

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT I TERRITORI

146314

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 bàsic d'execució de reforma i ampliació de vivenda unifamiliar aïllada, addició de piscina, legalització d'annexos i canvi d'ús a agroturisme en las parcel·les 71, 73 i 75 i part de les parcel·les 72 i 74, del polígon 38, TM de Felanitx (160a/2020)

Vist l'informe tècnic amb proposta de resolució de dia 26 de març 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 bàsic d'execució de reforma i ampliació de vivenda unifamiliar aïllada, addició de piscina, legalització d'annexos i canvi d'ús a agroturisme en las parcel·les 71, 73 i 75 i part de les parcel·les 72 i 74, del polígon 38 (TM de Felanitx), en els termes següents:

1. Determinació de subjecció a avaluació ambiental i tramitació

D'acord amb l'article 13.2 del Decret Legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Avaluació Ambiental de les Illes Balears, han de ser objecte d'avaluació d'impacte ambiental simplificada els projectes inclosos en l'annex II d'aquesta Llei. Entre els projectes inclosos a l'annex 2 del Decret Legislatiu, el «Proyecto básico y de ejecución de reforma y ampliación de vivienda unifamiliar aislada, adición de piscina, legalización de anexos y cambio de uso de agroturismo en las parcelas 71, 73 y 75 y parte de las parcelas 72 y 74 del polígono 38 de Felanitx», s'inclou al punt 6 del grup 7:

Urbanitzacions de vacances i instal·lacions hoteleres fora d'àrees urbanes i construccions associades.

Per tant, l'agroturisme ha de ser objecte d'una avaluació d'impacte ambiental simplificada abans de la seva execució i autorització, en la qual s'han d'avaluar els efectes mediambientals de l'agroturisme en les seves fases d'obres, de funcionament i de cessament, per tant, els annexos a legalitzar també s'han d'avaluar ambientalment com a part integrant de les instal·lacions que formaran part de l'agroturisme. Així, respecte dels annexos a legalitzar, com respecte de la resta d'instal·lacions, l'informe d'impacte ambiental es limitarà a analitzar els seus efectes sobre el medi ambient, en el marc del seu funcionament com a part de l'agroturisme projectat, sent competència de l'òrgan substantiu comprovar si es donen els requisits exigits per la normativa urbanística per a la seva legalització.

En tot cas, s'ha de seguir el procediment establert a la secció 2a del Capítol II d'avaluació d'impacte ambiental de projectes del Títol II d'avaluació ambiental de la Llei 21/2013. S'han de complir també les prescripcions de l'article 21 del Decret Legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears, que li siguin d'aplicació.

2. Descripció i ubicació del projecte

Es projecta la reforma i ampliació d'habitatge unifamiliar aïllat, addició de piscina, legalització d'annexos i canvi d'ús a agroturisme, a l'agrupació de les parcel·les 71, 73 i 75 i part de les parcel·les 72 i 74, del polígon 38 (finca de Can Punta, TM de Felanitx), catalogades en conjunt com a explotació agrària i inscrites amb el núm. 19.384 al Registre Insular Agrari de Mallorca, amb una superfície total de 37.334,69 m².

L'actuació projectada preveu una superfície d'ocupació final de l'ordre dels 532,91 m² entre les diferents edificacions, dels quals 266,14 m² seran de nova ocupació i 266,77 m² corresponen a la superfície actualment construïda.

D'acord amb el document ambiental, la parcel·la 71, que constitueix la de major superfície d'ocupació, alberga el conjunt d'edificacions rurals que pretenen reconvertir-se en agroturisme a l'empara de la legislació vigent i prèvia demolició de determinats elements construïts, així com després de la reforma i ampliació d'altres elements romanents de la parcel·la.

Les edificacions existents en l'actualitat canviaran, per tant, d'un ús privat i eminentment residencial, amb una ocupació estival com a segona residència, a un ús d'agroturisme, apte per a la seva utilització durant tot l'any i amb una capacitat de 5 unitats d'allotjament (10 places).

