



Secció III. Altres disposicions i actes administratius

ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT I TERRITORI

155825 *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 reforma, canvi d'ús a agroturisme, demolició i legalització de piscina de Ses Sitges, polígon 9, parcel·les 75, 76 i 426, TM Sant Llorenç des Cardassar (47a/2020)*

Vist l'informe tècnic amb proposta de resolució de dia 14 d'abril 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 reforma, canvi d'ús a agroturisme, demolició i legalització de piscina de Ses Sitges, polígon 9, parcel·les 75, 76 i 426 (TM Sant Llorenç des Cardassar), en els termes següents:

1. Determinació de subjecció a avaluació ambiental i tramitació

D'acord amb la lletra a) del punt 2 de l'article 14 de la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears, han de ser objecte d'avaluació d'impacte ambiental simplificada els projectes inclosos en l'annex II de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, o en l'annex 2 d'aquesta llei. Entre els projectes inclosos a l'annex 2, l'agroturisme projectat s'inclou al punt 6 del grup 7 (altres projectes):

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

Per tant, el projecte s'ha de tramitar com a una Avaluació d'Impacte Ambiental Simplificada i 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 17 de la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears que li siguin d'aplicació.

Respecte a la actuació proposada de la legalització de la piscina construïda a l'any 1990, l'informe d'impacte ambiental únicament es limitarà a analitzar i avaluar 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.

2. Descripció i ubicació del projecte

El projecte bàsic refós de reforma, canvi d'ús a agroturisme, demolició i legalització de piscina a la finca Ses Sitges redactat per l'arquitecte Joan Baptista Pont Pons, amb el núm. de col·legiat 54.935-5, s'ubica a les parcel·les 75, 76 i 426 del polígon 9 en el terme municipal de Sant Llorenç des Cardassar (Mallorca). Segons les dades del cadastre, la superfície total de les tres parcel·les és de 25.864 m², tot i que el projecte indica que la superfície total de les tres parcel·les és de 26.880,56 m². Segons el projecte, la superfície construïda actual és de 918,11 m², la qual correspon a 2 edificacions existents. L'edificació principal Ses Cases Velles (edificació A) està situat a la parcel·la 76 i fou construït a l'any 1900, davant de la seva façana nord-oest, a 8 m, hi ha una piscina de 48 m² de làmina d'aigua amb una terrassa de 60,69 m², mentre que l'edificació dels tallers (edificació B) està situat a la parcel·la 75 i fou construït a l'any 1985. A la parcel·la 426 no hi ha edificacions i s'ubica la zona d'horts. La superfície actual de ocupació és de 1.622,71 m². Les 3 parcel·les formen part de l'explotació agrària de Guillem Pont Ballester, la qual està inscrita en el Registre Agrari amb el núm. 4.993 com preferent amb una superfície total d'explotació de 22,14 ha dedicada a l'agricultura ecològica i a la ramaderia d'oví. Des de l'any 1984 i durant 32 anys a Ses Sitges també s'ha desenvolupat les activitats de centre educatiu i de recursos ambientals, i de granja escola.

L'objecte del projecte és la demolició, reforma i rehabilitació de les edificacions preexistents, adequació per una zona d'aparcament i la legalització de la piscina per al seu canvi d'ús a agroturisme.

Actualment, a l'àrea afectada pel projecte hi ha les 2 edificacions preexistents i la piscina:

- Edificació principal Ses Cases Velles (edificació A) amb 600,91 m², amb 2 plantes, amb murs de càrrega i coberta inclinada. Es

tracta d'una construcció tradicional que data de l'any 1900, en la qual s'han anat afegint annexes. És una construcció rectangular d'uns 31x10 m. Té 2 annexes als testers. Al tester sud-oest té un volum annexe amb una alçada de 4,40 m, el qual es dedica a la biblioteca, que deixa una terrassa a nivell de la primera planta. Existeix un altre volum annexe a la façana nord-est, dedicat a la cuina i cotxeries en la planta baixa i a dormitori i lavabos a la primera planta i té una coberta inclinada a una aigua amb una alçada de 6,55 m. A la façana nord-oest, per on sobresurt respecte el volum original, hi baixa una escala d'obra. A la part nord de la planta baixa, hi ha 2 cotxeries d'uns 40 m² útils que no estan incloses dins l'àmbit del projecte, atès que tenen servitud d'ús d'un altre propietari. Sobre la façana nord oest sobresurt una pèrgola metàl·lica amb pilars d'obra donant a l'àmbit de la piscina. A la façana sud-est també hi ha una petita pèrgola metàl·lica amb pilars d'obra. Davant les cases hi ha un forn de pedra exempt. La piscina de 48 m² s'ubica davant la façana nord-oest de l'edificació principal. Les terrasses que envolten l'edificació A ocupen 639,34 m².

- Edificació B, datada de l'any 1985 amb una superfície de 317,20 m² i composta per 2 volums:

El volum nord de 21x6,5 m, està dedicat a 2 sales grans de tallers, situades de forma graonada. La coberta és inclinada de teula. La seva façana nord té 4 m d'alçada i dona a l'era mentre que la façana sud té una alçada d'uns 2,9 m.

El volum sud de 21x9,5 m, que acull els estatges dels animals. La coberta d'aquest volum és inclinada de fibrociment de diferents tipus, el seu costat nord té una alçada de 3,5 m mentre que el costat sud té una alçada d'uns 2,2 m.

Al voltant de l'edificació B hi ha petites construccions per a aviram, també hi ha una soll i un colomer de 3x3 m de planta i 4,87 m d'alçada.

Les actuacions previstes al projecte refòs són les següents:

a) Demolició parcial, reforma i rehabilitació de l'edificació principal Ses Cases Velles (Edificació A), la qual tindrà la distribució següent:

- Instal·lació d'una segona escala des de la planta baixa a la primera planta.
- En el paviment empedrat a l'envoltant a l'edificació A es realitzaran unes petites rampes de 10% de pendent per garantir l'accessibilitat a la recepció, als espais comuns, al dormitori accessible i a la piscina.
- Planta baixa: 1 recepció, 1 espai comú, 3 dormitoris dobles amb banys integrats (un d'ells adaptat), magatzems i vestidors dels restaurant, recinte d'instal·lacions, lavabo adaptat per a la piscina.
- Primera planta: 4 dormitoris dobles amb banys integrats, 2 espais comuns i 2 terrasses exteriors, de 53,83 m² i de 31,51 m².

b) Demolició parcial i reforma de l'edificació B (2 volums), la qual tindrà la distribució següent:

