

DOCUMENTO AMBIENTAL

Procedimiento de evaluación ambiental simplificada

PROYECTO BÁSICO

“REFORMA CASES DES RAFAL SECH PARA
SU ADECUACION A LA ACTIVIDAD DE
AGROTURISMO”

(Polígono 4; parcela 391; T.M. Sant Llorenç des Cardassar)

Septiembre 2025

Promotor: ALAIN DE BOTTON



Palma a 16 de septiembre de 2025

Equipo redactor:

Neus Lliteras Reche
Licenciada en Geografía
DNI: 18.226.911-D

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

Índice:

1. INFORMACIÓN PREVIA	4
2. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL SIMPLIFICADA	4
3. DEFINICIÓN, UBICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO	7
3.1. Ubicación del proyecto	7
3.1.1. Emplazamiento	7
3.1.2. Normativa urbanística.....	8
3.1.3. Espacios de relevancia ambiental.....	8
3.1.4. Aptitud para fotovoltaica y eólica	9
3.2. Vulnerabilidad del proyecto ante el riesgo de accidentes graves o catástrofes	10
3.3. Descripción del proyecto	11
2.2. Suministro y servicios de las instalaciones	24
4. DESCRIPCIÓN DEL MEDIO AFECTADO	26
4.1. Población y territorio.....	26
4.2. Climatología	26
4.3. Hidrología.....	27
4.4. Geología y geomorfología.....	28
4.5. Vegetación y fauna	29
4.6. Hábitats de Interés Comunitario (HIC)	30
4.7. Paisaje	31
4.8. Patrimonio	31
5. PRINCIPALES ALTERNATIVAS ESTUDIADAS.....	32
6. IDENTIFICACIÓN Y EVALUACIÓN DE LOS EFECTOS DEL PROYECTO	33
7. MEDIDAS PREVENTIVAS, REDUCTORAS Y COMPENSATORIAS.....	46
7.1. Fase de su ejecución y funcionamiento.....	46
7.2. Cese o desmantelamiento de la actividad	47
8. SEGUIMIENTO AMBIENTAL.....	48
8.1. Objetivos.....	48
8.2. Responsabilidad del seguimiento.....	48
8.3. Metodología del seguimiento	48
8.4. Informes	50

1. INFORMACIÓN PREVIA

En fecha 11.04.2025 el promotor solicita licencia municipal de obra consistente en la Reforma de les Cases des Rafal Sech para su adecuación a la actividad de Agroturismo, en el Término Municipal de Sant Llorenç des Cardassar, Son Carrió.

Posteriormente, en fecha 27.05.2025 se notifica el requerimiento para la subsanación de las deficiencias detectadas en el proyecto (número de expediente: Activitats 2025/52 (G1229)).

En paralelo y a lo largo de este periodo de tiempo, tras diferentes conversaciones llevadas a cabo con la propiedad, han surgido una serie de cambios que también se describen en el proyecto.

Por todo ello, el proyecto presentado plantea la subsanación de las deficiencias que se enumeran en el informe que se adjunta al proyecto, además de los cambios requeridos a petición de la propiedad.

Cabe resaltar, por tanto, que la tramitación ambiental simplificada a la que está sujeta el proyecto, se inicia a partir del proyecto ya subsanado al que se hace referencia.

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

Según el artículo 13.2 del Decreto legislativo 1/2020, de 28 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación Ambiental de las Illes Balears, están sometidos a evaluación de impacto ambiental simplificada los proyectos contemplados en el Anexo II del citado decreto.

Según el anexo VI. Parte C. "Especificaciones relativas a las obras, instalaciones o actividades comprendidas en los anexos I y II" de la Ley estatal 21/2013, se considera instalación hotelera:

"ñ) Instalación hotelera: a los efectos de esta ley, se considerarán como instalaciones hoteleras aquéllos alojamientos turísticos habilitados para el público."

La finalidad del presente proyecto es la reforma de las diferentes edificaciones existentes en la parcela y su entorno inmediato, para su adecuación a la actividad de agroturismo, alcanzando 16 unidades de alojamiento / 31 plazas.

Dicho proyecto quedaría enmarcado dentro Anexo II del Decreto legislativo 1/2020, concretamente en el grupo 7. Otros proyectos, punto 6) "Urbanizaciones de vacaciones e instalaciones hoteleras fuera de áreas urbanas y construcciones asociadas". Por este motivo, entendemos que el proyecto debe someterse al procedimiento de evaluación ambiental simplificada.

No existe ninguna causa aparente que indique que el proyecto cumpla con alguno de los criterios del artículo 47.2 de la Ley estatal 21/2013 y recogidos en el Anexo III de la misma, que determinen que éste se haya de someter a evaluación de impacto ambiental ordinaria, ni por las características del proyecto, ni por su ubicación ni por las características del potencial impacto.

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

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

- a) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada.
- b) La definición, características y ubicación del proyecto, en particular:

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

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

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

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

Cuando el proyecto pueda causar a largo plazo una modificación hidromorfológica en una masa de agua superficial o una alteración del nivel en una masa de agua subterránea que puedan impedir que alcance el buen estado o potencial, o que puedan suponer un deterioro de su estado o potencial, se incluirá un apartado específico para la evaluación de sus repercusiones a largo plazo sobre los elementos de calidad que definen el estado o potencial de las masas de agua afectadas.

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

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

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

Los criterios del anexo III se tendrán en cuenta, si procede, al compilar la información con arreglo a este apartado.

El promotor tendrá en cuenta, en su caso, los resultados disponibles de otras evaluaciones pertinentes de los efectos en el medio ambiente que se realicen de acuerdo con otras normas. El promotor podrá proporcionar asimismo una descripción de cualquier característica del proyecto y medidas previstas para prevenir lo que de otro modo podrían haber sido efectos adversos significativos para el medio ambiente.

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

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

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

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

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

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

3. DEFINICIÓ, UBICACIÓ I CARACTERÍSTIQUES DEL PROJECTE

3.1. Ubicació del projecte

3.1.1. Emplaçament

El projecte se ubica en el polígon 4, parcel·la 391 del término municipal de Sant Llorenç des Cardassar. La superfície de la parcel·la objecte del projecte ascendeix a 244.478,26 m², según dats registrals i cuya referència catastral es 07051A00400391.

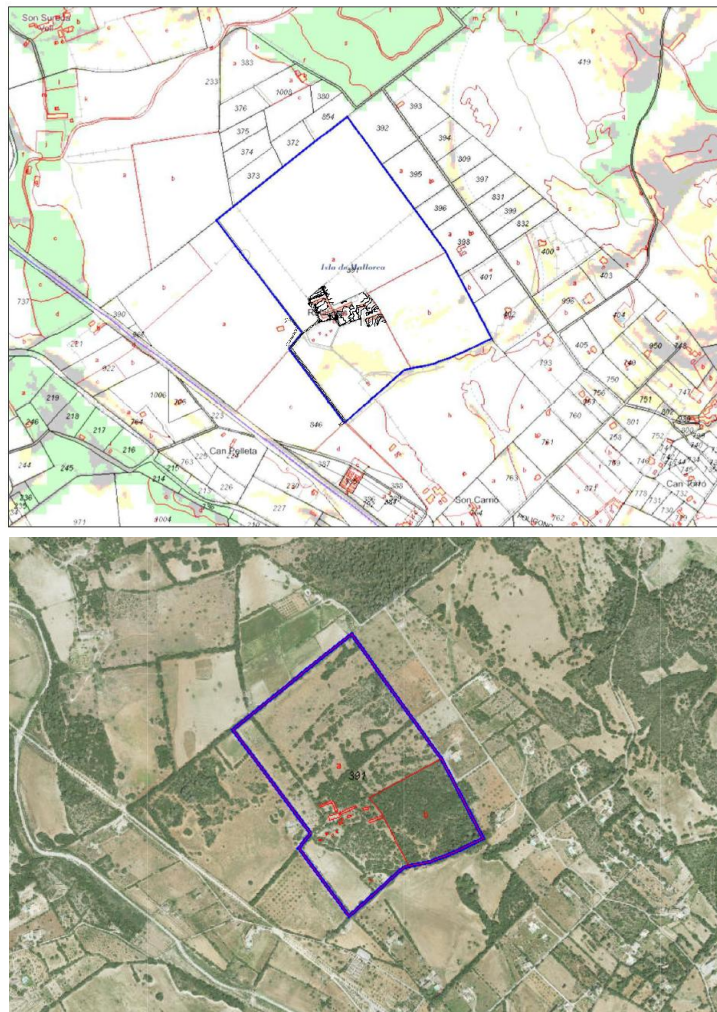


IMAGEN 1. CATASTRO. (FUENTE: PROYECTO)

El terreny de la parcel·la se defineix com a peça de terra secan, restu del predi El Rafal Sech i situada esta porción en la part Nor-Este de la que procedeix, en el término municipal de Sant Llorenç des Cardassar. Est  formatu per la cementera de las Higueras, Rota d'en Terrolla, Las Pletas, corral del Huerto y Clova de la Era, desde la esquina a ésta a buscar en línea recta el linde de Son Sureda. Linda por el norte con el predi Son Sureda, por el Sur y Oeste con porción de esta misma finca y, por el Este, con segregaciones del mismo predi El Rafal Sech.

3.1.2. Normativa urbanística

El presente proyecto se ajusta a la normativa vigente en el momento de su redacción, justificándose el cumplimiento de cada una de las normas aplicables de en la ficha urbanística adjunta:

- NN.SS. de Sant Llorenç des Cardassar 1994 (BOCAIB núm. 134, 01.11.1994).
- Pla Territorial Insular de Mallorca, aprobado 13.12.2004 (BOIB num.188 del 31.12.2004 / modificación num.1, del 03.06.2010, BOIB num.90 del 15.06.2010 / modificación num.2, del 13.02.2011, BOIB num.18 ext. del 04.02.2011 / A.l. modificación num.3, del 21.12.2021, BOIB num.180 del 30.12.2021
- Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico en las Islas Baleares (BOIB num.88 de 15.07.1997)
- Ley 12/2017 de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares (BOIB núm. 160 de 29.12.2017)
- Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Illes Balears (BOIB num.106 de 21.07.2012)
- Decreto 20/2015, de Principios Generales y Directrices de coordinación en materia turística; de regulación de órganos asesores, de coordinación y de cooperación del Gobierno de las Illes Balears, y de regulación y clasificación de las empresas y de los establecimientos turísticos (BOIB núm. 56 de 18.04.2015)
- Decreto 39/2015, de 22 de mayo, por el que se fijan los principios generales de las actividades agroturísticas en explotaciones agrarias preferentes de las Illes Balears (BOIB núm. 77 de 23.05.2015)
- A.D. Plan de Intervención en Ámbitos Turísticos de Mallorca (PIAT), de 09.07.2020 (BOIB num.126 de 16.07.2020)
- Decreto-ley 3/2022, de 11 de febrero, de medidas urgentes para la sostenibilidad y la circularidad del turismo de las Illes Balears (BOIB num.22 de 11.02.2022)

La aplicación de esta normativa hace que la parcela y el ámbito del proyecto se vean afectados por la siguiente zonificación:

Planeamiento	Parcela	Ámbito del proyecto
NN.SS. Sant Llorenç	Agrícola	Agrícola/ SRG/ UP6- Llevant
PTM	SRG/ UP6- Llevant	

A continuación se desglosan los acrónimos de cada zonificación:

- SRG: Suelo rústico general
- UP 6: Unidad Paisajística 6 del PTM Llevant.

3.1.3. Espacios de relevancia ambiental

El ámbito de intervención del proyecto no se ve afectado por ninguna de las Áreas de Especial Protección de Interés de la Comunidad Autónoma (ANEI, ARIP o AAPI), ningún espacio incluido en la Red Natura 2000 (LIC, ZEPA, ZEC), ni tampoco por los Espacios Naturales Protegidos definidos en la Ley 42/2007 del Patrimonio Natural y la Biodiversidad.

3.1.4. Aptitud para fotovoltaica y eólica

Según la zonificación de la aptitud del territorio de las Islas Baleares para ubicar instalaciones de producción de energía fotovoltaica o eólica relativa al *Plan Director de Energías Renovables de las Islas Baleares*, para el conjunto de la parcela esta aptitud es valorada entre media y alta según su ubicación dentro de la parcela.

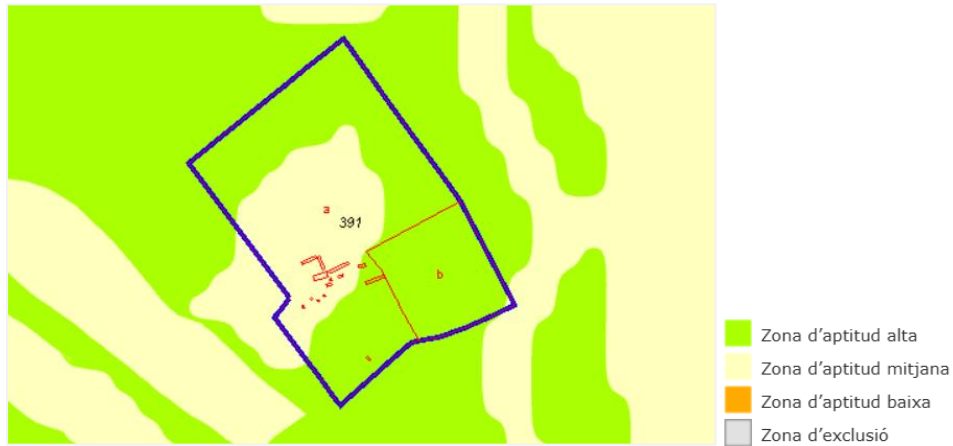


IMAGEN 2. ZONIFICACIÓN APTITUD FOTOVOLTAICA (FUENTE: IDEIB)

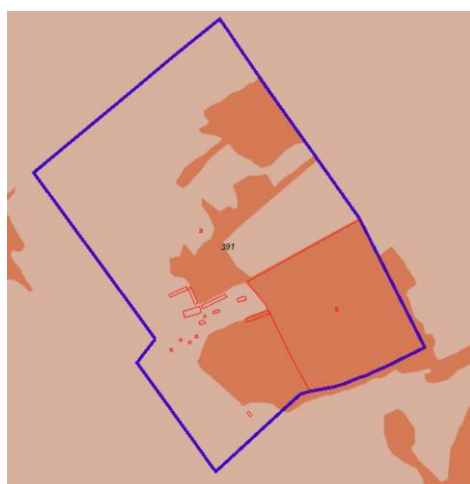
3.2. Vulnerabilidad del proyecto ante el riesgo de accidentes graves o catástrofes

El área donde se ubica el proyecto no se ve afectado por ninguna de las áreas de prevención de riesgos definidas en el PTM (erosión, incendio, desprendimiento, inundación). Así mismo, dentro de la parcela no se identifica ninguna zona potencialmente inundable, ni tampoco se ve afectada por las áreas con riesgo potencial significativo de inundación (ARPSI).



