económico de la explotación por ejecución de la actividad.

## **FACTORES AMBIENTALES**

- A.- Salud de las personas
- B.- Suelo
- C.- Agua
- D.- Clima
- E.- Flora
- F.- Fauna
- G.- Aire
- H.- Paisaje
- I.- Medio socio económico
- J.- Patrimonio cultural
- K.- Riesgo incendio forestal

### MATRIZ DE INTERACCIONES

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
A	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B	0	-1	0	0	0	0	0	0	0	0
C	0	0	0	-1	0	-1	0	0	0	0
D	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
E	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
F	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
G	-1	0	-1	0	-1	0	-1	0	0	0
H	0	0	0	0	0	0	0	-1	0	0
I	0	0	0	0	0	0	0	0	+3	0
J	0	0	0	0	0	0	0	0	+2	0
K	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Observamos que los puntos más interesantes corresponden a su influencia positiva en el medio socioeconómico, pero que tiene riesgo de afectar al medio si causa problemas de vertidos de aguas sucias.

### 9.- REPERCUSIONES DEL PROYECTO EN LA RED NATURA 2000

La instalación del agroturismo, no afectan a espacios protegidos:

No existen hábitats de interés comunitario en la zona de estudio ni representación de Lugares de Importancia Comunitaria LICs o Zonas de Especial Protección de Aves (ZEPAs).

La actividad objeto de estudio no afecta ni directa ni indirectamente a ninguna zona calificada como ANEI ni ARIP.

### 10. MEDIDAS CORRECTORAS

Partiendo de la base de que el proyecto se ha diseñado siguiendo las pautas indicadas en la normativa del Plan Territorial, en especial, las normas 22, 42 y 44, se tomarán las siguientes medidas correctoras.

#### 10.1. FASE DE OBRA

Se basa, principalmente, en seguir las pautas de comportamiento que el Estudio de Seguridad y Salud debe exponer:

- Contratación de personal cualificado y preparado para la actividad encomendada.
- Horario de trabajo diurno, con ausencia de focos de iluminación.
- Reducción de ruidos con la gestión adecuada de maquinaria pesada.
- Gestión adecuada de residuos de obra mediante selección de los mismos por materias y envío adecuado a vertedero autorizado.
- Planificación adecuada de las obras para reducir su duración en el tiempo.
- Se prohibirá la incineración de residuos en la propia obra así como el vertido de cualquier sustancia contaminante al suelo.
- Delimitación de las zonas de apilamiento de materiales durante la ejecución sobre suelo en régimen general.

## **10.2. FASE DE ACTIVIDAD**

- Disminución del impacto visual, manteniendo el diseño proyectado y con especial atención a las zonas verdes que rodeen las edificaciones. Se realizarán labores de mantenimiento de la pantalla visual de cipreses perimetrales, zonas ajardinadas y de las plantaciones de almendros. Se realizará la plantación de arbolado de hoja perenne en la zona de actividad del agroturismo con algarrobos, con el fin de disminuir el impacto visual.
- Aplicación de Normativa Industrial para las instalaciones: Reglamento de Baja Tensión, Reglamento e Instrucciones técnicas de Calefacción, climatización y agua caliente sanitaria, normativa Contra Incendios, almacenamiento productos petrolíferos, etc.  
Almacenamiento de los residuos generados en contenedores estancos. Se tratarán priorizando su separación en origen, reutilización, reciclaje y valoración. Se realizará la recogida de los mismos por gestor autorizado.
- Utilización de sistemas de ahorro de agua en las salidas de agua y uso del agua a presión de forma controlada.
- Conexión de la salida de aguas sucias a la depuradora y vaciado de la misma de forma periódica.
- Se está estudiando la colocación de placas solares para aumentar el ahorro energético en los mínimos exigidos por la normativa vigente.
- Labores de mantenimiento de las edificaciones e instalaciones.
- Presencia de botiquín y teléfonos de primera necesidad.

## **10.3. FASE DE CLAUSURA.**

- Se evitarán técnicas agresivas priorizando aquellas técnicas que permitan intentar recuperar al máximo los materiales y elementos de la instalación.
- Se procederá al desmontaje de aquellos elementos o materiales que puedan utilizarse por otras industrias (reutilización) o como materia prima (reciclaje). Esto es válido sobretodo para aquellos equipos mecánicos y de composición metálica así como los equipos procedentes de las oficinas.
- Los materiales que deban ser gestionados como residuos, se tratarán conforme a los Planes Directores Sectoriales vigentes, segregando siempre que sea posible los materiales a fin de facilitar su posterior aprovechamiento y valoración.

## **11. PLAN DE VIGILANCIA AMBIENTAL**

### **Fase de obra**

Visita semanal del director de obra en la que se supervisará:

- Cumplimiento de la planificación de las obras, de forma que no se alargue en el tiempo, optimizando el rendimiento de la misma.
- Gestión de residuos de acuerdo con el Plan Director Sectorial para la Gestión de Residuos de Construcción, Demolición, Voluminosos y Neumáticos fuera de uso. Previo contrato con MAC Insular (gestor autorizado), se controlarán los dos contenedores con cierre necesarios en la obra, uno para residuos inertes y el otro para envases y otros materiales no peligrosos. Se revisarán los transportes de los contenedores hasta la planta de tratamiento de MAC Insular vía transportista autorizado.
- Revisión de materiales y medidas correctoras previstas en la fase de obra, para minimizar el impacto visual.

### **Fase de actividad**

- Establecimiento de un protocolo de emergencia para casos de funcionamiento defectuoso de las instalaciones.
- Revisión periódica de las instalaciones de la actividad. Serán realizadas por técnico especialista.
- Eliminación de los residuos sólidos (papeles, cartones, plásticos, botellas rotas, etc.) mediante contrato con gestor autorizado. Se eliminarán los residuos generados semanalmente.
- Se realizarán vaciados del contenido de los lodos de la depuradora de forma semestral por gestor autorizado.
- Mantenimiento de las zonas ajardinadas y arbolado con riegos localizados mediante riego por goteo y podas pertinentes.

### **Fase de clausura**

Se realizará un plan de recuperación y desmontaje de los materiales que sea posible su reutilización. Los componentes que se tengan que gestionar como residuos, se harán de acuerdo con el Plan Director Sectorial para la Gestión de Residuos de Construcción, Demolición, Voluminosos y Neumáticos fuera de uso.

Palma, noviembre 2022

El Ingeniero Agrónomo,

Fdo: Gabriel Cañellas Rotger  
Colegiado Nº 1178

**ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL SIMPLIFICADO MODIFICADO DE AGROTURISMO**  
**PETICIONARIO:** MARVIANO SL  
**EMPLAZAMIENTO:** POLIGONO 4 PARCELA 328, 329 Y 330  
T. M. ALARÓ  
**ING. AGRÓNOMO:** GABRIEL CAÑELLAS ROTGER  
**NOVIEMBRE 2022**

## **ESTUDIO DE INCIDENCIA PAISAJÍSTICA**

### **1.- FIGURAS DE PROTECCIÓN DE PAISAJE DE LA NORMATIVA MUNICIPAL Y SUPRAMUNICIPAL.**

La finca donde se pretende instalar el agroturismo no se encuentra localizada en ninguna zona de protección de paisaje o similar.

Según las NNSS del T. M. de Alaró la zona está clasificada como Suelo Rústico, no Urbanizable, y zonificación SRG. Esta normativa no incluye ninguna figura de protección del paisaje para esta clasificación.

El Plan Territorial de Mallorca incluye las figuras de protección paisajística llamadas “Àrees Rurals d’Interès Paisatgístic (ARIP)” y “Àrees Rurals d’Interès Paisatgístic Boscoses (ARIP-B)”, ninguna de ellas aplicables al objeto de esta evaluación de impacto ambiental.

El proyecto no repercute en zona de Red Natura 2000. No existen hábitats de interés comunitario en la zona de estudio ni representación de Lugares de Importancia Comunitaria LICs o Zonas de Especial Protección de Aves (ZEPAs).

Está ubicada en zona de protección por electrocución de Avifauna.

### **2.- TIPOLOGÍA DE PAISAJE AFECTADO**

Se trata de una finca llana, de secano, cultivada de almendros y pasto arbustivo, con un conjunto de edificaciones destinadas a la actividad del agroturismo y a la actividad agraria. Tiene arbolado perimetral en las zonas que lindan con la carretera y camino vecinal.

Antiguamente, estas edificaciones formaban parte de una explotación minera y han sido restauradas de acuerdo con la normativa estética municipal, con cubiertas, fachadas, materiales y colorido tradicionales empleados en el medio rural.

Se accede a la parcela saliendo del pueblo de Alaró hacia Consell por la Ma-2022, en el lateral derecho, entrando por el Camino Diseminados polígono 4. Linda por el norte y este con camino vecinal y la carretera Ma-2022. Al oeste y sur linda con parcelas agrícolas con viviendas aislada.

### **3.- EFECTOS SOBRE EL PAISAJE**

A la hora de definir el impacto sobre el paisaje, se ha evaluado desde la principal vía de comunicación y parcelas colindantes.

Los principales impactos sobre el paisaje se producen en la fase de obras, e implican actuaciones de reformas interiores para la redistribución y mejora de las instalaciones, manteniendo la volumetría y estructura existentes, sin afectar a las superficies construidas. Las terrazas de pavimento, grava o césped proyectadas se van a eliminar, devolviendo el terreno a su estado natural con lo que se recuperará la vegetación propia de la zona.

Este impacto será estrictamente temporal dejando de existir en el momento de finalización de las obras.

A pesar del bajo impacto visual, se aplicarán medidas correctoras para minimizarlo.