- b.1. Volum nord (corresponent als antics tallers): cuina, lavabos i restaurant de l'agroturisme, a més de la construcció d'una planta soterrada per a la caldera, el magatzem de pellets, altres instal·lacions i magatzem agrícola.
 - b.2. Volum sud (corresponent als antics estatges dels animals) semisoterrat: 6 habitacions dobles.
- Entre el volum nord i el volum sud hi ha un passatge de 2,40 m d'amplària que permet l'accés a les habitacions de volum sud i a la zona d'instal·lacions en planta soterrani de volum nord. A més, per a l'edificació B es preveuen 2 rampes exteriors de 8% i 3% d'inclinació i 2 terrasses de paviment drenant que ocuparan 212,53 m².

c) Adequació d'una zona d'aparcament sense pavimentar devora de Ses Cases Velles, devora de l'accés nord a la parcel·la 76, amb una capacitat per a 14 places i un punt de recàrrega per a vehicles elèctrics i amb una pre-instal·lació per a 7 places més. Per a la zona d'aparcament es preveu l'obertura d'un portell a un mur de pedra i la sembra de 23 arbres, entre bedolls (*Betula pendula*), polls (*Populus nigra*), xiprers (*Cupressus sempervirens*) i eugènies (*Eugenia myrtifolia*).

d) Dotació de noves instal·lacions d'aigua potable, electricitat i sanejament per l'activitat d'agroturisme. Respecte a la fontaneria, s'utilitzaran aixetes tipus monocomandament, aixetes termostàtiques a les dutxes, dispositius tipus airejadors a totes les aixetes i dutxes i aparells sanitaris amb doble polsador d'alliberació d'aigua. Pel que fa a la il·luminació s'instal·laran llums LED de baix consum a interior i exteriors, sensors de presència i sistemes de regulació de llum.

e) Legalització de la piscina, la qual fou construïda a l'any 1990, i adequació per al seu ús comunitari:

- Millorar les pendents i els accessos perquè sigui accessible l'accés a la piscina des de les terrasses del voltant
- Col·locació de barreres de protecció al voltant de la piscina.
- Col·locació d'una dutxa amb sistema de reducció de cabdal a una distància no superior als 3 m de devora la piscina.
- Verificació que els materials de la terrasses i fons siguin del tipus 3.
- Senyalització de profunditats, normes d'espai i de tractament de l'aigua.
- Col·locació de salvavides amb una separació que no superi els 20 m.
- Modificació del color del revestiment del vas blau perquè sigui de colors verds, ocres o blancs.
- Indicació que la piscina té capacitat per un màxim de 24 places.

f) Instal·lació d'un sistema de recepció d'aigües grises compost per un dipòsit d'acumulació i un sistema de bombeig fins una fosa sèptica d'aigües grises.

g) Instal·lació d'una fosa sèptica d'oxidació total amb membranes filtrants per al tractament de les aigües grises amb evacuació mitjançant un sistema de recuperació d'aigües per a reg i per als dipòsits dels inodors.





- h) Instal·lació d'un sistema d'emmagatzematge, control de clor i pH de les aigües grises.
- i) Instal·lació d'una xarxa de recollida i d'emmagatzematge d'aigües pluvials de les cobertes per al seu posterior aprofitament per a reg i per als dipòsits dels inodors.
- j) Instal·lació d'un sistema d'aerotèrmia per bomba de calor per a la calefacció, refrigeració i l'aigua calenta sanitària.
- k) Instal·lació d'una caldera mixta de biomassa per a la calefacció i l'aigua calenta sanitària.
- l) Instal·lació d'un sistema de ventilació.
- m) Ambientació del conjunt amb zones enjardinades amb magraners (*Punica granatum*), bedolls (*Betula pendula*), polls (*Populus nigra*), xiprers (*Cupressus sempervirens*), eugènies (*Eugenia myrtifolia*), forístia (*Forysthia spp.*), codony del Japó (*Chamaeocyparis japonica*) i mescla de gramínies.
- n) Eliminació de 3 arbres i neteja del jardí existent (poda selectiva i eliminació de espècies vegetals invasores).

La superfície construïda total del projecte refòs en edificacions és de 913,76 m², la qual es distribueix en 571,34 m² de l'edificació A i 342,42 m² de l'edificació B.

La superfície d'ocupació total del projecte refòs és de 1.010,30 m², la qual es distribueix en 297,53 m² de l'edificació A; 149,84 m² de terrasses de l'edificació A; 60,69 m² de terrassa de la piscina; 289,72 m² de l'edificació B i 212,53 m² de les terrasses de l'edificació B.

Segons el projecte refòs, l'agroturisme disposarà d'un total de 13 unitats d'allotjament però es destinaran 12 unitats d'allotjament per a 24 places turístiques mentre que la unitat d'allotjament que manca es destinarà a l'allotjament del personal de l'agroturisme, sent l'habitació doble més a l'oest de l'edificació B.

Actualment, el subministrament d'aigua potable es realitza mitjançant la connexió a la xarxa de distribució municipal. No obstant això, per a l'activitat de l'agroturisme també es preveu emprar l'aigua procedent d'un pou propi de la finca el qual té cabal de 3.600 litres/h. Així mateix, s'utilitzarà l'aigua pluvial de la xarxa de recollida de les cobertes i s'emmagatzemarà dins dipòsits i s'utilitzarà per regar i per als dipòsits dels inodors.

L'actual casa de colònies disposa d'un sistema de clavegueram amb fossa sèptica per a les aigües negres.

El subministrament d'energia elèctrica actual es realitza mitjançant la connexió a la xarxa pública d'electricitat.

L'accés a la finca es realitza per mitjà d'un camí públic (ID-705162000000002) que connecta amb la carretera terciària Ma-3323 que connecta amb el nucli urbà de Sant Llorenç des Cardassar.