IMAGEN 3. RED HIDROGRÁFICA Y RIESGOS DE INUNDACIÓN (FUENTE: IDEIB)

Según el IV Inventario forestal de las Illes Balears la parcela objeto del proyecto presenta una estructura forestal en la que se combinan los bosquetes con las zonas agrícolas y prados con formaciones arbustivas y arbóreas tipo garriga y acebuchales (*Olea Europea*). Esta estructura hace que toda la zona sea valorada con bajo riesgo de incendio forestal según el IV Plan General de Defensa contra Incendios Forestales de las Islas Baleares.



■ AFM. (BOSQUETES) ■ AGRÍCOLA Y PRADOS

IMAGEN 4. INVENTARIO FORESTAL (FUENTE: IDEIB)



■ Risc Baix

IMAGEN 5. ZONAS DE RIESGO DE INCENDIO FORESTAL (FUENTE: IDEIB)

3.3. Descripción del proyecto

La parcela objeto del proyecto reúne todas las condiciones paisajísticas, ambientales y etnológicas necesarias para crear en este emplazamiento un establecimiento de turismo rural que destaque por ser un referente en la zona, con la máxima calidad y máximo respeto por el medio en el que se ubica.

Si bien el acceso principal actualmente existente a la parcela se realiza desde el núcleo de Son Carrió, por el Carrer Ferrocarril, el proyecto contempla potenciar el uso y acceso a través del camino al cuál se accede desde la carretera Ma-4030 que une los municipios de Sant Llorenç des Cardassar y Son Servera. Con estos dos puntos de acceso se pretende diferenciar claramente, por un lado, los recorridos de clientes y suministros/personal del establecimiento y, por otro lado, los recorridos propios del propietario.

Ambos recorridos hacia las edificaciones del establecimiento discurren a través de unos trazados en la propia finca que ponen en valor toda la belleza del entorno, proporcionado a los huéspedes una experiencia única de bienvenida. El ámbito de las edificaciones se protege totalmente de los vehículos, evitando cualquier perturbación que pueda ocasionar su presencia. Por ello, antes de alcanzar el núcleo del establecimiento, se habilita una zona de aparcamiento para clientes y otra para el propietario, adecuada a los requisitos apartado 2.c del artículo 30 del PIAT, suficientemente apartada como para no interferir en el paisaje y posicionada en un área que no produce ningún menoscabo en el medio actual. Desde ahí, el desplazamiento hasta las edificaciones se realizará a pie.

En cuanto a las actuaciones en las zonas exteriores de los edificios destinados al nuevo uso turístico, se realizarán absolutamente con criterios sostenibles y de integración paisajística, a fin de evitar la banalización del paisaje rural, tal y como se establece en el apartado 1 y 2.a del artículo 30 del PIAT.

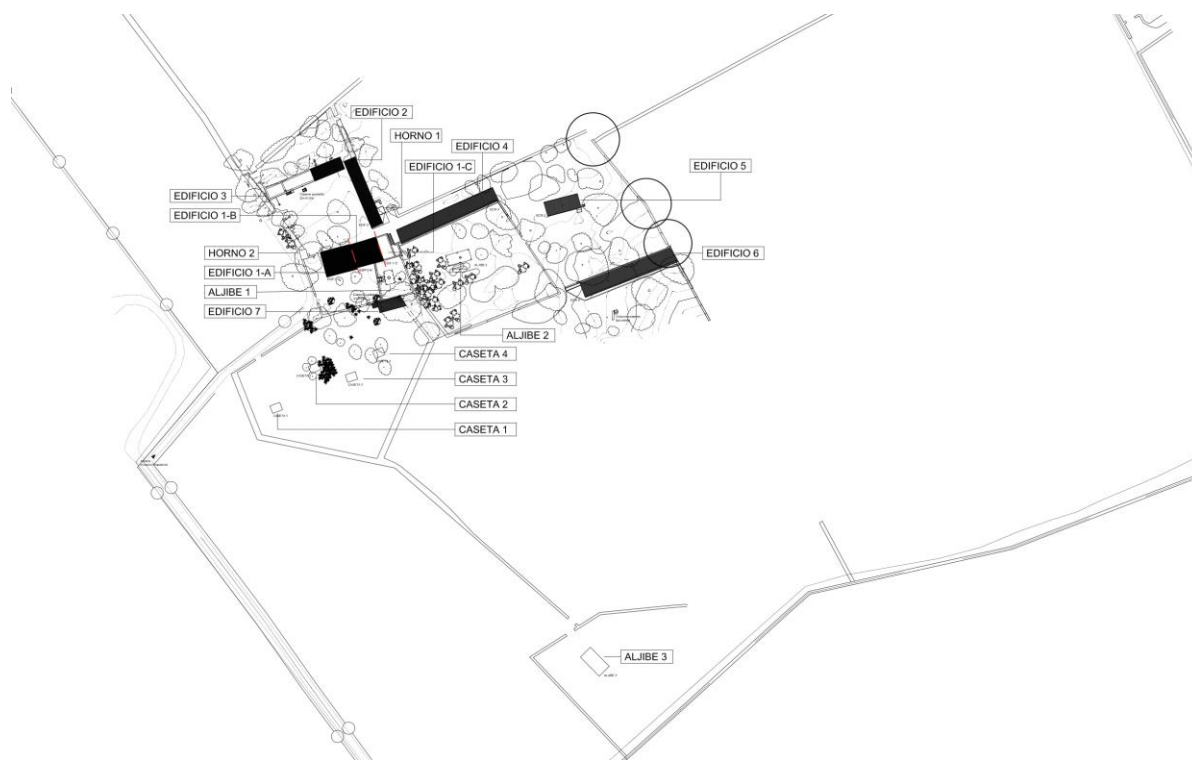


IMAGEN 6. EMPLAZAMIENTO. ESTADO ACTUAL (FUENTE. PROYECTO)

Se detallan a continuación las diferentes intervenciones para cada una de las edificaciones/ámbitos del proyecto:

- **EDIFICACIÓN 1-A**

La edificación 1-A, en forma rectangular, debido al mal estado de conservación de algunas vigas de madera, actualmente es objeto de un proyecto de cambio de cubierta y sustitución de algunas vigas de madera en forjados intermedios (expediente municipal Urbanismo 2025/3 (G5)).

Esta edificación se adosa, pero no comunica interiormente con la edificación 1-B destinándose exclusivamente a la vivienda del propietario, cuyas estancias de programa diurno se sitúan en planta baja, mientras que los diferentes dormitorios se organizan en planta primera. Se compone de planta baja y planta piso, además de un nivel bajo cubierta no habitable. Se conservan mayoritariamente los accesos y huecos existentes en la edificación y se adapta mínimamente el nivel del entorno inmediato para permitir la comunicación interior exterior en la totalidad del perímetro de la edificación.

La antigüedad de esta edificación, al igual que el resto de las edificaciones existentes en la parcela es anterior al año 1956, así como se observa y describe tanto en el informe municipal (núm. expediente: Urbanismo 2024/329 (G2391)) como en las fotografías aéreas certificadas adjuntas al proyecto.

Como se ha mencionado anteriormente dicha edificación forma parte de un expediente de obras en el cual se contempla la demolición de algunos cuerpos o añadidos en planta baja. Con todo ello, se definen a continuación los parámetros correspondientes a dicha edificación (descripción también realizada en el plano SIT 05/A):

EDIFICACIÓN 1-A	EDIFICABILIDAD (m ²)	OCUPACIÓN (m ²)	VOLUMEN (m ³)
Previo expediente Urbanisme 2025/3 (G5)	280,98	140,49	1163,08
Estado INICIAL proyecto	253,36	126,68	1114,78
Estado FINAL proyecto	253,36	126,68	1114,78
Nota: superficies procedentes del certificado de georreferenciación redactado por la arquitecta Aina Julián Ripoll, col. 541291.			

- **EDIFICACIÓN 1-B**

La edificación 1-B, también es objeto del proyecto de cambio de cubierta y sustitución de algunas vigas de madera en forjados intermedios (expediente municipal Urbanismo 2025/3 (G5)).

Esta edificación se sitúa entre las edificaciones 1-A y 1-C sin comunicarse interiormente con ninguna de ellas y su uso es exclusivamente alojamiento de personal. Se compone de planta baja y planta piso. Se conservan los accesos y huecos existentes en la edificación y se adapta mínimamente el nivel del entorno inmediato para permitir la comunicación interior exterior en la totalidad del perímetro de la edificación. En planta baja se sitúa la sala de estar y un dormitorio con baño, mientras que en planta primera se sitúan otros dos dormitorios con baño.

El proyecto incorpora este nuevo programa sin alterar la configuración de la edificación existente y manteniendo la proporción de los espacios y su tipología constructiva.

La antigüedad de esta edificación, al igual que el resto de las edificaciones existentes en la parcela es anterior al año 1956, así como se observa y describe tanto en el informe municipal (núm. expediente: Urbanismo 2024/329 (G2391)) como en las fotografías aéreas certificadas adjuntas al presente proyecto.

Se definen a continuación los parámetros correspondientes a dicha edificación (descripción también realizada en el plano SIT 05/A):

EDIFICACIÓN 1-B	EDIFICABILIDAD (m ²)	OCUPACIÓN (m ²)	VOLUMEN (m ³)
Estado INICIAL proyecto	229,58	114,79	728,91
Estado FINAL proyecto	229,58	114,79	728,91
Nota: superficies procedentes del certificado de georreferenciación redactado por la arquitecta Aina Julián Ripoll, col. 541291.			

- **EDIFICACIÓN 1-C**

La edificación 1-C, también es objeto del proyecto cuyo expediente es el Urbanismo 2025/3 (G5).

Esta edificación adosada a la edificación 1-B es totalmente independiente con la característica de que tanto el espacio en planta como el espacio en planta primera tienen el techo abovedado configurado a partir de piezas de marés.

Dicha edificación se destina a parte de las zonas comunes del Agroturismo que se pretende realizar. En planta baja encontramos una biblioteca y un baño completo que puede funcionar como baño o zona de late check out. En cambio, en planta primera, cuyo acceso se realiza a través de una escalera exterior, encontramos una zona de estudio para trabajar o una posible sala de reuniones eventual.

El único hueco que se ve afectado es la abertura orientada a sureste en la planta baja del espacio abovedado, recreando y/o recuperando la geometría de la bóveda, así como ya ocurre en la fachada a noroeste en este mismo espacio de planta baja.

Como ya sucede en las otras edificaciones, el proyecto incorpora este nuevo programa sin alterar la configuración de la edificación existente y manteniendo la proporción de los espacios y su tipología constructiva.

La antigüedad de esta edificación, al igual que el resto de las edificaciones existentes en la parcela es anterior al año 1956, así como se observa y describe tanto en el informe municipal (núm. expediente: Urbanismo 2024/329 (G2391)) como en las fotografías aéreas certificadas adjuntas al proyecto.

Se definen a continuación los parámetros correspondientes a dicha edificación (descripción también realizada en el plano SIT 05/A):

EDIFICACIÓN 1-C	EDIFICABILIDAD (m ²)	OCUPACION (m ²)	VOLUMEN (m ³)
Estado INICIAL proyecto	121,89	67,57	343,70
Estado FINAL proyecto	121,89	67,57	343,70
Nota: superficies procedentes del certificado de georreferenciación redactado por la arquitecta Aina Julián Ripoll, col. 541291.			

- **EDIFICACIÓN 02**

La edificación 02, como ya ocurre con la edificación 01 también es objeto de un proyecto de cambio de cubierta (expediente municipal Urbanismo 2025/3 (G5)).

En esta edificación se pretende conectar todas las estancias interiormente e incorporar parte del programa de dependencias comunes vinculadas a la actividad turística de Agroturismo. Es en esta edificación dónde se incorpora un aseo adaptado.

Este nuevo programa no altera la configuración de la edificación existente y mantiene la proporción de los espacios y su tipología constructiva.

Como puede verse en la documentación gráfica que acompaña el presente proyecto, la propuesta propone la incorporación de nuevos huecos en fachada. Dichos huecos se configurarán de tal manera que el eje vertical predominará siempre sobre el eje horizontal. Además, el macizo, imperará sobre el hueco en todas las fachadas de la edificación. Dichas aberturas se realizarán principalmente en la fachada trasera de la edificación. De esta manera, la fachada principal que, junto a las edificaciones 1-A, 1-B, 1-C y 3 configura un más que interesante patio de entrada, no se alterará. Las cotas de nivel interiores respetarán, como ya sucede en la actualidad, su relación con el terreno natural contiguo para así, permitir el acceso cómodamente.

La antigüedad de esta edificación, al igual que el resto de las edificaciones existentes en la parcela es anterior al año 1956, así como se observa y describe tanto en el informe municipal (núm. expediente: Urbanismo 2024/329 (G2391)) como en las fotografías aéreas certificadas adjuntas al proyecto.

Se definen a continuación los parámetros correspondientes a dicha edificación (descripción también realizada en el plano SIT 05/A):

EDIFICACIÓN 02	EDIFICABILIDAD (m²)	OCUPACIÓN (m²)	VOLUMEN (m³)
Estado INICIAL proyecto	147,88	147,88	414,06
Estado FINAL proyecto	147,88	147,88	414,06
Nota: superficies procedentes del certificado de georreferenciación redactado por la arquitecta Aina Julián Ripoll, col. 541291.			

• EDIFICACIÓN 03

Esta es la última de las edificaciones que actualmente es objeto del proyecto de cambio de cubierta (expediente municipal *Urbanismo 2025/3 (G5)*).

En esta edificación se pretende modificar ligeramente las divisiones y/o compartimentaciones interiores para adaptarla al programa que se pretende incorporar. Serán, por lo tanto, estancias o dependencias comunes vinculadas al uso hotelero Agroturismo, principalmente destinadas a los servicios e instalaciones que se requieren para dicho programa.

La fachada principal, orientada al patio, modificará mínimamente sus huecos en base al nuevo programa interior que se propone. En cambio, la fachada que sufrirá la mayoría de modificaciones y dónde se introducirán la mayoría de los nuevos huecos, será la fachada trasera orientada a noroeste. De esta manera, se garantizará la funcionalidad de la edificación.

Además de todo lo mencionado anteriormente, se propone reconfigurar el volumen ya existente de planta primera y convertirlo en porche, como también incorporar un primer aljibe de agua potable bajo rasante que ayude a almacenar y a abastecer las edificaciones próximas.

La antigüedad de esta edificación, al igual que el resto de las edificaciones existentes en la parcela es anterior al año 1956, así como se observa y describe tanto en el informe municipal (núm. expediente: Urbanismo 2024/329 (G2391)) como en las fotografías aéreas certificadas adjuntas al proyecto.