#### **4.- MEDIDAS PROTECTORAS, CORRECTORAS O COMPENSATORIAS**

La evaluación ambiental establece una serie de medidas correctoras para preservar el paisaje existente:

Fase de obra:

- Planificación adecuada de las obras para reducir su duración en el tiempo.
- Contratación de personal cualificado y preparado para la actividad encomendada.
- Horario de trabajo diurno, con ausencia de focos de iluminación.
- Se retirará cualquier acopio o elemento de la obra a la finalización de esta.

Fase de actividad:

- Disminución del impacto visual, manteniendo el diseño proyectado y con especial atención a las zonas verdes que rodeen las edificaciones.
- Mantenimiento de la pantalla visual de cipreses y zonas ajardinadas.

Palma, noviembre 2022

El Ingeniero Agrónomo,



Fdo: Gabriel Cañellas Rotger  
Colegiado Nº 1178



**ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL SIMPLIFICADO MODIFICADO DE AGROTURISMO**

**PETICIONARIO:** MARVIANTO SL

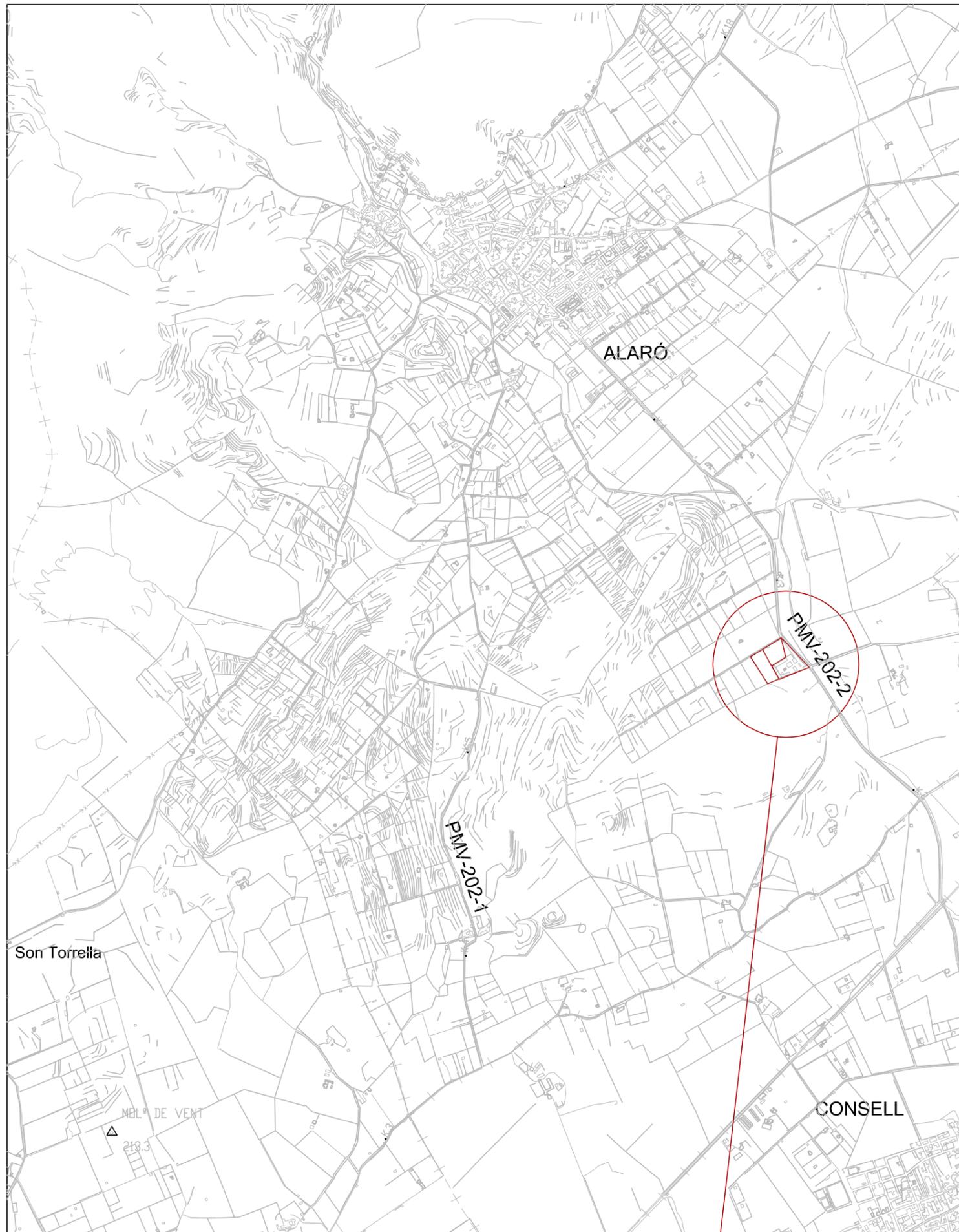
**EMPLAZAMIENTO:** POLIGONO 4 PARCELA 328, 329 Y 330

T. M. ALARÓ

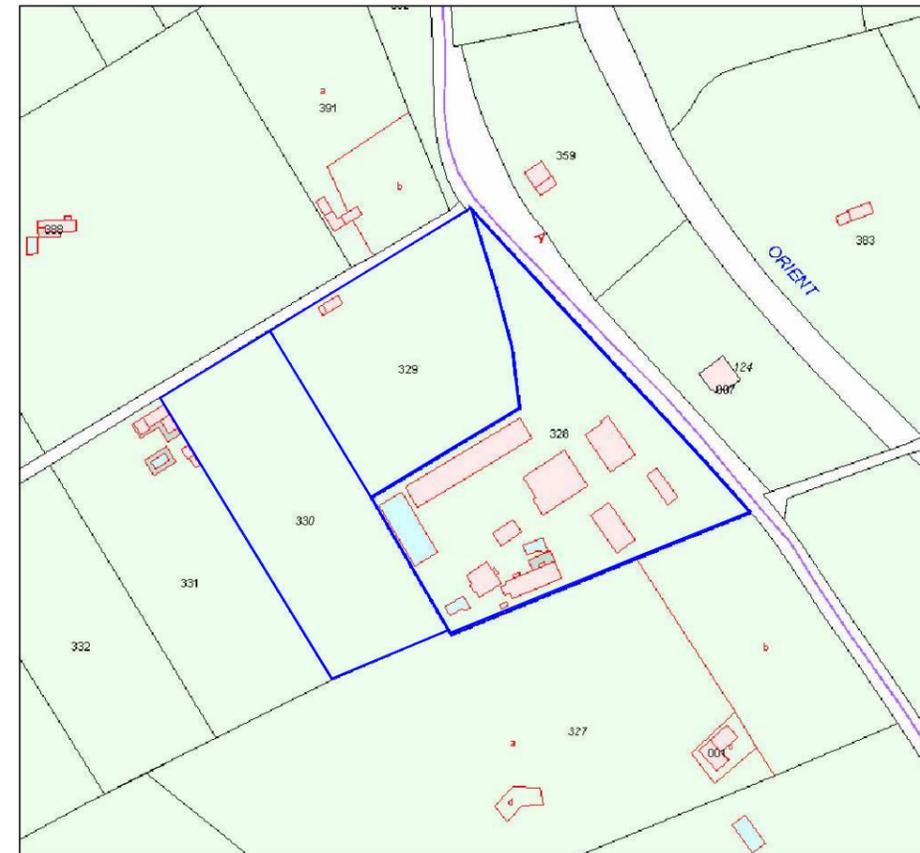
**ING. AGRÓNOMO:** GABRIEL CAÑELLAS ROTGER

**NOVIEMBRE 2022**

**PLANOS**



ZONA OBJETO DE PROYECTO



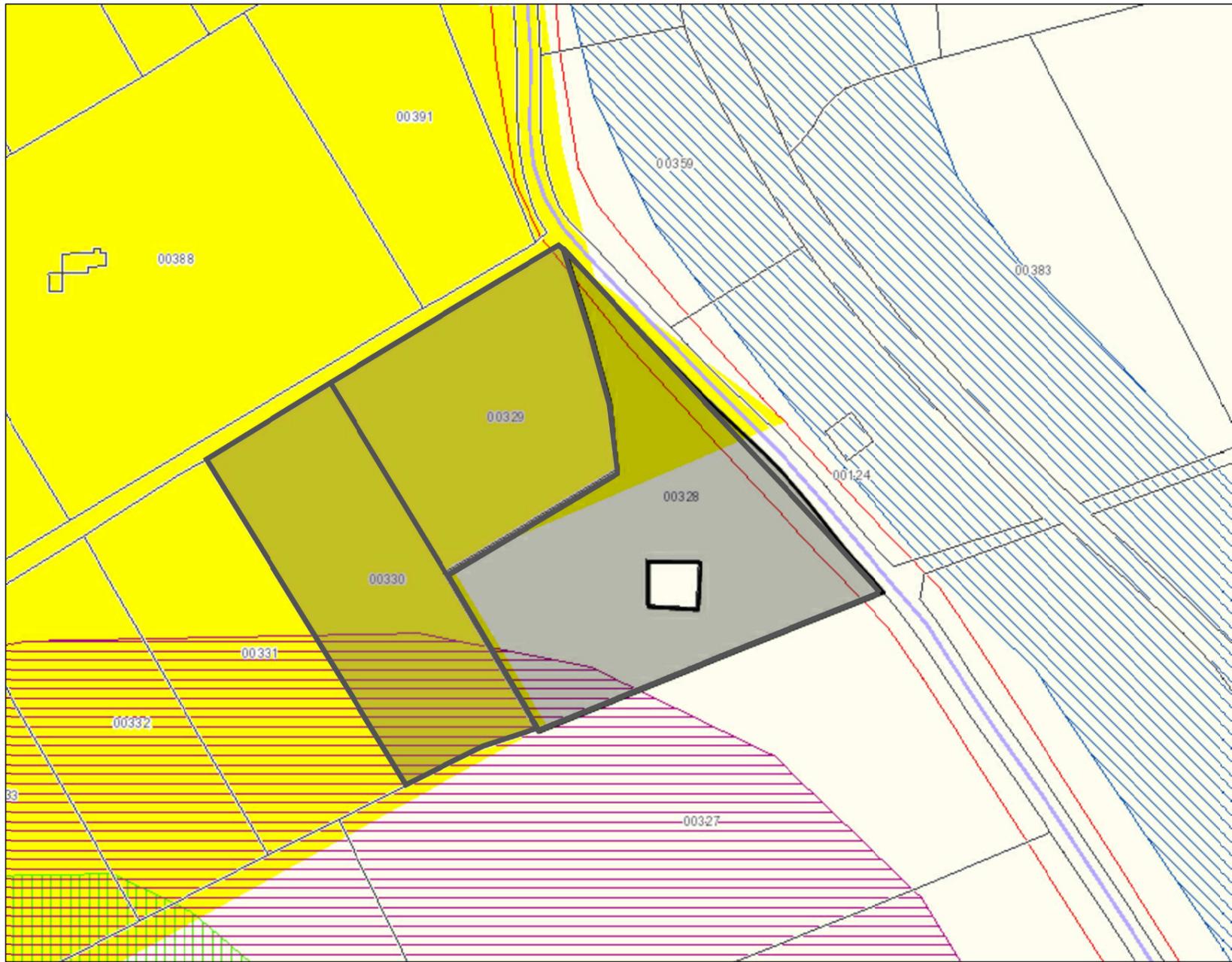
PLANO CATASTRAL  
POLIGONO 4 PARCELA 328, 329 Y 330  
T.M. ALARO

