

## Secció III. Altres disposicions i actes administratius

### ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT I TERRITORI

**223058**

*Resolució del president de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears per la qual es formula l'informe d'impacte ambiental sobre el projecte de l'agroturisme a la finca s'Horta Nova, polígon 31, parcel·la 124 al TM Felanitx, Mallorca (45a/2020)*

Vist l'informe tècnic amb proposta de resolució de dia 14 de maig de 2021, i d'acord amb l'article 10.1.a) del Decret 4/2018, de 23 de febrer, pel qual s'aproven l'organització, les funcions i el règim jurídic de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears (CMAIB) (BOIB núm. 26 de 27 de febrer de 2018),

#### RESOLC FORMULAR:

L'informe d'impacte ambiental sobre el projecte de l'agroturisme a la finca s'Horta Nova, polígon 31, parcel·la 124 al TM Felanitx, Mallorca, en els termes següents:

#### 1. Determinació de subjecció a avaluació ambiental i tramitació

El projecte segueix el procediment simplificat d'avaluació d'impacte ambiental de la secció 2ª del Capítol II d'avaluació d'impacte ambiental de projectes del Títol II d'avaluació ambiental de la llei estatal, Llei 21/2013, de 9 de novembre, d'avaluació ambiental per a l'emissió de l'informe d'impacte ambiental que ens ocupa.

Tant a l'annex II de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental com a l'annex 2 de la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears apareix el projecte dins el tipus "urbanitzacions de vacances i instal·lacions hoteleres fora de les àrees urbanes i construccions associades", en el grup 9 (apartat 1) i en el grup 7 (apartat 6) respectivament.

#### 2. Descripció i ubicació del projecte

Segons la memòria del projecte, l'objecte d'aquest és descriure l'activitat d'agroturisme a desenvolupar, com a complement a l'activitat agrícola, per a la seva presentació davant l'administració municipal amb la finalitat d'obtenir els permisos per a la realització d'aquesta activitat. També se contemplen les obres menors per adaptar les diferents edificacions existents, sobretot els annexes, a la mateixa.

Segons el projecte i els informes tècnics de l'Ajuntament del municipi, l'activitat d'agroturisme de 18 unitats d'allotjament (18UA) i 40 places turístiques, es realitza a l'edifici principal, els edificis annexos (1,2,3 i 4) i la piscina. En total 3880,4 m<sup>2</sup> de superfície construïda. L'edifici principal consta de planta soterrani (magatzem, sales de maquinària, sala de joc i vestidors) planta baixa (recepció, hall, sales, magatzems, cambres higièniques, sala tècnica, bar i 3 UA amb 6 places turístiques), primera planta (menjador, hall, sales, cambra higiènica, cuina, patis, porxos, terrasses i 4 UA amb 10 places), segona planta (terrassa i 8 UA amb 16 places). Amb 2.670,48 m<sup>2</sup> de superfície construïda. L'annex a l'edifici principal S. Tècniques 58,07 m<sup>2</sup>. L'annex 1 té una sola planta amb 143,95 m<sup>2</sup>. L'annex 2 té una sola planta d'uns 386,77 m<sup>2</sup>. L'annex 3 té una sola planta d'uns 497,61 m<sup>2</sup> i 2 UA amb 4 places turístiques. L'annex 4 anomenat casa de forns té sola planta amb 87,52 m<sup>2</sup> i 1 UA amb 4 places turístiques i pèrgola. La piscina és posterior al 1956 d'uns 36 m<sup>2</sup>.

Edifici principal té quinze Unitats d'Allotjament (UA), des de la 1 fins a la 15, l'annex 3 té dues UA la 16 i la 17 i l'annex 4 té una UA, la 18. Les unitats d'allotjament 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 tenen 2 places cadascuna i en total són 32 places i les unitats d'allotjament 6 i 18 tenen 4 places cadascuna en total 8 places.

La piscina té una profunditat 1,4 m, i una làmina d'aigua de 36 m<sup>2</sup> i 53 m<sup>3</sup> volum, amb un "vaso" de compensació de 5,3 m<sup>3</sup>. L'aigua s'obté a partir de la xarxa d'aigua.