Se definen a continuación los parámetros correspondientes a dicha edificación (descripción también realizada en el plano SIT 05/A):

EDIFICACIÓN 03	EDIFICABILIDAD (m²)	OCUPACIÓN (m²)	VOLUMEN (m³)
Estado INICIAL proyecto	180,83	180,83	534,74
Estado FINAL proyecto	198,64	180,83	534,74
Aljibe agua potable (bajo rasante)	--	22,40	--
Nota: superficies procedentes del certificado de georreferenciación redactado por la arquitecta Aina Julián Ripoll, col. 541291.			

• EDIFICACIÓN 04

En esta edificación y, debido al mal estado de conservación, se propone, por un lado, un cambio de la cubierta existente y, por otro lado, una nueva compartimentación interior que permita incorporar el programa funcional que se requiere. Además, se deberán realizar los accesos a cada una de las unidades de alojamiento, afectando a la fachada existente orientada a noroeste y se trabajaran y modificaran los huecos de la fachada longitudinal orientada a sureste. Los nuevos huecos serán de tales proporciones prevaleciendo siempre el eje vertical, frente al horizontal.

En esta edificación, con forma rectangular se pretende incorporar 7 unidades de alojamiento (capacidad 14 plazas turísticas). Además de unas estancias destinadas a usos comunes vinculados al uso hotelero de Agroturismo, como pueden ser la recepción y los espacios necesarios para el buen funcionamiento de esta.

La antigüedad de esta edificación, al igual que el resto de las edificaciones existentes en la parcela es anterior al año 1956, así como se observa y describe tanto en el informe municipal (núm. expediente: Urbanismo 2024/329 (G2391)) como en las fotografías aéreas certificadas adjuntas al proyecto.

Se definen a continuación los parámetros correspondientes a dicha edificación (descripción también realizada en el plano SIT 05/A):

EDIFICACIÓN 04	EDIFICABILIDAD (m ²)	OCUPACIÓN (m ²)	VOLUMEN (m ³)
Estado INICIAL proyecto	233,86	233,86	654,81
Estado FINAL proyecto	233,86	233,86	654,81
Nota: superficies procedentes del certificado de georreferenciación redactado por la arquitecta Aina Julián Ripoll, col. 541291.			

• EDIFICACIÓN 05

En esta edificación, se adecua y acondiciona el espacio interior para incorporar espacios comunes vinculados al uso hotelero de Agroturismo, todo ello, sin alterar la bonita composición volumétrica y manteniendo los huecos existentes de todas fachadas exteriores.

Debido al mal estado de la cubierta, también se propone la sustitución de ésta, además de incorporar algunas compartimentaciones interiores para el buen funcionamiento de la sala polivalente que se propone. En definitiva, la idea es actuar en la edificación sin que ésta se aprecie a nivel compositivo y volumétrico, respetando al máximo las preexistencias.

La antigüedad de esta edificación, al igual que el resto de las edificaciones existentes en la parcela es anterior al año 1956, así como se observa y describe tanto en el informe municipal (núm. expediente: Urbanismo 2024/329 (G2391)) como en las fotografías aéreas certificadas adjuntas al proyecto.

Se definen a continuación los parámetros correspondientes a dicha edificación (descripción también realizada en el plano SIT 05/A):

EDIFICACIÓN 05	EDIFICABILIDAD (m ²)	OCUPACIÓN (m ²)	VOLUMEN (m ³)
Estado INICIAL proyecto	83,90	83,90	312,11
Estado FINAL proyecto	83,90	83,90	312,11
Nota: superficies procedentes del certificado de georreferenciación redactado por la arquitecta Aina Julián Ripoll, col. 541291.			

• EDIFICACIÓN 06

Como ya ocurriera en la edificación 04, esta edificación se reserva para incorporar 9 unidades de alojamiento, una de ellas accesible (capacidad 17 plazas turísticas) y se sustituye la cubierta existente debido al mal estado de conservación. En un extremo de la edificación se incorporará la unidad de alojamiento adaptada. Por lo tanto el programa que se introduce corresponde al uso hotelero de Agroturismo.

Las fachadas se modifican para permitir el acceso a las diferentes unidades de alojamiento. Es importante mencionar que la nueva propuesta de fachada mantiene el ritmo de los pilares de marés tan característicos en la fachada orientada a sureste.

La antigüedad de esta edificación, al igual que el resto de las edificaciones existentes en la parcela es anterior al año 1956, así como se observa y describe tanto en el informe municipal (núm. expediente: Urbanismo 2024/329 (G2391)) como en las fotografías aéreas certificadas adjuntas al proyecto.

Se definen a continuación los parámetros correspondientes a dicha edificación (descripción también realizada en el plano SIT 05/A):

EDIFICACIÓN 06	EDIFICABILIDAD (m ²)	OCUPACIÓN (m ²)	VOLUMEN (m ³)
Estado INICIAL proyecto	232,41	232,41	678,63
Estado FINAL proyecto	232,41	232,41	678,63
Nota: superficies procedentes del certificado de georreferenciación redactado por la arquitecta Aina Julián Ripoll, col. 541291.			

- **EDIFICACIÓN 07**

El presente proyecto plantea la demolición de la edificación existente 07, cuya superficie de ocupación es de 52,04 m².

La antigüedad de esta edificación, al igual que el resto de las edificaciones existentes en la parcela es anterior al año 1956, así como se observa y describe tanto en el informe municipal (núm. expediente: *Urbanismo 2024/329 (G2391)*) como en las fotografías aéreas certificadas adjuntas al proyecto.

Se definen a continuación los parámetros correspondientes a dicha edificación (descripción también realizada en el plano SIT 05/A):

EDIFICACIÓN 07	EDIFICABILIDAD (m ²)	OCUPACIÓN (m ²)	VOLUMEN (m ³)
Estado INICIAL proyecto	52,04	52,04	119,69
Estado FINAL proyecto (a demoler)	--	--	--
Nota: superficies procedentes del certificado de georreferenciación redactado por la arquitecta Aina Julián Ripoll, col. 541291.			



IMAGEN 7. ESTADO ACTUAL DE LA EDIFICACIÓN 7

- **EDIFICACIÓN 08 (nueva construcción)**

El proyecto propone la construcción de una nueva edificación que albergará gran parte de las instalaciones necesarias para el programa que se pretende incorporar. Dicha edificación se integrará en el entorno natural que la rodea. Esta nueva edificación es necesaria debido a las distancias entre edificaciones y lo extenso del conjunto arquitectónico.

Estará formada por dos aljibes bajo rasante; un primer aljibe de agua potable y un segundo aljibe contra incendios. Encima de estos aljibes y en planta baja se situará el local técnico necesario para que el proyecto pueda funcionar correctamente.

La composición volumétrica será la de un edificio en planta baja cuya cubierta se resolverá mediante cubierta inclinada de teja árabe a una única vertiente. La fachada se resolverá con mampostería de piedra local semejante al resto de las edificaciones existentes y las aberturas serán las necesarias para garantizar el acceso de la maquinaria requerida además de la adecuada ventilación e iluminación.

Se definen a continuación los parámetros correspondientes a dicha edificación (descripción también realizada en el plano SIT 05/A):

EDIFICACIÓN 08	EDIFICABILIDAD (m²)	OCUPACIÓN (m²)	VOLUMEN (m³)
Estado INICIAL proyecto	--	--	--
Estado FINAL proyecto (nueva construcción)	55,00	55,00	146,30

- **CASETAS 1,2,3,4**

El proyecto pretende sustituir la cubierta de las cuatro casetas debido a su mal estado de conservación. El programa de dichas casetas será el de espacios de almacén para el uso hotelero de Agroturismo.

Se conservará la volumetría existente además de mantener las aberturas presentes en la actualidad.

La antigüedad de esta edificación, al igual que el resto de las edificaciones existentes en la parcela es anterior al año 1956, así como se observa y describe tanto en el informe municipal (núm. expediente: Urbanismo 2024/329 (G2391)) como en las fotografías aéreas certificadas adjuntas al proyecto.

Se definen a continuación los parámetros correspondientes a dicha edificación (descripción también realizada en el plano SIT 05/A):

CASETA 1	EDIFICABILIDAD (m²)	OCUPACIÓN (m²)	VOLUMEN (m³)
Estado INICIAL proyecto	13,94	13,94	33,45
Estado FINAL proyecto	13,94	13,94	33,45
CASETA 2			
Estado INICIAL proyecto	13,94	13,94	33,45
Estado FINAL proyecto	13,94	13,94	33,45
CASETA 3			
Estado INICIAL proyecto	13,94	13,94	33,45
Estado FINAL proyecto	13,94	13,94	33,45
CASETA 4			
Estado INICIAL proyecto	13,94	13,94	33,45
Estado FINAL proyecto	13,94	13,94	33,45
Nota: superficies procedentes del certificado de georreferenciación redactado por la arquitecta Aina Julián Ripoll, col. 541291.			

- **ALJIBE 1 (con pergola)**

Se pretende demoler la pérgola existente conformada a base de pilares de hormigón eliminando, por lo tanto, el aljibe 1 existente. A su vez, la cota de nivel de todo el espacio contiguo a este aljibe se modificará (bajará) y quedará al mismo nivel que las plantas bajas de las edificaciones contiguas, 1-A, 1-B y 1-C. Por lo tanto, todo el espacio exterior orientado a sur de las tres edificaciones mencionadas quedaría al mismo nivel, mejorando la relación interior exterior de los diferentes espacios y programas de planta baja.

La antigüedad de esta edificación, al igual que el resto de las edificaciones existentes en la parcela es anterior al año 1956, así como se observa y describe tanto en el informe municipal (núm. expediente: Urbanismo 2024/329 (G2391)) como en las fotografías aéreas certificadas adjuntas al proyecto.

Se definen a continuación los parámetros correspondientes a dicha edificación (descripción también realizada en el plano SIT 05/A):

ALJIBE 1 (bajo rasante)	EDIFICABILIDAD (m ²)	OCUPACIÓN (m ²)	VOLUMEN (m ³)
Estado INICIAL proyecto	--	21,15	--
Estado FINAL proyecto (a demoler)	--	0,00	--
Nota: superficies procedentes del certificado de georreferenciación redactado por la arquitecta Aina Julián Ripoll, col. 541291.			



IMAGEN 8. ESTADO ACTUAL ALJIBE 1.

- **ALJIBE 2 (con pérgola)**

Se propone modificar el uso de este aljibe. De esta manera el espacio abovedado dónde actualmente se almacena el agua se utilizará como espacio de gimnasio o sala para la práctica de yoga.

Debido a la cota de implantación del aljibe, es necesario incorporar una escalera en paralelo a este y un patio bajo rasante que permite el acceso a la cota o nivel de suelo del aljibe actual. Este patio, además permite la creación de aberturas que iluminan el espacio interior.

La cubierta plana de este espacio abovedado, ahora utilizado como gimnasio o sala de yoga, se mantiene elevado respecto a la cota del terreno natural colindante y se propone preservar la pérgola existente en la actualidad. Esta pérgola tendrá una cobertura vegetal que ayudará a la creación de un agradable espacio exterior.

La antigüedad de esta edificación, al igual que el resto de las edificaciones existentes en la parcela es anterior al año 1956, así como se observa y describe tanto en el informe municipal (núm. expediente: Urbanismo 2024/329 (G2391)) como en las fotografías aéreas certificadas adjuntas al proyecto.

Se definen a continuación los parámetros correspondientes a dicha edificación (descripción también realizada en el plano SIT 05/A):

ALJIBE 2 (bajo rasante)	EDIFICABILIDAD (m ²)	OCUPACIÓN (m ²)	VOLUMEN (m ³)
Estado INICIAL proyecto	--	45,34	--
Estado FINAL proyecto	45,34	45,34	126,95
Nuevo patio (bajo rasante)	--	45,88	--
Nota: superficies procedentes del certificado de georreferenciación redactado por la arquitecta Aina Julián Ripoll, col. 541291.			

- **ALJIBE 3 (con pérgola)**

La propuesta no propone actuar en este aljibe que cercano a la zona de huertos. Dicho aljibe dispone de una parte de pérgola/emparrado en la cubierta plana existente.

La antigüedad de esta edificación, al igual que el resto de las edificaciones existentes en la parcela es anterior al año 1956, así como se observa y describe tanto en el informe municipal (núm. expediente: Urbanismo 2024/329 (G2391)) como en las fotografías aéreas certificadas adjuntas al proyecto.

Se definen a continuación los parámetros correspondientes a dicha edificación (descripción también realizada en el plano SIT 05/A):

ALJIBE 3 (bajo rasante)	EDIFICABILIDAD (m ²)	OCUPACIÓN (m ²)	VOLUMEN (m ³)
Estado INICIAL proyecto	--	63,85	--
Estado FINAL proyecto (no se propone actuar)	--	63,85	--
Nota: superficies procedentes del certificado de georreferenciación redactado por la arquitecta Aina Julián Ripoll, col. 541291.			

- **PISCINA (nueva construcción)**

La propuesta de piscina ligada a la residencia/vivienda del propietario y cuya lámina de agua es de 34,95 m², se encuentra cercana a la pérgola exterior (pérgola 03).

Se sitúa no muy lejana a la edificación principal y se configura en paralelo a un muro de piedra existente. La idea es plantearla como si de una alberca se tratará, sobresaliendo mínimamente del terreno natural. El propio volumen que sobresale del terreno natural se extenderá de tal manera que permitirá incorporar una zona de solárium ligada a la lámina de agua.

Finalmente, el local técnico necesario se situará contiguo a la lámina de agua pero bajo rasante, facilitando así su funcionamiento.

La propuesta de esta única piscina cumplirá lo siguiente:

- Geometría o planta rectangular
- No sobresaldrá más de 0,50 m sobre el terreno natural en cualquier punto de su perímetro, salvo que aproveche un lavadero existente.
- Los materiales, colores y acabados utilizados deben estar integrados en el ambiente circundante. Se deben evitar las tonalidades de azul más propias de entornos litorales y deben utilizarse preferentemente colores dentro de la gama de los verdes, ocres o grises.

Se definen a continuación los parámetros correspondientes a dicha edificación (descripción también realizada en el plano SIT 05/A):

PISCINA	EDIFICABILIDAD (m ²)	OCUPACIÓN (m ²)	VOLUMEN (m ³)
Estado INICIAL proyecto	--	--	--
Estado FINAL proyecto (nueva construcción)	--	85,16 (lámina de agua + solárium)	--
Local técnico (bajo rasante)	23,98	23,98	52,76

- **PÉRGOLAS**

El proyecto propone un diseño de los exteriores que respeta al máximo los recintos o espacios actuales, además de trabajar con materiales, colores y texturas locales. Además, la vegetación y jardinería propuesta corresponde a la propia de los jardines mediterráneas, dónde se minimiza al máximo el consumo de agua y otros recursos necesarios.

Es por todo ello, que se requieren espacios exteriores de sombra. De esta manera, la propuesta propone incorporar diferentes pérgolas, cada una de ellas responde a un conjunto de necesidades. Estas pérgolas se configurarán en base a estructuras cuya entidad será ligera y se implantarán adaptándose al máximo a las diferentes cotas del terreno natural contiguo.