# PTI

## PROJECCIÓ TÈCNICA D'INVERSIONS

C/Bartolomé Sureda i Miserol,4 1<sup>2</sup>a Dcha. 07013 Palma - Tel:971.78.31.79 Fax:971.78.34.17 - projeccio@telefonica.net / www.projeccio.com

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL SIMPLIFICADO MODIFICADO DE AGROTURISMO			INGENIERO AGRONOMO
PROMOTOR	MARVIANTO, S.L.		 GABRIEL CAÑELLAS ROTGER
SITUACION	POLIGONO 4 PARCELA 328, 329 Y 330 T.M. ALARO		
01	SITUACION Y EMPLAZAMIENTO		
	FECHA NOVIEMBRE 2022	ARCHIVO 2621	ESCALA 1/20.000 0 400 800
			PETICIONARIO



Àrees de desenvolupament urbà i categories de sol rústic			
AANP	AIA-E Vinya	ATH	APT Carreteres
ANEI	AIA-I	AAPI a sol rústic	APT Costa
ARIP-B	SRG-F	AAPI urbà i urbanitzable	APR Estllavissament
ARIP	SRG	Sol urbà i urbanitzable	APR Erosió
AIA-E Oliverar	AT-C	Sistema general a sol rústic	APR Inundacions
			APR Incendis
			UP (Unitats paisatgístiques)
			AIP (Àmbits d'intervenció paisatgística)
			ART (Àrees de reconversió territorial)
			Zones POOT

**Pla territorial insular de Mallorca (Actualitzat a febrer de 2017):**

Categoria
AIA Extensiva Oliverar
SRG
APT Carreteres
APR Erosió
Unitats de paisatge (UP)
UP 8 - Raiguer

**Normativa relacionada:**

Seguretat aeronàutica  
 Servitud d'operació d'aeronaus de l'aeroport de Palma de Mallorca

**PTI** PROJECCIÓ TÈCNICA D'INVERSIONS

C/Bartolomé Sureda i Miserol, 4 1<sup>2</sup>a Dcha. 07013 Palma - Tel:971.78.31.79 Fax:971.78.34.17 - projeccio@telefonica.net / www.projeccio.com

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL SIMPLIFICADO MODIFICADO DE AGROTURISMO			INGENIERO AGRONOMO	
PROMOTOR	MARVIANTO, S.L.		 GABRIEL CAÑELLAS ROTGER	
SITUACION	POLIGONO 4 PARCELA 328, 329 Y 330 T.M. ALARO			
02	PLAN TERRITORIAL DE MALLORCA			PETICIONARIO
	FECHA	ARCHIVO	ESCALA	
	NOVIEMBRE 2022	2621	1/2000 0 40 80	



- Sòl Rústic Protegit**
- ANEI Àrees Naturals d'Espècial Interés
  - ARIP Àrees Rurals d'Interés Paisatgístic
  - AANP Àrees Alt Nivell de Protecció
  - Alzinars protegits
  - Sòl Rústic Forestal
- Sòl Rústic Comú**
- AIA Àrees d'Interés Agrari
  - SRG Àrees de Sòl Rústic de Règim General
  - AT Àrees de Transició
  - Límit de la pedrera actualment explotada
  - Límit de la concessió de la pedrera

**PTI** | PROJECCIÓ TÈCNICA D'INVERSIONS

C/Bartolomé Sureda i Miserol,4 1<sup>2</sup>a Dcha. 07013 Palma - Tel:971.78.31.79 Fax:971.78.34.17 - [projeccio@telefonica.net](mailto:projeccio@telefonica.net) / [www.projeccio.com](http://www.projeccio.com)

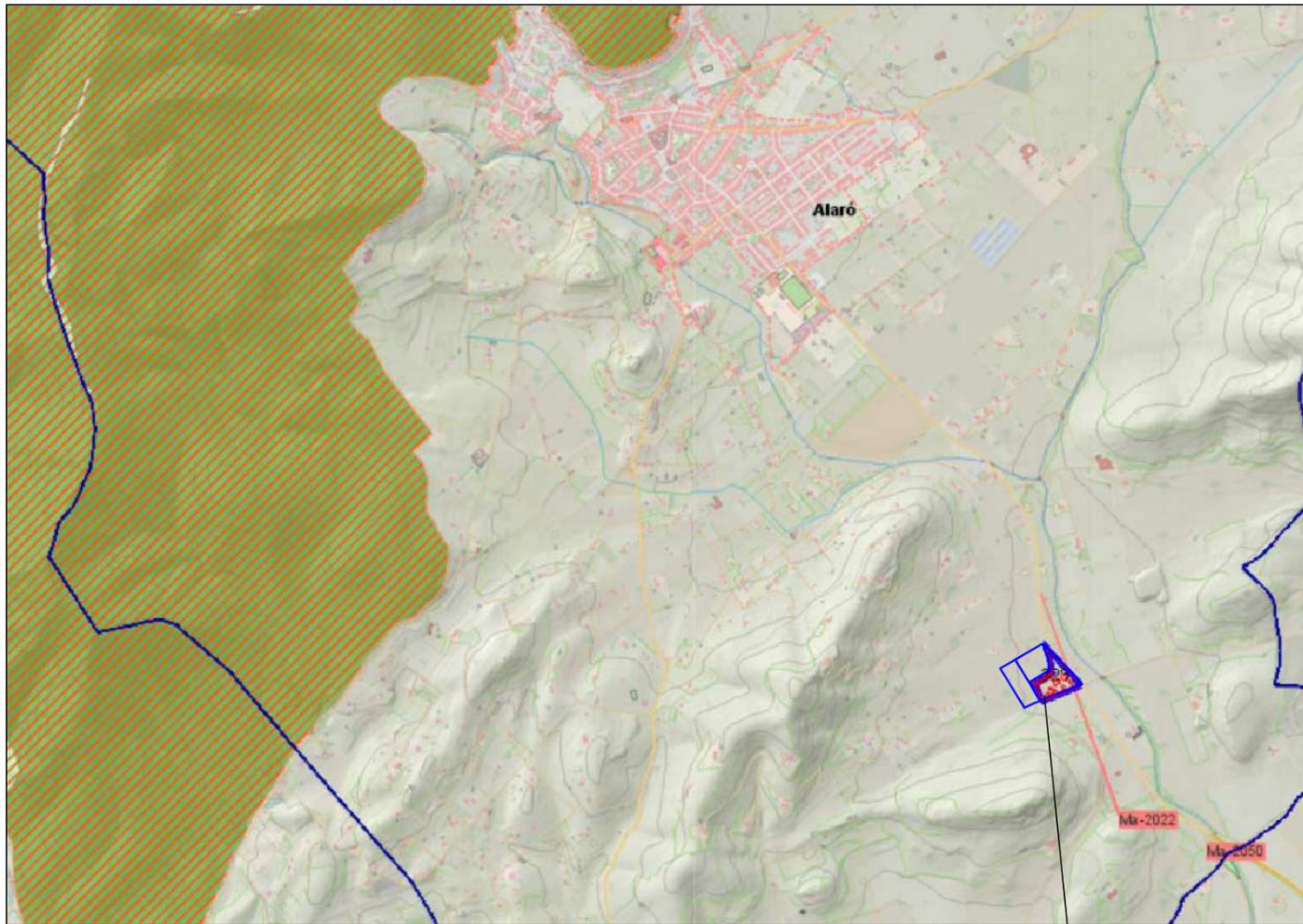
ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL SIMPLIFICADO MODIFICADO DE AGROTURISMO	
PROMOTOR	MARVIANTO, S.L.
SITUACION	POLIGONO 4 PARCELA 328, 329 Y 330 T.M. ALARO