D'aquesta manera, una vegada executades les actuacions a realitzar, la configuració de l'agroturisme serà la següent:

- En l'edifici principal: superfície d'habitatge de l'agroturisme de 314,39 m² (192,81 m² en planta baixa i 121,58 m² en planta pis), caseta/bugaderia de 21,27 m², 14,51 m² de porxo en planta pis i 64,15 m² de pèrgola en planta baixa.
- En l'edifici secundari: superfície d'apartaments de l'agroturisme (5 unitats) de 182,74 m² en planta baixa.
- Piscina: amb una superfície de làmina d'aigua de 43,15 m², amb una sala de màquines que es disposarà a un dels laterals curts del rectangle de la piscina.
- Superfície total de terrasses: de 269,65 m² (229,94 m² en planta baixa i 39,71 m² en planta pis).

Es preveu també una zona d'aparcament per als clients de l'agroturisme, localitzada a una part de la parcel·la d'ús agrícola, en estat d'abandonament.

L'agroturisme disposarà d'aigua potable, procedent de la captació autoritzada per a ús domèstic a la parcel·la 71, i subministrament elèctric, una antena de telecomunicacions a la coberta de l'edifici principal, per a la recepció de senyals de TV/FM, i un sistema de recollida, tractament i evacuació o emmagatzematge propi per a les aigües residuals (fossa sèptica d'emmagatzematge mínim de 8.000 l, per a un màxim de 30 usuaris), en compliment de les prescripcions de l'annex IV del PHIB per a la protecció del DPH. Les aigües pluvials seran conduïdes des de les cobertes fins a un dipòsit. La instal·lació disposarà també d'aigua calenta sanitària mitjançant col·lectors d'energia solar complementats per escalfadors elèctrics.

La cuina, la bugaderia i els banys de l'agroturisme disposaran de sortida directa a l'exterior, per a la seva ventilació. Per altra banda, es preveu una extracció de fums dels fogons de la cuina (campana i extractor convencionals) de manera directa a la coberta, amb compliment de l'altura mínima reglamentària.

L'accés a l'agroturisme es realitzarà des d'un camí secundari asfaltat, localitzat a l'extrem meridional de l'agrupació de parcel·les, que parteix des de la carretera comarcal Ma-14 (Manacor-Santanyí).

3. Avaluació dels efectes previsibles

Durant la fase de demolició i construcció, es consideren com a efectes adversos més significatius, l'augment de la generació de pols, emissions sonores, el risc de contaminació de l'aquífer i molèsties per a la fauna. Entre els efectes positius, es cita la creació de llocs de feina.

Per altra banda, durant la fase d'explotació, s'han descrit com a impactes ambientals negatius més rellevants, l'impacte paisatgístic, l'increment de l'antropització del medi amb nous elements constructius, així com un augment del consum d'energia i aigua, i en la generació de residus.

El document ambiental presenta un annex d'incidència paisatgística, tot i que no és obligatori en el cas d'avaluació d'impacte ambiental simplificada, que inclou una relació de mesures correctores per minimitzar l'impacte paisatgístic del projecte.

Atesa la naturalesa de l'activitat a desenvolupar es preveu que els efectes sobre el medi ambient siguin mínims si s'apliquen les mesures preventives i correctores contingudes al document ambiental.

4. Consultes a les administracions públiques afectades i persones interessades

L'òrgan ambiental ha efectuat les següents consultes:

- Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera (DG d'Energia i Canvi Climàtic), de la Conselleria de Transició Energètica i Sectors Productius.
- Servei d'Estudis i Planificació, de la DG de Recursos Hídrics.
- Servei d'Aigües Subterrànies, de la DG de Recursos Hídrics.
- Servei de Protecció d'Especies, de la DG d'Espais Naturals i Biodiversitat.
- Servei de Reforma i Desenvolupament Agrari (DG d'Agricultura, Ramaderia i Desenvolupament Rural), de la Conselleria d'Agricultura, Pesca i Alimentació.
- DG de Salut Pública, de la Conselleria de Salut i Consum.
- DG de Turisme, de la Conselleria de Model Econòmic, Turisme i Treball.
- Direcció Insular de Medi Ambient, del Departament de Sostenibilitat i Medi Ambient del Consell de Mallorca.
- Direcció Insular d'Urbanisme, del Departament de Territori i Infraestructures del Consell de Mallorca.
- Direcció Insular de Territori i Paisatge, del Departament de Territori del Consell de Mallorca.