Las pérgolas 01 y 02 se sitúan conjuntamente, ayudando a delimitar y definir el espacio exterior próximo a la residencia/vivienda del propietario. Su uso será el de espacio de estar exterior y comedor exterior, debido a la proximidad a la edificación y al horno, definido como horno 2.

La pérgola 03 se situará próxima a la zona de piscina, justo debajo de los altos pinos presentes en la parcela objeto de proyecto. Actuará como una línea horizontal en medio de la verticalidad de los árboles, al igual que hacen los muros de piedra existentes en el conjunto de la inmensa parcela.

La pérgola 04 se sitúa en la zona de aparcamiento exterior del propietario, aportando un espacio de sombra y ayudándose a proteger de la orientación noroeste.

Finalmente, las pérgolas 05 y 06 situadas en el punto de confluencia entre el edificio 2 y 3, configuran también espacios de estar y comedor exterior. Su implantación/localización además de la proximidad con el arbolado existente, minimizará al máximo su presencia. Ambas pérgolas complementaran los espacios interiores de las edificaciones próximas, cuyo uso es el de Agroturismo.

Se definen a continuación los parámetros correspondientes a dicha edificación (descripción también realizada en el plano SIT 05/A:

PÉRGOLA 01	EDIFICABILIDAD (m²)	OCUPACIÓN (m²)	VOLUMEN (m³)
Estado INICIAL proyecto	--	--	--
Estado FINAL proyecto	--	50,01	--
PÉRGOLA 02			
Estado INICIAL proyecto	--	--	--
Estado FINAL proyecto	--	52,11	--
PÉRGOLA 03			
Estado INICIAL proyecto	--	--	--
Estado FINAL proyecto	--	40,95	--
PÉRGOLA 04			
Estado INICIAL proyecto	--	--	--
Estado FINAL proyecto	--	60,88	--
PÉRGOLA 05			
Estado INICIAL proyecto	--	--	--
Estado FINAL proyecto	--	64,68	--
PÉRGOLA 06			
Estado INICIAL proyecto	--	--	--
Estado FINAL proyecto	--	60,70	--

- **HORNOS**

Se mantienen y preservan los dos hornos existentes en la parcela (Horno 1 y Horno 2).

En el proyecto de ejecución se definirán, en caso de necesidad, las actuaciones a realizar para su correcto y adecuado mantenimiento.

La antigüedad de esta edificación, al igual que el resto de las edificaciones existentes en la parcela es anterior al año 1956, así como se observa y describe tanto en el informe municipal (núm. expediente: Urbanismo 2024/329 (G2391)) como en las fotografías aéreas certificadas adjuntas al proyecto.

Se definen a continuación los parámetros correspondientes a dicha edificación (descripción también realizada en el plano SIT 05/A):

HORNO 1	EDIFICABILIDAD (m²)	OCUPACIÓN (m²)	VOLUMEN (m³)
Estado INICIAL proyecto	7,96	7,96	16,31
Estado FINAL proyecto	7,96	7,96	16,31
HORNO 2			
Estado INICIAL proyecto	11,06	11,06	22,67
Estado FINAL proyecto	11,06	11,06	22,67
Nota: superficies procedentes del certificado de georreferenciación redactado por la arquitecta Aina Julián Ripoll, col. 541291.			

• MUROS EXENTOS Y OTROS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS

La propuesta propone la incorporación de algunos muros exteriores de piedra de la zona. Éstos ayudan a definir algunas zonas exteriores, resolver algunos mínimos desniveles y configurar espacios, conjuntamente con las pérgolas exteriores. La proporción y horizontalidad es estos elementos juega un papel importante en la propuesta de paisajismo.

Se definen a continuación los parámetros correspondientes a dicha edificación (descripción también realizada en el plano SIT 05/A):

MUROS EXENTOS Y OTROS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS	EDIFICABILIDAD (m²)	OCUPACIÓN (m²)	VOLUMEN (m³)
Estado INICIAL proyecto	--	--	--
Estado FINAL proyecto	--	102,41	--

• CAMINOS EXTERIORES Y TERRAZAS

Se definen en la parcela algunos recorridos interiores que ayudan al tránsito y al funcionamiento del conjunto.

Se plantean dos accesos rodados. El primero de ellos, con acceso desde la carretera que une los municipios de Sant Llorenç des Cardassar y Son Servera, recupera únicamente el trazado original. En cambio, el acceso desde el cementerio de Son Carrió, modifica su trazado, incorporando un recorrido interior por la parcela. De esta manera, se aumenta la independencia con las edificaciones vecinas y las propiedades colindantes. Ambos, recorridos de acceso se conectan en el interior de la parcela, mediante la recuperación de un camino ya existente. Los puntos de confluencia se utilizarán como zonas de aparcamiento, tanto para el uso del propietario como para el uso de Agroturismo.

Todos estos caminos no estarán pavimentados y se configurarán compactando el terreno natural con gravas del lugar.

Finalmente, aparecerán algunos caminos y terrazas que ayudarán a conectar las edificaciones existentes y los espacios de pérgolas exteriores, favoreciendo así la accesibilidad del conjunto cuyo uso es el de Agroturismo.

Se definen a continuación los parámetros correspondientes a dicha edificación (descripción también realizada en el plano SIT 05/A):

CAMINOS PAVIMENTADOS Y TERRAZAS	EDIFICABILIDAD (m²)	OCUPACIÓN (m²)	VOLUMEN (m³)
Estado INICIAL proyecto	--	--	--
Estado FINAL proyecto	--	746,77	--
Nota: no incluye los caminos configurados compactando el terreno natural con gravas del lugar			

• INSTALACIÓN DE PLACAS FOTOVOLTAICAS

La instalación de las placas fotovoltaicas dará cumplimiento a los artículos 51 y 54.4 de la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética.

Se prevé la colocación de un máximo de 30 placas fotovoltaicas.

Si consideramos que cada placa fotovoltaica tiene una superficie de 2 m², se ocuparían 60 m². Calculando una distancia entre ellas de 2 metros, estaríamos con un valor de ocupación de 120 m², siempre inferior a los 200 m².

En la misma zona se construirá un pequeño armario para los inversores de las placas solares, cuya superficie sería de 0,98 m² (1,50 m x 0,65 m).

A continuación se **RESUMEN LAS SUPERFICIES CONSTRUIDAS** para cada una de las edificaciones objeto del proyecto:

CUADRO DE SUPERFICIES CONSTRUIDAS PROYECTO

EDIFICACIÓN 1-A

Planta baja	126.68	100%	126.68
Planta primera	126.68	100%	126.68
TOTAL SUP. CONSTRUIDA EDIFICACIÓN 1-A			253.36

EDIFICACIÓN 1-B

Planta baja	114.79	100%	114.79
Planta primera	114.79	100%	114.79
TOTAL SUP. CONSTRUIDA EDIFICACIÓN 1-B			229.58

EDIFICACIÓN 1-C

Planta baja	67.57	100%	67.57
Planta primera	54.32	100%	54.32
Planta primera (terrazza pavimentada)	13.25	0%	0.00
TOTAL SUP. CONSTRUIDA EDIFICACIÓN 1-C			121.89

EDIFICACIÓN 2

Planta baja	147.88	100%	147.88
TOTAL SUP. CONSTRUIDA EDIFICACIÓN 2			147.88

EDIFICACIÓN 3

Planta sótano (aljibe potable)	22.40	0%	0.00
Planta baja	180.83	100%	180.83
Planta primera (porche)	17.81	100%	17.81
TOTAL SUP. CONSTRUIDA EDIFICACIÓN 3			198.64

EDIFICACIÓN 4

Planta baja	233.86	100%	233.86
TOTAL SUP. CONSTRUIDA EDIFICACIÓN 4			233.86

EDIFICACIÓN 5

Planta baja	83.90	100%	83.90
TOTAL SUP. CONSTRUIDA EDIFICACIÓN 5			83.90

EDIFICACIÓN 6

Planta baja	232.41	100%	232.41
TOTAL SUP. CONSTRUIDA EDIFICACIÓN 6			232.41

EDIFICACIÓN 8

Planta sótano (aljibes)	47.25	0%	0.00
Planta baja	55.00	100%	55.00
TOTAL SUP. CONSTRUIDA EDIFICACIÓN 8			55.00

CASETAS 1,2,3,4

Planta baja (caseta 1)	13.94	100%	13.94
Planta baja (caseta 2)	13.94	100%	13.94
Planta baja (caseta 3)	13.94	100%	13.94
Planta baja (caseta 4)	13.94	100%	13.94
TOTAL SUP. CONSTRUIDA CASETAS 1,2,3,4			55.76

HORNOS

Planta baja (Horno 1)	7.96	100%	7.96
Planta baja (Horno 2)	11.06	100%	11.06
TOTAL SUP. CONSTRUIDA HORNOS			19.02

ALJIBE 2

Planta sótano	45.34	0%	0.00
Planta sótano (patio)	45.88	0%	0.00
Planta baja (pérgola)	45.34	0%	0.00
TOTAL SUP. CONSTRUIDA ALJIBE 2			0.00

ELEMENTOS EXTERIORES

Pérgola 01	50.01	0%	0.00
Pérgola 02	52.11	0%	0.00
Pérgola 03 (zona piscina)	40.95	0%	0.00
Pérgola 04 (zona aparcamiento)	60.88	0%	0.00
Pérgola 05	64.68	0%	0.00
Pérgola 06	60.70	0%	0.00
Muros exentos y otros elementos constructivos	102.41	0%	0.00
Caminos pavimentados y terrazas	746.77	0%	0.00
Armario inversores placas fotovoltaicas	0.98	0%	0.00
TOTAL SUP. CONSTRUIDA ELMENTOS EXTERIORES			0.00

PISCINA

Planta sótano	66.51	0%	0.00
Planta baja (solarium + lámina de agua)	50.21	0%	0.00
TOTAL SUP. CONSTRUIDA PISCINA			0.00

TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA PROYECTO			1631.30
---	--	--	----------------

RESUMEN SUPERFICIES EDIFICACIONES	
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA EXISTENTE SOBRE RASANTE (estado inicial presente proyecto)	1610.53
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA NUEVA SOBRE RASANTE (edificación 8)	55.00
TOTAL SUPERFICIE DEMOLICIÓN SOBRE RASANTE (edificación 7)	52.04
TOTAL SUPERFICIE PORCHE (edificación 3)	17.81
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA PROYECTO SOBRE RASANTE	1631.30
TOTAL SUPERFICIE OCUPACIÓN EXISTENTE (estado inicial presente proyecto)	1483.64
TOTAL SUPERFICIE OCUPACIÓN PROYECTO	2799.96
TOTAL UNIDADES ALOJAMIENTO	16 uds.
TOTAL PLAZAS USO TURÍSTICO	31 plazas

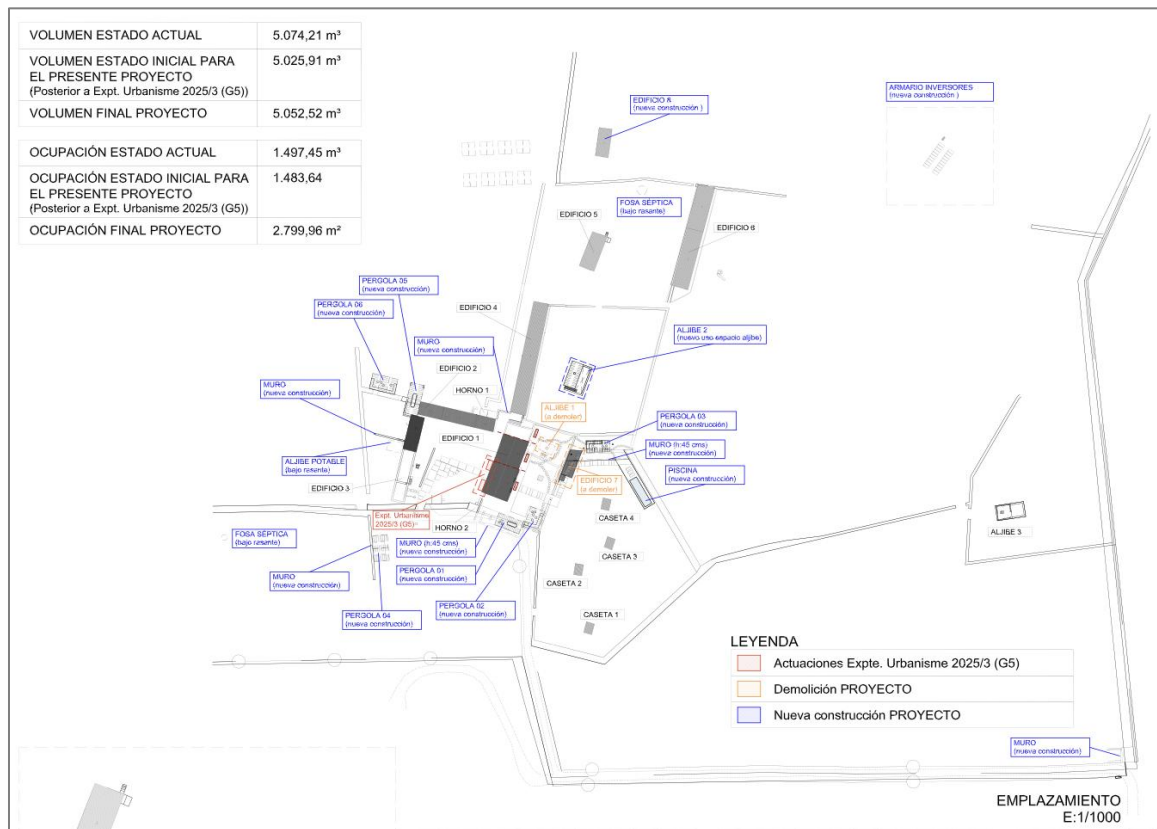


IMAGEN 9. EMPLAZAMIENTO. ÁMBITO DEL PROYECTO. (FUENTE: PLANO SIT 057A. PROYECTO)

2.2. Suministro y servicios de las instalaciones

▪ Suministro eléctrico

Se prevé para la instalación eléctrica e iluminación de la actividad una potencia eléctrica de unos 80 kW.

La principal fuente de energía será:

- La procedente de la red eléctrica, procedente de la red pública.
- La procedente de la red pública de gas natural.
- La procedente del gasóleo, en depósitos.
- La procedente de las fuentes de reserva, como grupos electrógenos.

Se pretende instalar un sistema de aerotermia para la producción de ACS, conformado con depósitos y bombas de calor. Este sistema se considera un sistema de energía renovable y contribuirá totalmente a la generación de la ACS del conjunto arquitectónico propuesto.