INGENIERO AGRONOMO

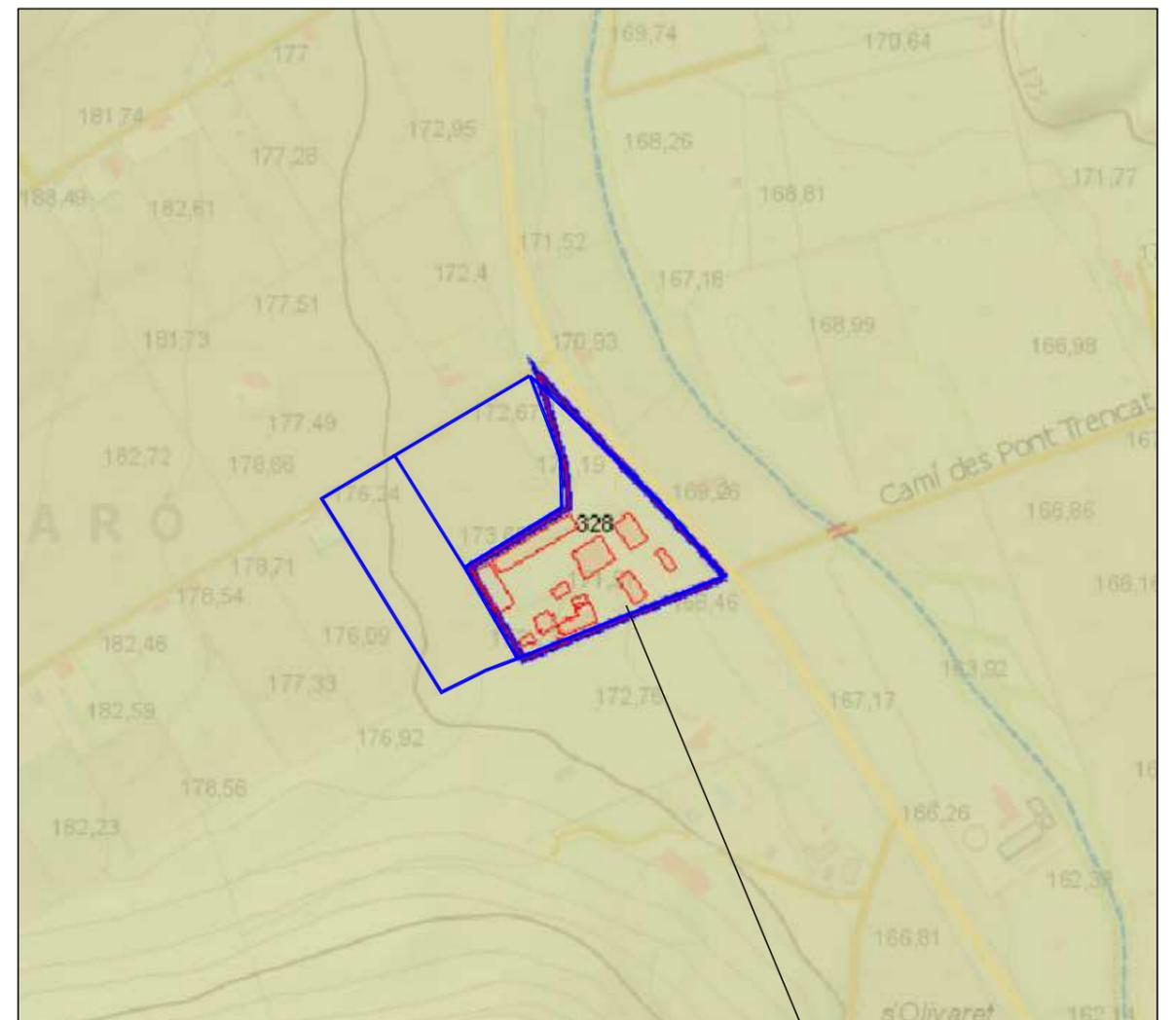
GABRIEL CAÑELLAS ROTGER

03	NSS		
	FECHA	ARCHIVO	ESCALA
	NOVIEMBRE 2022	2621	

PETICIONARIO



PARCELAS OBJETO DE PROYECTO



PARCELAS OBJETO DE PROYECTO

Natura 2000 Zones	
	LIC
	LIC Estatal
	ZEPA
	ZEPA Estatal
Espai Natural Protegit	
	Lloc d'Interès Científic
	Reserva Natural Especial
	Monument Natural
	Reserva natural integral
	Paratge Natural
	Parc Nacional
	Parc Natural
	Reserva Natural
	Àrea de Protecció Perifèrica
	Àrea de Protecció Perifèrica Marina
	Àrea de protecció Perifèrica Hídrica

Protecció avifauna	
	Protecció col·lisió avifauna
	Protecció electrocució avifauna

# PTI | PROYECCIÓN TÉCNICA D'INVERSIONES

C/Bartolomé Sureda i Miserol,4 1<sup>2</sup>a Dcha. 07013 Palma - Tel:971.78.31.79 Fax:971.78.34.17 - [projeccio@telefonica.net](mailto:projeccio@telefonica.net) / [www.projeccio.com](http://www.projeccio.com)

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL SIMPLIFICADO MODIFICADO DE AGROTURISMO			INGENIERO AGRONOMO  GABRIEL CAÑELLAS ROTGER
PROMOTOR	MARVIANTO, S.L.		
SITUACION	POLIGONO 4 PARCELA 328, 329 Y 330 T.M. ALARO		PETICIONARIO
04	PLANO RED NATURA 200 Y PROTECCIÓN AVIFAUNA		
	FECHA NOVIEMBRE 2022	ARCHIVO 2621	ESCALA 1/20.000 



**SUPERFICIES CONSTRUIDAS ACTUALES**

TALLER	644,00 m²
ALMACEN	400,40 m²
APARCAMIENTO/DUCHAS	250,85 m²
DISPENSARIO	95,58 m²
OFICINAS	188,65 m²
TRANSFORMADOR	123,00 m²
VIVIENDA 1	185,10 m²
VIVIENDA 2	125,50 m²
TOTAL PARC. 328	2013,08 m²
TOTAL PARC. 329 (caseta exist.)	68,70 m²
TOTAL PARC 328-329-330	2.081,78 m²

**SUPERFICIES OCUPACIÓN ACTUALES**

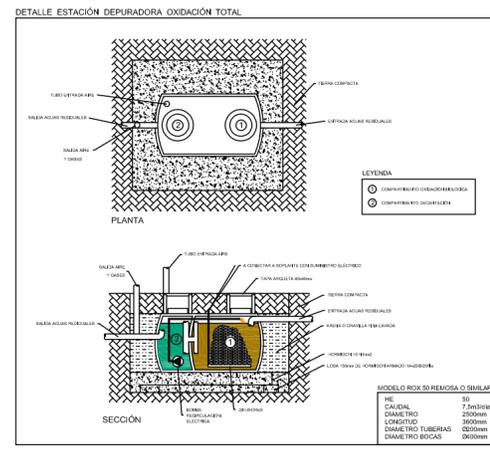
EDIFICACIONES	644,00 m²
ALMACEN	400,40 m²
APARCAMIENTO/DUCHAS	250,85 m²
DISPENSARIO	95,58 m²
OFICINAS	188,65 m²
TRANSFORMADOR	70,60 m²
VIVIENDA 1	188,58 m²
VIVIENDA 2	127,25 m²
CASETA	68,70 m²
TOTAL	2.034,61 m²
PISCINA 1	43,90 m²
PISCINA 2	43,90 m²
ALBERCA	360,00 m²
TOTAL	447,80 m²
(*) CESPED VIV. 1	289,55 m²
(*) CESPED VIV. 2	253,80 m²
(*) CESPED MEDIANERA	21,50 m²
TOTAL	564,85 m²
(*) GRAVA 1	101,15 m²
(*) GRAVA 2	206,50 m²
TOTAL	307,65 m²
PAV. VIVIENDA 1	292,55 m²
PAV. VIVIENDA 2	197,25 m²
PAV. OFICINAS	44,50 m²
PAV. DISPENSARIO	89,70 m²
PAV. ALMACEN	36,80 m²
PAV. TRANSFORM.	25,10 m²
TOTAL	685,90 m²
PAV. ASFALTO/HORMIGON	1.388,85 m²
TOTAL OCUP. PAVIM.+PISC	4.557,16 m²
(*) NO COMPUTABLES EN OCUPACION	
SUP. PARC 328-329-330	27.745,76 m²

**SUPERFICIES CONSTRUIDAS FINALES**

TALLER	644,00 m²
UA 4 + UA 5 + ZCR	400,40 m²
APARCAMIENTO/DUCHAS	250,85 m²
DISPENSARIO	95,58 m²
UA 3	188,65 m²
TRANSFORMADOR	123,00 m²
UA 2	175,10 m²
UA 1	125,50 m²
TOTAL PARC 328	2003,08 m²
TOTAL PARC 329 (caseta exist.)	49,73 m²
TOTAL PARC 328-329-330	2.052,81 m²

**SUPERFICIES OCUPACIÓN FINALES**

EDIFICACIONES	644,00 m²
UA 4 + UA 5 + ZCR	400,40 m²
APARCAMIENTO/DUCHAS	250,85 m²
DISPENSARIO	95,58 m²
UA 3	188,65 m²
TRANSFORMADOR	70,60 m²
UA 2	179,58 m²
UA 1	127,25 m²
CASETA	49,73 m²
TOTAL	2.005,64 m²
ALBERCA	360,00 m²
TOTAL	360,00 m²
(*) ZONA AJARDINADA 1	333,45 m²
(*) ZONA AJARDINADA 2	297,70 m²
(*) JARDIN MEDIANERA	21,50 m²
TOTAL	652,65 m²
(*) TERRENO NATURAL	307,65 m²
(*) TERRENO NATURAL (resultado demolicion por asfalto/hormigon)	319,20 m²
(*) TERRENO NATURAL (resultado demolicion por asfalto/hormigon + cemento)	499,80 m²
TOTAL	1126,65 m²
PAV. OFICINAS	44,50 m²
PAV. DISPENSARIO	89,70 m²
PAV. ALMACEN	36,80 m²
PAV. TRANSFORM.	25,10 m²
TOTAL	196,10 m²
PAV. ASFALTO/HORMIGON	1.069,60 m²
resultado demolicion pavimentos 1+3+parte del 1+2	1.388,85 - 319,20 (204,00 + 25,25) + 1.069,60
TOTAL OCUP.(ED.+PAVIM.+ALBERCA)	3.631,34 m²
(*) NO COMPUTABLES EN OCUPACION	
SUP. PARC 328-329-330	27.745,76 m²