3. Avaluació dels efectes previsibles

Durant la fase d'obres de l'execució del projecte es produiran els impactes negatius següents: efectes sobre la qualitat atmosfèrica per les emissions de pols, renous, partícules en suspensió, gasos d'efecte hivernacle, vibracions com a conseqüència de les obres, de l'ús i del trànsit de maquinària i de vehicles i generació de partícules de fibrociment per la retirada de la coberta dels estats dels animals; efectes sobre el sòl pels moviments de terres, la compactació del sòl per el trànsit dels vehicles i de la maquinària, el risc de contaminació del sòl per vessaments accidentals de carburants, olis o altres residus líquids de la maquinària i dels vehicles i pel dipòsit de fibres de fibrociment; efectes sobre la hidrogeologia pel consum d'aigua i risc de contaminació de l'aqüífer per vessaments accidentals; efectes sobre la flora per l'eliminació de 3 arbres, pel dipòsit de pols sobre les fulles de la vegetació propera a les obres, el qual dificultaria la seva activitat fotosintètica, així com la sembra d'espècies exòtiques o/i invasores en les zones enjardinades; efectes sobre la fauna per l'ocupació del terreny amb material, maquinària i personal de les obres dificultant la seva mobilitat, així com pel renou que pot modificar el comportament tant de la fauna terrestre com de l'avifauna; alteració del paisatge rural; augment significatiu de la generació de residus de construcció i demolició, entre els quals hi ha residus perillosos d'amiant i de quitrà d'hulla, així com la generació de residus domèstics; i finalment un consum de recursos naturals.

Quant als impactes positius en la fase d'obres, es preveuen: la reforma de l'edificació A (Ses Cases Velles), la qual és una edificació preexistent tradicional rústica, la restauració i la conservació de les parets de pedra seca, la sembra de 23 arbres, de vegetació arbustiva i l'eliminació d'espècies vegetals invasores preexistents; finalment, com a efectes socioeconòmics, la creació d'ocupació.

Durant la fase d'explotació de l'agroturisme es produiran els impactes negatius següents: efectes sobre la qualitat atmosfèrica (emissió de pols, partícules en suspensió, renous i gasos d'efecte hivernacle) pel trànsit dels vehicles dels hostes i del personal de l'agroturisme; efectes sobre la hidrogeologia com a conseqüència de l'augment del consum d'aigua del pou i de la xarxa de subministrament pública i de la generació d'aigües residuals; augment de residus domèstics; augment del consum d'energia i efectes sobre el comportament de la fauna com conseqüència de la presència humana i dels renous.



Quant als impactes positius en la fase d'explotació, es preveuen: el manteniment del paisatge agrari i de l'activitat agrària principal; la conservació de l'estat del manteniment de l'edificació A; l'ús d'aigües regenerades per a reg, per a neteja de zones exteriors i per a l'aigua dels aparells sanitaris per estalviar aigua potable; l'ús de l'aigua pluvial recollida per al reg de cultius; l'ús de mecanismes d'estalvi d'aigua en la fontaneria; l'ús d'instal·lacions d'energia renovable: caldera mixta de pellets per a la generació de la calefacció i l'aigua calenta sanitària, i climatització a partir d'aerotèrmia; la instal·lació de mecanismes i/o dispositius d'estalvi d'energia elèctrica, i finalment com a efectes socioeconòmics, la creació d'ocupació i d'activitat turística.

Durant la fase de cessament es produiran els impactes negatius següents: alteració del paisatge rural per la pèrdua de l'activitat agrària i la degradació de l'estat de conservació de l'edificació tradicional rural i de l'altra edificació reformada; la degradació de totes les instal·lacions de l'agroturisme; destrucció de l'ocupació i de l'activitat turística.

Quant als impactes positius en la fase de cessament, es preveuen: augment de la qualitat atmosfèrica; reducció molt significativa dels recursos naturals (aigua i energia); reducció significativa de la generació de les aigües residuals; la reducció de la pressió humana sobre la fauna i l'expansió de la vegetació natural per abandonament del cultiu de la terra i de les zones enjardinades.

Atesa la naturalesa del projecte a desenvolupar es preveu que els efectes sobre el medi ambient no tinguin afectació significativa, si s'apliquen mesures preventives i correctives del document ambiental, les condicions i recomanacions tècniques.

4. Consultes a les administracions públiques afectades i persones interessades

D'acord amb l'article 46 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:

- Direcció General de Salut Pública de la Conselleria de Salut i Consum.
- Direcció General de Turisme de la Conselleria de Model Econòmic, Turisme i Treball.
- Direcció General d'Energia i Canvi Climàtic de la Conselleria de Transició Energètica i Sectors Productius.
- Servei de Reforma i Desenvolupament Agrari de la Direcció General d'Agricultura, Ramaderia i Desenvolupament Rural de la Conselleria d'Agricultura, Pesca i Alimentació.
- Direcció Insular de Patrimoni del Departament de Cultura, Patrimoni i Política Lingüística del Consell Insular de Mallorca.
- Direcció Insular de Territori i Paisatge del Departament de Territori del Consell Insular de Mallorca.
- Direcció Insular d'Urbanisme del Departament de Territori del Consell Insular de Mallorca.
- Servei d'Estudis i Planificació i Servei d'Aigües Subterrànies de la Direcció General de Recursos Hídrics.
- Servei de Protecció d'Espècies del Departament de Medi Natural de la Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat.

A dia d'avui dins l'expedient consten els informes del Servei de Protecció d'Espècies del Departament de Medi Natural de la Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat; de la Direcció General de Turisme de la Conselleria de Model Econòmic, Turisme i Treball; la Direcció Insular d'Urbanisme del Departament de Territori del Consell Insular de Mallorca; del Servei de Reforma i Desenvolupament Agrari de la Direcció General d'Agricultura, Ramaderia i Desenvolupament Rural de la Conselleria d'Agricultura, Pesca i Alimentació; del Servei de Salut Ambiental de la Direcció General de Salut Pública de la Conselleria de Salut i Consum i de la Direcció Insular de Territori i Paisatge del Departament de Territori del Consell Insular de Mallorca.

El Servei de Protecció d'Espècies del Departament de Medi Natural de la Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat va informar el següent:

Conclusió

El Servei de Protecció d'Espècies informa favorablement el Projecte de reforma, canvi d'ús agroturisme, demolició i legalització de piscina de Ses Sitges, polígon 9, parcel·les 75, 76 i 426 en el TM Sant Llorenç des Cardassar, amb el condicionant sobre la prevenció de l'afecció a la tortuga mediterrània.

La Direcció General de Turisme de la Conselleria de Model Econòmic, Turisme i Treball va informar el següent:

Es pot concloure que el projecte és viable i es pot informar favorablement, condicionat que es mantengui una explotació agrícola, ramadera o forestal a la parcel·la vinculada a l'activitat turística i que es doni compliment als requisits establerts per l'aprovació inicial del PIAT, i sense perjudici de l'obtenció dels permisos necessaris d'altres administracions i de la corresponent llicència municipal per a les obres sol·licitades.

La Direcció Insular d'Urbanisme del Departament de Territori del Consell Insular de Mallorca 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 la zona de Sòl Rústic General, seria un ús admès i per tant sense necessitat de declaració d'interès general. La competència per a l'atorgament de llicència seria municipal.

