



Secció III. Altres disposicions i actes administratius

ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA CONSELLERIA D'HABITATGE, TERRITORI I MOBILITAT

10083

Resolució de la directora general d'Harmonització Urbanística i Avaluació Ambiental per la qual es formula l'informe d'impacte ambiental sobre el Projecte de canvi d'ús d'habitatge amb piscina a agroturisme, polígon 12, parcel·la 288 (TM Andratx) (Exp 7a-2024)

Vist l'informe tècnic amb proposta de resolució de dia 4 de juny de 2024, i d'acord amb l'apartat 1 de l'article únic del Decret 5/2024, de 29 de maig, pel qual s'estableixen les competències i l'estructura orgànica bàsica de les conselleries de l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears

RESOLC FORMULAR:

L'informe d'impacte ambiental sobre el Projecte de canvi d'ús d'habitatge amb piscina a agroturisme, polígon 12, parcel·la 288 (TM Andratx), en els termes següents:

Primer: No subjectar a avaluació d'impacte ambiental ordinària el Projecte de canvi d'ús d'habitatge amb piscina a agroturisme, polígon 12, parcel·la 288 (TM Andratx), amb visat número 152717/0001 del Col·legi Oficial d'Enginyers Industrials de les Illes Balears de data 16 de març de 2023 i redactat per l'enginyer industrial Pere Mestre Rayó i el seu annex de data 1 de maig de 2024 i redactat pel mateix enginyer, atès que no es preveu que pugui tenir efectes significatius sobre el medi ambient d'acord amb els criteris de l'annex III de la Llei 21/2013, sempre que es compleixin les mesures proposades al document ambiental i les condicions següents:

1. S'han de complir el contingut i les mesures preventives i correctores del document ambiental, signat en data 27 de desembre de 2023 i redactat per les senyores Neus Lliteras Reche (llicenciada en Geografia) i Ana Delgado Núñez (llicenciada en Ciències Ambientals) i de la seva l'addenda, signada en data 30 d'abril de 2024 i redactada per les senyores Neus Lliteras Reche i Ana Delgado Núñez.
2. A la fase d'obres, s'hauran de tenir en compte bones pràctiques per tal de minimitzar la contaminació atmosfèrica i s'han d'adoptar les màximes precaucions per evitar l'abocament de substàncies contaminants, incloses les derivades del manteniment de les maquinàries.
3. Pel que fa al subministrament d'aigua:
 - a) Mentre es mantinguin les condicions de la Massa d'Aigua Subterrània (MAS) 1801M1 «Coll Andritxol» que no fan viable el canvi d'ús del pou existent, l'aigua de consum humà haurà de provenir de camions cisterna o altra font d'abastiment convenientment autoritzats.
 - b) Si es considera viable el subministrament d'aigua a través de camions cisterna s'haurà de dur un control del volum subministrat a través del registre dels albarans o factures oficials de cada transport d'aigua per a omplir els dipòsits, així com la piscina en el seu cas. L'aigua subministrada haurà de provenir d'un pou la massa d'aigua del qual tenguí un bon estat quantitatiu i qualitatiu i que es trobi pròxim a l'activitat prevista per tal de disminuir la petjada de carboni.
4. S'han de col·locar cartells perfectament visibles que adverteixin de l'escassetat de l'aigua i de la necessitat de fer-ne un ús responsable.
5. El sistema autònom de depuració i l'efluent generat s'hauran d'adaptar a l'establert a l'article 70 del Pla Hidrològic de les Illes Balears de tercer cicle. A més, el sistema de depuració haurà de disposar d'un pretractament per a l'eliminació d'olis i greixos.
7. S'han de reutilitzar les aigües regenerades per al reg de les zones enjardinades i de les zones agrícoles per la qual cosa s'haurà de presentar una sol·licitud d'autorització de reg d'acord amb l'establert a l'article 8 i a l'annex II del Reial Decret 1620/2007, pel qual s'estableix el règim jurídic de la reutilització de les aigües depurades.
8. S'ha d'instal·lar un circuit separat de recollida per a la reutilització de les aigües grises filtrades i desinfectades per a les cisternes dels vàters i per a les instal·lacions de reg. Les aigües grises inclouen les aigües de les dutxes, lavabos i del buidatge i retroentat dels filtres de la piscina.



9. S'ha de realitzar un manteniment periòdic dels equips de climatització i refrigeració per tal de comprovar les possibles pèrdues de refrigerant.
10. S'han d'utilitzar equips d'enllumenat interior i exterior eficients i disposar d'un sistema de control que permeti ajustar l'encesa a l'ocupació real de la zona, així com un sistema de regulació que optimitzi l'aprofitament de la llum natural.
11. S'han d'habilitar zones dins dels terrenys que utilitzin ventilació natural, ombra de vegetació i evapotranspiració per tal d'aconseguir el confort tèrmic.
12. Les noves instal·lacions tèrmiques han d'utilitzar preferentment l'energia d'origen renovables.
13. Tots els elements de la instal·lació fotovoltaica han d'emprar la millor tecnologia disponible per tal d'augmentar el rendiment i la producció d'energia.
14. Durant la fase de funcionament de l'agroturisme s'haurà de minimitzar la producció de renous evitant en particular l'amplificació de sons amb altaveus, o aparells similars, d'elevada potencia, de manera que l'entorn rural de l'agroturisme es mantengui com a zona de silenci. És especialment important minimitzar les renous durant l'època de nidificació de la majoria d'aus de l'entorn.