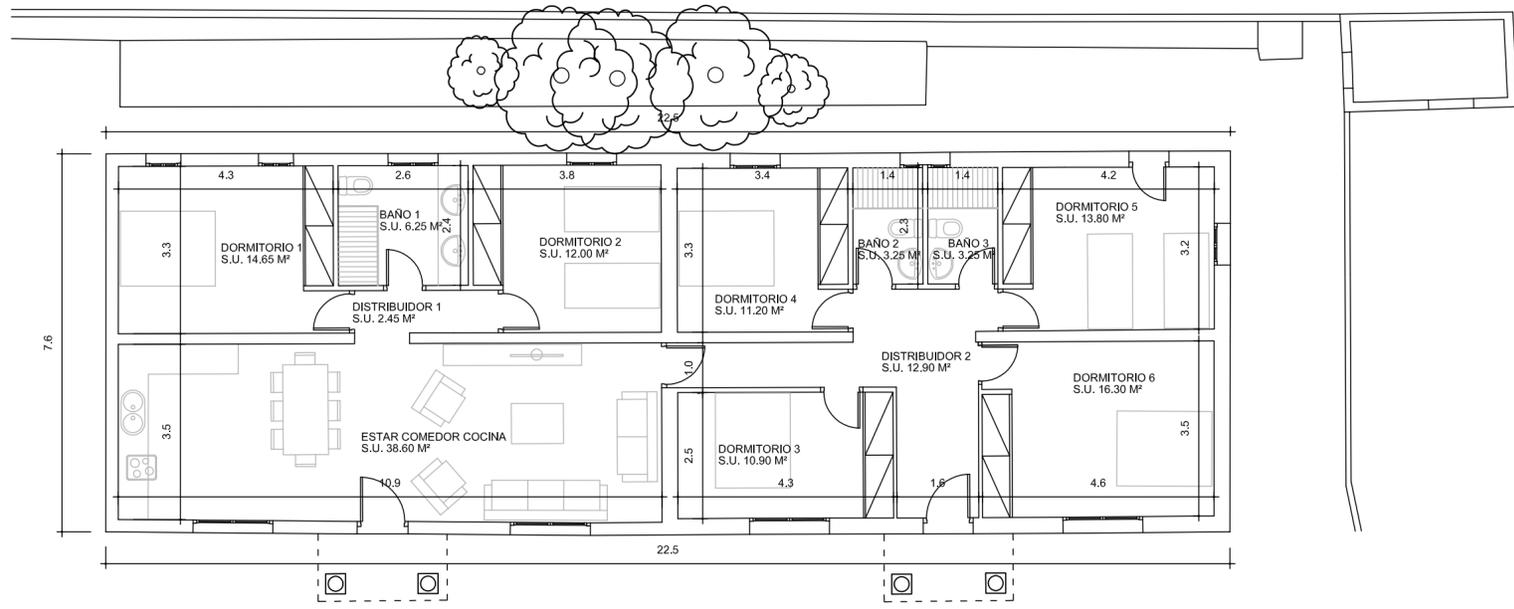


**PTI** PROYECCIÓ TÈCNICA D'INVERSIONS  
 C/Bartolomé Sureda i Miserol,4 1º2º Dcha. 07013 Palma - Tel:971.78.31.79 Fax:971.78.34.17 - [projeccio@telefonica.net](mailto:projeccio@telefonica.net) / [www.projeccio.com](http://www.projeccio.com)

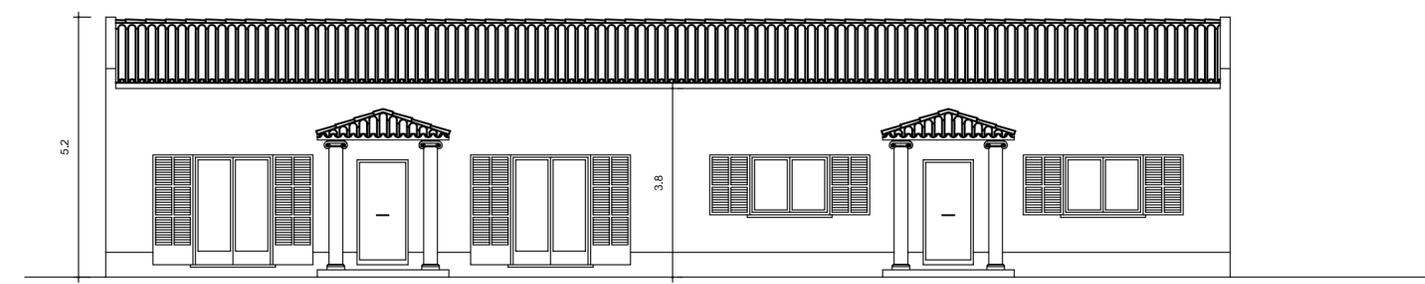
ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL SIMPLIFICADO MODIFICADO DE AGROTURISMO			INGENIERO AGRONOMO  GABRIEL CAÑELLAS ROTGER
PROMOTOR	MARVIANTO, S.L.		
SITUACION	POLIGONO 4 PARCELA 328, 329 Y 330 T.M. ALARO		PETICIONARIO
05	EMPLAZAMIENTO ESTADO INICIAL		
FECHA	ARCHIVO	ESCALA	1/500
NOVIEMBRE 2022	2621	0 10 20	



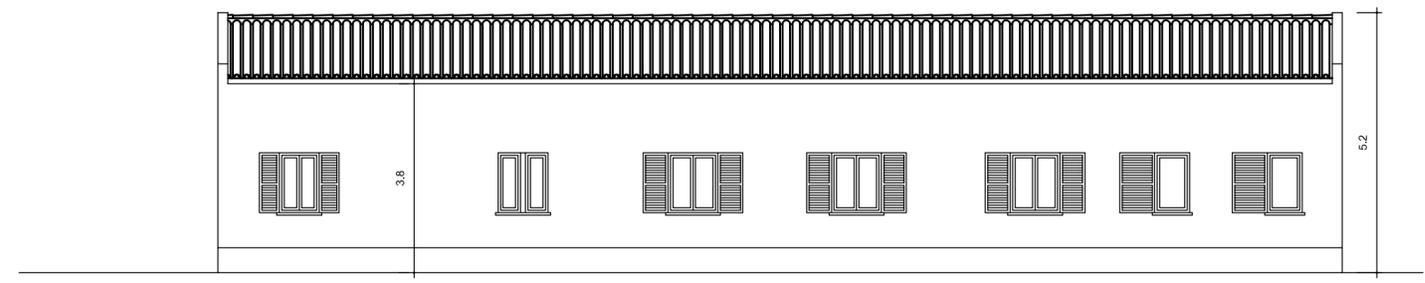




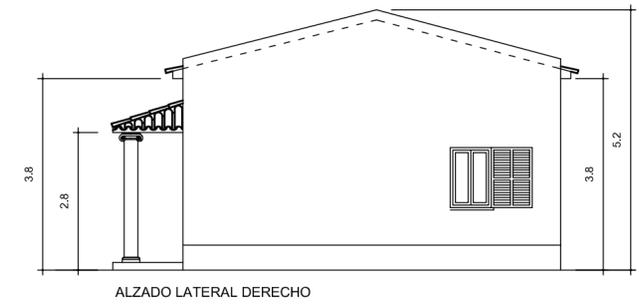
PLANTA UNIDAD DE ALOJAMIENTO 2  
 SUP. UTIL TOTAL: 145,55m<sup>2</sup>  
 SUP. CONSTRUIDA: 175,10m<sup>2</sup>