El Servei de Reforma i Desenvolupament Agrari de la Direcció General d'Agricultura, Ramaderia i Desenvolupament Rural de la Conselleria d'Agricultura, Pesca i Alimentació va informar el següent:

La Direcció General d'Agricultura, Ramaderia i Desenvolupament Rural de la Conselleria d'Agricultura mitjançant el Servei de Reforma i Desenvolupament Agrari, vos informa que no hi té res que al·legar, i per tant s'informa favorablement de l'objecte del projecte des del punt de vista agrari.

El Servei de Salut Ambiental de la Direcció General de Salut Pública de la Conselleria de Salut i Consum va informar el següent:

S'informa que no s'han observat possibles afeccions a la població afectada pel projecte de referència, si bé es recorda que l'aigua de consum humà subministrada per l'activitat als seus usuaris ha de complir amb la legislació vigent, Reial decret 140/2003, de 7 de febrer, pel qual s'estableixen els criteris sanitaris de la qualitat de l'aigua de consum humà; en cas que els pous que subministren aigua a l'activitat no estiguessin autoritzats per subministrar aigua de consum humà, no es podria permetre l'activitat.

La Direcció Insular de Territori i Paisatge del Departament de Territori del Consell Insular de Mallorca va informar el següent:

Conclusió

Ateses les apreciacions formulades a l'apartat III, Consideracions Tècniques, s'informa desfavorablement el projecte de reforma i canvi d'ús a agroturisme al TM de Sant Llorenç, atès que s'incompleixen els requisits del PIAT de:

- 1) No permetre unitats d'allotjament independents que reuneixin el programa mínim d'habitatge per sí mateixes respecte al nou volum d'ampliació de l'edifici B proposat.
 - 2) Ocupar amb el mínim de cossos edificats possible, ja que es projecten 3 cossos edificats.
 - 3) Que les ampliacions han d'anar sempre lligades a una edificació existent, amb la qual s'hauran d'integrar funcional i ambientalment, i mai superar el 50% de la superfície de l'edificació original respecte al nou volum d'ampliació de l'edifici B proposat.
- Així com, també s'incompleixen els requisits del PTIM de:
- 4) La norma 22, respecte a l'edificabilitat màxima permesa i a la coberta inclinada amb teula àrab del nou volum d'ampliació de l'edifici B proposat.
 - 5) Situar-se a les àrees de menys desnivell respecte al nou volum d'ampliació de l'edifici B proposat.
 - 6) No fer a les unitats paisatgístiques 1,2 i 5, moviments de terres ni cap altre actuació que n'alteri la naturalesa rústica o el perfil natural del terreny a la part de la parcel·la no ocupada ni per l'edificació ni per la resta d'elements constructius respecte a la zona d'aparcament proposada.

Apart de les consultes realitzades a les administracions afectades i persones interessades, d'acord amb l'article 17. 2 de la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears, en data 17 de juliol de 2020 es va realitzar una consulta a l'òrgan substantiu, en aquest cas l'Ajuntament de Sant Llorenç des Cardassar, sobre la viabilitat jurídica del projecte respecte a les observacions emeses en l'informe desfavorable de la Direcció Insular de Paisatge i Territori del Consell de Mallorca, les quals feien referència als incompliments de l'article 27 del Pla d'Intervenció en Àmbits Turístics (PIAT) i de l'edificabilitat màxima permesa pel Pla Territorial de Mallorca.

En data 25 de novembre de 2020, el promotor va presentar una modificació del projecte i va al·legar respecte a les observacions emeses a l'informe abans esmentat el següent:

- L'aparcament es realitzarà sense moviment de terres ni recobriment o segellat del ferm atès que es troba a la unitat paisatgística núm. 5.
- En el projecte modificat (refòs) de l'edifici B:
- Es conserva l'ocupació existent i la volumetria queda dins el volum ocupat per el volum existent. No hi ha ampliació de l'edifici B, sinó una substitució d'estatges per les noves unitats d'allotjament.
- Les unitats d'allotjament no tenen separació entre elles.
- El volum dels dormitoris substitueix el volum dels estatges, evitant grans anivellaments i rebaixos. Es genera una millora significativa de l'impacte visual de l'edifici existent.





En data 29 de març de 2021, es va consultar amb la Direcció Insular de Paisatge i Territori del Consell Insular de Mallorca sobre la modificació presentada en el projecte refós.

En data 30 de març de 2021, la Direcció Insular de Paisatge i Territori del Consell Insular de Mallorca va emetre les indicacions següents:

Respecte a la disposició confrontada de les cobertes dels dormitoris i perpendicular respecte a les cobertes del restaurant així com l'existència del passadís descobert que separa els volums nord i sud de l'edificació B, es conclou que ha de haver una única coberta per al volum dels dormitoris que segueixi la inclinació del l'aiguavés de les cobertes del restaurant per afavorir la integració visual del conjunt de l'edificació. Així mateix, es determina que el passadís descobert ha de quedar inclòs dins aquesta única coberta dels dormitoris atès que si no s'hi inclou l'edificació B queda separada físicament en dos volums (nord i sud) independents. Es recomana que per aprofitar la llum natural es poden instal·lar lluernes en el sostre del recorregut d'aquest passadís.