La instalación para la generación de energía renovable para el autoconsumo de energía eléctrica prevista para este proyecto, deberá ajustarse a la normativa vigente y así como al proyecto específico que se adjuntará al proyecto de ejecución, redactado por Miguel Ángel Calviño Llinàs, colegiado núm. 853 COEIB. No obstante, en base a las limitaciones del HE, se dispondrá de un máximo de 1.705.200kWh y como mínimo 352.800kWh año procederá de energías renovables.

▪ Suministro de agua

Como se ha comentado anteriormente, el agroturismo dispondrá de 2 aljibes bajo rasante para el almacenamiento de agua potable ubicados en el edificio 3 y 8, con un volumen de almacenamiento de 32,13 m³ y 26,70 m³ respectivamente.

Se prevé que el abastecimiento de agua del agroturismo se realice a través de un pozo en tramitación ante la DG Recursos Hídricos, cuya solicitud fue presentada recientemente. Se estima un consumo anual de agua de unos 1.000 m³/año.

• Recogida de aguas pluviales

Para la recogida de aguas pluviales se dispondrá de los siguientes puntos de almacenamiento existentes, un aljibe ubicado en la zona de huertos (aljibe 3) y tres cisternas que recogerán las aguas pluviales procedentes de las edificaciones.

Todo el agua de pluviales recogida será destinada al riego de la explotación agrícola.

▪ Tratamiento de aguas residuales

Se tendrán diversas fosas sépticas repartidas en la actividad para la evacuación de residuos, estas fosas sépticas cumplirán lo establecido en la normativa medioambientales. Se justificará en el proyecto ejecutivo.

▪ Gestión de residuos

Se dispondrá de una zona habilitada para residuos sólidos como se indica en los planos del proyecto. El establecimiento se adherirá al sistema de gestión de residuos del Ayuntamiento de Sant Llorenç des Cardassar que actualmente cumple con el siguiente calendario semanal de recogida:

	Dilluns	Dimarts	Dimecres	Dijous	Divendres	Dissabte	Diumenge
Deixalleria mobil De 10h a 14h.	S'illot	Sa Coma	Cala Millor		Son Carrió		
De 20h a 22h.							

Durante el desarrollo de las obras se aplicarán las medidas de almacenamiento, manejo, separación y, en su caso, operaciones de gestión de residuos de construcción y demolición (RCD) incluidas en el estudio de gestión de residuo RCD (RD 105/2008 de 1 de febrero de 2008 / Ley 8/2019) adjunto al proyecto.

- **Acceso y zona de aparcamientos**

Si bien el acceso principal actualmente existente a la parcela se realiza desde el núcleo de Son Carrió, por el Carrer Ferrocarril, el proyecto contempla potenciar el uso y acceso a través del camino al cuál se accede des de la carretera Ma-4030 que une los municipios de Sant Llorenç des Cardassar y Son Servera. Con estos dos puntos de acceso se pretende diferenciar claramente, por un lado, los recorridos de clientes y suministros/personal del establecimiento y, por otro lado, los recorridos propios del propietario.

Ambos recorridos hacia las edificaciones del establecimiento discurren a través de unos trazados en la propia finca que ponen en valor toda la belleza del entorno, proporcionado a los huéspedes una experiencia única de bienvenida.

El ámbito de las edificaciones se protege totalmente de los vehículos, evitando cualquier perturbación que pueda ocasionar su presencia. Por ello, antes de alcanzar el núcleo del establecimiento, se habilita una zona de aparcamiento para clientes y otra para el propietario, adecuada a los requisitos apartado 2.c del artículo 30 del PIAT, suficientemente apartada como para no interferir en el paisaje y posicionada en un área que no produce ningún menoscabo en el medio actual. Desde ahí, el desplazamiento hasta las edificaciones se realizará a pie.

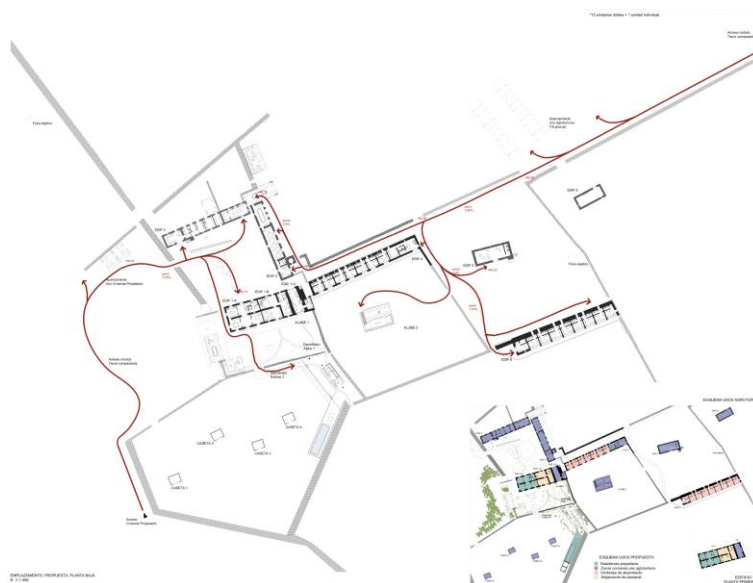


IMAGEN 10. RED DE CAMINOS PROYECTADA (FUENTE: PROYECTO)

4. DESCRIPCIÓN DEL MEDIO AFECTADO

4.1. Población y territorio

El término municipal de Sant Llorenç des Cardassar tiene una superficie de 8.197,55 Ha. Se encuentra situado en el extremo Este de la Isla y forma parte de la comarca de Llevant (compuesta por los municipios de Manacor, Sant Llorenç des Cardassar, Son Servera, Capdepera y Artà). El municipio limita al sur con el municipio de Manacor, al norte con Artà y Petra y al este con Son Servera y el mar. Cuenta con cinco núcleos de población: S'Íllot, Son Carrió, Cala Millor, sa Coma y Sant Llorenç des Cardassar.



En cuanto a la evolución de la población, el municipio de Sant Llorenç ha experimentado un aumento del 9,6% durante el periodo de 2015 – 2021. Siendo la población registrada para el año 2022 de 9.035 personas.

La actividad económica del municipio se concentra mayoritariamente en el sector servicios, el cual constituye el 68% de las empresas registradas en el municipio durante el primer trimestre de 2025, seguido del sector de la construcción (23%), industria (7%) y la agricultura y pesca (2%).

4.2. Climatología

Según los datos facilitados por Balears Meteo, para el último año 2024 la temperatura media anual registrada en el municipio de Sant Llorenç des Cardassar fue de 18°C, donde la T° mínima absoluta se registra en el mes de enero con 0,5 °C y la T° máxima absoluta en el mes de agosto con 36,8°C.

El tipo de precipitaciones predominante en el municipio de Sant Llorenç des Cardassar es la lluvia, con un registro total de precipitaciones en el año 2024 de 593 mm, siendo la pluviometría máxima registrada en un día de 85,2 mm.

En lo que se refiere al viento, las ráfagas más altas registradas en 2024 han sido de 83,7 km/h, con una media mensual de viento de 8,5 km/h y siendo la dirección NNE el sector predominante de los mismos.

Meses	Temperaturas					Viento			Lluvia	
	Tn absoluta	Tn media	Tx absoluta	Tx media	Medias mensual	Medias	Rafagas	Sector dominante	Acumulado	en un día
Enero	0.5 °C el 9	6.6 °C	21.5 °C el 18	17 °C	11.5 °C	6.2 km/h	67.6 km/h	↔ O	51 mm	17.6 mm el 11
Febrero	2.8 °C el 25	7.1 °C	21.6 °C el 12	18 °C	12.5 °C	8.1 km/h	64.4 km/h	↔ O	45 mm	29.2 mm el 28
Marzo	3 °C el 6	8.3 °C	26.2 °C el 22	19.3 °C	13.9 °C	8.5 km/h	62.8 km/h	↙ SSO	32 mm	14.4 mm el 9
Abril	3.6 °C el 24	9.5 °C	29.4 °C el 14	20.9 °C	15.1 °C	6.3 km/h	67.6 km/h	↗ NNE	57.6 mm	24.8 mm el 30
May	7.9 °C el 2	12.7 °C	27.3 °C el 30	24.3 °C	18.7 °C	6.2 km/h	64.4 km/h	↘ SE	18.8 mm	8.6 mm el 21
Junio	12.7 °C el 1	17.4 °C	30.8 °C el 8	27.4 °C	22.4 °C	6.2 km/h	46.7 km/h	↘ ESE	6.2 mm	3.6 mm el 2
Julio	17.4 °C el 9	20 °C	35.8 °C el 30	31.2 °C	25.7 °C	5.3 km/h	51.5 km/h	↑ N	1.2 mm	1.2 mm el 1
Agosto	18.7 °C el 15	21.1 °C	36.8 °C el 10	31.7 °C	26.4 °C	4.8 km/h	83.7 km/h	↑ N	130 mm	85.2 mm el 15
Septiembre	12.3 °C el 29	17 °C	33.8 °C el 7	27.6 °C	22 °C	4.6 km/h	57.9 km/h	↖ NNO	53.6 mm	17 mm el 21
Octubre	9.6 °C el 19	15.5 °C	29.7 °C el 2	25.4 °C	20.3 °C	5.5 km/h	59.5 km/h	↑ N	87.4 mm	77 mm el 28
Noviembre	7.6 °C el 30	12.2 °C	24.8 °C el 5	21.1 °C	16.4 °C	4.6 km/h	46.7 km/h	↑ N	83.6 mm	26.4 mm el 6
Diciembre	2 °C el 29	5.3 °C	21.2 °C el 7	16.8 °C	10.5 °C	4.3 km/h	80.5 km/h	↖ NNO	26.6 mm	5.6 mm el 12
Recap.	0.5	12.7	36.8	23.4	18.0	5.9 km/h	83.7 km/h	↖ NNO	593.0 mm	85.2 mm

IMAGEN 11. INFORME ANUAL 2024 (FUENTE: BALEARS METEO)

4.3. Hidrología

▪ Aguas superficiales

Sant Llorenç des Cardassar se caracteriza por la presencia de torrentes, los cuales poseen un régimen hidrológico caracterizado por la estacionalidad de las precipitaciones. Además, la mayoría de los torrentes presentan cauces modificados por el hombre en forma de: canalizaciones, desviaciones, pasos subterráneos, presencia de obstáculos de origen antrópico (carreteras) y modificaciones topográficas.

Dentro de la parcela objeto del proyecto no se identifica ninguna masa de agua superficial definidas en el PHIB 2022, ni tampoco ningún elemento perteneciente a la Red Hidrográfica de las Illes Balears.

Los torrentes más próximos a la parcela se corresponden con el *Xaragall d'en Fava* y el *torrente de Ses Planes*, que discurren al este y oeste de la parcela como puede observarse en la siguiente imagen.

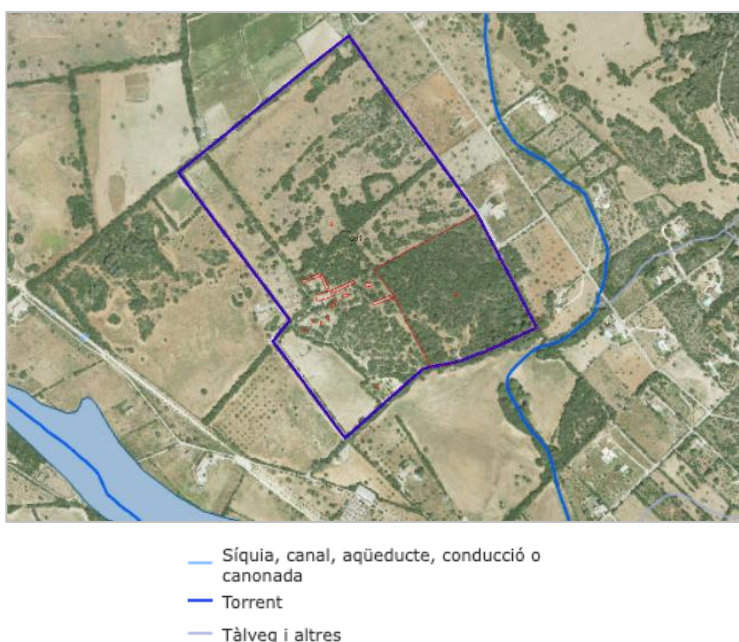


IMAGEN 12. RED HIDROGRÁFICA Y RIESGOS DE INUNDACIÓN (FUENTE: IDEIB)

▪ Aguas subterráneas

Las parcelas objeto del proyecto se sitúan sobre el acuífero profundo 1817M3 Sant Llorenç perteneciente a las unidad hidrológica de Artà. Esta masa de agua subterránea (MAS) presenta un buen estado cuantitativo pero se encuentra en riesgo debido a su mala calidad, lo que hace que sea valorada como una MAS en mal estado. Con respecto al índice de explotación, éste se encuentra entre el 80-100% según datos recogidos en el PHIB (2022-2027).

Respecto al mapa de vulnerabilidad de acuíferos de la Dirección General de Recursos Hídricos, la parcela presenta mayoritariamente una vulnerabilidad baja a la contaminación. No obstante, sí que se ve afectada por la zonificación que establecida en el *Decreto 116/2010, de 19 de noviembre, de determinación y delimitación de zonas vulnerables por la contaminación para nitratos procedentes de fuentes agrarias y su programa de seguimiento y control del dominio público hidráulico*.

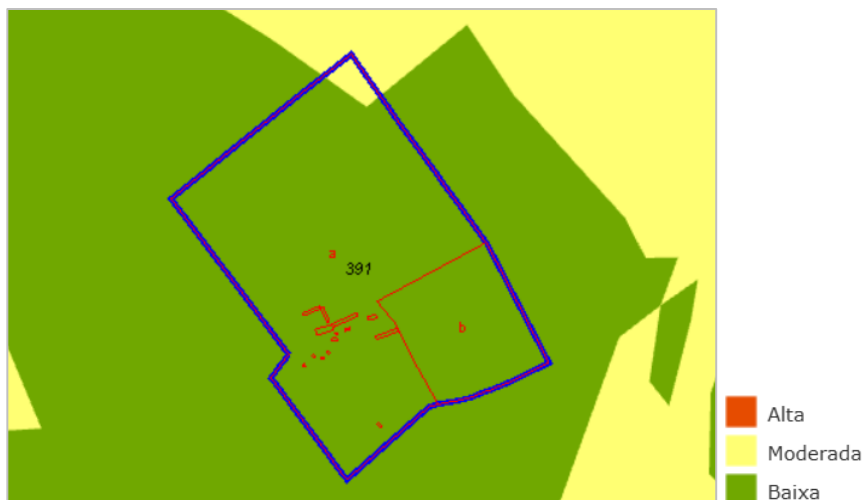


IMAGEN 13. VULNERABILIDAD A LA CONTAMINACIÓN DEL ACUÍFERO (FUENTE: IDEIB).

En lo que se refiere a posibles autorizaciones y concesiones de aguas subterráneas, actualmente no se registra ningún pozo autorizado dentro de la parcela objeto del proyecto.