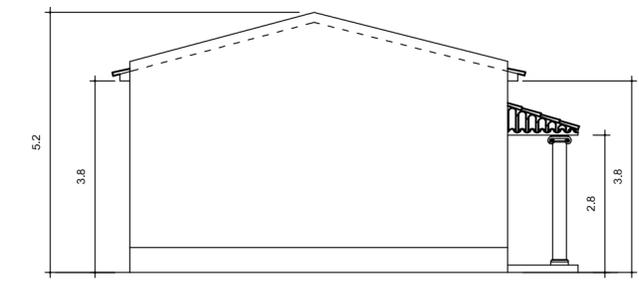
ALZADO PRINCIPAL



ALZADO POSTERIOR



ALZADO LATERAL DERECHO

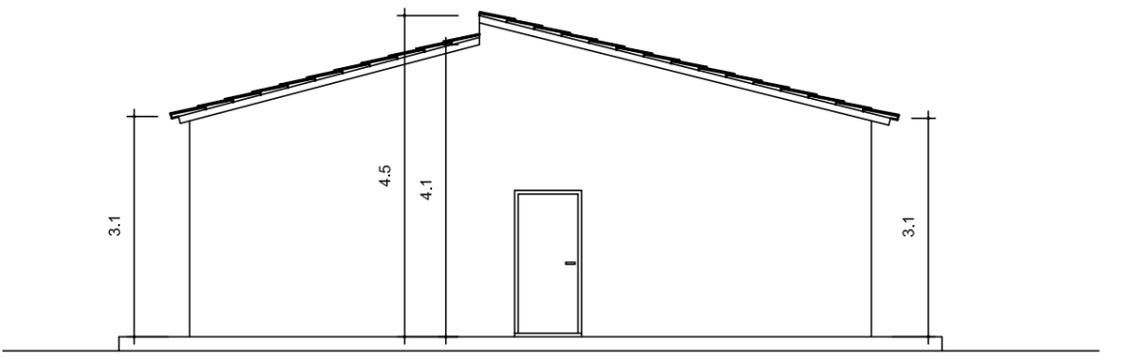
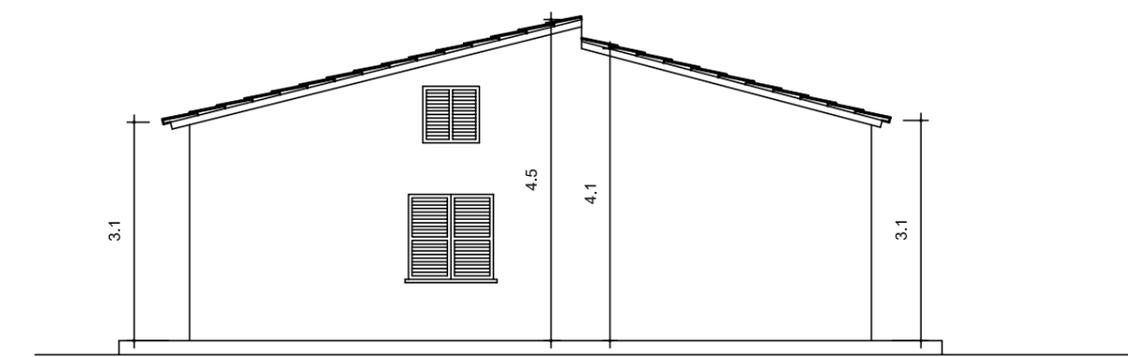
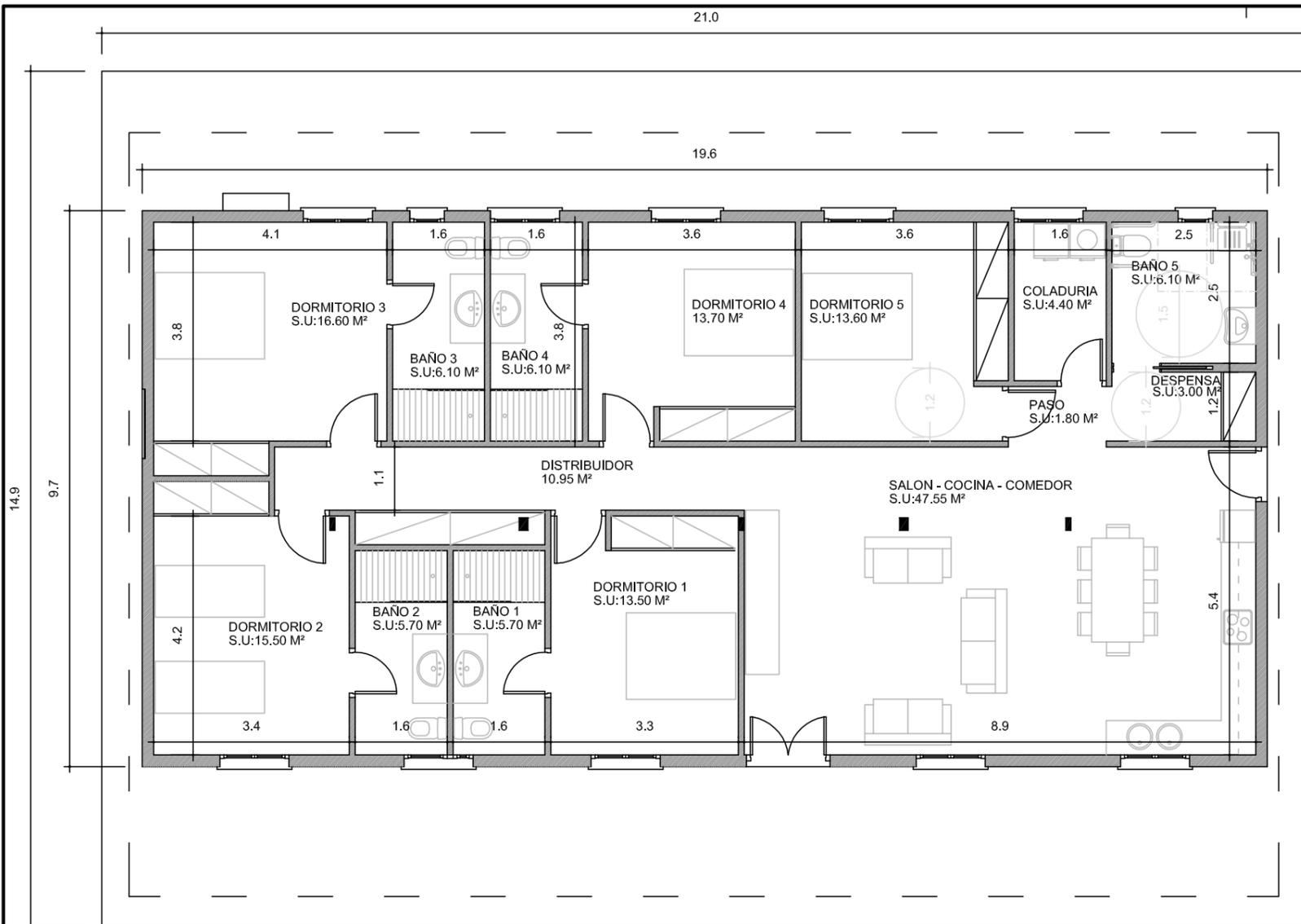


ALZADO LATERAL IZQUIERDO

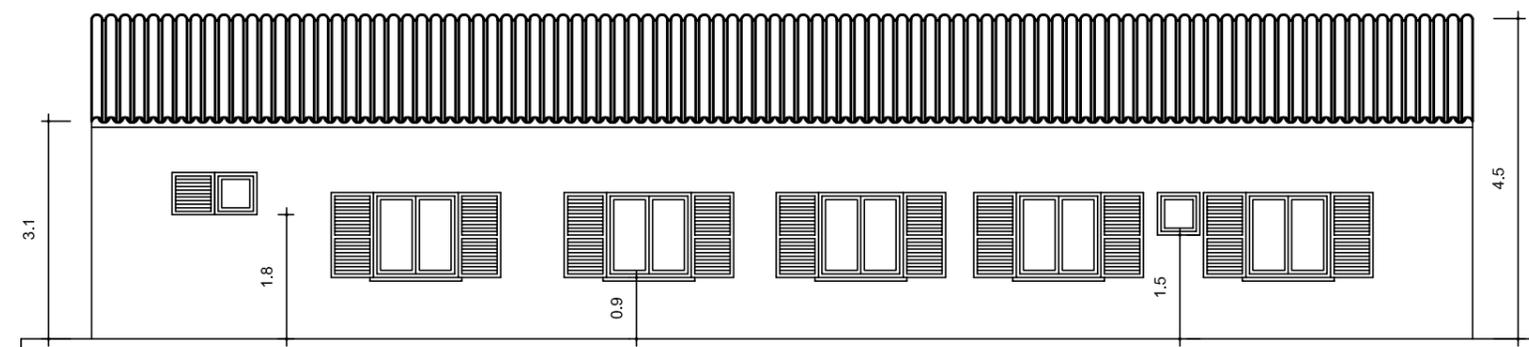
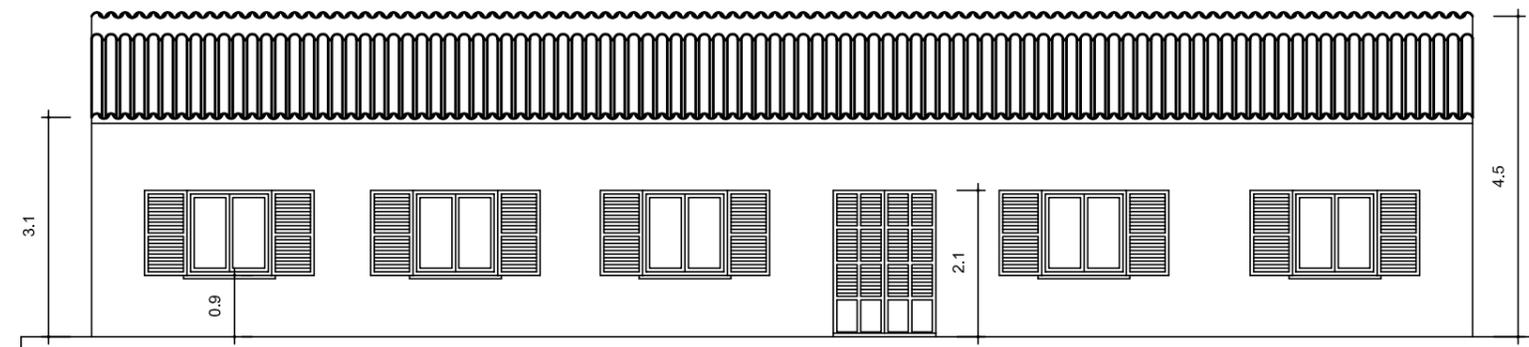
**PTI** PROJECCIÓ TÈCNICA D'INVERSIONS

C/ Bartolomé Sureda i Miserol, 4 1<sup>2</sup> Dcha. 07013 Palma - Tel: 971.78.31.79 Fax: 971.78.34.17 - [projeccio@telefonica.net](mailto:projeccio@telefonica.net) / [www.projeccio.com](http://www.projeccio.com)

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL SIMPLIFICADO MODIFICADO DE AGROTURISMO		 INGENIERO AGRÓNOMO GABRIEL CANELLAS ROTGER	
PROMOTOR	MARVIANTO, S.L.		
SITUACION	POLIGONO 4 PARCELA 328, 329 Y 330 T.M. ALARO		
08	COTAS, SUPERFICIES Y ALZADOS UNIDAD DE ALOJAMIENTO 2		PETICIONARIO
	FECHA	ARCHIVO	
NOVIEMBRE 2022	2621	1/100	



