



Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA

CONSEJERÍA DE VIVIENDA, TERRITORIO Y MOVILIDAD

786

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 reforma de edificaciones para agroturismo parcela 5, polígono 2, TM de Binissalem. (Exp 64a/2024)

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 1 de octubre 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 reforma de edificaciones para agroturismo parcela 5, polígono 2, TM de Binissalem, en los términos siguientes:

1. Determinación de sujeción a evaluación ambiental y tramitación

Tramitación

De acuerdo con 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 Islas Baleares, tienen que ser objeto de evaluación de impacto ambiental simplificada los proyectos incluidos en el anexo II de esta Ley. Entre los proyectos incluidos en el anexo II del Decreto Legislativo, se incluye en el punto 6 del grupo 7:

Urbanizaciones de vacaciones e instalaciones hoteleras fuera de áreas urbanas y construcciones asociadas.

De acuerdo con lo anterior, el proyecto será objeto de una Evaluación de Impacto Ambiental Simplificada y se tendrá que seguir la tramitación ambiental establecida en el título II, capítulo II, sección 2ª de la ley mencionada, así como cumplir con las prescripciones de los artículos 21 y 22, del Texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Islas Baleares, aprobado por Decreto Legislativo 1/2020, de 28 de agosto, que le sean de aplicación.

2. Descripción y ubicación del proyecto

1. El objeto del proyecto es la reforma de las edificaciones existentes de la parcela 5 del polígono 2 del TM de Binissalem, para cambio de uso a agroturismo, como oferta complementaria a la actividad agrícola que se desarrolla en la finca. El proyecto que se propone se adapta al ambiente en el que se encuentra, a través de la concepción volumétrica teniendo en cuenta que en su sistema constructivo intervienen técnicas tradicionales y materiales autóctonos para conseguir, en cumplimiento de lo que dispone el art. 138 de la Ley del Suelo, una mayor armonía con su entorno. Se tiene que remarcar que la intervención se realiza en el interior de las edificaciones existentes para adaptarlas al nuevo uso de agroturismo; no se realiza ninguna intervención en el exterior.

2. Se trata de una parcela en el término municipal de Binissalem, Mallorca. Con la consulta de la normativa vigente (Plan Territorial de Mallorca y NNSS del TM de Binissalem) podemos comprobar que según el Plan Territorial de Mallorca la parcela objeto de estudio pertenece a la categoría de Suelo rústico general (SRG) y presenta una EIA Extensiva de viña (139.987,20 m²) y una APT Carreteras (5.034,90 m²). Las parcelas vecinas presentan unas calificaciones parecidas.

3. El número máximo de unidades de alojamiento será de 25, con un máximo de 50 plazas, para el agroturismo. En este sentido se tiene que tener en cuenta que el artículo 3.5 del 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 Islas Baleares establece que "Para las actividades de agroturismo y refugio reguladas en este Decreto, el número de plazas de alojamiento destinadas al público será un máximo de 24".

4. Está prevista la formación de una zona de aparcamiento en superficie (22 plazas), puesto que, a día de hoy, no existe un espacio destinado en este uso.

5. La finca dispone de dos pozos (autorizados como regadío, se tendrá que solicitar el cambio de uso) y que se utilizarán para el suministro de agua desde un aljibe de almacenamiento de agua, puesto que no se dispone de conexión con la red municipal.



6. Según el EIA las 50 plazas de alojamiento, siguiendo las pautas de consumo medio de agua de las Islas Baleares, que se sitúa en torno a los 133 l/hab./día, supondrán un consumo aproximado de 6.650 l/hab./día, cuando el agroturismo se encuentre en su ocupación máxima. La actividad agraria que se prevé realizar es una agricultura mayoritariamente de tipo extensivo sin regadío, haciendo que el consumo de agua para esta actividad sea mínimo. El agua utilizada para el riego provendrá del tratamiento de las aguas residuales.