Les obres menors, segons el projecte de l'any 2017, consisteixen en la realització de:

- Rampes per compliment de l'accessibilitat
- Ascensor accessible
- Cambra higiènica accessible
- Sectorització



- Actuacions varies a l'edifici principal i annexos

Segons l'Ajuntament les obres menors s'ajusten a la normativa urbanística municipal sense perjudici de la corresponent tramitació d'avaluació d'impacte ambiental simplificada prevista al grup 7.6 de l'annex 2 de la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears.

El projecte i el document ambient presentats són de l'any 2017 (juliol), inclouen una memòria i plànols del projecte que descriuen la part executada fins l'any 2018 (desembre).

### 3. Avaluació dels efectes previsibles

Les actuacions previstes estan basades en la reforma interior d'edificacions ja existents i no suposen modificació dels paràmetres urbanístics. Els efectes de les accions en fase de construcció són la conversió de noves unitats d'allotjament, la construcció de les noves zones comunes, la generació de residus i restes d'obres, l'enjardinaments associats a les noves dependències, l'augment del nivell de freqüentació, l'augment del consum de recursos i de la generació de residus, la conservació i manteniment de les instal·lacions. Els futurs impactes de la fase de l'execució de les futures obres del projecte no queden clares al projecte presentat que data del 2017. Es preveu que es produiran impactes negatius en la generació de residus de construcció i demolició, entre els quals s'hi podrien trobar, si és el cas, residus perillosos (amiant) i es preveuen efectes sobre la qualitat atmosfèrica (pols, partícules, renou, gasos d'efecte hivernacle, etc) en funció de les obres que resten per realitzar.

Els impactes que es produiran durant la fase de l'explotació de les infraestructures de l'agroturisme que es comercialitza tenen a veure amb les necessitats de l'activitat en relació amb el consum de recursos (aigua, energia, etc) i generació de residus (d'aigües residuals, residus domèstics) i la necessitat del territori de destinació turística de gestionar els residus i les necessitats de consum de recursos com a conseqüència de les 40 places turístiques. A causa de l'acció conjunta de la major pressió es produeix per l'estacionalització de l'activitat i l'aprofitament intensiu de les zones turístiques i dels recursos durant pocs mesos de l'any, així com l'increment de places turístiques en els darrers anys s'han de considerar les sinergies que es succeeixen.

### 4. Consultes a les administracions públiques afectades i persones interessades

D'acord amb els articles 45 a 47 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, s'han realitzat consultes a les següents administracions previsiblement afectades per la realització del projecte:

La Direcció General de Recursos Hídrics, la Direcció General d'Agricultura ramaderia i Desenvolupament Rural, la Direcció General de Salut Pública, la Direcció General d'Energia i Canvi Climàtic i la Direcció General de Turisme del Govern de les Illes Balears.

La Direcció Insular de Territori i Paisatge, la Direcció Insular de Patrimoni, Direcció Insular d'Urbanisme, la Direcció Insular de Mobilitat del Consell de Mallorca.

A data d'avui dins l'expedient consten el informes següents:

-L'informe del Servei d'Estudis i Planificació de la Direcció General de Recursos Hídrics conclou que el sistema autònom de depuració s'ha d'adaptar a l'article 80 del PHIB. A més, diu que el sistema autònom de depuració i el sistema d'evacuació final de l'efluent han de menester informe favorable de la DGRH.