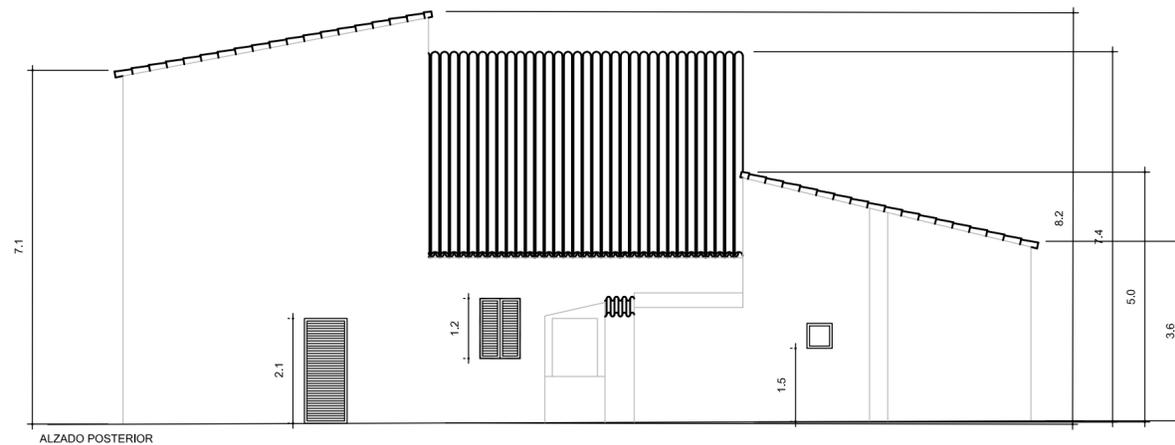
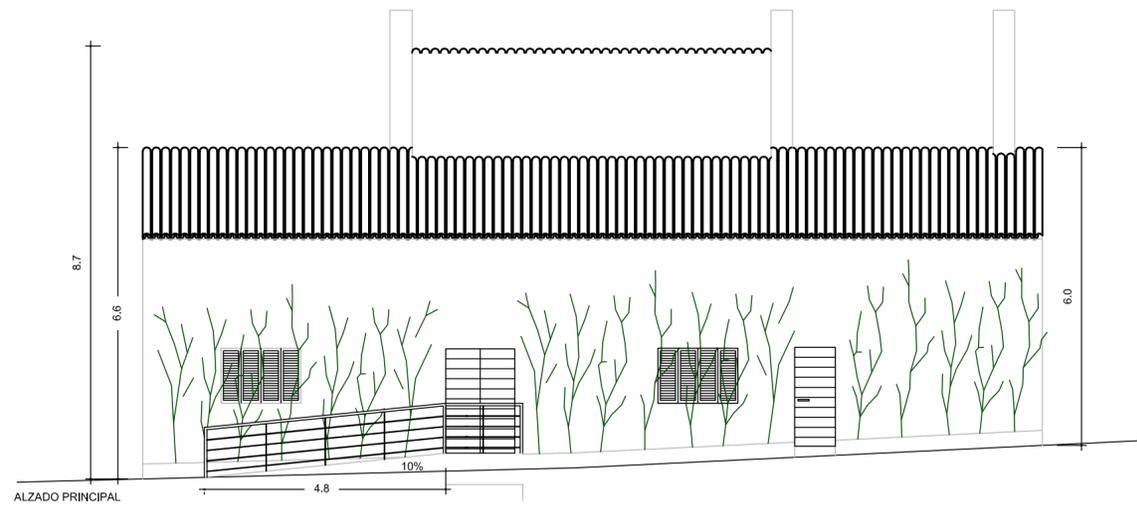
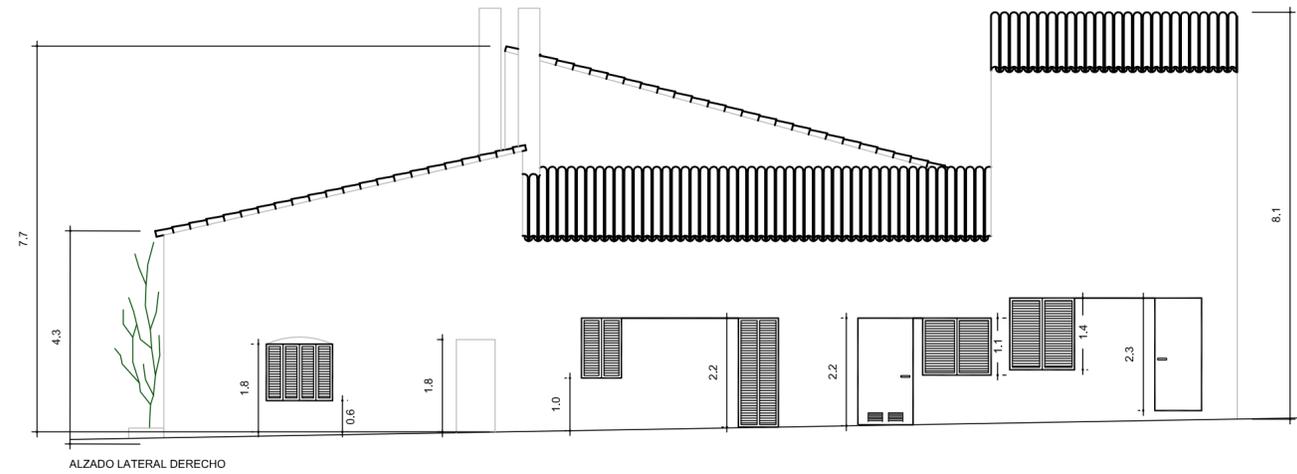
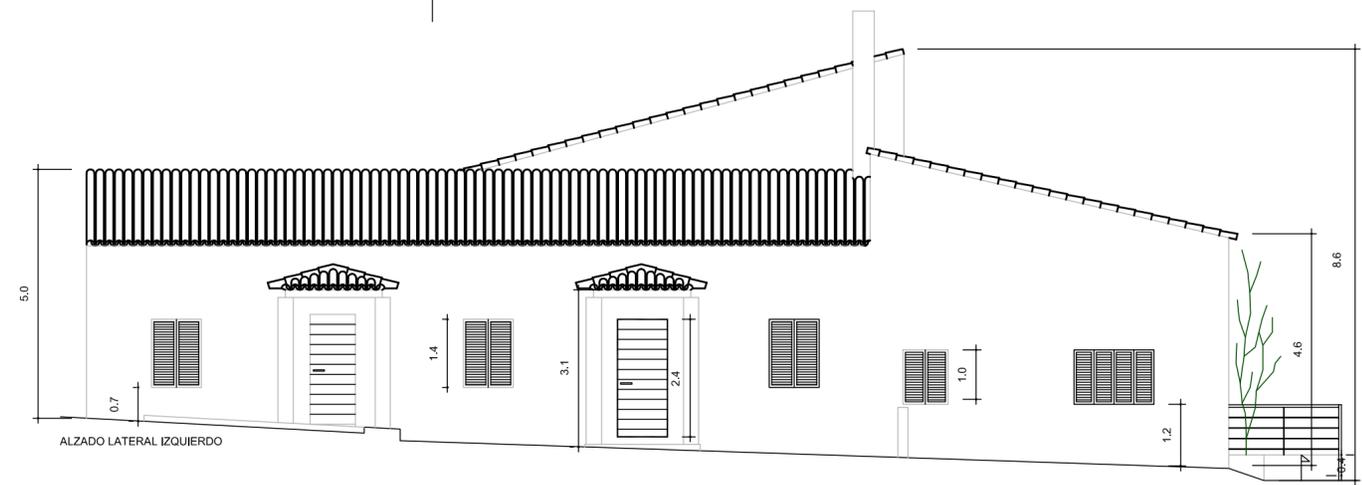
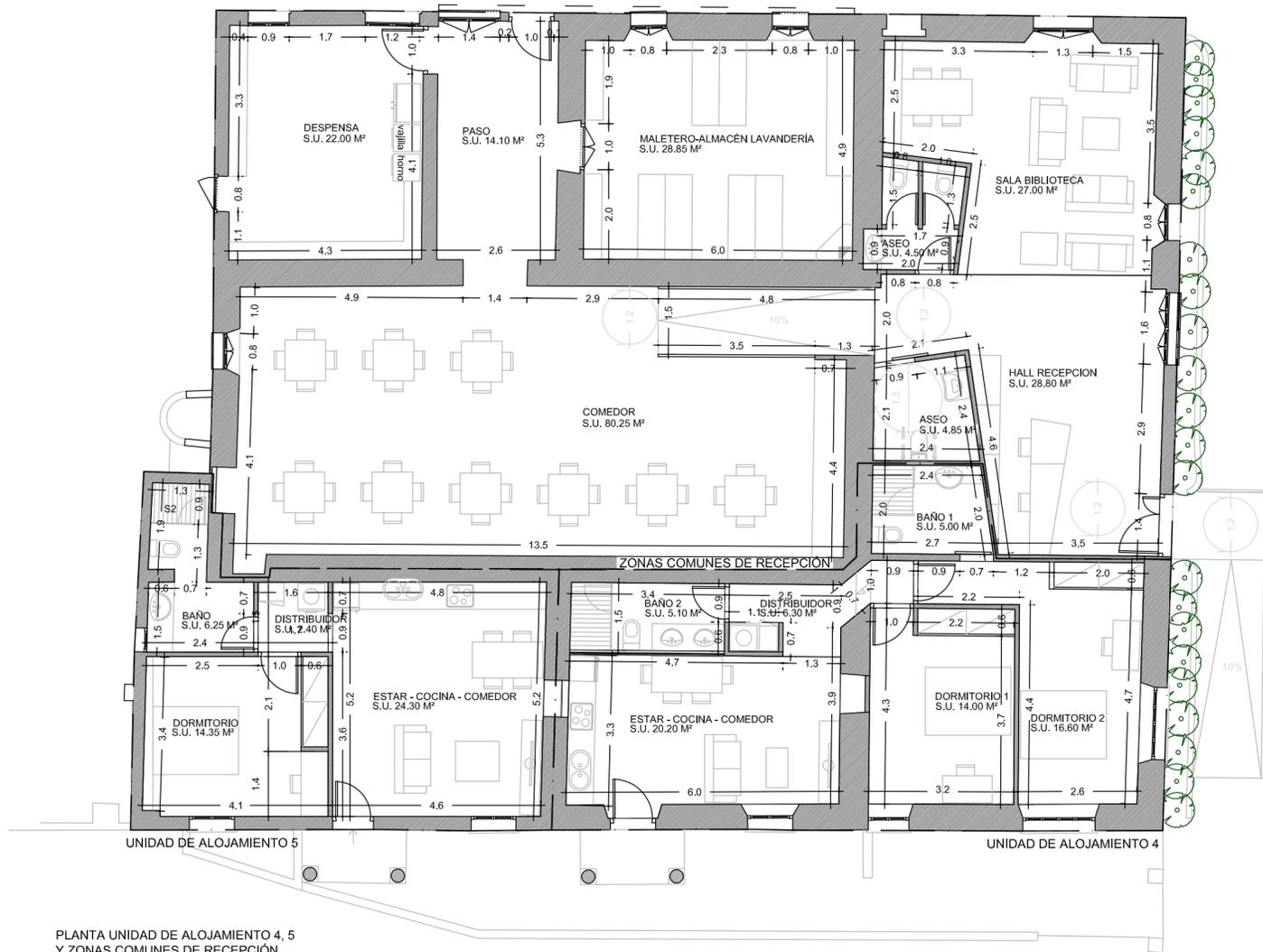
PLANTA UNIDAD DE ALOJAMIENTO 3  
 SUP. UTIL TOTAL: 170,30m<sup>2</sup>  
 SUP. CONSTRUIDA: 188,65m<sup>2</sup>