7. La finca se encuentra ubicada cerca del trazado del alcantarillado público en su trayectoria a la depuradora municipal, por eso, se solicitará al ayuntamiento la conexión en esta red. Si no es posible esta conexión, las aguas residuales se verterán a una fosa séptica sepultada según la normativa vigente, compartimentada (mínimo dos compartimentos) para realizar el proceso decantador y digestor de la fosa que permita el tratamiento biológico anaeróbico de las aguas residuales. Estas aguas serán reutilizadas para el riego.

8. A través de una derivación individual de la red general de distribución y suministro eléctrico de ENDESA. Se estima una potencia total de 25,00 Kw destinados al agroturismo. La finca Sa Cabana dispone de conexión en la red pública, aunque también dispone de una instalación de placas fotovoltaicas que produce aproximadamente 16 Kw de energía.

3. Evaluación de los efectos previsibles

Según el documento ambiental la ejecución del proyecto generará los siguientes impactos:

IMPACTO SOBRE LA CALIDAD DEL AIRE: RUIDO, POLVO, HUMOS

La calidad atmosférica y acústica, en la fase de ejecución de la reforma quedará modificada negativamente a consecuencia de:

- Incremento de la contaminación atmosférica a causa del transporte de materiales que se utilizarán en la reforma, concretamente cuando los vehículos circulen por dentro de la parcela de actuación. Este traslado de materiales llevará asociado la resuspensión de partículas del suelo que disminuirán la calidad del aire de la zona de actuación.
- Incremento de la contaminación atmosférica por las emisiones de los vehículos y maquinarias que circularán y funcionarán durante la obra.
- Incremento de la contaminación acústica por la intensificación de actividades ruidosas como descarga de materiales, movimiento y uso de maquinaria, tráfico de vehículos, etc. durante la fase de ejecución.

En la fase de explotación se prevé:

- La contaminación acústica derivada del paso de los vehículos derivado de los desplazamientos por parte de los clientes alojados.
- Un incremento en el consumo energético. Este impacto guarda relación con un componente importante: la emisión indirecta de gases contaminantes a consecuencia de la producción de energía. La mayor o menor afección ambiental asociada a esta acción dependerá de la eficiencia de los elementos constructivos, de la eficiencia de los equipos instalados y de la instalación en sí y de las buenas prácticas ambientales que se apliquen en el agroturismo, entre otros.

ALTERACIÓN DE LOS RECURSOS EDÁFICOS

En cuanto a los recursos edáficos los factores que pueden producir impacto sobre el suelo

coinciden con los que pueden producir impacto sobre los recursos hídricos. Se producirán de forma accidental y puntual tanto en la fase de construcción como de funcionamiento. No hay movimiento de tierras y la zona ya está alterada por lo que hay una mejor absorción de los impactos que se puedan producir. Según el EIA durante la fase de construcción se considera un impacto COMPATIBLE, y durante la fase de funcionamiento se califica de impacto NO SIGNIFICATIVO.

AFECCIÓN DE LOS RECURSOS HÍDRICOS

En cuanto a la posible contaminación de la red subterránea solo considerar, durante las obras, la posibilidad del vertido accidental de sustancias peligrosas (combustibles, aceite de maquinaria...) en el suelo con la consiguiente contaminación de las aguas y una mala gestión de los residuos que se produzcan. Para que se produzca una contaminación de este tipo la cantidad del vertido tendría que ser de una magnitud considerable.

La presencia de maquinaria de obra así como su propio almacén y el de materiales de obra pueden ser otra fuente de contaminación siempre que se haga una mala gestión de estos.

Según el EIA, las 50 plazas de alojamiento, siguiendo las pautas de consumo medio de agua de las Islas Baleares, que se sitúa en torno a los 133 l/hab./día, supondrán un consumo aproximado de 6.650 l/hab./día, cuando el agroturismo se encuentre en su ocupación máxima.