-L'informe de dia 18 de maig de 2020 del Servei de Salut Ambiental de la Direcció General de Salut Pública i Participació fa les següents consideracions respecte al projecte:

- 1.- A la matriu d'interaccions apareix com interacció positiva la generació de residus i de restes d'obra sobre la hidrologia, residus i consum de recursos. Es considera que s'ha de revisar aquesta matriu atès que aquesta anàlisi no és correcta.
- 2.- Part de l'abastiment d'aigua potable es fa actualment des d'un pou d'ús domèstic situat a la mateixa finca. Els titulars hauran de sol·licitar el canvi d'ús a "aigua de consum humà" si es pretén utilitzar per l'ús de les instal·lacions sanitàries de l'agroturisme.
- 3.- En cas d'utilitzar l'aigua del pou com aigua de consum humà, la captació s'haurà d'adequar als requisits de captacions establerts al Decret 53/2012, de 6 de juliol, sobre vigilància sanitària de les aigües de consum humà de les Illes Balears.
- 4.- El document indica que es farà aprofitament de l'aigua de pluja recollida però no indica quin serà el seu ús. Es recorda que en un establiment públic no es pot utilitzar l'aigua de pluja com aigua de consum humà.
- 5.- El document indica que es farà separació de les aigües grises i negres recollides a l'establiment però no figura cap tipus de tractament de les aigües grises. Es recorda que per poder reutilitzar les aigües grises s'ha de complir el RD 1620/2007, de 7 de desembre, pel que s'estableix el règim jurídic de la reutilització de les aigües depurades.

A més, fa referència a tot un seguit de normativa aplicable a l'establiment que el projecte haurà de complir.

-L'informe de la Direcció General de Turisme de la Conselleria model econòmic, Turisme i Treball diu que el projecte d'activitat té data de 17 de juliol de 2017, sense signar. El projecte i estudi d'impacte ambiental, els quals no estan visats. Descriu el projecte i les unitats d'allotjament i la capacitat total de l'agroturisme que és de 18 unitats d'allotjament i 40 places. Diu que es vol dur a terme la descripció de l'activitat prevista i les obres menors per realitzar-la, sobre les edificacions existents que, segons s'indica, es van



legalitzar en distintes fases. Les obres són obres menors de condicionament de les distintes dependències que no suposen modificació de superfícies o volums existents. S'indica que es tracta d'una explotació agrària i que segons l'informe tècnic de l'Ajuntament de Felanitx de data 04/12/2019 (exp.2607/2017), l'edificació principal és anterior a 1956 i la superfície construïda és de 2.401, 53 m<sup>2</sup>. La superfície de la parcel·la no compleix amb el requisit, però segons s'indica, es troba dispensada del compliment de la parcel·la mínima per resolució motivada del Conseller de Turisme de 27/03/2003. Segons informe jurídic de l'Ajuntament de Felanitx de data 12/11/2019, els annexos on es desenvolupa l'establiment es troben legalitzats. L'edificació objecte d'aquest projecte es troba recollida al Catàleg de protecció de patrimoni històric de Felanitx a la fitxa V6-C-02. A l'esmentat informe s'indica que les obres menors descrites són compatibles amb l'esmentada fitxa. La superfície destinada a agroturisme és de 3.786,33 m<sup>2</sup> segons suma de les superfícies desglossades indicades al projecte d'activitats, complint amb el requisit. L'establiment disposa de serveis higiènics generals, les unitats d'allotjament projectades compleixen amb les dimensions mínimes establertes. Finalment, conclou que el projecte és viable i es pot informar favorablement, condicionat a que es mantingui una explotació agrícola, ramadera o forestal a la parcel·la vinculada a l'activitat turística.

-L'informe 072/20 –CA del Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera de la Direcció General d'Energia i Canvi Climàtic diu que el projecte que es presenta no té perspectiva climàtica. Conclou que en la fase d'obres s'hauran de tenir en compte bones pràctiques per tal de minimitzar la contaminació atmosfèrica. També diu que no s'ha presentat l'estudi sobre canvi climàtic i energia que estableix la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica i inclou possibles conclusions d'aquest estudi: els edificis en gran part (alguns dels annexos) hauran de ser de consum quasi nul, s'haurà de sondejar la possibilitat d'introduir altres tipus d'energies, enllumenat exterior de baix consum i que eviti la contaminació lumínica, etc

-L'informe de consulta del Servei Tècnic d'Urbanisme de la Direcció Insular d'Urbanisme del Consell de Mallorca indica que la parcel·la disposa d'una superfície de 20.747,00 m<sup>2</sup>, havent estat dispensada del compliment de parcel·la mínima, mitjançant Resolució motivada del Conseller de Turisme del 27/03/2003. A les consideracions general diu que dins la matriu d'ordenació del sòl rústic, modificada per la Llei 12/2014, de 16 de desembre, agrària de les Illes Balears, l'activitat d'agroturisme, dins Zona Sòl Rústic General, seria un ús admès i per tant sense necessitat de la declaració d'Interès General. La competència per a l'atorgament de llicència seria municipal.

