

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA

CONSEJERÍA DE VIVIENDA, TERRITORIO Y MOVILIDAD

10083

Resolución de la directora general de Armonización Urbanística y Evaluación Ambiental por la que se formula el informe de impacto ambiental sobre el Proyecto de cambio de uso de vivienda con piscina en agroturismo, polígono 12, parcela 288 (TM Andratx) (Exp 7a-2024)

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 4 de junio de 2024, y de acuerdo con el apartado 1 del artículo único del Decreto 5/2024, de 29 de mayo, por el que se establecen las competencias y la estructura orgánica básica de las consejerías de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares

RESUELVO FORMULAR:

El informe de impacto ambiental sobre el Proyecto de cambio de uso de vivienda con piscina a agroturismo, polígono 12, parcela 288 (TM Andratx), en los siguientes términos:

Primero: No sujetar a evaluación de impacto ambiental ordinaria el Proyecto de cambio de uso de vivienda con piscina a agroturismo, polígono 12, parcela 288 (TM Andratx), con visado número 152717/0001 del Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de las Islas Baleares de fecha 16 de marzo de 2023 y redactado por el ingeniero industrial Pere Mestre Rayó y su anexo de fecha 1 de mayo de 2024 y redactado por el mismo ingeniero, dado que no se prevé que pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente de acuerdo con los criterios del anexo III de la Ley 21/2013, siempre que se cumplan las medidas propuestas en el documento ambiental y las siguientes condiciones:

1. Se deben cumplir el contenido y las medidas preventivas y correctoras del documento ambiental, firmado en fecha 27 de diciembre de 2023 y redactado por las señoras Neus Lliteras Reche (licenciada en Geografía) y Ana Delgado Núñez (licenciada en Ciencias Ambientales) y de su adenda, firmada en fecha 30 de abril de 2024 y redactada por las señoras Neus Lliteras Reche y Ana Delgado Núñez.
2. En la fase de obras, se tendrán que tener en cuenta buenas prácticas para minimizar la contaminación atmosférica y se deben adoptar las máximas precauciones para evitar el vertido de sustancias contaminantes, incluidas las derivadas del mantenimiento de las maquinarias.
3. En cuanto al suministro de agua:
 - a) Mientras se mantengan las condiciones de la Masa de Agua Subterránea (MAS) 1801M1 "Coll Andritxol" que no hacen viable el cambio de uso del pozo existente, el agua de consumo humano deberá provenir de camiones cisterna u otra fuente de abastecimiento convenientemente autorizados.
 - b) Si se considera viable el suministro de agua a través de camiones cisterna deberá llevarse un control del volumen suministrado a través del registro de los albaranes o facturas oficiales de cada transporte de agua para llenar los depósitos, así como la piscina en su caso. El agua suministrada deberá provenir de un pozo cuya masa de agua tenga un buen estado cuantitativo y cualitativo y que se encuentre próximo a la actividad prevista para disminuir la huella de carbono.
4. Se colocarán carteles perfectamente visibles que adviertan de la escasez del agua y de la necesidad de su uso responsable.
5. El sistema autónomo de depuración y el efluente generado se tendrán que adaptar a lo establecido en el artículo 70 del Plan Hidrológico de las Illes Balears de tercer ciclo. Además, el sistema de depuración deberá disponer de un pretratamiento para la eliminación de aceites y grasas.
7. Se deben reutilizar las aguas regeneradas para el riego de las zonas ajardinadas y de las zonas agrícolas por lo que deberá presentarse una solicitud de autorización de riego de acuerdo con lo establecido en el artículo 8 y en el anexo II del Real Decreto 1620/2007, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas.
8. Se debe instalar un circuito separado de recogida para la reutilización de las aguas grises filtradas y desinfectadas para las cisternas de los inodoros y para las instalaciones de riego. Las aguas grises incluyen las aguas de las duchas, lavabos y del vaciado y retrolavado de los filtros de la piscina.





9. Se debe realizar un mantenimiento periódico de los equipos de climatización y refrigeración para comprobar las posibles pérdidas de refrigerante.
10. Deben utilizarse equipos de alumbrado interior y exterior eficientes y disponer de un sistema de control que permita ajustar el encendido a la ocupación real de la zona, así como un sistema de regulación que optimice el aprovechamiento de la luz natural.
11. Se deben habilitar zonas dentro de los terrenos que utilicen ventilación natural, sombra de vegetación y evapotranspiración para conseguir el confort térmico.
12. Las nuevas instalaciones térmicas deben utilizar preferentemente la energía de origen renovables.
13. Todos los elementos de la instalación fotovoltaica deben utilizar la mejor tecnología disponible para aumentar el rendimiento y la producción de energía.
14. Durante la fase de funcionamiento del agroturismo se deberá minimizar la producción de ruidos evitando en particular la amplificación de sonidos con altavoces, o aparatos similares, de elevada potencia, de manera que el entorno rural del agroturismo se mantenga como zona de silencio. Es especialmente importante minimizar los ruidos durante la época de nidificación de la mayoría de aves del entorno.