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: L'objecte del projecte és la demolició, reforma i rehabilitació de les edificacions preexistents, adequació per una zona d'aparcament i la legalització de la piscina per al seu canvi d'ús a agroturisme amb 12 unitats d'allotjament turístic. Les actuacions previstes en el projecte són les següents: demolició parcial, reforma i rehabilitació de l'edificació principal Ses Cases Velles (Edificació A) datada en l'any 1900, amb la creació de 1 recepció, 1 espai comú, 3 dormitoris dobles amb banys integrats (un d'ells adaptat), magatzems i vestidors dels restaurant, 1 recinte d'instal·lacions i 1 lavabo adaptat per a la piscina a la planta baixa mentre que a la primera planta es creen 4 dormitoris dobles amb banys integrats, 2 espais comuns i 2 terrasses exteriors, de 53,83 m² i de 31,51 m² i la realització de petites rampes amb un 10% de pendent en el paviment empedrat a l'envoltant de l'edificació A; demolició parcial i reforma de l'edificació B datada en l'any 1985, la qual suposa la retirada d'una coberta de fibrociment i creació d'1 cuina, lavabos i restaurant de l'agroturisme, a més, de la construcció d'una planta soterrada per a la caldera, el magatzem de pellets, altres instal·lacions i magatzem agrícola com també la creació de 6 habitacions dobles juntament amb 2 rampes exteriors de 8% i 3% d'inclinació, 2 terrasses de paviment drenant que ocuparan 212,53 m² i un passatge de 2,40 m d'amplària d'accés a les habitacions i a la zona d'instal·lacions de l'edificació B; adequació d'una zona d'aparcament sense pavimentar devora de Ses Cases Velles a la parcel·la 76, amb una capacitat per a 14 places i un punt de recàrrega per a vehicles elèctrics i amb una pre-instal·lació per a 7 places més juntament amb l'obertura d'un portell a un mur de pedra i la sembra de 23 arbres, entre bedolls (*Betula pendula*), polls (*Populus nigra*), xiprers (*Cupressus sempervirens*) i a més, de eugènies (*Eugenia myrtifolia*); dotació de noves instal·lacions d'aigua potable, electricitat i sanejament per l'activitat d'agroturisme, en la qual s'inclouen en la fontaneria aixetes tipus monocomandament, aixetes termostàtiques a les dutxes, dispositius tipus airejadors a totes les aixetes i dutxes i aparells sanitaris amb doble polsador d'alliberació d'aigu, i en la il·luminació, llums LED de baix consum a interior i exteriors, sensors de presència i sistemes de regulació de llum; legalització de la piscina, la qual fou construïda a l'any 1990, i adequació per al seu ús comunitari; instal·lació d'un sistema de recepció d'aigües grises compost per un dipòsit d'acumulació i un sistema de bombeig fins una fosa sèptica d'aigües grises; instal·lació d'una fosa sèptica d'oxidació total amb membranes filtrants per al tractament de les aigües grises amb evacuació mitjançant un sistema de recuperació d'aigües per a reg i per als dipòsits dels inodors; instal·lació d'un sistema d'emmagatzematge, control de clor i pH de les aigües grises; instal·lació d'una xarxa de recollida i d'emmagatzematge d'aigües pluvials de les cobertes per al seu posterior aprofitament per a reg i per als dipòsits dels inodors; instal·lació d'un sistema d'aerotèrmia per bomba de calor per a la calefacció, refrigeració i l'aigua calenta sanitària; instal·lació d'una caldera mixta de biomassa per a la calefacció i l'aigua calenta sanitària, instal·lació d'un sistema de ventilació; ambientació del conjunt amb zones enjardinades amb magraners (*Punica granatum*), bedolls (*Betula pendula*), polls (*Populus nigra*), xiprers (*Cupressus sempervirens*), eugènies (*Eugenia myrtifolia*), forístia (*Forysthia spp.*), codony del Japó (*Chamaeoloes japonica*) i mescla de gramínies; i finalment l'eliminació de 3 arbres i neteja del jardí existent (poda selectiva i eliminació de espècies vegetals invasores).

Segons el projecte refós, la superfície total de les tres parcel·les és de 26.880,56 m². La superfície construïda total del projecte refós en edificacions és de 913,76 m², la qual es distribueix en 571,34 m² de l'edificació A i 342,42 m² de l'edificació B mentre que la superfície d'ocupació total és de 1.010,30 m², la qual es distribueix en 297,53 m² de l'edificació A; 149,84 m² de terrasses de l'edificació A; 60,69 m² de terrassa de la piscina; 289,72 m² de l'edificació B i 212,53 m² de les terrasses de l'edificació B. Actualment, el subministrament d'aigua potable es realitza mitjançant la connexió a la xarxa de distribució municipal. No obstant això, per a l'activitat de l'agroturisme també es preveu emprar l'aigua procedent d'un pou propi de la finca. Així mateix, s'utilitzarà l'aigua pluvial de la xarxa de recollida de les cobertes i s'emmagatzemarà dins dipòsits i s'utilitzarà per regar i per als dipòsits dels inodors. També es disposa d'un sistema de clavegueram amb fossa sèptica per a les aigües negres i el subministrament d'energia elèctrica actual es realitza mitjançant la connexió a la xarxa pública d'electricitat. L'accés a la finca es realitza per mitjà d'un camí públic (ID-705162000000002) que connecta amb la carretera terciària Ma-3323 que connecta amb el nucli urbà de Sant Llorenç des Cardassar.

2. Ubicació del projecte: A les parcel·les núm. 75, 76 i 426 del polígon 9 del terme municipal de Sant Llorenç des Cardassar (Mallorca). 1.

Segons el Pla Territorial Insular de Mallorca (PTIM), les parcel·les objecte del projecte es troba afectada per la categoria de Sòl Rústic Comú (SRC) dins la subcategoria de Sòl Rústic en Règim General (SRG). La finca es troba a 2,1 Km del centre urbà de Sant Llorenç des Cardassar.





Fora de les parcel·les, a oest d'elles, a uns 475 m, hi ha el Torrent de Sa Blanquera mentre que al seu est, a uns 900 m, hi ha el Torrent de ses Planes. En el recorregut del Torrent de ses Planes hi ha una plana geomorfològica (núm. 42), que també es troba a uns 1.000 m de sa finca de Ses Sitges.

Pel que fa a les aigües subterrànies, les parcel·les es troben ubicades sobre la massa 1816M3 «Sant Llorenç». És un aquífer profund que es troba en bon estat quantitatiu, però en mal estat qualitatiu amb presència local de clorurs i nitrats però no de substàncies prioritàries. La vulnerabilitat de l'aquífer a la contaminació és moderada. Així mateix, hi ha un pou de reguiu d'ús domèstic (AAS_7056_Vigent-AAS_7056) a la parcel·la 75. Hi ha 2 pous d'abastiment d'aigua per a la població a uns 1.400 m aproximadament cada un de les edificacions de la finca (CAS_1133_Vigent-DI-17430 i CAS_1035_Vigent-A_S_7575).

Pel que fa a vegetació agrícola existent a les parcel·les de la finca, aquesta està composta per cultius de secà on predominen els ametllers (*Prunus dulcis*), figueres (*Ficus carica*) i garrovers (*Cerantonia siliqua*). A l'entorn de les cases hi ha l'hort amb hortalisses i depèn de la temporada hi ha cultivat alfals (*Medicago sativa*) o blat (*Triticum spp.*). No hi ha vegetació forestal a l'entorn de sa finca de Ses Sitges.

Dins les parcel·les o als seus voltants no hi ha Hàbitats d'Interès Comunitari (HIC) i el projecte queda fora de la Xarxa Natura 2000.