Es recomana que:

1. Per tal de disminuir les pèrdues d'aigua per evaporació, s'ha d'utilitzar un cobertor per a la piscina, principalment després de la temporada de bany.

Es recorda que:

1. D'acord amb l'informe del Servei de Salut Ambiental:

- La captació de la qual provindrà l'aigua de consum de les edificacions haurà de disposar de la qualificació «apta per a consum», no sent vàlides altres qualificacions com «ús domèstic». Si no disposa d'aquesta qualificació, el titular de les instal·lacions haurà de sol·licitar a la DG de Salut Pública l'informe sanitari pertinent i tramitar el canvi d'ús.
- El sistema d'emmagatzematge de l'aigua de consum humà s'haurà d'ajustar a les especificacions establertes al Reial Decret 3/2023, de 10 de gener, pel qual s'estableixen els criteris tècnic-sanitaris de la qualitat de l'aigua de consum, el seu control i subministrament i al Decret 53/2012, de 6 de juliol, sobre vigilància sanitària de les aigües de consum humà de les Illes Balears, disposant d'un programa d'autocontrol i seguiment de la qualitat de l'aigua subministrada als usuaris de l'agroturisme.
- En cas que les aigües pluvials s'utilitzin pel consum humà s'hauran de sotmetre a un tractament de filtració, desinfecció i control de qualitat; aquest control estarà inclòs al programa d'autocontrol i aquest s'haurà de remetre a la DG de Salut Pública per la seva revisió i aprovació.
- Les instal·lacions de recollida i emmagatzematge de les aigües pluvials, si es destinen al consum de les edificacions, hauran d'estar convenientment mantingudes i netes per tal de no empitjorar la qualitat de l'aigua recollida.
- En tot cas, les instal·lacions hauran de complir la normativa vigent relacionada amb les aigües de consum, la prevenció i control de la legionel·losi i piscines:

- a. Reial Decret 3/2023, de 10 de gener, pel qual s'estableixen els criteris tècnic-sanitaris de la qualitat de l'aigua de consum, el seu control i subministrament.
- b. Decret 53/2012, de 6 de juliol, sobre vigilància sanitària de les aigües de consum humà de les Illes Balears.
- c. Reial Decret 487/2022, de 21 de juny, pel qual s'estableixen els requisits sanitaris per a la prevenció i control de la legionel·losi.
- d. Reial Decret 742/2013, de 27 de setembre, pel qual s'estableixen els criteris tècnic-sanitaris de les piscines.
- e. Decret 53/1995, de 18 de maig, pel qual s'aproven les condicions higiènic-sanitàries per a les piscines dels establiments d'allotjament turístics i per a les d'ús col·lectiu.

2. D'acord amb el punt 1 de l'article 49 del PHIB de tercer cicle, «es prohibeix el buidatge total de les piscines públiques i privades, que només es podrà fer en cas de reparació o per motius sanitaris».

3. Abans de la seva obertura, s'ha de presentar la declaració responsable d'inici d'activitat turística i sol·licitar la seva inscripció al Registre Insular d'empreses, activitats i establiments turístics.

4. Segons l'establert a l'article 47 del PHIB de tercer cicle, s'han d'instal·lar aixetes o o aixeteries amb temporitzadors, o que l'obertura i



tancament es realitzi mitjançant sensors de presència o altres sistemes que permetin un estalvi equivalent d'aigua.

5. S'ha de mantenir el caràcter d'explotació agrària preferent durant tot l'exercici de l'activitat complementària d'agroturisme, d'acord amb l'article 96.1 de Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears.

6. S'ha de complir l'article 30.2a) del PIAT segons el qual «l'enjardinament de la parcel·la ha de ser el mínim possible i només es pot fer al voltant de les edificacions. S'hi han d'emprar espècies pròpies del paisatge mediterrani, preferentment autòctones i de requeriment hídric baix».

Segon. Es publicarà el present informe ambiental 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 perdrà la seva vigència i cessarà en la producció dels efectes que li són propis si, una vegada publicat en el BOIB, no s'hagués procedit a l'autorització del projecte en el termini màxim de sis anys des de la publicació, d'acord amb el que disposa l'article 21 bis del Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears.

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

Cinquè. 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'aprovació.

(Signat electrònicament: 18 de setembre de 2024)

La directora general d'Harmonització Urbanística i Avaluació Ambiental

Maria Paz Andrade Barberá