Se recomienda que:

1. Para disminuir las pérdidas de agua por evaporación, se utilizará un cobertor para la piscina, principalmente después de la temporada de baño.

Se recuerda que:

1. De acuerdo con el informe del Servicio de Salud Ambiental:

- La captación de la que provendrá el agua de consumo de las edificaciones deberá disponer de la calificación "apta para consumo", no siendo válidas otras calificaciones como "uso doméstico". Si no dispone de esta calificación, el titular de las instalaciones tendrá que solicitar a la DG de Salud Pública el informe sanitario pertinente y tramitar el cambio de uso.
- El sistema de almacenamiento del agua de consumo humano deberá ajustarse a las especificaciones establecidas en el Real Decreto 3/2023, de 10 de enero, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de la calidad de agua de consumo, su control y suministro y en el Decreto 53/2012, de 6 de julio, sobre vigilancia sanitaria de las aguas de consumo humano de las Islas Baleares, disponiendo de un programa de autocontrol y seguimiento de la calidad de agua suministrada a los usuarios del agroturismo.
- En caso de que las aguas pluviales se utilicen para el consumo humano deberán someterse a un tratamiento de filtración, desinfección y control de calidad; este control estará incluido en el programa de autocontrol y éste deberá remitirse a la DG de Salud Pública para su revisión y aprobación.
- Las instalaciones de recogida y almacenamiento de las aguas pluviales, si se destinan al consumo de las edificaciones, tendrán que estar convenientemente mantenidas y limpias para no empeorar la calidad del agua recogida.
- En todo caso, las instalaciones tendrán que cumplir la normativa vigente relacionada con las aguas de consumo, la prevención y control de la legionelosis y piscinas:
 - a. Real Decreto 3/2023, de 10 de enero, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de la calidad del agua de consumo, su control y suministro.
 - b. Decreto 53/2012, de 6 de julio, sobre vigilancia sanitaria de las aguas de consumo humano de las Islas Baleares.
 - c. Real Decreto 487/2022, de 21 de junio, por el que se establecen los requisitos sanitarios para la prevención y control de la legionelosis.
 - d. Real Decreto 742/2013, de 27 de septiembre, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de las piscinas.
 - e. Decreto 53/1995, de 18 de mayo, por el que se aprueban las condiciones higiénico-sanitarias para las piscinas de los establecimientos de alojamiento turísticos y para las de uso colectivo.

2. De acuerdo con el punto 1 del artículo 49 del PHIB de tercer ciclo, «se prohíbe el vaciado total de las piscinas públicas y privadas, que sólo podrá realizarse en caso de reparación o por motivos sanitarios».

3. Antes de su apertura, debe presentarse la declaración responsable de inicio de actividad turística y solicitar su inscripción en el Registro Insular de empresas, actividades y establecimientos turísticos.



4. Según lo establecido en el artículo 47 del PHIB de tercer ciclo, deben instalarse grifos o griferías con temporizadores, o que la apertura y cierre se realice mediante sensores de presencia u otros sistemas que permitan un ahorro equivalente de agua.

5. Se debe mantener el carácter de explotación agraria preferente durante todo el ejercicio de la actividad complementaria de agroturismo, de acuerdo con el artículo 96.1 de Ley 3/2019, de 31 de enero, agraria de las Islas Baleares.

6. Se debe cumplir el artículo 30.2a) del PIAT según el cual «el ajardinamiento de la parcela debe ser el mínimo posible y sólo se puede hacer alrededor de las edificaciones. Se deben utilizar especies propias del paisaje mediterráneo, preferentemente autóctonas y de requerimiento hídrico bajo».

Segundo. Se publicará el presente informe ambiental en el Boletín Oficial de las Islas Baleares, de acuerdo con lo que dispone el artículo 47.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Tercero. El informe de impacto ambiental perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el BOIB, no se hubiera procedido a la autorización del proyecto en el plazo máximo de seis años desde de la publicación, de acuerdo con lo que dispone el artículo 21 bis del Texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Islas Baleares.

Cuarto. El informe de impacto ambiental no será objeto de recurso alguno, sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en la vía administrativa o judicial frente al acto, en su caso, de autorización del proyecto, de acuerdo con lo que dispone el artículo 47.5 de la Ley 21/2013.

Quinto. Esta resolución se emite sin perjuicio de las competencias urbanísticas, de gestión o territoriales de las administraciones competentes y de las autorizaciones o informes necesarios para su aprobación.

(Firmado electrónicamente: 18 de septiembre de 2024)

La directora general de Armonización Urbanística y Evaluación Ambiental

Maria Paz Andrade Barberá