Segons les quadrícula 5x5 amb el codi 331 del Bioatles de la IDEIB que ocupen la totalitat de la superfície de les parcel·les, no consta la presència de cap espècie amenaçada. No obstant això, apareixen les espècies catalogades següents:

- Tortuga mediterrània (*Testudo hermanni*)
- Falcó (*Falco peregrinus*)
- Banyarriquer (*Cerambyx cerdo*)
- Pàssera (*Monticola solitarius*)
- Garballó (*Chamaerops humilis*)
- Coixinet de monja (*Teucrium balearicum*)
- Cirer de Betlem (*Ruscus aculeatus*)
- Llampúgol (*Rhamnus alaternus*)

Segons el PTIM, la parcel·la no està afectada per Àrees de Prevenció de Riscos (APR) d'incendis, d'esllavissaments, d'erosió, ni d'inundacions. Únicament es troba afectada per una APR de vulnerabilitat moderada a la contaminació d'aquífers.

Segons el IV Pla de Defensa contra Incendis Forestal de les Illes Balears les tres parcel·les es troben en una zona de risc baix d'incendi.

D'acord amb el PTIM, les parcel·les 75 i 426 es troben a la Unitat de Paisatge 6 (UP-6) Llevant mentre que la parcel·la 76 es troba dividida entre la UP-6 i la Unitat de Paisatge 5 (UP-5) Península d'Artà.

D'acord amb el document ambiental, no hi ha cap element de Patrimoni Històric-Artístic protegit a les parcel·les.

3. Característiques del potencial impacte:

Durant la fase d'obres de l'execució del projecte es produiran els impactes negatius següents: efectes sobre la qualitat atmosfèrica per les emissions de pols, renous, partícules en suspensió, gasos d'efecte hivernacle, vibracions com a conseqüència de les obres, de l'ús i del trànsit de maquinària i de vehicles i generació de partícules de fibrociment per la retirada de la coberta dels estats dels animals; efectes sobre el sòl pels moviments de terres, la compactació del sòl per el trànsit dels vehicles i de la maquinària, el risc de contaminació del sòl per vessaments accidentals de carburants, olis o altres residus líquids de la maquinària i dels vehicles i pel dipòsit de fibres de fibrociment; efectes sobre la hidrogeologia pel consum d'aigua i risc de contaminació de l'aquífer per vessaments accidentals; efectes sobre la flora per l'eliminació de 3 arbres, pel dipòsit de pols sobre les fulles de la vegetació propera a les obres, el qual dificultaria la seva activitat fotosintètica, així com la sembra d'espècies exòtiques o/i invasores en les zones enjardinades; efectes sobre la fauna per l'ocupació del terreny amb material, maquinària i personal de les obres dificultant la seva mobilitat, així com pel renou que pot modificar el comportament tant de la fauna terrestre com de l'avifauna; alteració del paisatge rural; augment significatiu de la generació de residus de construcció i demolició, entre els quals hi ha residus perillosos d'amiant i de quitrà d'hulla, així com la generació de residus domèstics; i finalment un consum de recursos naturals.

Quant als impactes positius en la fase d'obres, es preveuen: la reforma de l'edificació A (Ses Cases Velles), la qual és una edificació preexistent tradicional rústica, la restauració i la conservació de les parets de pedra seca, la sembra de 23 arbres, de vegetació arbustiva i l'eliminació d'espècies vegetals invasores preexistents; finalment, com a efectes socioeconòmics, la creació d'ocupació.

Durant la fase d'explotació de l'agroturisme es produiran els impactes negatius següents: efectes sobre la qualitat atmosfèrica (emissió de pols, partícules en suspensió, renous i gasos d'efecte hivernacle) pel trànsit dels vehicles dels hostes i del personal de l'agroturisme; efectes sobre la hidrogeologia com a conseqüència de l'augment del consum d'aigua del pou i de la xarxa de subministrament pública i de la



generació d'aigües residuals; augment de residus domèstics; augment del consum d'energia i efectes sobre el comportament de la fauna com conseqüència de la presència humana i dels renous.

Quant als impactes positius en la fase d'explotació, es preveuen: el manteniment del paisatge agrari i de l'activitat agrària principal; la conservació de l'estat del manteniment de l'edificació A; l'ús d'aigües regenerades per a reg, per a neteja de zones exteriors i per a l'aigua dels aparells sanitaris per estalviar aigua potable; l'ús de l'aigua pluvial recollida per al reg de cultius; l'ús de mecanismes d'estalvi d'aigua en la fontaneria; l'ús d'instal·lacions d'energia renovable: caldera mixta de pellets per a la generació de la calefacció i l'aigua calenta sanitària, i climatització a partir d'aeròtermia; la instal·lació de mecanismes i/o dispositius d'estalvi d'energia elèctrica, i finalment com a efectes socioeconòmics, la creació d'ocupació i d'activitat turística.

Durant la fase de cessament es produiran els impactes negatius següents: alteració del paisatge rural per la pèrdua de l'activitat agrària i la degradació de l'estat de conservació de l'edificació tradicional rural i de l'altra edificació reformada; la degradació de totes les instal·lacions de l'agroturisme; destrucció de l'ocupació i de l'activitat turística.

Quant als impactes positius en la fase de cessament, es preveuen: augment de la qualitat atmosfèrica; reducció molt significativa dels recursos naturals (aigua i energia); reducció significativa de la generació de les aigües residuals; la reducció de la pressió humana sobre la fauna i l'expansió de la vegetació natural per abandonament del cultiu de la terra i de les zones enjardinades.

Atesa la naturalesa del projecte a desenvolupar es preveu que els efectes sobre el medi ambient no tinguin afectació significativa, si s'apliquen mesures preventives i correctives del document ambiental, les condicions i recomanacions tècniques.

Conclusions de l'informe d'impacte ambiental

Primer: No subjectar a avaluació d'impacte ambiental ordinària el projecte refós Projecte de reforma, canvi d'ús a agroturisme, demolició i legalització de piscina de Ses Sitges, polígon 9, parcel·les 75, 76 i 426 (TM Sant Llorenç des Cardassar) redactat per l'arquitecte Joan Baptista Pont Pons, amb el núm. 54.935-5 de col·legiat i promogut per Guillem Pont Ballester, atès que es preveu que no 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 i el Pla de Vigilància Ambiental proposats en el document ambiental esmenat de febrer de 2021 redactat també per l'arquitecte Joan Baptista Pont Pons i les condicions següents:

- a) El paviment de les terrasses de l'edificació B, ha de ser material que permeti la permeabilitat del sòl per afavorir la infiltració de l'aigua de pluja.
- b) L'enjardinament ha de ser el mínim possible i delimitat al voltant de les edificacions. Així mateix, les espècies vegetals que s'han de emprar han de ser autòctones, pròpies del paisatge mediterrani, i de baix requeriment hídric d'acord a l'article 30.2.a) del PIAT, per la qual cosa s'han de substituir les espècies vegetals proposades per a l'enjardinament per ser al·lòctones, invasores o d'alt requeriment hídric: forístia (*Forystia* spp.), codony del Japó (*Chamaejasme japonica*), espècies de graminies ornamentals, passiflora (*Passiflora caerulea*) i bignònia rosa (*Podranea ricasoliana*).
- c) L'arbrat i l'estrat arbustiu de l'aparcament han de ser d'espècies autòctones, pròpies del paisatge mediterrani i de baix requeriment hídric, per tant, s'han de substituir les espècies vegetals proposades per a l'aparcament per ser d'alt requeriment hídric o al·lòctones: bedolls (*Betula pendula*), polls (*Populus nigra*), xiprers (*Cupressus sempervirens*) i eugènies (*Eugenia myrtifolia*).
- d) Pel que fa a l'adequació de la zona d'aparcament, no es poden realitzar moviments de terres i no s'ha de recobrir el terreny amb cap material que segelli i impermeabilitzi el terreny. Tampoc els camins d'accés s'han de recobrir en cap material que segelli i impermeabilitzi el ferm.
- e) La publicitat fixa com indicadors i cartelleria de l'establiment, informatius de l'activitat que es desenvolupa, no han de superar els 0,2 m² de dimensió i han d'estar integrats a l'entorn.
- f) Abans de l'inici de les obres, diàriament, preferiblement els matins, es realitzaran batudes de prospecció i retirada d'exemplars de tortuga mediterrània (*Testudo hermanni*) que pugui haver-hi, les quals s'hauran d'amollar a un lloc proper i segur de característiques mediambientals similars.
- g) S'han de restaurar i mantenir en bon estat de conservació els murs de paret seca perimetrals de les parcel·les. Els murs de paret seca han de ser d'una altura màxima d'un metre i s'admetrà sobre la seva coronació i fins una altura màxima de dos metres i vint centímetres la disposició d'elements diàfans executats mitjançant sistemes tradicionals de la zona.
- h) Els residus de fibrociment i d'asfalt d'hulla s'han de gestionar com a residus perillosos per un gestor especialitzat autoritzat.
- i) El 100% de l'aigua calenta sanitària s'ha de generar mitjançant una caldera mixta de biomassa.



- j) Les lluminàries exteriors no poden provocar enlluernament cap a l'espai públic i no hauran de tenir flux de llum a l'hemisferi superior.
- k) No es permeten les fonts de llum que, mitjançant projectors convencionals o làser, emetin per damunt del pla horitzontal, així com tampoc artefactes o dispositius electrònics nous de publicitat nocturna.
- l) S'han d'incloure com aigües grises, una vegada condicionades i tractades, les de buidat de la piscina i de retrorenat de filtres per a la seva futura reutilització com aigües regenerades per a inodors i per a les instal·lacions de reg sempre que es compleixin amb els requisits sanitàries corresponents.
- m) La instal·lació del sistema de recollida i emmagatzematge d'aigües pluvials ha de ser d'un volum de 0,05 m³ per m² d'ocupació. Les aigües s'empraran, a més de l'ús per a reg, per netejar espais exteriors, així com altres usos que no requereixin d'aigua potable.
- n) S'han d'incorporar mecanismes de sectorització per millorar el control i minimitzar les fuites d'aigua, i diferenciar com a mínim, els sistemes sanitaris, els dels bany, els de reg i els d'extinció d'incendis.
- o) S'han d'incorporar mecanismes de tractament de l'aigua de la piscina que minimitzin la necessitat de buidar-la i, si s'ha de buidar, que l'aigua s'aprofiti per regar zones enjardinades o per netejar espais exteriors.
- p) S'han de col·locar cartells perfectament visibles que advertixin que l'aigua és un bé escàs i de la necessitat de fer-ne un ús responsable.
- q) Les capacitats dels sistemes de depuració autònoms (fosses sèptiques) per a aigües negres i per a aigües grises han de tenir el volum mínim per a una ocupació de 32 persones, entre els hostes i el personal. Així mateix, s'han d'adaptar a l'establert a l'article 80 de Pla Hidrològic de les Illes Balears 2019 i atès que es tracta d'un agroturisme aquests sistemes de depuració autònoms hauran de disposar obligatòriament d'un pretractament per a l'eliminació d'olis i greixos. El titular dels sistemes de depuració autònoms ha de presentar una declaració responsable davant de la Administració hidràulica competent.
- r) El 58% del consum d'aigua ha de provenir d'aigües regenerades d'acord amb el document ambiental. S'ha de justificar aquest condicionant amb documentació que ho corrobori, la qual formarà part de les eines de control del Pla de Vigilància Ambiental durant el funcionament de l'agroturisme.
- s) La fossa sèptica d'oxidació total per a aigües grises no s'ha d'ubicar a la unitat paisatgística 5 atès que està prohibit el moviment de terres. Si s'ubica a una zona de restricció moderada del perímetre de protecció dels pous d'abastiment d'ús urbà de l'aigua (entre 250 i 1.000 m de l'eix del pou), caldrà l'informe favorable de l'Administració Hidràulica per al emmagatzematge, transport i tractament d'aigües residuals provinents de sistemes de depuració autònoms.
- t) Els llots de les dues fosses sèptiques seran buidats periòdicament per a un gestor autoritzat. Així mateix, s'han d'instal·lar a les fosses sèptiques detectors de nivell de capacitat que indiquin quan s'han de buidar. El buidatge de les fosses sèptiques s'ha de documentar i s'ha d'incloure dins el Pla de Vigilància com a eina de control durant el funcionament de l'agroturisme.
- u) Abans d'iniciar les obres s'ha d'obtenir l'aprovació corresponent 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. Així mateix, s'ha d'obtenir l'autorització del Servei de Salut Pública per a l'ús de l'aigua pel pou per a consum humà.
- v) S'ha de tenir espai suficient per a els contenidors de recollida selectiva en 5 fraccions: vidre, paper/cartró, envasos lleugers, matèria orgànica i rebuig i d'un programa de recollida de residus perillosos per gestors autoritzats i la implantació de mesures de minimització de residus
- w) S'ha d'assegurar durant la fase d'obres el correcte estat de la maquinària i dels vehicles mitjançant inspeccions periòdiques. El seu manteniment s'ha de realitzar en tallers mecànics.
- x) S'ha de tenir un protocol d'actuació i els mitjans necessaris per evitar qualsevol tipus de contaminació del sòl durant la fase d'obres.
- z) S'han de realitzar regs periòdics, preferentment amb aigües regenerades, a la zona d'obres i camins transitats per evitar la generació de pols durant la fase d'obres.
- aa) S'han d'utilitzar lones per cobrir el materials d'obra durant el seu transport durant la fase d'obres.