En el moment de redactar el present informe, s'han rebut els següents informes de les administracions consultades:

- La Direcció Insular d'Urbanisme, del Departament de Territori del Consell de Mallorca, amb data 29 de desembre de 2020, va



informar el següent:

...

Consideracions generals

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 i dins zones AIA, 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.

...

- El Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera (DG d'Energia i Canvi Climàtic), de la Conselleria de Transició Energètica i Sectors Productius, amb data 15 de gener de 2021, va informar el següent:

...

4. Conclusions

1. En la fase d'obres s'hauran de tenir en compte bones pràctiques per tal de minimitzar la contaminació atmosfèrica:

http://www.caib.es/sites/atmosfera/ca/d/guia_pel_control_de_les_emissions_de_pols_de_la_construccio_i_demolicio/-30632/

2. 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:

Entre les conclusions que es podran treure després d'aquest estudi podrà haver-hi:

-Els edificis hauran de ser de consum quasi nul.

-A més dels col·lectors d'energia solar per a aigua calenta, 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 proposta de xarxes separatives i reutilització d'aigües grises.

-L'enjardinament que es faci hauria de tindre en compte el conveni Europeu del Paisatge.

+ El Servei de Reforma i Desenvolupament Agrari (DG d'Agricultura, Ramaderia i Desenvolupament Rural), de la Conselleria d'Agricultura, Pesca i Alimentació, amb data 26 de gener de 2021, va informar el següent:

...

A la llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears, dins l'article 96 estableix que l'activitat d'agroturisme està contemplada com una activitat agrària complementària dins una explotació agrària Preferent i que no es pot ampliar.

En aquest cas, no es tracta d'una explotació agrària Preferent, pel qual incompleix amb el que estableix l'esmentada llei agrària.

Per tant, aquesta Direcció General d'Agricultura, Ramaderia i Desenvolupament Rural, mitjançant el servei de Reforma i Desenvolupament agrari, informa desfavorablement l'objecte del projecte des del punt de vista agrari.

En relació amb l'informe desfavorable del Servei de Reforma i Desenvolupament Agrari (DG d'Agricultura, Ramaderia i Desenvolupament Rural), de la Conselleria d'Agricultura, Pesca i Alimentació, es va rebre informe de viabilitat jurídica del projecte a l'òrgan substantiu (Ajuntament de Felanitx), de data 5 de març de 2021 i del tenor literal següent:

...

Per tot allò exposat anteriorment, es conclou el següent:

- El projecte es va iniciar en data 06.11.2015, amb informe de la Conselleria de Turisme i Esports sobre la viabilitat jurídica/tècnica



per a un nou Agroturisme en data 24 d'abril de 2017.

- S'ha acreditat la inscripció de l'explotació agrícola, ramadera o forestal en el Registre General d'Explotacions Agràries de les Illes Balears.

D'acord amb la DT7ª de la llei 8/2012, de 19 de juliol, de Turisme de les Illes Balears, els projectes urbanístics d'agroturisme en tramitació o execució a l'entrada en vigor de la llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, no serà d'aplicació l'exigència que es tracti d'una explotació agrària de caràcter preferent.

...

Per tant, es considera que es tracta d'un expedient iniciat abans de l'entrada en vigor de la llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, i no és d'aplicació l'exigència de que es tracti d'una explotació agrària de caràcter preferent.

El requisit en aquest cas, és l'acreditació de l'explotació agrícola, ramadera o forestal en el Registre General d'Explotacions Agràries de les Illes Balears.

- El Servei de Protecció d'Espècies, de la DG d'Espais Naturals i Biodiversitat, amb data 2 de febrer de 2021, va informar el següent:

...

Consideracions tècniques

...

5. Segons l'opinió del Servei de Protecció d'Espècies, el projecte esmentat no suposa efectes significatius sobre les espècies protegides presents a la zona.

Conclusió

Per tot això, inform FAVORABLEMENT sobre el projecte d'agroturisme, polígon 38, parcel·les 73 i 75 i part de les parcel·les 71,72 i 74 T.M. Felanitx.