La actividad agraria que se prevé realizar es una agricultura mayoritariamente de tipo extensivo sin regadío, haciendo que el consumo de agua para esta actividad sea mínimo. El agua utilizada para el riego provendrá del tratamiento de las aguas residuales.



En cuanto a la generación de aguas residuales el posible impacto negativo sería por infiltración de estas aguas desde las fosas sépticas donde se recogen y que se vaciarán con la periodicidad que corresponda por un gestor de este tipo de aguas. La única acción que podría afectar la calidad físico-química de las aguas subterráneas es una mala gestión o funcionamiento de los sistemas de conducción y almacén de aguas sucias.

AFECCIÓN A LAS COMUNIDADES VEGETALES

No hay prevista eliminación mecánica directa de cobertura vegetal, la vegetación de la zona se podrá ver afectada por las partículas de polvo que puedan generar las obras y que se depositen encima dificultando la actividad fotosintética.

ALTERACIÓN EN LAS COMUNIDADES ANIMALES

Durante la fase de construcción es posible que haya alteraciones en el comportamiento de los animales que habiten la zona y los alrededores, sobre todo por el movimiento de maquinaria, el ruido, las emisiones de partículas a la atmósfera (de polvo, sobre todo), el movimiento de personal necesario para la ejecución de las obras... Es evidente que la realización de los trabajos provoca estrés sobre la fauna, que tenderá a buscar zonas alternativas donde habitar si le resulta imposible soportarlo.

Las aves no se verán afectadas por la desaparición de los elementos imprescindibles para la nidificación, pero sí por la contaminación aérea, derivada del incremento de tráfico, el paso de la maquinaria y el aumento de partículas en suspensión.

El funcionamiento de las instalaciones provocará cierto nivel de ruido mayoritariamente de forma puntual y de baja magnitud, que puede ser un motivo de estrés para los animales. Los ruidos producidos por la actividad pueden afectar las comunidades animales establecidas en torno a esta, alterando su comportamiento y provocando un desplazamiento de las especies que resulten más sensibles ante este agente perturbador.

IMPACTO PAISAJÍSTICO

La parcela pertenece a la Unidad paisajística UP8: Raiguer (definida en la norma 21 del Plan Territorial de Mallorca) y en la Unidad de Paisaje: Planas del Raiguer, según el Atlas de los paisajes de España (MAPAMA, 2010)); esta unidad tiene un régimen de protección menor.

La parcela objeto de análisis presenta un grado de valoración paisajística moderado según el PTM, plano 3-1. Integración paisajística y planeamiento coherente:

El proyecto que se plantea consiste en la reforma interior de unas edificaciones existentes para cambio de uso a agroturismo, por eso no se considera ninguna afección sobre el paisaje. A partir de aquí queda justificada la innecesariedad de la redacción de un Estudio de Incidencia Paisajística, como un anexo del documento de Estudio de Impacto Ambiental, para el análisis de las interacciones sobre el paisaje de las actuaciones a llevar a cabo a la finca objeto de estudio para la implementación de un agroturismo.

No hay alteraciones de visibilidad en ninguna de las dos fases analizadas (construcción y funcionamiento).

CONTAMINACIÓN POR RESIDUOS

La generación de residuos se producirá principalmente en la fase de reforma. Los principales residuos que se generarán serán residuos de construcción y demolición. En cualquier caso, todos y cada uno de ellos serán debidamente gestionados correctamente tal como lo establece el marco legal de referencia con el fin de que estos residuos no constituyan un elemento de contaminación ambiental.

Una vez hechas las tareas se prevé la generación de residuos asociados a los huéspedes en la fase de explotación del agroturismo.