-L'informe de consulta de la Direcció Insular de Territori i Paisatge del Consell de Mallorca indica consideracions tècniques respecte al PIAT, respecte al PTIM i les seves Normes i conclou que ateses les apreciacions formulades a l'apartat III. Consideracions tècniques, referides a que no s'ha sol·licitat a l'Ajuntament un canvi d'ús d'habitatge a agroturisme, que no es compleix amb parcel·la mínima, que s'ha fet una agrupació de la part de parcel·les i no de la totalitat de les mateixes, en cas que es continuï amb la tramitació de la documentació, el Servei d'Ordenació del Territori conclou: respecte al PIAT que a aquest projecte no li afecta el règim d'aplicació del PIAT, respecte al PTIM en la mesura en que s'intervengui constructivament en diferents elements de l'edificació, en els nous elements s'han de complir amb les condicions d'integració paisatgística de la Norma 22 del PTIM, esmentades a l'apartat III. Consideracions tècniques.

## 5. Anàlisi dels criteris de l'annex III de la Llei 21/2013

D'acord al que preveu l'article 47.5 de la Llei 21/2013, per tal de determinar si un projecte s'ha de subjectar a Avaluació d'Impacte Ambiental Ordinària s'han de tenir en compte els criteris descrits a l'Annex III que es detallen i avaluen a continuació:

### 1. Característiques del projecte:

Segons la memòria del projecte, l'objecte d'aquest és descriure l'activitat d'agroturisme a desenvolupar, com a complement a l'activitat agrícola, per a la seva presentació davant l'administració municipal amb la finalitat d'obtenir els permisos per a la realització d'aquesta activitat. També se contemplen les obres menors per adaptar les diferents edificacions existents, sobretot els annexos, a la mateixa. Segons el projecte, l'activitat d'agroturisme disposarà de 18 unitats d'allotjament (18UA) i 40 places turístiques. El projecte i el document ambiental presentats són de l'any 2017 (juliol), inclouen una memòria i plànols del projecte que descriuen la part executada fins l'any 2018 (desembre).

Des del punt de vista ambiental, el nombre de places que suposa aquest projecte (40) i l'acumulació d'altres projectes d'agroturismes, la utilització de recursos naturals i la generació de residus fan que per les característiques del projecte s'hagi de fer un anàlisi més exhaustiu.

### 2. Ubicació del projecte:

La finca objecte d'aquest projecte es troba al T.M. de Felanitx a l'illa de Mallorca. S'ha de tenir en compte la pressió que es produeix a causa de la sinergia de diversos projectes del mateix tipus a l'illa. Aquests projectes suposen un increment de places turístiques i provoquen una notable pressió en el medi natural tenint en compte la capacitat de càrrega de l'illa i els recursos turístics com són les platges, els paratges naturals, els recursos socioculturals i els equipaments d'oci, etc. Aquestes, a més, són àrees amb gran densitat demogràfica en moments determinats. Per altra banda, s'ha de prevenir i corregir l'excessiva pressió sobre determinats recursos com l'aigua i l'energia que constitueixen recursos limitats en el territori i el medi ambient insular i les notables dificultats per assimilar els efluents derivats de les activitats que s'hi produeixen com residus sòlids, líquids o efluents a l'atmosfera.