- El Servei de Salut Ambiental (DG de Salut Pública i Participació), de la Conselleria de Salut i Consum, amb data 18 de febrer de 2021, va informar el següent:

...

S'informa favorablement condicionat a l'obtenció d'autorització per ús d'aigua de consum humà del pou existent a l'agroturisme. Atès que aquesta aigua es farà servir per a un ús públic haurà de complir amb la normativa vigent referent a l'aigua de consum humà:

1. Real Decret 140/2003, de 7 de febrer, pel qual s'estableixen els criteris sanitaris de la qualitat de l'aigua de consum humà.
2. Decret 53/2012, de 6 de juliol, sobre vigilància sanitària de les aigües de consum humà de les Illes Balears.

Les aigües pluvials no s'utilitzaran a les instal·lacions interiors de l'agroturisme atès que no es pot garantir la seva qualitat pel consum humà; es recomana l'ús per la piscina i el reg.

Haurà de complir també la normativa vigent referent a la prevenció i control de la legionel·losi i piscines:

1. Real Decret 865/2003, de 7 de juliol, pel qual s'estableixen els criteris higiènic-sanitaris per a la prevenció i control de la legionel·losi.
2. Real Decret 742/2013, de 27 de setembre, pel que s'estableixen els criteris tècnic-sanitaris de les piscines.
3. Decret 53/1995, de 18 de maig, pel que s'aproven les condicions higiènic-sanitàries pels establiments d'allotjaments turístics i les d'ús col·lectiu.

En referència a la fossa sèptica, s'haurà de respectar la distància al pou establerta al PHIB.

...

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

S'han analitzat els criteris de l'annex III de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, i no es preveu que el projecte pugui tenir

efectes significatius sobre el medi ambient, en concret:

1. Característiques del projecte: el projecte consisteix en la reforma i ampliació d'habitatge unifamiliar aïllat, addició de piscina, legalització d'annexos i canvi d'ús a la finca de Can Punta (TM de Felanitx), agrupació de diverses parcel·les catalogades com a explotació agrària. La superfície d'ocupació final serà de l'ordre dels 532,91 m² entre les diferents edificacions, dels quals 266,14 m² seran de nova ocupació i 266,77 m² corresponen a la superfície actualment construïda. Les edificacions existents en l'actualitat canviaran, per tant, d'un ús privat i eminentment residencial, amb una ocupació estival com a segona residència, a un ús d'agroturisme, apte per a la seva utilització durant tot l'any i amb una capacitat de 5 unitats d'allotjament (10 places), i es reservarà una zona d'aparcament per als usuaris, a una zona de la parcel·la d'ús agrícola, en estat d'abandonament.

L'agroturisme disposarà d'aigua potable, procedent de la captació autoritzada per a ús domèstic a la parcel·la 71, i subministrament elèctric, una antena de telecomunicacions a la coberta de l'edifici principal, per a la recepció de senyals de TV/FM, i un sistema de recollida, tractament i evacuació o emmagatzematge propi per a les aigües residuals (fossa sèptica d'emmagatzematge mínim de 8.000 l, per a un màxim de 30 usuaris), en compliment de les prescripcions de l'annex IV del PHIB per a la protecció del DPH. Les aigües pluvials seran conduïdes des de les cobertes fins a un dipòsit. També es disposarà d'aigua calenta sanitària, mitjançant col·lectors d'energia solar complementats per escalfadors elèctrics.

L'accés a la instal·lació es realitzarà des d'un camí secundari asfaltat, localitzat a l'extrem meridional de l'agrupació de parcel·les, que parteix des de la carretera comarcal Ma-14 (Manacor-Santanyi).

2. Ubicació del projecte: l'agroturisme projectat es localitza a l'agrupació de les parcel·les 71, 73 i 75 i part de les parcel·les 72 i 74, del polígon 38 (finca de Can Punta), a l'extrem meridional del TM de Felanitx. D'acord amb el PTM, la zona d'estudi es troba qualificada com a Àrea de desenvolupament urbà i categoria de sòl rústic general (SRG). Segons la Modificació Puntual del PGO de Felanitx, aprovada definitivament el 24 de juliol de 2002, els terrenys en els quals es situen les edificacions existents que es destinaran a agroturisme, estan classificats com a Sòl Rústic Comú i qualificats com a Àrea d'Interès Agrari amb la zonificació de Secà (SRC/AIA-Secà).