- ab) Els enderrocs de les obres no s'han d'acumular a les parcel·les i s'han de transportar, els no reciclables, a a abocadors autoritzats i els reciclables, a plantes de reciclatge d'enderrocs.
- ac) S'ha de disposar d'un pla de prevenció, detecció i extinció d'incendis durant la fase d'obres, així com d'equips d'extinció a la zona d'obres.
- ad) S'han de realitzar controls de manteniment de totes les instal·lacions per garantir el seu correcte funcionament, els quals han de quedar registrats documentalment.
- ae) S'han d'utilitzar productes de neteja respectuosos amb el medi ambient.
- af) S'ha de registrar el consum de l'aigua mensual i el seu cost per tal d'establir una optimització del recurs, així com elaborar i aplicar un pla d'ús eficient de l'aigua. Aquesta documentació ha de formar part del Pla de Vigilància Ambiental.
- ag) S'ha de registrar el consum d'energia mensual i el seu cost per tal d'establir una optimització del recurs. Aquesta documentació ha de formar part del Pla de Vigilància Ambiental.
- ah) La piscina s'ha d'equipar amb un circuit tancat de depuració i s'ha de cobrir quan no s'empli per evitar l'evaporació de l'aigua, principalment després de l'època de bany.
- ai) Les rajoles de la piscina han de ser de colors ocres, grisos o verds d'acord amb l'article 30.2.b) del PIAT.
- aj) Les portes i finestres que donin a l'exterior han de ser de doble vidre per tal de mantenir la climatització interior de l'agroturisme.
- ak) El Pla de Vigilància Ambiental s'haurà de lliurar anualment a l'Ajuntament de Sant Llorenç des Cardassar, el qual es competent el seguiment dels efectes en el medi ambient dels projectes i del compliment de l'informe ambiental d'acord amb l'article 29.1 de de la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears.
- al) Les cobertes del volum sud, corresponent a les unitats d'allotjament, de l'edificació B s'han de substituir per una única coberta de teula àrab que segueixi la inclinació de l'aiguavés del volum nord, corresponent al restaurant de l'edificació B, per millorar la integració paisatgística. Així mateix, el passadís descobert que separa el volum nord i sud de l'edificació B ha de quedar integrat dins aquesta única coberta perquè no hi hagi dos volums independents.
- am) S'han de tenir en compte les indicacions de la guia tècnica de treball per a l'avaluació i prevenció dels riscos relacionats amb l'exposició d'amiant del Ministeri de Treball i Immigració i de l'Institut Nacional de Seguretat i Higiene en el Treball, la qual es pot descarregar a la web <https://www.caib.es/seucaib/ca/arxiuServlet?id=3581059>.
- an) No es pot perdre la consideració d'explotació agrària i s'haurà de justificar davant de l'administració que es manté l'activitat agrària, a més, aquesta documentació s'haurà d'incloure dins el Pla de Vigilància Ambiental.

D'altra banda es recomana:

- a) Que els clients únicament tinguin moviment dins les àrees comunes exteriors del projectat agroturisme, per tal de conservar i mantenir la resta de la parcel·la amb els seus usos agraris.
- b) La substitució dels bedolls (*Betula pendula*), polls (*Populus nigra*), xiprers (*Cupressus sempervirens*) i eugènies (*Eugenia myrtifolia*) per garrovers (*Ceratonia siliqua*) i per mates (*Pistacia lentiscus*), els quals són de baix requeriment hídric i autòctons.
- c) La instal·lació de lluernes en el sostre del recorregut del passadís de l'edificació B per aprofitar la llum natural.
- d) La instal·lació de sensors de presència a les aixetes de l'agroturisme com altra mesura d'estalvi d'aigua, a part de les mesures presentades en el projecte.
- e) Que els regs per als cultius, els arbres i l'enjardinament s'hauria de realitzar preferentment o bé a la fi de la tarda o a primera hora del matí, abans de la sortida del sol, amb la finalitat d'evitar la pèrdua del recurs per evaporació.

Es recorda que:

- a) S'ha complir amb el Reial decret 1628/2011, de 14 de novembre, pel qual es regula la llista i catàleg espanyol d'espècies exòtiques invasores.
- b) S'ha de complir amb la normativa vigent sobre la gestió de residus vegetals i de poda durant el desbrossament d'espècies vegetals exòtiques preexistents i el manteniment de l'enjardinat de l'agroturisme.



- c) S'ha de complir amb la Llei 22/2011, de 28 de juliol, de residus i de sòls contaminants; la Llei 8/2019, de 21 de febrer, de residus i sòls contaminats de les Illes Balears; Reial decret 105/2008, d'1 de febrer, per el qual es regula la producció i gestió de residus de construcció i demolició; Reial decret 396/2006, de 31 de març, pel qual s'estableixen les disposicions mínimes de seguretat i salut aplicables al treball amb risc d'amiant i amb la resta de normativa sectorial vigent.
- d) S'ha de complir amb el Reial decret 506/2013, de 28 de juny, sobre fertilitzants, i el Reial decret 1311/2012, de 14 de setembre, pel qual s'estableix el marc d'actuació per aconseguir un ús sostenible dels productes fitosanitaris.
- e) No es pot utilitzar l'aigua de pluja com aigua de consum humà.
- f) S'ha d'obtenir una autorització preceptiva per a la reutilització de les aigües depurades de l'Administració Hidràulica per a reg i per a aigua de descàrrega d'aparells sanitaris d'acord amb el Reial decret 1620/2007, de 7 de desembre, pel que s'estableix el règim jurídic de la reutilització de les aigües depurades.
- g) S'ha de complir amb Reial decret 1620/2007, de 7 de desembre, pel que s'estableix el règim jurídic de la reutilització de les aigües depurades.

Segon.- Es publicarà el present informe d'Impacte Ambiental 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. A més, es donarà compte al Ple de la CMAIB i al Subcomitè d'AIA.

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 d'autorització del projecte, d'acord amb el que disposa l'article 47.6 de la Llei 21/2013.

Quart. 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 pla o programa 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.

Quint.- Aquesta proposta de 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, 16 d'abril de 2021

El president de la CMAIB
Antoni Alorda Vilarrubias