### 3. Característiques del potencial impacte:



Les actuacions previstes estan basades en la reforma interior d'edificacions ja existents i no suposen modificació dels paràmetres urbanístics. Els efectes de les accions en fase de construcció són la conversió de noves unitats d'allotjament, la construcció de les noves zones comunes, la generació de residus i restes d'obres, l'enjardinament associat a les noves dependències, l'augment del renou, pols i vibracions. Ja que les actuacions previstes basades en la reforma interior del projecte s'han efectuat en la seva majoria, es descriuran només la part del projecte que roman sense executar i es preveu que els seus efectes potencials no siguin significatius. No és així amb els efectes de les accions durant la fase d'ús que són efectes derivats de les noves places turístiques.

Respecte al nombre de places (40) i considerant que en un agroturisme l'activitat turística és complementària a l'activitat agrària s'ha d'analitzar com afectarà a l'activitat principal. No es descriu l'activitat agrària es duu a terme. Respecte a l'activitat turística s'han de detallar les repercussions ambientals que aquest nombre de places poden causar i s'ha d'assegurar que es mantindrà l'activitat agrària i aclarir els dubtes sobre l'increment d'utilització de recursos i que aquesta no perjudica l'activitat principal que és l'activitat agrària

Durant la fase d'explotació, es produiran els impactes negatius sobre consum de recursos. Tenint en compte que són 40 places, l'escassetat d'aigua del nostre àmbit geogràfic i les necessitats d'aquest recurs per part de la activitat turística es preveu un impacte significatiu en aquest sentit. Per altra banda, s'han de considerar també les necessitats de gestió de les aigües residuals i les infraestructures de l'àrea de destinació i la seva població. Les necessitats de subministrament i generació d'energia destinada a l'activitat turística tampoc es poden obviar donat que, al igual que passa amb les necessitats d'aigua, solen multiplicar a les necessitats de la població local. L'eliminació de residus és un altre impacte que és necessari considerar al tractar-se d'un territori insular i, com amb les aigües residuals, s'han de tenir en compte les infraestructures de l'àrea de destinació i la seva població. També s'ha de considerar l'augment de les emissions de CO<sub>2</sub> derivats de l'activitat.

A causa de l'acció conjunta de la major pressió es produeix durant un curt període de temps generant l'aprofitament intensiu de les zones turístiques durant pocs mesos de l'any i de l'increment de places turístiques en els darrers anys s'han de considerar les sinergies que es succeeixen.

Es preveu que la probabilitat de l'impacte derivat de les places turístiques, la duració, la freqüència i la reversibilitat dels impactes sobre els recursos limitats esmentats requereixin un anàlisi més exhaustiu. Es demana, a més, una actualització de les dades de despeses de recursos, que es consideren poc ajustades a la realitat.

S'han d'analitzar les sinergies amb altres agroturismes i la capacitat de càrrega amb la intenció de preservar els recursos naturals presents al territori on es desenvolupa l'activitat turística i no afavorir una dinàmica perjudicial que comporti la sobreexplotació o contaminació del medi.

Es tendran en compte l'augment del nivell de freqüentació, l'augment del consum de recursos i de la generació de residus, i els recursos relacionats amb la conservació i manteniment de les instal·lacions. Arran de que el consum dels turistes és molt superior al que es realitza pels residents, calen mesures que pal·lin els efectes derivats.

### **Conclusions de l'informe d'impacte ambiental**

**Primer:** Subjectar a avaluació d'impacte ambiental ordinària el "Projecte de l'agroturisme a la finca s'Horta Nova, polígon 31, parcel·la 124 al TM Felanitx, Mallorca"

L'estudi d'impacte ambiental (EIA) continuarà com a mínim el que estableix l'article 35 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, en els termes desenvolupats a l'annex VI, ambdós modificats per la Llei estatal 9/18, així com pel que s'estableix als apartats de l'article 17 del Decret 1/2020, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears (BOIB núm. 150, de 29 d'agost de 2020). S'hauran d'incloure els aspectes mencionats al present informe, que servirà com a document d'abast de l'EIA, i els indicats als informes rebuts de les administracions afectades.

El projecte estarà actualitzat i descriurà la situació actual de les obres realitzades als immobles i les actuacions a realitzar en un futur.