AFECCIÓN A LA POBLACIÓN Y LA ECONOMÍA LOCAL

No se prevé una significativa afección negativa a la población más próxima sino todo lo contrario. Si bien es cierto que la ejecución de acciones asociadas en la fase de reforma podría provocar molestias a la población principalmente por la generación de ruido; Según el EIA la reforma y el cambio de uso a agroturismo causará un impacto positivo en la población en la fase de explotación a causa de la integración paisajística de la edificación y a su accesibilidad. Así mismo, el proyecto tiene importantes repercusiones positivas sobre la economía local, al crear puestos de trabajo en ambas fases e incentivar el gasto turístico en el núcleo poblacional.

Las molestias a la población pueden ocasionarse por:

- Generación de ruidos y vibraciones tanto del paso de vehículos como del uso de maquinaria.
- Generación de polvo.

En cualquier caso, la molestia tiene que considerarse como un elemento temporal que se verá suprimido durante la fase de explotación.





4. Consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas

De acuerdo con el artículo 46 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se han realizado consultas a las siguientes administraciones previsiblemente afectadas para la realización del proyecto:

- Servicio de Agricultura de la DG de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio natural (VALIB 286900)
- Servicio de Reforma y Desarrollo Agrario DG de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio natural (VALIB 286900)
- Servicio de Cambio Climático de la Dirección General de Economía Circular, Transición Energética y Cambio Climático (VALIB 286781)
- Servicio de Estudios y Planificación de la DG de Recursos Hídricos, de la Consejería del Mar y del Ciclo del Agua (VALIB 286845)
- Servicio de Aguas Subterráneas de la DG de Recursos Hídricos, de la Consejería del Mar y del Ciclo del Agua (VALIB 286845)
- Servicio de Protección de Especies de la Dirección General de Medio natural y Gestión Forestal (VALIB 289745)
- Servicio de Salud Ambiental de la DG de Salud Pública, de la Consejería de Salud (VALIB 286885)
- El Departamento de Territorio, Movilidad e infraestructuras de la Dirección Insular de Urbanismo y Planeamiento Municipal del Consell de Mallorca. (GOIBS198629/2024)
- El Departamento de Territorio, Movilidad e infraestructuras de la Dirección Insular de Territorio y Paisaje del Consell de Mallorca. (GOIBS194823/2024)
- El Departamento de Cultura de la Dirección Insular de Patrimonio del Consell de Mallorca. (GOIBS194823/2024)
- El Departamento de Transición Turismo y Deportes de la Dirección Insular de Transición y Ordenación Turística del Consell de Mallorca. (GOIBS194601/2024)
- Amics de la Terra (GOIBS194996/2024).
- GOB (GOIBS194688/2024).

A día de hoy en el expediente constan los informes siguientes:

El Servicio de Cambio Climático y Atmósfera en relación con la consulta efectuada concluye:

“Por todo esto, y en relación a la perspectiva climática en la tramitación ambiental, no se prevé que pueda tener efectos significativos, emito informe favorable con los condicionantes siguientes:

1. Aplicar las medidas para conseguir un edificio de consumo casi nulo.
2. Aplicar buenas prácticas durante la fase de construcción para minimizar la contaminación atmosférica, documento que se puede consultar en el siguiente enlace:

http://www.caib.es/sites/atmosfera/ca/d/guia_pel_control_de_les_emissions_de_polvo_de_la_construccio_y_*demolicio-30632/.

3. Cumplir la normativa vigente en lo referente a las plazas de aparcamiento para vehículos libres de emisiones y puntos de carga.
4. Aumentar el consumo de energías renovables progresivamente.

Por otro lado, se recomienda:

- Uso de materiales de construcción y rehabilitación considerando el análisis de su ciclo de vida y su huella de carbono. A tal efecto se puede consultar el Catálogo de materiales sostenibles de las Islas Baleares que se puede consultar en el siguiente enlace:

https://dspace.uib.es/xmlui/bitstream/handle/11201/151761/memoria_eps_U1002.pdf?sequence=1

- Reutilización de las aguas grises para las cisternas de los sanitarios.
- Uso de especies autóctonas de bajo requerimiento hídrico (3 guías disponibles a las Consideraciones técnicas).
- Como medidas para reducir los efectos del cambio climático se recomienda incluir las medidas sugeridas para reducción de emisiones del anexo 5 del Decreto 48/2021, de 13 de diciembre, regulador del Registro balear de huella de carbono.”