L'àmbit d'actuació es situa dins la Unitat de Paisatge 7 (UP-7 Migjorn), conformant un paisatge antropitzat i de baixa qualitat, segons l'annex d'incidència paisatgística, amb una escassa vegetació ornamental d'un cert atractiu estètic i paisatgístic (*Chamaerops humilis*), localitzada enfront de l'habitatge, una vegetació arvense pròpia d'espais conreats, una vegetació ruderal pròpia d'enclavaments agrícoles abandonats i una vegetació natural associada als límits exteriors de les parcel·les amb ullastres, garrovers i pins blancs, sent aquesta classe de vegetació la de major atractiu estètic i paisatgístic, actuant a més com a apantallament visual.

Segons el Bioatles (cuadrícula 5x5, codi 494), a l'àmbit d'actuació trobam les següents espècies rellevants:

Grup	Tàxon (Espècie)	Nom comú (Espècie)	Catalogat	Amenaçat	Endèmic	Tipus de registre màxim
AVES	<i>Aquila pennata</i>	Àguila calçada	Sí	No	No endèmic	Segur
AVES	<i>Milvus milvus</i>	Milà reial	Sí	Sí	No endèmic	Segur
AVES	<i>Calandrella brachydactyla</i>	Terrola	Sí	No	No endèmic	Probable
AVES	<i>Burhinus oedipnemus</i>	Sebel·lí	Sí	No	No endèmic	Segur
AVES	<i>Cisticola juncidis</i>	Butxaqueta	Sí	No	No endèmic	Probable
AVES	<i>Cuculus canorus</i>	Cucui	Sí	No	No endèmic	Probable
REPTILIA	<i>Testudo hermanni</i>	Tortuga mediterrània	Sí	No	No endèmic	Segur
AVES	<i>Upupa epops</i>	Puput	Sí	No	No endèmic	Probable

D'acord amb el visor cartogràfic IDEIB, els terrenys afectats pel projecte no es situen dins cap àrea de protecció de riscos (APR) d'inundació, d'erosió, d'esllavissament o d'incendi, ni es troba afectada per cap àrea de protecció territorial (APT) de carreteres.

L'àmbit d'actuació no es troba dins cap espai de rellevància ambiental, ni cap espai definit per la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears.

La zona d'estudi es troba damunt la massa subterrània 1821M2 «Pla de Campos», en mal estat quantitatiu, deteriorament estructural i moderada vulnerabilitat d'aqüífers a la contaminació, amb presència de clorurs i nitrats.

La parcel·la afectada pel projecte disposa d'un pou d'abastiment urbà d'ús domèstic. Per altra banda, a una parcel·la contigua i aliena al projecte (parcel·la 70, polígon 38), es localitza un altre pou d'abastiment urbà d'ús domèstic, a una distància inferior a 20 m del límit de la zona d'estudi.

D'acord amb l'IDEIB, no existeix cap element patrimonial dins l'àmbit d'actuació.



3. Característiques del potencial impacte: durant la fase de demolició i construcció, es consideren com a efectes adversos més significatius, l'augment de la generació de pols, emissions sonores, el risc de contaminació de l'aqüífer i molèsties per a la fauna. Entre els efectes positius, es cita la creació de llocs de feina.

Per altra banda, durant la fase d'explotació, s'han descrit com a impactes ambientals negatius més rellevants, l'impacte paisatgístic, l'increment de l'antropització del medi amb nous elements constructius, així com un augment del consum d'energia i aigua, i en la generació de residus.

El document ambiental presenta un annex d'incidència paisatgística, tot i que no és obligatori en el cas d'avaluació d'impacte ambiental simplificada, que inclou una relació de mesures correctores per minimitzar l'impacte paisatgístic del projecte.

Atesa la naturalesa de l'activitat a desenvolupar es preveu que els efectes sobre el medi ambient siguin mínims si s'apliquen les mesures preventives i correctores contingudes al document ambiental.