Tal com diu l'informe del servei d'Estudis i Planificació de la D.G de recursos Hídrics:

- El sistema de depuració s'ha d'adaptar al Pla Hidrològic de la Demarcació Hidrogràfica de les Illes Balears (PHIB), aprovat pel Reial decret 51/2019, de 8 de febrer.
- S'especificaran els percentatges de reducció de la fossa sèptica i quin serà el sistema d'evacuació final de l'efluent.
- El sistema autònom de depuració s'ha d'adaptar a l'article 80 del PHIB. El sistema autònom de depuració i el sistema d'evacuació final de l'efluent han de menester informe favorable de la DGRH.

Respecte a les consideracions de Salut Ambiental s'hauran d'esmenar les deficiències i consideracions abans de la posada en servei de les instal·lacions:

A la matriu d'interaccions apareix com interacció positiva la generació de residus i de restes d'obra sobre la hidrologia, residus i consum de

recursos. Es considera que s'ha de revisar aquesta matriu atès que aquesta anàlisi no és correcta.

Part de l'abastiment d'aigua potable es fa actualment des d'un pou d'ús domèstic situat a la mateixa finca. Els titulars hauran de sol·licitar el canvi d'ús a "aigua de consum humà" si es pretén utilitzar per l'ús de les instal·lacions sanitàries de l'agroturisme (Segons la capa Hidrogeologia- Cens Aigües subterrànies a les parcel·les objecte del projecte hi ha dos pous, AAS\_5502\_Vigent-AAS\_5502 amb ús domèstic i AAS\_4243\_Vigent-A\_S\_6017 ús domèstic (4143)) o bé presentar alternatives indicant el sistema de proveïment que es realitzarà.

El document indica que es farà aprofitament de l'aigua de pluja recollida però no indica quin serà el seu ús. Es recorda que en un establiment públic no es pot utilitzar l'aigua de pluja com aigua de consum humà.

El document indica que es farà separació de les aigües grises i negres recollides a l'establiment però no figura cap tipus de tractament de les aigües grises ni sistema d'emmagatzematge. Es recorda que per poder reutilitzar les aigües grises s'ha de complir el RD 1620/2007, de 7 de desembre, pel que s'estableix el règim jurídic de la reutilització de les aigües depurades.

En aplicació de l'article 103 del Decret 20/2015, de 17 d'abril, s'han de complir les obligacions i requisits mínims establerts en les normes d'habitabilitat en habitatges, d'accessibilitat, higiene i seguretat, i en la resta de normes de protecció del consumidor i usuari.

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

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

El projecte que es presenti haurà de tenir perspectiva climàtica i adaptar-se als requisits de la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica en els seus objectius, respecte la millora energètica i els requisits d'aquesta normativa.

- Els edificis en gran part (alguns dels annexos) hauran de ser de consum quasi nul.
- S'haurà de sondejar la possibilitat d'introduir altres tipus d'energies: aerotèrmia, fotovoltaica, eòlica, biomassa, acumulació energia elèctrica per poder fer un ús intel·ligent de la mateixa...
- Enllumenat exterior de baix consum i que eviti la contaminació lumínica.
- Habilitar zones dins dels terrenys que utilitzin ventilació natural, ombra de vegetació i evapotranspiració per tal d'aconseguir el confort tèrmic.
- Tenint en compte que els pròxims anys el 100% dels vehicles de lloguer hauran de ser elèctrics s'haurien d'instal·lar punts de càrrega.
- Es podria considerar aportar als clients vehicles alternatius per als seus desplaçaments (bicicletes...)
- Es pot fer una millor gestió de l'aigua de subministrament (de consum, ACS i piscina), amb aprofitament d'aigua de pluja. També es pot fer una millor gestió de les aigües grises, amb pre-tractament i reutilització.
- L'enjardinament hauria de tenir en compte el conveni Europeu del Paisatge.
- En la fase d'obres s'hauran de tenir en compte bones pràctiques per tal de minimitzar la contaminació atmosfèrica.