El Servicio de Protección de Especies en relación con la consulta efectuada concluye:

“En fecha 22 de mayo de 2024, el Servicio de Protección de Especies emitió informe favorable sobre el tema arriba mencionado con el siguiente condicionante:

- a) Para no afectar negativamente la reproducción del Milano real, *Milvus milvus*, especie catalogada en peligro de extinción y que nidifica a



menos de 200 m de distancia de las edificaciones, habrá que evitar la realización de tareas generadoras de ruidos que puedan provocar molestias entre los meses de febrero y junio, ambos incluidos.”

El Servicio de Reforma y Desarrollo Agrario en relación con la consulta efectuada concluye:

“En relación al expediente antes citado y vista la documentación presentada, la parcela forma parte de la explotación agraria preferente a nombre de Vi Sa Cabana sl, inscrita en el registro con el número 22.360 como Preferente. En la ley 13/2019, de 31 de enero, agraria de las Islas Baleares, en el artículo 96 establece que la actividad de agroturismo está contemplada como una actividad agraria complementaria dentro de una explotación agraria Preferente. En fecha 25 de enero de 2023, este servicio informó favorablemente el proyecto mencionado de cumplimiento de la Ley agrario vigente (Exp. SR 73-2022). Por lo tanto, esta Dirección General de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural, mediante el servicio de Reforma y Desarrollo agrario, informa favorablemente el objeto del proyecto desde el punto de vista agrario.”

La dirección Insular de Transición y Ordenación Turística en relación con la consulta efectuada concluye:

“Por todo esto,

Se puede informar favorablemente la instalación del uso turístico en las edificaciones catalogadas objeto del proyecto, puesto que favorece su conservación y se cumplen las condiciones generales establecidas en la Ley 8/2012, de 19 de julio y resto normativo sectorial para el cambio de uso a agroturismo, condicionado a la existencia y mantenimiento de una explotación agrícola, ganadera o forestal preferente.

Respecto a las construcciones y anexos posteriores a 1956 tienen que ser legalmente construidos antes de la entrada en vigor de la ley turística para que puedan destinarse al uso turístico.

Este informe se emite estrictamente sobre el cumplimiento de la normativa sectorial en materia turística, sin perjuicio de la tramitación que proceda ante otras administraciones en vistas a la realización de las actuaciones propuestas.”

El Servicio de Patrimonio Histórico en relación con la consulta efectuada concluye:

“- No consta la existencia de elementos patrimoniales BIC o Bien Catalogado en la parcela objeto del presente expediente.

- Consta la existencia de elementos con valores patrimoniales e incluidos en el Catálogo de elementos y espacios protegidos. Hay que recordar que la gestión de estos catálogos, según la legislación urbanística vigente, es municipal.”

El Servicio de Aguas Subterráneas de la DG de Recursos Hídricos, de la Consejería del Mar y del Ciclo del Agua en relación con la consulta efectuada concluye:

“Dado que se trata de un Registro temporal de aguas privadas, cualquier incremento de los caudales totales utilizados, así como cualquier modificación de las condiciones o del régimen de aprovechamiento requerirán la oportuna concesión que ampare la totalidad de la explotación, según lo que establece la Ley de Aguas. La tramitación de esta concesión exigirá el informe de compatibilidad con el Plan hidrológico y el de la administración competente en función del uso al que se destine, se someterá a de información pública y en el caso de existir comunidad de usuarios, se solicitará informe en la misma.”