# PTI PROYECCIÓ TÈCNICA D'INVERSIONS

C/Bartolomé Sureda i Miserol, 4 1<sup>2</sup>a Dcha. 07013 Palma - Tel:971.78.31.79 Fax:971.78.34.17 - projeccio@telefonica.net / www.projeccio.com

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL SIMPLIFICADO MODIFICADO DE AGROTURISMO			INGENIERO AGRONOMO	
PROMOTOR	MARVIANTO, S.L.		 GABRIEL CAÑELLAS ROTGER	
SITUACION	POLIGONO 4 PARCELA 328, 329 Y 330 T.M. ALARO			
09	COTAS, SUPERFICIES Y ALZADOS UNIDAD DE ALOJAMIENTO 3			PETICIONARIO
	FECHA	ARCHIVO	ESCALA	
	NOVIEMBRE 2022	2621	1/100 0 2 4	



PLANTA UNIDAD DE ALOJAMIENTO 4, 5  
Y ZONAS COMUNES DE RECEPCIÓN

PLANTA UNIDAD DE ALOJAMIENTO 4  
SUP. UTIL TOTAL: 67,20m<sup>2</sup>  
SUP. CONSTRUIDA: 86,15m<sup>2</sup>

PLANTA UNIDAD DE ALOJAMIENTO 5  
SUP. UTIL TOTAL: 47,30m<sup>2</sup>  
SUP. CONSTRUIDA: 57,40m<sup>2</sup>

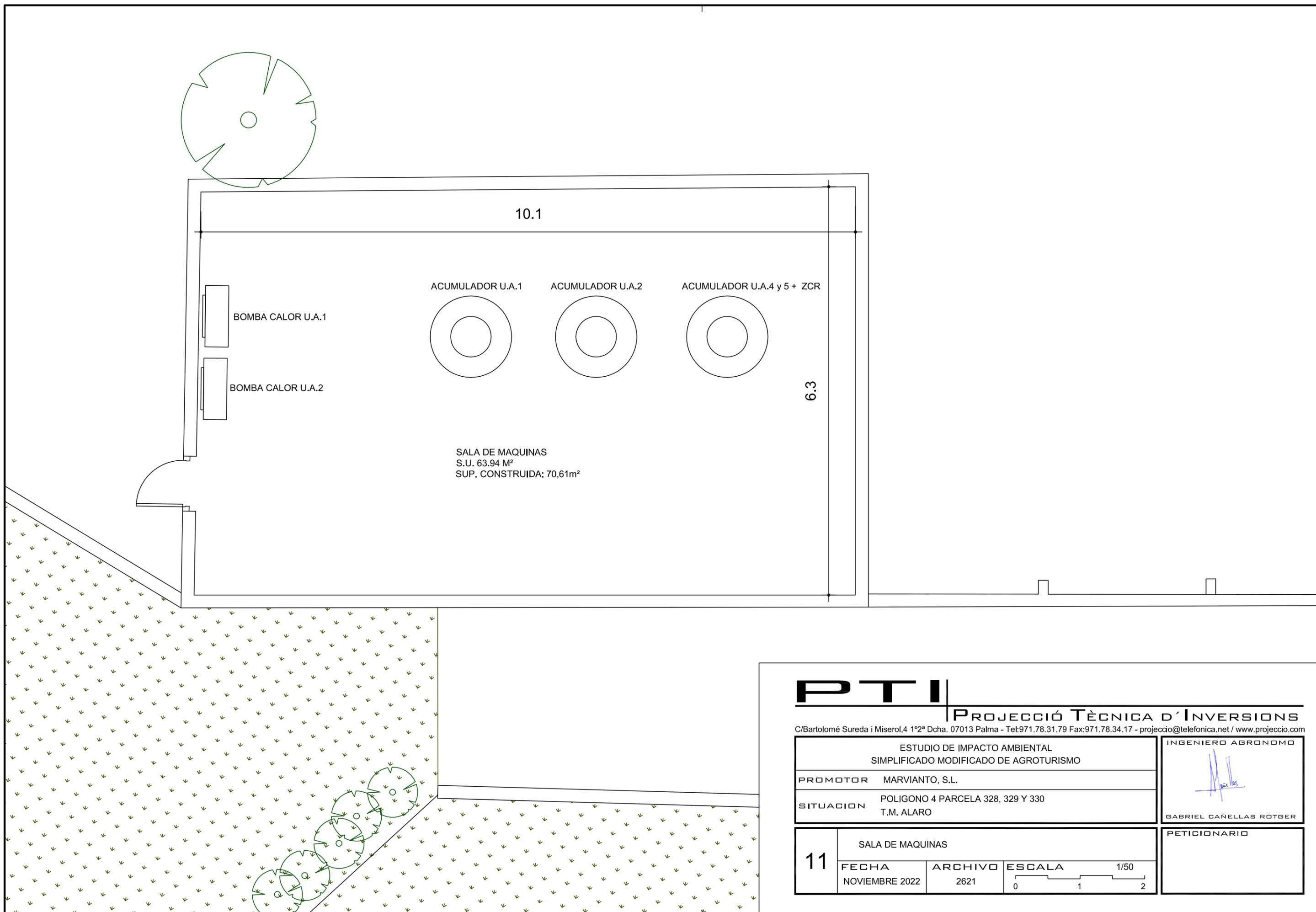
SUPERFICIES COMUNES DE RECEPCIÓN  
SUP. UTIL TOTAL: 210,35m<sup>2</sup>  
SUP. CONSTRUIDA: 256,85m<sup>2</sup>

SUP. TOTAL CONSTRUIDA UA4+UA5+ZCR: 400,40m<sup>2</sup>  
SUP. TOTAL DE OCUPACION UA4+UA5+ZCR: 400,40m<sup>2</sup>

**PTI** PROJECCIÓ TÈCNICA D'INVERSIONS

C:/Bartolomé Sureda i Miserol,4 1<sup>2</sup> Dcha. 07013 Palma - Tel:971.78.31.79 Fax:971.78.34.17 - projeccio@telefonica.net / www.projeccio.com

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL SIMPLIFICADO MODIFICADO DE AGROTURISMO		INGENIERO AGRÓNOMO  GABRIEL CAÑELLAS ROTGER
PROMOTOR	MARVIANTO, S.L.	
SITUACION	POLIGONO 4 PARCELA 328, 329 Y 330 T.M. ALARO	PETICIONARIO
10	COTAS, SUPERFICIES Y ALZADOS U.DE ALOJAMIENTO 4 - 5 Y ZCR	
FECHA	ARCHIVO	ESCALA
NOVIEMBRE 2022	2621	1/100 0 2 4



10.1

6.3

ACUMULADOR U.A.1    ACUMULADOR U.A.2    ACUMULADOR U.A.4 y 5 + ZCR

BOMBA CALOR U.A.1

BOMBA CALOR U.A.2

SALA DE MAQUINAS  
S.U. 63.94 M<sup>2</sup>  
SUP. CONSTRUIDA: 70,61m<sup>2</sup>

**PTI** | PROJECCIÓ TÈCNICA D'INVERSIONS

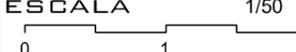
C/Bartolomé Sureda i Miserol,4 1<sup>2</sup>a Dcha. 07013 Palma - Tel:971.78.31.79 Fax:971.78.34.17 - projeccio@telefonica.net / www.projeccio.com

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL SIMPLIFICADO MODIFICADO DE AGROTURISMO	
PROMOTOR	MARVIANTO, S.L.
SITUACION	POLIGONO 4 PARCELA 328, 329 Y 330 T.M. ALARO

INGENIERO AGRONOMO



GABRIEL CAÑELLAS ROTGER

<b>11</b>	SALA DE MAQUINAS		
	FECHA NOVIEMBRE 2022	ARCHIVO 2621	ESCALA 1/50 

PETICIONARIO