El projecte inclourà mesures i condicions d'integració paisatgística i ambiental.

Per a l'activitat d'agroturisme s'ha de fer un canvi d'ús d'habitatge a agroturisme i haurà d'estar considerat al projecte d'activitat presentat.

L'EIA proposarà mesures preventives, correctores i compensatòries per a la mitigació, prevenció i compensació dels impactes derivats de l'activitat turística. Les mesures preventives i correctores aniran dirigides principalment al consum de recursos i tendran en compte els sistemes econòmic, social i mediambiental de l'àrea de destinació i la seva capacitat de càrrega prevenint la sobreexplotació o contaminació del medi i possibilitant mantenir un rendiment sostingut del recurs ambiental.

La fosa sèptica ha d'estar adaptada a les necessitats de l'agroturisme i al nombre de places que se sol·liciten per assegurar una correcta gestió de les aigües residuals.

S'han d'analitzar les sinergies amb altres instal·lacions a nivell municipal i la capacitat de càrrega amb la intenció de preservar els recursos naturals presents al territori on es desenvolupa l'activitat turística.

D'acord amb l'article 36 de la Llei 21/2013 l'òrgan substantiu sotmetrà el projecte i l'estudi d'impacte ambiental a informació pública durant un termini no inferior a trenta dies, mitjançant la publicació al BOIB i si escau a la seva seu electrònica. En l'anunci de l'inici de la informació



pública, l'òrgan substantiu, inclourà un resum del procediment d'autorització del projecte amb la informació mínima que assenyala l'art. 36.2 de la Llei 21/2013.

A més, tal com es preveu a l'article 37 de la Llei 21/2013, simultàniament al tràmit d'informació pública, l'òrgan substantiu consultarà a les administracions públiques afectades i a les persones interessades. Es considera que s'han de realitzar les consultes següents:

1.- Govern de les Illes Balears (GOIB):

- Conselleria de Medi Ambient i Territori- Direcció General de Recursos Hídrics- Servei d'Estudis i Planificació, Servei d'Aigües subterrànies.
- Conselleria d'Agricultura Pesca i Alimentació- Direcció General d'Agricultura, Ramaderia i Desenvolupament Rural- Servei de Reforma i Desenvolupament Agrari i Servei d'Agricultura.
- Conselleria de Model Econòmic, Turisme i Treball- Direcció General de Turisme
- Conselleria de Salut i Consum- Direcció General de Salut Pública- Servei de Salut Ambiental
- Conselleria de Transició Energètica i Sectors Productius- Direcció General d'Energia i Canvi Climàtic

2.- Consell de Mallorca (CIM):

- Departament de Territori- Direcció Insular de Territori i Paisatge
- Departament de Cultura, Patrimoni i Política Lingüística- Direcció Insular de Patrimoni
- Departament de Territori- Direcció Insular d'Urbanisme
- Departament de Mobilitat i Infraestructures- Direcció Insular de Mobilitat

S'Adverteix que, d'acord a l'article 9.1 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental no se realitzarà l'avaluació d'impacte ambiental dels projectes que es trobin parcial o totalment executats sense haver-se sotmès prèviament al procediment d'avaluació d'impacte ambiental.

**Segon.-** Aquest Informe d'Impacte Ambiental, el qual actua com a document d'abast, es publicarà a la seu electrònica de la CMAIB i al Butlletí Oficial de les Illes Balears, d'acord amb el que disposa l'article 47.3 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.

**Tercer.-** L'informe d'impacte ambiental no és objecte de recurs, sense perjudici dels que, si s'escau, siguin procedents en la via administrativa o judicial davant de l'acte, en el seu cas, d'autorització del projecte, d'acord amb el que disposa l'article 47.5 de la Llei 21/2013.

**Quart.-** Aquesta resolució s'emet sense perjudici de les competències urbanístiques, de gestió o territorials de les administracions competents i de les autoritzacions o informes necessaris per a l'obtenció de l'aprovació.

Palma, 18 de maig de 2021

**El president de la CMAIB**

Antoni Alorda Vilarrubias