El Servicio de Estudios y Planificación de la DG de Recursos Hídricos, de la Consejería del Mar y del Ciclo del Agua en relación con la consulta efectuada concluye:

“Por todo lo anterior, desde un punto de vista de suficiencia hídrica, capacidad de saneamiento y depuración y protección del dominio público hidráulico subterráneo, informamos favorablemente sobre la reforma de edificaciones para agroturismo, polígono 2, parcela 5, del TM Binissalem, con las siguientes condiciones:

- 1. Las aguas utilizadas para minimizar emisiones de polvo durante la fase de obras serán preferentemente regeneradas. Durante la ejecución de las obras, se tienen que adoptar las máximas precauciones para evitar el vertido de sustancias contaminantes, incluidas las derivadas del mantenimiento de las maquinarias.*
- 2. En caso de volar emplear las captaciones CAT_12290_Vigente-DI-_2622 y CAT_12287_Vigente-DI-_26028 ubicadas en la parcela objeto del proyecto, previamente tendrán que regularizar la situación en el Servicio de Aguas Subterráneas de la DGRH.*
- 3. No se permite el vertido de aguas residuales sin tratar, independientemente del tipo de vertido, directo o indirecto, o del punto de vertido.*
- 4. El proyecto tiene que cumplir todos los requisitos respecto a los sistemas autónomos de depuración además de presentar anualmente los resultados del control periódico del rendimiento del sistema autónomo y el registro de las operaciones de limpieza, mantenimiento y la gestión de los lodos procedentes de tratamiento de las aguas, así como de cualquier incidencia detectada.*
- 5. El efluente del sistema autónomo de depuración se podrá utilizar como complemento del riego de las zonas verdes de la*





explotación.

Se recuerda que el titular del sistema autónomo de depuración o depósito estanco tiene que presentar una declaración responsable ante la AH de la instalación, a la que se acompaña del documento acreditativo de adquisición e instalación, características técnicas, rendimiento y el plan de mantenimiento. Los modelos de declaración responsable están disponible a <http://dma.caib.es>."

5. Análisis de los criterios del anexo III de la Ley 21/2013

Se han analizado los criterios del anexo III de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y se contempla que el proyecto no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente:

a) Características y ubicación del proyecto: La actuación a realizar se trata de la reforma de las antiguas casas de posesión de Sa Cabana, para cambio de uso a agroturismo, como oferta complementaria a la actividad agrícola que se desarrolla a la finca.

- El proyecto que se propone se adapta al ambiente en el que se encuentra, a través de la concepción volumétrica teniendo en cuenta que en su sistema constructivo intervienen técnicas tradicionales y materiales autóctonos para conseguir, en cumplimiento de lo que dispone el art. 138 de la Ley del Suelo, una mayor armonía con su entorno. Se tiene que remarcar que la intervención se realiza en el interior de las edificaciones existentes para adaptarlas al nuevo uso de agroturismo.

Se trata de una parcela en el término municipal de Binisalem, Mallorca. Con la consulta de la normativa vigente (Plan Territorial de Mallorca y NNSS del TM de Binisalem) podemos comprobar que según el Plan Territorial de Mallorca la parcela objeto de estudio pertenece a la categoría de Suelo rústico general (SRG) y presenta una EIA extensiva de viña (139.987,20 m²) y una APT carreteras (5.034,90 m²). Las parcelas vecinas presentan unas calificaciones parecidas.

b) Características del potencial impacto: los impactos derivados de la fase de construcción tienen un carácter temporal mientras que los derivados de la fase de explotación o funcionamiento, se relacionan básicamente con el consumo de recursos hídricos, la producción de residuos sólidos y líquidos y, la generación de ocupación. No obstante lo anterior, la aplicación de las medidas preventivas y correctoras propuestas en el documento ambiental minimizará los posibles efectos.