Conclusions de l'informe d'impacte ambiental

Primer. No subjectar a avaluació d'impacte ambiental ordinària el «Proyecto básico y de ejecución de reforma y ampliación de vivienda unifamiliar aislada, adición de piscina, legalización de anexos y cambio de uso de agroturismo en las parcelas 71, 73 y 75 y parte de las parcelas 72 y 74 del polígono 38 de Felanitx», sempre que es compleixin les mesures proposades al Document Ambiental i a l'annex d'incidència paisatgística, redactats amb data març de 2020 pel Sr. Albert Carulla Riera, enginyer tècnic agrícola, i pel Sr. Francisco Mullor Ruiz, biòleg, de l'empresa ESTOP, S.A. - promotors Sra. Roberta Turollo i Sr. Jean Kyburz -, i els condicionants següents:

1. Abans d'iniciar les obres, s'ha d'obtenir l'aprovació del Servei d'Aigües Subterrànies en relació amb el canvi d'ús del pou, per al subministrament d'aigua de consum humà de l'agroturisme.
2. S'hauran de mantenir en bon estat de conservació els murs de pedra en sec que delimiten la finca.
3. S'ha d'aprofitar al màxim la llum natural (ús de sensors de llums, colors clars en les habitacions...).
4. L'enllumenat exterior i interior haurà de ser de baix consum i que eviti la contaminació lumínica. Els interruptors dels banys hauran de ser amb temporitzador, amb l'objecte de l'estalvi d'energia.
5. S'hauran d'instal·lar reductors del cabal d'aigua en aixetes, lavabos i dutxes, i dobles polsadors a les cisternes dels WC, per tal d'estalviar aigua.
6. S'haurà de disposar de recipients adients per a garantir la separació selectiva dels residus que es generin a l'agroturisme.
7. A la zona d'aparcament per als clients de l'agroturisme, s'hauran d'instal·lar punts de recàrrega de vehicle elèctric i aparcaments per a bicicletes.
8. S'hauran d'habilitar zones dins dels terrenys que utilitzin ventilació natural, ombra de vegetació i evapotranspiració per tal d'aconseguir el confort tèrmic.
9. Les zones enjardinades i els arbres que es puguin plantar hauran de ser espècies autòctones, presents en l'entorn, i de baix requeriment hídric.
10. Atès que no es pot garantir la seva qualitat pel consum humà, les aigües pluvials recollides no s'utilitzaran a les instal·lacions interiors de l'agroturisme, recomanant-se el seu ús per a la piscina i el reg de les zones enjardinades.
11. En relació amb la fossa sèptica, s'haurà de respectar la distància al pou establerta al PHIB, així com complir amb les prescripcions de l'annex IV del PHIB per a la protecció del DPH.
12. Durant la fase d'obres, els regs periòdics per disminuir la generació de pols s'hauran de fer preferentment amb aigües residuals regenerades.
13. Amb l'objecte de mantenir la vocació agrícola durant tot el període de funcionament de l'activitat d'agroturisme, s'haurà de generar a la finca, com a mínim, treball agrari equivalent a 1 UTA (treball efectuat per una persona dedicada a temps complet durant un any a l'activitat agrària). El càlcul d'aquest es determinarà segons l'establert a la disposició addicional sisena de la Llei 19/1995, de 4 de juliol, de Modernització de les Explotacions Agràries. Tot això, haurà de quedar reflectit al Pla de Vigilància Ambiental i als informes periòdics de seguiment, derivats d'aquest pla.

Es recorda que s'haurà de complir amb la normativa vigent referent a la prevenció i control de la legionel·losi i piscines d'allotjaments



turístics i d'ús col·lectiu, així com amb els condicionants de l'informe de la Conselleria d'Innovació, Recerca i Turisme, de data 24 d'abril de 2017, relatiu a les característiques que han de tenir les instal·lacions i els serveis que han de ser oferits als clients.

Per altra banda, es recomana que els clients de l'agroturisme només puguin accedir a les àrees comunes exteriors d'aquest, per tal de conservar i mantenir la resta de la parcel·la amb els seus usos agrícoles.

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'aprovació del projecte en el termini màxim de quatre anys des de la publicació, d'acord amb el que disposa l'article 47.4 de la Llei 21/2013.

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 47.6 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.

Palma, 8 d'abril de 2021

El president de la CMAIB

Antoni Alorda Vilarrubias