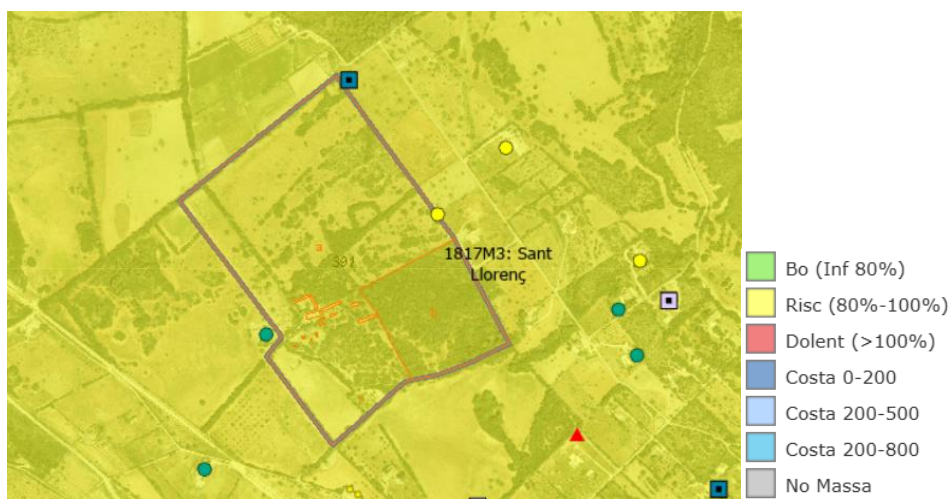


IMAGEN 14. AUTORIZACIONES Y CONCESIONES DE AGUAS SUBTERRÁNEAS DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN (FUENTE: IDEIB)

4.4. Geología y geomorfología

En la zona que ocupa el término de Sant Llorenç des Cardassar predominan los materiales del jurásico medio-superior (Dogger-Malm), en el que encontramos margas con intercalaciones de calizas detríticas y oolíticas y mioceno inferior. Sin embargo, el extremo norte de la parcela lo conforman materiales del Oligoceno-Mioceno inferior con conglomerados y brechas con matriz carbonatada que conectan estructuralmente con el resto de la parcela mediante solapamiento.

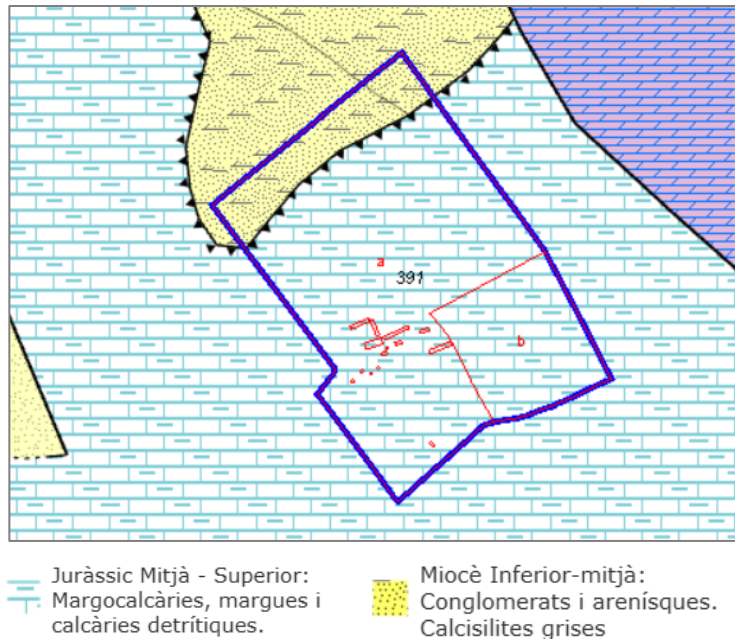


IMAGEN 15. ESTRUCTURA Y MAPA GEOLÓGICO DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN (FUENTE: IDEIB)

4.5. Vegetación y fauna

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

Según se muestra en la siguiente imagen, el ámbito de actuación del proyecto se ubica dentro de la cuadrícula (1x1) n° 3377, para la que se identifican las siguientes especies:

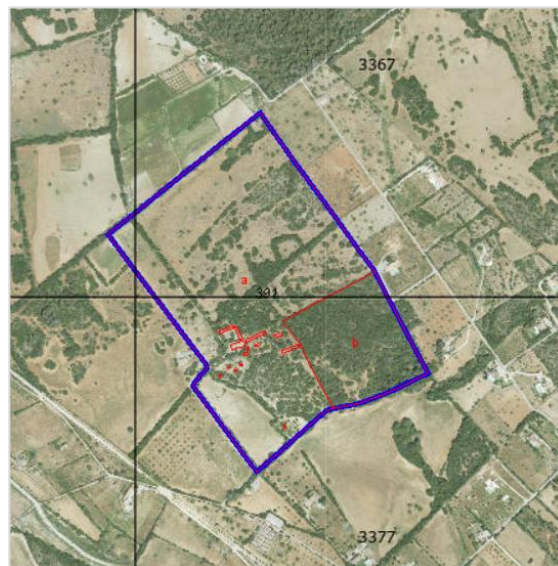


IMAGEN 16. DISTRIBUCIÓN DE ESPECIES. CUADRÍCULAS 1x1 DEL BIOATLAS (FUENTE: IDEIB)

Grupo	Familia	Taxón	Nombre común	Catalogada	Amenazada	Endémica
REPTILIA	TESTUDINIDAE	Testudo hermanni	Tortuga mediterrània	Sí	No	No
DICOTYLEDONEAE	FAGACEAE	Quercus ilex subsp. ilex	Alzina	No	No	No
GYMNOSPERMAE	PINACEAE	Pinus halepensis var. halepensis	Pi blanc, Pi bord	No	No	No
DICOTYLEDONEAE	ULMACEAE	Ulmus minor	Om	No	No	No

TABLA 1. DISTRIBUCIÓN DE ESPECIES DE LAS ILLES BALEARS. CUADRÍCULA (1x1) Nº 3377 (FUENTE: IDEIB)

En base a la tabla anterior, podemos decir que en el área ocupada por el ámbito del proyecto se han identificado 3 especies de flora común y 1 especie de fauna catalogada, aunque no amenazada, siendo ésta la tortuga Mediterránea (*Testudo hermanni*).

Dado que esta especie suele encontrar refugio y alimento en la vegetación baja y los matorrales de garriga, y considerando la estructura forestal identificada en la parcela y su presencia potencial en el área de actuación, se implementarán medidas específicas durante la fase de ejecución de las obras.

4.6. Hábitats de Interés Comunitario (HIC)

Dentro del ámbito de la parcela se identifican diversos hábitats de interés comunitario, siendo identificado como mayoritario el 5330 Matorrales termomediterráneos y predesérticos con una cobertura del 70% y un estado cualitativo medio.

Hábitats de interés comunitario	Prioritario	Singular	Calidad	Cobertura
5330 Matorrales termomediterráneos y predesérticos	No	No	Media	70%
6220* Prados y páramos mediterráneos con gramíneas y anuales, basófilos (<i>Thero-Brachypodietea</i>)	Sí	No	Media	5%
9340 Encinares <i>Quercus ilex</i> y <i>Quercus rotundifolia</i>	No	No	Media	1%

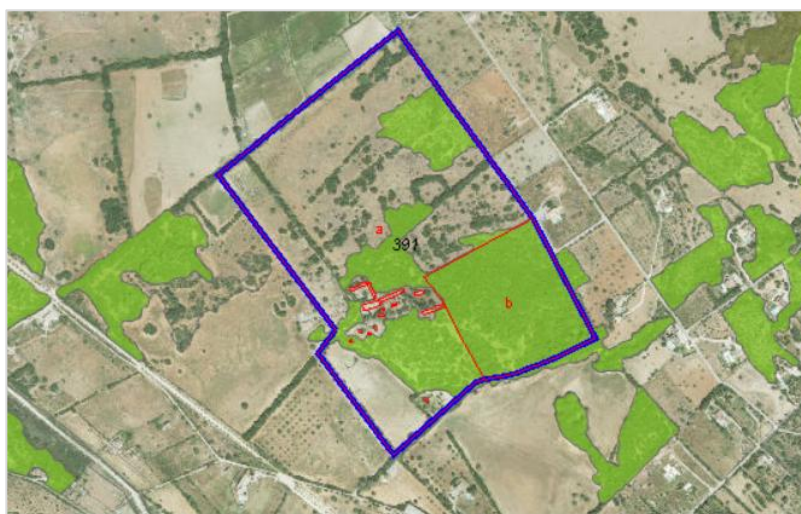


IMAGEN 17. HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO MAYORITARIO DE LAS ILLES BALEARS (2022) (FUENTE: IDEIB)

4.7. Paisaje

El municipio de Sant Llorenç des Cardassar se encuentra en la UP-6 de Llevant (Unidad Paisajística -6), la cual incluye: litoral natural, litoral turístico, zonas rurales y Manacor.

Esta unidad recoge toda la costa este y parte de las Serres de Llevant (con menos altura), no contemplada en otras unidades. También incluye una franja más interior de tierra con cultivos que limita con el Pla de Mallorca. Este factor se explica en detalle en el anexo de incidencia paisajística adjunto a este documento.

4.8. Patrimonio

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

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

Dentro de la parcela tampoco se encuentra ningún bien patrimonial de los incluidos en el catálogo de Patrimonio histórico del municipio de Sant Llorenç des Cardassar.

5. PRINCIPALES ALTERNATIVAS ESTUDIADAS

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

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

- **Alternativa 0. No llevar a cabo ninguna intervención.**

Esta alternativa implica la no actuación del promotor. Se descarta porque compromete seriamente la gestión de la finca, ya que desde hace años en la isla de Mallorca la industria agrícola-ganadera se encuentra atravesando dificultades, de manera que no es suficiente con una mejora de la productividad sino que las explotaciones agrícolas deben acudir a actividades complementarias, tanto en lo que se refiere a su explotación como al mantenimiento de su patrimonio arquitectónico.

La explotación agrícola-ganadera que se lleva a cabo en la parcela, como única actividad no sería sostenible. La única manera de garantizar la gestión de la finca es dando un rendimiento económico a las edificaciones existentes. De no ser así, estará condenada al abandono con los consecuentes prejuicios ambientales que este hecho puede tener y el incremento del riesgo de incendio que puede producir el abandono de la gestión agraria y forestal en un territorio muy castigado por los incendios y de gran valor ambiental y ecológico.

- **Alternativa 1. Aprovechamiento de las edificaciones existentes sin realizar ninguna intervención.**

Esta alternativa también queda descartada, ya que la posibilidad de aprovechar las edificaciones actuales sin llevar a cabo ninguna intervención no es viable. La distribución y estado actual de las dependencias no cumplen con las características y capacidad necesaria para desarrollar la actividad, así como de los equipamientos mínimos que hacen que su atractivo turístico se reduzca en gran medida.

Hay que tener en cuenta que el proyecto afecta principalmente a construcciones existentes cuya adecuación y reforma permitirá recuperar y conservar los valores arquitectónicos y culturales de estas edificaciones que actualmente se encuentran en desuso.

- **Alternativa 2. Reforma de las edificaciones existente para su cambio de uso a agroturismo.**

Corresponde al proyecto tal y como lo conocemos hoy.

La parcela objeto del proyecto reúne todas las condiciones paisajísticas, ambientales y etnológicas necesarias para crear en este emplazamiento un establecimiento de turismo rural que destaque por ser un referente en la zona, con la máxima calidad y máximo respeto por el medio en el que se ubica.

Esta alternativa permite la modernización de las Casas des Rafal legalmente existentes, mejorando la calidad, reduciendo la estacionalidad, consolidando nuevos segmentos de mercado y mejorando los servicios turísticos complementarios a la actividad agrícola de la finca.

En cuanto a las actuaciones en las zonas exteriores de los edificios destinados al nuevo uso turístico, se realizarán absolutamente con criterios sostenibles y de integración paisajística, a fin de evitar la banalización del paisaje rural.

En definitiva, supone la alternativa más razonable de todas, ya que garantiza la mejora de la infraestructura necesaria para desarrollar la actividad como agroturismo de manera más sostenible y adaptada a las nuevas necesidades, integrando el uso agrario de la explotación con el turístico.

6. IDENTIFICACIÓN Y EVALUACIÓN DE LOS EFECTOS DEL PROYECTO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Impactos negativos

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

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

Impactos positivos

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

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

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

A continuación se identifican las interacciones del proyecto sobre los diferentes agentes ambientales, siendo posteriormente valorados de forma independiente para cada uno de los agentes ambientales según la metodología descrita anteriormente.

AGENTE AMBIENTAL
POBLACIÓN
IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LOS POSIBLES EFECTOS
Fase de ejecución:

La fase de ejecución de las obras supondrá la creación de puestos de trabajo. Estos puestos estarán asociados al sector secundario (construcción) y también al sector terciario o de servicios (elaboración de la documentación necesaria).

La ubicación del proyecto lo suficientemente alejada de los núcleos de población, así como el acceso directo ya existente en la finca, no hacen prever molestias a la población derivadas del ruido o el tránsito de vehículos asociados a la obra.

Fase de explotación:

La actividad como agroturismo también genera puestos de trabajo. En este caso debe tenerse en cuenta la generación de trabajo ligada al sector primario (por explotación agrícola) así como también al sector terciario (por explotación turística).

La creación del agroturismo supone el incremento de plazas turísticas del término municipal de Sant Llorenç des Cardassar y, por tanto, de su población flotante. Las 31 plazas de alojamiento previstas por el proyecto pasaran a incrementar las 256 actuales¹ del municipio.

VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS IDENTIFICADOS

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

Fase de ejecución	+/-	I	A	E	In	P	Rv	Rc	Magnitud/Incidencia
Creación de puestos de trabajo (sector secundario y sector terciario)	+	3	2	2	2	1	-	-	10 COMPATIBLE
Fase de explotación	+/-	I	A	E	In	P	Rv	Rc	Magnitud/Incidencia
Creación de puestos de trabajo (sector terciario)	+	3	2	2	2	3	-	-	12 COMPATIBLE
Incremento de la población flotante	-	3	1	1	1	1	1	1	9 COMPATIBLE

¹ Fuente: IBESTAT (2023). Plazas turísticas agroturismos. Municipio Sant Llorenç des Cardassar

AGENTE AMBIENTAL
SALUD HUMANA
IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LOS POSIBLES EFECTOS
Fase de ejecución:

No se prevén impactos asociados a la salud humana durante la fase de ejecución del proyecto, llevándose a cabo todas las medidas de seguridad y de salud previstas en la legislación vigente.

Fase de explotación:

No se prevén impactos asociados a la salud humana durante la fase de explotación del proyecto.