Conclusiones del Informe de impacto ambiental

Primero. No sujeta a evaluación de Impacto Ambiental ordinaria el proyecto de reforma de edificaciones para agroturismo parcela 5, polígono 2, TM de Binisalem, 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 correctoras /protectoras propuestas en el documento ambiental, realizado por la bióloga Maria del Mar Janer, en fecha 19 de abril de 2024, la normativa vigente y los siguientes condicionantes:

1. Antes de iniciar las obras, se tiene que obtener la aprobación del Servicio de Aguas Subterráneas en relación con el cambio de uso del pozo, para el suministro de agua de consumo humano del agroturismo.

2. Se tiene que cumplir con las siguientes medidas:

- De acuerdo con el artículo 47 del PHIB 2022 el proyecto tiene que prever la instalación de 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.
- De acuerdo con el artículo 51.3 del PHIB 2022, el proyecto tiene que prever la recogida y utilización de las pluviales.

3. Se tendrá que disponer de recipientes adecuados para garantizar la separación selectiva de los residuos que se generen en el agroturismo.

4. En la zona de aparcamiento para los clientes del agroturismo, se tendrán que instalar puntos de recarga de vehículo eléctrico y aparcamientos para bicicletas.

5. Las zonas ajardinadas y los árboles que se puedan plantar tendrán que ser especies autóctonas, presentes en el entorno, y de bajo requerimiento hídrico.

6. Se tienen que incorporar mecanismos de tratamiento del agua que minimicen la necesidad de vaciado de la piscina y en su caso se tiene que prever el aprovechamiento para el riego de zonas ajardinadas o limpieza de espacios exteriores.

7. Se tienen que incorporar mecanismos para evitar las pérdidas por evaporación del agua a modo de colcha, principalmente después de la temporada de baño.

8. Las aguas utilizadas para minimizar emisiones de polvo durante la fase de obras serán preferentemente regeneradas. Durante la ejecución de las obras, se tienen que adoptar las máximas precauciones para evitar el vertido de sustancias contaminantes, incluidas las derivadas del mantenimiento de las maquinarias.



9. El proyecto tiene que cumplir todos los requisitos respecto a los sistemas autónomos de depuración además de presentar anualmente los resultados del control periódico del rendimiento del sistema autónomo y el registro de las operaciones de limpieza, mantenimiento y la gestión de los lodos procedentes de tratamiento de las aguas, así como de cualquier incidencia detectada.

Se recuerda que:

- No se permite el vertido de aguas residuales sin tratar, independientemente del tipo de vertido, directo o indirecto, o del punto de vertido.
- El titular del sistema autónomo de depuración o depósito estanco tiene que presentar una declaración responsable ante la AH de la instalación, a la que se acompaña del documento acreditativo de adquisición e instalación, características técnicas, rendimiento y el plan de mantenimiento. Los modelos de declaración responsable están disponible a <http://dma.caib.es>.
- Dado que se trata de un Registro temporal de aguas privadas, cualquier incremento de los caudales totales utilizados, así como cualquier modificación de las condiciones o del régimen de aprovechamiento requerirán la oportuna concesión que ampare la totalidad de la explotación, según lo que establece la Ley de Aguas. La tramitación de esta concesión exigirá el informe de compatibilidad con el Plan hidrológico y el de la administración competente en función del uso al que se destine, se someterá a información pública y en el caso de existir comunidad de usuarios, se solicitará informe en la misma.

No obstante, en relación a la viabilidad jurídica del proyecto, se recuerda que de acuerdo con el artículo 3.5 del 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 Islas Baleares, se establece que *“Para las actividades de agroturismo y refugio reguladas en este Decreto, el número de plazas de alojamiento destinadas al público será un máximo de 24”*.

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 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 tiene que ser objeto de ningún recurso, sin perjuicio de los que, si es necesario, sean procedentes en la vía administrativa o judicial ante el 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 la aprobación.

(Firmado electrónicamente: 28 de enero de 2025)

La directora general de Armonización Urbanística y Evaluación Ambiental
Maria Paz Andrade Barberá