AGENTE AMBIENTAL
FLORA
IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LOS POSIBLES EFECTOS
Fase de ejecución:

Durante la fase de construcción se podría producir la eliminación de individuos de especies de flora comunes, como consecuencia del tránsito de maquinaria pesada, áreas de almacenamiento o zonas ocupadas por instalaciones auxiliares necesarias para el desarrollo de la obra.

En cualquier caso, se priorizarán los caminos propios de la finca y se establecerán medidas encaminadas a preservar la vegetación en la zona de actuación, evitándose en la medida de lo posible, la eliminación de los elementos arbóreos existentes en el ámbito del proyecto.

Fase de explotación:

El funcionamiento del agroturismo asociado un incremento potencial de especies para el mantenimiento del hábitat agrario propio de la finca. Este aspecto se verá reforzado con el mantenimiento de las zonas ajardinadas de las zonas exteriores del agroturismo.

Por otro lado, el uso de los caminos proyectados y la restricción del tráfico rodado en el ámbito de las edificaciones, hace que no se prevean efectos relevantes sobre la vegetación debido al levantamiento de polvo.

VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS IDENTIFICADOS

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

Fase de ejecución	+/-	I	A	E	In	P	Rv	Rc	Magnitud/Incidencia
Eliminación de individuos de especies comunes	-	3	1	1	1	1	1	1	9 COMPATIBLE
Fase de explotación	+/-	I	A	E	In	P	Rv	Rc	Magnitud/Incidencia
Incremento potencial de especies para el mantenimiento de hábitat agrario y zonas ajardinadas.	+	3	1	1	1	3	-	-	9 COMPATIBLE

AGENTE AMBIENTAL FAUNA
IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LOS POSIBLES EFECTOS
Fase de ejecución:

El proceso constructivo llevará asociado un incremento de las perturbaciones en el medio que pueden afectar a las especies de fauna cercanas, destacando especialmente el aumento de ruido. Este será generado básicamente por la maquinaria y tráfico rodado necesario para el desarrollo de las obras y la presencia de trabajadores.

De la misma manera, el incremento del tránsito de vehículos pesados y maquinaria, tanto dentro como en los accesos a la zona del proyecto, aumentará el riesgo de atropello para la fauna presente en el entorno, especialmente para especies terrestres de movimiento lento o aquellas que cruzan habitualmente los caminos y accesos, como podría ser el caso de la tortuga mediterránea.

Fase de explotación:

Si bien la actividad del agroturismo generará ruido de manera persistente durante la fase de explotación, su intensidad será inferior a la de la fase de ejecución, debido a su naturaleza intermitente y a las fuentes que lo originan: vehículos (proveedores, trabajadores, clientes), maquinaria, etc.

El acceso diferenciado de vehículos hasta el ámbito de las edificaciones, permitirán minimizar la intensidad de este impacto sobre la fauna del entorno.

VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS IDENTIFICADOS

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

Fase de ejecución	+/-	I	A	E	In	P	Rv	Rc	Magnitud/Incidencia	
Generación de perturbaciones en las especies por el incremento de ruido.	-	3	2	2	1	1	1	1	11	MODERADO
Incremento del riesgo de atropellos accidentales fauna terrestre.	-	3	1	2	2	1	1	1	11	MODERADO
Fase de explotación	+/-	I	A	E	In	P	Rv	Rc	Magnitud/Incidencia	
Generación de perturbaciones en las especies por el incremento de ruido asociado a la explotación.	-	3	1	1	1	1	1	1	9	COMPATIBLE

AGENTE AMBIENTAL BIODIVERSIDAD
IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LOS POSIBLES EFECTOS
Fase de ejecución y explotación:

No se prevén impactos asociados a estas fases sobre la biodiversidad del entorno, más allá de los ya descritos para la flora y la fauna.

AGENTE AMBIENTAL
SUELO
IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LOS POSIBLES EFECTOS
Fase de ejecución:

En primer lugar se generará un incremento de la ocupación del suelo por la introducción de elementos necesarios para el desarrollo de las obras. En segundo lugar, existe un aumento del riesgo de contaminación del suelo debido a los posibles vertidos accidentales de estas instalaciones auxiliares de la obra, como pueden ser la maquinaria pesada o las hormigoneras y la contaminación generada por la limpieza, saneamiento y retirada de estos equipamientos.

Así mismo, aunque se priorizará el uso de los caminos existentes, la posibilidad de compactación y levantamiento de polvo derivados del tráfico rodado y/o uso de maquinaria pesada dentro del ámbito de actuación, sería otro posible impacto a valorar durante esta fase.

Fase de explotación:

Durante la explotación del agroturismo, la ocupación permanente del suelo asociada a las nuevas construcciones y áreas pavimentadas del agroturismo, será el principal impacto asociado a esta agente ambiental.

VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS IDENTIFICADOS

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

Fase de ejecución	+/-	I	A	E	In	P	Rv	Rc	Magnitud/Incidencia	
Incremento de la ocupación del suelo con elementos asociados a la construcción	-	3	2	1	2	1	1	1	11	MODERADO
Aumento del riesgo de contaminación del suelo asociada a instalaciones auxiliares y presencia de maquinaria.	-	3	2	1	2	1	1	1	11	MODERADO
Compactación y levantamiento de polvo asociado a maquinaria y/o vehículos	-	3	1	1	1	1	1	1	9	COMPATIBLE
Fase de explotación	+/-	I	A	E	In	P	Rv	Rc	Magnitud/Incidencia	
Incremento de la ocupación del suelo asociada a las nuevas construcciones y equipamientos.	-	3	1	1	1	3	1	1	11	MODERADO

AGENTE AMBIENTAL AIRE

IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LOS POSIBLES EFECTOS

Fase de ejecución:

Se prevé una pérdida temporal de la calidad del aire durante la ejecución de las obras debido principalmente a la presencia y circulación de vehículos de gran tonelaje y maquinaria pesada en el entorno de la obra, dando lugar a:

- La emisión de gases contaminantes derivado del consumo de combustible. Los principales contaminantes que se emitirán son monóxido de carbono (CO), hidrocarburos no quemados (HC), óxidos de nitrógeno (NOx) y dióxido de azufre (SO₂).
- Aumento de la concentración de partículas en suspensión (movimientos de tierra, demolición de edificaciones y tráfico rodado)
- Incremento del nivel de ruido en el ambiente.

Fase de explotación:

El funcionamiento del agroturismo y las instalaciones complementarias dará lugar a un incremento de la emisión de gases contaminantes, así como del nivel de ruido asociado al tráfico rodado y uso de equipamientos (cocinas, calefacción, maquinaria, etc.). En ambos casos, se tratan de impactos de naturaleza intermitente y que pueden ser mitigados con la implantación de medidas específicas.

VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS IDENTIFICADOS

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

Fase de ejecución	+/-	I	A	E	In	P	Rv	Rc	Magnitud/Incidencia	
Emisión de gases contaminantes	-	3	3	2	2	1	1	1	13	MODERADO
Aumento de concentración de partículas en suspensión	-	3	3	2	2	1	1	1	13	MODERADO
Incremento del nivel sonoro asociado a las obras	-	3	3	2	2	1	1	1	13	MODERADO
Fase de explotación	+/-	I	A	E	In	P	Rv	Rc	Magnitud/Incidencia	
Emisión de gases asociados al funcionamiento de las instalaciones.	-	3	1	1	1	1	1	1	9	COMPATIBLE
Incremento del nivel sonoro asociado a la explotación.	-	3	1	1	1	1	1	1	9	COMPATIBLE

AGENTE AMBIENTAL
AGUA
IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LOS POSIBLES EFECTOS
Fase de ejecución:

Durante esta fase existe la posibilidad de que se produzcan episodios de contaminación por vertidos accidentales de productos que pueden tener incidencia sobre las aguas subterráneas, siendo de especial relevancia en aquellas zonas del proyecto con mayor vulnerabilidad a la contaminación de los acuíferos.

Fase de explotación:

La explotación de las instalaciones supondrá un incremento del consumo de agua, que vendrá marcado por la explotación turística. Para las 31 plazas de alojamiento previstas y estimando un consumo de agua en torno a los 150 l/plaza/día, se prevé un consumo aproximado de 4.650 l/día, en caso que el agroturismo se encuentre en su ocupación máxima. No obstante, se prevé que éste consumo se vea reducido mediante la incorporación de mecanismos de ahorro de agua en las instalaciones (grifería, duchas, inodoros, etc.).

Así mismo, la explotación agraria de la finca se caracteriza por una agricultura mayoritariamente extensiva de secano y bajo consumo hídrico, siendo las aguas pluviales captadas la principal fuente para cubrir sus necesidades de agua.

VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS IDENTIFICADOS

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

Fase de ejecución	+/-	I	A	E	In	P	Rv	Rc	Magnitud/Incidencia	
Aumento del riesgo de contaminación de las aguas por vertidos accidentales.	-	3	3	1	1	1	1	1	11	MODERADO
Fase de explotación	+/-	I	A	E	In	P	Rv	Rc	Magnitud/Incidencia	
Incremento del consumo de agua de la actividad turística.	-	3	1	1	1	3	1	1	11	MODERADO
Reutilización de agua de pluviales.	+	1	1	2	1	1	-	-	6	COMPATIBLE

AGENTE AMBIENTAL
CAMBIO CLIMÁTICO
IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LOS POSIBLES EFECTOS
Fase de ejecución:

Durante la ejecución del proyecto se producirá la emisión de gases de efecto invernadero (GEI) derivados de la quema de combustibles fósiles de los vehículos y maquinaria asociada a las obras.

Fase de explotación:

La demanda energética, la maquinaria agrícola y el tráfico rodado asociado a la actividad (suministro, trabajadores, etc.) serán las principales fuentes de emisiones de gases de efecto invernadero durante el desarrollo de la actividad. La incorporación de energías renovables y de medidas de eficiencia energética que se desarrollarán en el proyecto ejecutivo ayudarán a reducir este impacto.

VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS IDENTIFICADOS

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

Fase de ejecución	+/-	I	A	E	In	P	Rv	Rc	Magnitud/Incidencia	
Emisión de gases de efecto invernadero de vehículos y maquinaria asociada a las obras	-	3	2	2	1	1	1	1	11	MODERADO
Fase de explotación	+/-	I	A	E	In	P	Rv	Rc	Magnitud/Incidencia	
Emisión de gases de efecto invernadero asociado a la demanda energética, uso de maquinaria y tráfico rodado de la actividad.	-	3	1	1	1	1	1	1	9	COMPATIBLE

AGENTE AMBIENTAL
FACTORES CLIMÁTICOS
IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LOS POSIBLES EFECTOS
Fase de ejecución y explotación:

No se prevén impactos asociados a ninguno de los factores climáticos principales (latitud, altitud, continentalidad y relieve) ni secundarios (corrientes marinas, lagos, suelos y vegetación) durante estas fases, más allá de los comentados en los apartados correspondientes a suelo y vegetación.

AGENTE AMBIENTAL
PAISAJE
IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LOS POSIBLES EFECTOS
Fase de ejecución:

La realización de las obras lleva implícita la instalación de diferentes equipamientos en la zona donde se llevarán a cabo las actuaciones, como puede ser maquinaria, vehículos, almacenamientos provisionales, etc. Todos estos elementos provocarán alteraciones de carácter temporal en el paisaje, ya que una vez finalizadas las obras se retirarán.

Fase de explotación:

Se considera que las características y ubicación de los nuevos equipamientos asociados a las zonas exteriores del agroturismo, quedarán integrados en el conjunto ya edificado, por lo que no se prevé que esta incorporación perjudique al campo visual, ni tampoco rompa la armonía del paisaje actual de la finca.

Por otro lado, la puesta en marcha del agroturismo permitirá mejorar y potenciar la calidad paisajística asociada a la explotación agrícola existente, que queda integrado como parte del atractivo de la propia actividad turística.

VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS IDENTIFICADOS

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

Fase de ejecución	+/-	I	A	E	In	P	Rv	Rc	Magnitud/Incidencia	
Alteración de la calidad del paisaje asociada a elementos propios de la obra	-	3	1	1	2	1	1	1	10	COMPATIBLE
Fase de explotación	+/-	I	A	E	In	P	Rv	Rc	Magnitud/Incidencia	
Mejorar y potenciar el paisaje asociado a la explotación agrícola.	+	1	1	2	1	3			8	COMPATIBLE

AGENTE AMBIENTAL
BIENES MATERIALES (INCLUIDO EL PATRIMONIO CULTURAL Y LA INTERACCIÓN ENTRE LOS FACTORES CITADOS)
IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LOS POSIBLES EFECTOS
Fase de ejecución y explotación:

La ausencia de bienes patrimoniales dentro del ámbito de actuación no próximo s a éste, no hace prever impactos asociados a ninguna de estas fase.

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

AGENTE AMBIENTAL / IMPACTO		FASE DE EJECUCIÓN				FASE DE EXPLOTACIÓN					
		COMPATIBLES		MODERADOS	SEVEROS	CRÍTICO	COMPATIBLES		MODERADOS	SEVEROS	CRÍTICO
		+	-	-	-	-	+	-	-	-	-
Población	Creación de puestos de trabajo (sector secundario y sector terciario)	X									
	Creación de puestos de trabajo (sector terciario) asociado al agroturismo.					X					
	Incremento de la población flotante						X				
Salud humana		<i>No se prevén impactos asociados a este factor.</i>									
Flora	Eliminación de individuos de especies comunes.		X								
	^(*) Incremento potencial de especies asociadas a hábitats agrícolas y zonas ajardinadas.					X					
Fauna	Generación de perturbaciones en las especies por el incremento de ruido.			X			X				
	Incremento del riesgo de atropellos accidentales.			X							
Biodiversidad	^(*) Incremento potencial de especies asociadas a hábitats agrícolas y zonas ajardinadas.					X					
Suelo	Incremento de la ocupación del suelo			X				X			
	Aumento del riesgo de contaminación del suelo por vertidos accidentales asociada a instalaciones auxiliares y presencia de maquinaria.			X							
	Compactación y levantamiento de polvo asociado a maquinaria y/o vehículos		X								
Aire	Emisión de gases contaminantes.			X							
	Aumento de concentración de partículas en suspensión.			X							
	Incremento del nivel sonoro asociado a las obras.			X							
	Emisión de gases asociados al funcionamiento de las instalaciones.						X				
	Incremento del nivel sonoro asociado a la explotación.						X				
Agua	Aumento del riesgo de contaminación de las aguas por vertidos accidentales.			X							
	Incremento del consumo de agua							X			
	Reutilización de aguas pluviales					X					

AGENTE AMBIENTAL / IMPACTO		FASE DE EJECUCIÓN				FASE DE EXPLOTACIÓN						
		COMPATIBLES		MODERADOS	SEVEROS	CRÍTICO	COMPATIBLES		MODERADOS	SEVEROS	CRÍTICO	
		+	-	-	-	-	+	-	-	-	-	
Cambio climático	Emisión de gases de efecto invernadero (GEI)			X				X				
Factores climáticos		No se prevén impactos asociados a este factor.										
Paisaje	Alteración de la calidad del paisaje asociada a elementos propios de la obra.		X									
	Recuperar y potenciar el paisaje asociado a la explotación agrícola						X					
Bienes materiales		No se prevén impactos asociados a este factor.										
SUMATORIO		1	3	9			5	5	2			

(*) Mismo impacto que afecta a dos agentes ambientales.

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

CONCLUSIONES:

Para la fase de ejecución, la mayoría de los impactos negativos vienen asociados al uso de maquinaria y el tráfico rodado propio de las obras. Todos ellos son impactos temporales que desaparecerán forma natural una vez finalizadas las obras, y que serán minimizados mediante la aplicación de medidas preventivas y correctoras durante esta fase. Por el contrario, la generación de empleos asociados a esta fase supondrá un impacto positivo de intensidad media durante esta fase.

Durante el funcionamiento del agroturismo se identifican como principales impactos negativos aquellos asociados al incremento del consumo de agua y la ocupación del suelo, ambos de carácter permanente e inherentes a la propia actividad turística que se va a desarrollar. El resto de impactos negativos son valorados como compatibles, identificándose además diversos impactos positivos asociados a la creación de empleo y a la mejora y recuperación del entorno agrario propio de la finca.

7. MEDIDAS PREVENTIVAS, REDUCTORAS Y COMPENSATORIAS

Definidos los impactos que provocará la ejecución del proyecto, en el presente apartado se exponen las medidas preventivas, reductoras y compensatorias que tienen por objetivo:

- Prevenir, reducir, modificar o compensar el efecto del proyecto en el medio ambiente
- Aprovechar mejor las oportunidades que ofrece el medio para procurar el máximo éxito del proyecto, teniendo en cuenta su integración en el entorno.

Para identificar y adoptar las medidas deben tenerse en cuenta los siguientes criterios:

- **Viabilidad técnica:** deben ser posibles de ejecutar, estar contrastados técnicamente y ser coherentes con la construcción del proyecto
- **Eficacia y eficiencia ambiental:** deben tener una repercusión real sobre el medio. La eficacia evalúa la capacidad de la medida para alcanzar los objetivos que se pretenden; la eficiencia se refiere a la relación entre objetivos que se consigue y las medidas necesarias para conseguirlo.
- **Viabilidad económica y financiera:** las medidas deben presentar posibilidad de ejecutarse en las condiciones económicas y financieras del proyecto. La viabilidad económica viene marcada por los gastos y beneficios económicos de las medidas, la financiera evalúa la coherencia entre el gasto y las posibilidades presupuestarias promotor.
- **Facilidad de implantación, mantenimiento, seguimiento y control:** las medidas deben presentar sencillez de aplicación desde un punto de vista técnico, además de tener la posibilidad de realizar el mantenimiento, seguimiento y control de su evolución.

A continuación se detallan las **medidas preventivas, reductoras y compensatorias a aplicar**, durante las diferentes fases del proyecto:

7.1. Fase de su ejecución y funcionamiento

Medidas al inicio y durante la ejecución de la obra

- Se instalará un cercado perimetral para delimitar las zonas de obras, impidiendo el paso de maquinaria fuera del mismo e intentando minimizar la superficie alterada.
- Antes del inicio de las obras el contratista entregará las fichas I.T.V. de todos los vehículos de obra, así como la documentación que acredite que toda la maquinaria tiene al día las revisiones estipuladas por el fabricante. Además, se debe exigir a la contrata la entrega de los certificados C.E. de toda la maquinaria. A lo largo del desarrollo de la obra se mantiene la necesidad de la entrega de ambos tipos de documentación para la maquinaria de nueva incorporación.
- Revisión previa de la maquinaria y equipos que se empleen durante las obras, para asegurar un correcto funcionamiento de las mismas, sin pérdidas de aceite o combustible, o emisiones de ruidos o gases contaminantes que superen los límites autorizados. Cualquier máquina o equipo que incumpla estos límites será retirada de las obras. También revisión tanto de las zonas de acopio de materiales inflamables, como de las instalaciones eléctricas.
- Los vehículos y maquinaria de la obra deberán circular única y exclusivamente por los espacios de paso existentes, que deberán permanecer debidamente señalizados durante las obras.
- Las tareas de maquinaria que generen ruido, así como el trasiego vehículos y transportes pesados se llevaran a cabo en horario diurno, de forma que no se altere la normal tranquilidad de las zonas urbanas próximas, intentando buscar en caso de ser necesario, rutas alternativas que eviten el paso por los cascos urbanos.
- Las movimientos de tierra se realizarán, en la medida de lo posible, en condiciones atmosféricas favorables para evitar la dispersión de partículas de polvo.
- Se regaran las zonas afectadas cuando sea necesario con el fin de evitar el levantamiento de polvo y otras partículas en suspensión, producidos por el tráfico y operación de vehículos pesados.

- Se limitará el número de máquinas que trabajen simultáneamente, y se controlará la velocidad de los vehículos de obra en la zona de actuación.
- La tierra vegetal que se retire se utilizará en la restauración.
- Se habilitará una zona de almacenamiento de contenedores de residuos.
- Se realizará una limpieza periódica y sistemática de la zona de obras, clasificando, almacenando y gestionando los residuos generados de acuerdo con la normativa vigente.
- Los acopios de los materiales necesarios para la obra, suelo extraído, maquinaria, vehículos, instalaciones auxiliares, etc. serán ubicados en superficies estables y señalizadas según el uso de la misma. En caso de acopios de materiales peligrosos estos se situarán sobre un cubeto de retención para casos de rotura.
- En relación a la prevención de residuos durante la obra, se atenderá a las medidas indicadas en los estudios de residuos de construcción y demolición adjuntos al proyecto. Así mismo, el personal de obra deberá ser conocedor de la sistemática de recogida selectiva de residuos depositándolos en las zonas acondicionadas para ello.
- Los contenedores permanecerán cerrados o cubiertos fuera del horario de trabajo, con el fin de evitar el depósito de restos ajenos a la obra y el derramamiento de los residuos.
- Se ajustarán las labores de desbroce a la superficie estrictamente necesaria, respetándose siempre que fuera posible los elementos arbóreos presentes en el ámbito del proyecto.
- Para proteger la vegetación próxima a la zona de ejecución de las obras, pero no afectada por las mismas se procederá a la señalización con cintas.
- Durante la realización de zanjas y para evitar que durante la noche queden atrapadas especies de fauna en las mismas, se dejará a modo de escape una tarima con la inclinación suficiente para facilitar su salida.
- Las zanjas permanecerán abiertas el menor tiempo posible.
- La limpieza de camiones y maquinaria se realizará fuera de la obra, en las instalaciones propias del contratista.
- Cualquier fuga o vertido accidental será controlado convenientemente y gestionado como residuo peligroso, disponiendo de los materiales necesarios para su actuación inmediata en caso de accidente.
- Al finalizar las obras, se retirarán todos los materiales de desecho: embalajes, cartones, basuras, restos de cemento, escombros y otros materiales de obra, etc.

Medidas durante el funcionamiento como agroturismo

- Planificación del mantenimiento preventivo de los equipamientos, maquinaria e instalaciones que asociadas a la actividad como agroturismo.
- Se deberá velar por la correcta clasificación y gestión de los residuos inertes o asimilables a urbanos derivados de la actividad, así como de aquellos residuos peligrosos que pudieran derivarse de la actividad.
- Se recogerán y almacenarán todas las aguas procedentes de la lluvia para mejorar el abastecimiento del agroturismo, reduciendo así los consumos hídricos derivados de la actividad.
- Se utilizarán de especies autóctonas de bajo requerimiento hídrico en zonas ajardinadas.

7.2. Cese o desmantelamiento de la actividad

Teniendo en cuenta que el objeto principal del proyecto es la reforma y cambio de uso de edificaciones existentes, en caso de producirse el cese o desmantelamiento de la actividad, se recuperaría el uso actual de la finca.

8. SEGUIMIENTO AMBIENTAL

En este apartado se expone la forma de realizar el seguimiento que garantiza el cumplimiento de las indicaciones y medidas protectoras y correctoras propuestas. Se trata de establecer un Plan de vigilancia Ambiental (PVA) que vele por el cumplimiento de los objetivos fijados para las medidas:

8.1. Objetivos

Los objetivos establecidos en el PVA son los siguientes:

- Controlar la correcta ejecución de las medidas previstas en el proyecto de integración ambiental.
- Verificar los estándares de calidad de los materiales utilizados (tierra, plantas, etc.) y medios empleados en el proyecto.
- Comprobar la eficiencia de las medidas preventivas, reductoras y compensatorias establecidas y ejecutadas. Cuando su eficiencia se considere insatisfactoria, determinar las causas y establecer las soluciones adecuadas.
- Detectar impactos no previstos y establecer medidas para reducirlos, eliminarlos o compensarlos.
- Informar a la persona asignada por el jefe de obra como encargado del seguimiento sobre los aspectos objeto de vigilancia y ofrecer un método sistemático, el más sencillo y económico posible, para realizar la vigilancia de una manera eficaz.
- Describir el tipo de informe y la frecuencia y periodo de emisión en que se han de remitir a la administración competente.
- Los aspectos más delicados y en los que más atención se prestará, son los que pueden afectar a la calidad del suelo, aguas, atmósfera y especialmente los referentes a los ecosistemas cercanos, flora y fauna, y a la seguridad de los vecinos.

8.2. Responsabilidad del seguimiento

Durante la ejecución de las obras, un técnico cualificado asumirá el seguimiento ambiental de la obra. Las funciones de este técnico serán, entre otras:

- Realizar un seguimiento de la obra desde el inicio hasta el final.
- Elaborar informes sobre la afección de las diferentes actividades de las obras sobre el medio ambiente.
- Asesorar a las Dirección de Obras sobre cualquier aspecto medioambiental y sobre las correcciones o modificaciones que se introduzcan durante la ejecución de la obra.
- Notificar cualquier incidente o accidente ocurrido durante la ejecución de las obras que puedan repercutir sobre el medio ambiente.
- Vigilar la correcta ejecución de las medidas preventivas y correctoras previstas, estableciendo medidas específicas en caso de incumplimiento de los objetivos establecidos.

8.3. Metodología del seguimiento

La programación y el desarrollo de la actividad de obra recogerá las exigencias establecidas por las distintas medidas preventivas y de control que se establecen para la reducción de los riesgos ambientales. Se programarán las medidas preventivas al principio de la obra, las medidas preventivas coordinadas con los trabajos de obra y las medidas asociadas a las finalización de la obra.

El seguimiento del PVA que se desarrolle con la ejecución del proyecto, incluirá visitas a obra, mediciones, análisis, gestiones diversas y/o trabajos de gabinete necesarios para llevar a cabo el control y seguimiento de

las especificaciones correspondientes al documento ambiental, así como aquellas medidas específicas que se vayan aplicando para cada etapa.

Cada una de las medidas, ya sean preventivas, correctivas o compensatorias, lleva asociado uno o varios objetivos, que serán evaluados mediante un indicador, de forma que sea posible detectar aquellos casos en los que las directrices previamente planteadas no se hayan cumplido.

Todo indicador debe estar planificado, indicando la frecuencia con la que debe realizarse la inspección y determinando un umbral o valor límite a partir del cual sea necesario aplicar sistemas de prevención establecidos en el PVA.

Medidas preventivas previas al inicio de la obra

Previamente al inicio de la obra, la empresa contratada para ejecutarlas entregará a la persona nombrada por el jefe de obra como responsable del seguimiento, un manual de buenas prácticas ambientales, que entre otros incluirá:

- Prácticas de control de residuos. Se mencionarán explícitamente las referentes al control de aceite usado, restos de alquitrán, latas, envases y precintos de materiales de construcción (plásticos y maderas)
- Actuaciones prohibidas mencionando explícitamente la realización de hogueras, prevención de riesgos, los derrames de aceite usado, aguas de limpieza, residuos de construcción y demolición y basuras.
- Revisión de la documentación y las ITV de los vehículos y maquinaria.
- Prácticas de conducción, velocidades máximas y obligatoriedad de circulación por los caminos estipulados en el plan de obras.
- Prácticas para evitar daños superficiales a la vegetación y la fauna.
- La realización de un Diario Ambiental de Obra en el que se anotarán las operaciones ambientales realizadas y el personal responsable de cada una de estas operaciones y su seguimiento.
- Establecimiento de un régimen de sanción.
- Este manual deberá ser aprobado por el Director Ambiental de Obra y ampliamente difundido entre todo el personal.

Así mismo, se presentará toda la documentación relacionada con las características técnicas de la maquinaria y vehículos a utilizar en la obra, una relación de las últimas operaciones de mantenimiento de las mismas y la documentación de la ITV vigente.

Control de los trabajos de obra

Los controles a realizar durante la ejecución de las obras, como mínimo serán los siguientes:

- Control de velocidad de los vehículos de la obra para evitar o reducir el levantamiento de partículas de polvo.
- Control visual semanal para detectar daños innecesarios a la vegetación.
- Controlar que no se realice mantenimiento de la maquinaria en la obra (cambios de aceite, etc.).
- Control diario de la gestión de los residuos de obra que se generen.
- Control semanal de la gestión de los residuos de aceite y lubricantes de la maquinaria.
- Control diario de la zona de obra sobre derrames accidentales (lubricantes, combustibles, etc.)
- Control de la generación de ruido debido a malas prácticas.
- Controlar que tras la finalización de la obra, la zona quede libre de cualquier tipo de residuo, maquinaria, depósito, material o cualquier otro elemento procedente de la obra que pueda quedar abandonado en la zona.

Control al inicio de la actividad

- Mantener al día las revisiones correspondientes de la maquinaria de la explotación , así como el resto de infraestructura objeto de mantenimiento.
- Controlar la correcta gestión de residuos, tanto inertes como residuos asimilables a urbanos o residuos peligrosos que puedan generarse de la explotación.

8.4. Informes

Los tipos de informes y su periodicidad vendrán marcados por el Programa de Vigilancia y Seguimiento Ambiental, en caso de realizarse. No obstante, en principio se plantean los siguientes informes:

- **Informes ordinarios:** se realizarán para reflejar el desarrollo de las labores de seguimiento ambiental. Su periodicidad será mensual.
- **Informes extraordinarios:** se emitirán cuando exista alguna afección o impacto no previsto que precise de una actuación inmediata y que merece la emisión de un informe específico.
- **Informes específicos:** se presentarán ante cualquier situación específica que pueda suponer un riesgo de deterioro de cualquier factor ambiental. En concreto se prestará atención a las situaciones siguientes:
 - Lluvias torrenciales que supongan un riesgo de inundación o de alteración de materiales.
 - Incendios que afecten a la zona de obras y puedan afectar a la flora, la fauna y/o provocar un deterioro del paisaje.
 - Accidentes producidos en fase de construcción que puedan tener consecuencias ambientales negativas.
 - Cualquier episodio sísmico.