



Secció III. Altres disposicions i actes administratius

ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA

CONSELLERIA D'HABITATGE, TERRITORI I MOBILITAT

786

Resolució de la directora general d'Harmonització Urbanística i Avaluació Ambiental per la qual es formula l'informe d'impacte ambiental sobre el projecte de reforma d'edificacions per a agroturisme parcel·la 5, polígon 2, TM de Binissalem. (Exp 64a-2024)

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

RESOLC FORMULAR:

L'informe d'impacte ambiental sobre el projecte de reforma d'edificacions per a agroturisme parcel·la 5, polígon 2, TM de Binissalem, en els termes següents:

1. Determinació de subjecció a avaluació ambiental i tramitació

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 en l'annex II del Decret legislatiu, s'inclou en el punt 6 del grup 7:

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

D'acord amb l'anterior, el projecte serà objecte d'una Avaluació d'Impacte Ambiental Simplificada i s'haurà de seguir la tramitació ambiental establerta al títol II, capítol II, secció 2ª de la llei esmentada, així com complir amb les prescripcions dels articles 21 i 22, del Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears, aprovat per Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, que li siguin d'aplicació.

2. Descripció i ubicació del projecte

1. L'objecte del projecte és la reforma de les edificacions existents de la parcel·la 5 del polígon 2 del TM de Binissalem, per a canvi d'ús a agroturisme, com oferta complementària a l'activitat agrícola que es desenvolupa a la finca. El projecte que es proposa s'adapta a l'ambient al qual es troba, a través de la concepció volumètrica tenint en compte que al seu sistema constructiu hi intervenen tècniques tradicionals i materials autòctons per aconseguir, en compliment del que disposa l'art. 138 de la Llei del Sòl, una major harmonia amb el seu entorn. S'ha de remarcar que la intervenció es realitza a l'interior de les edificacions existents per tal d'adaptar-les al nou ús d'agroturisme; no es realitza cap intervenció a l'exterior.

2. Es tracta d'una parcel·la dins del terme municipal de Binissalem, Mallorca. Amb la consulta de la normativa vigent (Pla Territorial de Mallorca i NNSS del TM de Binissalem) podem comprovar que segons el Pla Territorial de Mallorca la parcel·la objecte d'estudi pertany a la categoria de Sòl rústic general (SRG) i presenta una AIA Extensiva de vinya (139.987,20 m²) i una APT carreteres (5.034,90 m²). Les parcel·les veïnes presenten unes qualificacions semblants.

3. El nombre màxim d'unitats d'allotjament serà de 25, amb un màxim de 50 places, per a l'Agroturisme. En aquest sentit s'ha de tenir en compte que l'article 3.5 del Decret 39/2015, de 22 de maig, pel qual es fixen els principis generals de les activitats agroturístiques en explotacions agràries preferents de les Illes Balears estableix que «Per a les activitats d'agroturisme i refugi regulades en aquest Decret, el nombre de places d'allotjament destinades al públic serà un màxim de 24 ».

4. Està prevista la formació d'una zona d'aparcament en superfície (22 places), ja que, el dia d'avui, no existeix un espai destinat a aquest ús.

5. La finca disposa de dos pous (autoritzats com a reguiu, s'haurà de sol·licitar el canvi d'ús) i que s'utilitzaran per al subministrament d'aigua des d'un aljub d'emmagatzematge d'aigua, ja que no es disposa de connexió amb la xarxa municipal.

6. Segons l'EIA les 50 places d'allotjament, seguint les pautes de consum mitjà d'aigua de les Illes Balears, que se situa entorn dels 133 l/hab./dia, suposaran un consum aproximat de 6.650 l/hab./dia, quan l'agroturisme es trobi en la seva ocupació màxima. l'activitat agrària que

s'hi preveu realitzar és una agricultura majoritàriament de tipus extensiu sense reguiu, fent que el consum d'aigua per a aquesta activitat sigui mínim. L'aigua utilitzada per al reg provindrà del tractament de les aigües residuals.

7. La finca es troba ubicada a prop del traçat del clavegueram públic en la seva trajectòria a la depuradora municipal, per això, se sol·licitarà a l'ajuntament la connexió a aquesta xarxa. Si no és possible aquesta connexió, les aigües residuals s'abocaran a una fossa sèptica soterrada segons la normativa vigent, compartimentada (mínim dos compartiments) per realitzar el procés decantador i digestor de la fossa que permeti el tractament biològic anaeròbic de les aigües residuals. Aquestes aigües seran reutilitzades per al reg.

8. A través d'una derivació individual de la xarxa general de distribució i subministrament elèctric d'ENDESA. S'estima una potència total de 25,00 Kw destinats a l'agroturisme. La finca Sa Cabana disposa de connexió a la xarxa pública, encara que també disposa d'una instal·lació de plaques fotovoltaiques que produeix aproximadament 16 Kw d'energia.

3. Avaluació dels efectes previsibles

Segons el document ambiental l'execució del projecte generarà els següents impactes:

IMPACTE SOBRE LA QUALITAT DE L'AIRE: SOROLL, POLS, FUMS

La qualitat atmosfèrica i acústica, en la fase d'execució de la reforma quedarà modificada negativament a conseqüència de:

- Increment de la contaminació atmosfèrica a causa del transport de materials que s'utilitzaran en la reforma, concretament quan els vehicles circulin per dins de la parcel·la d'actuació. Aquest trasllat de materials portarà associat la resuspensió de partícules del sòl que disminuiran la qualitat de l'aire de la zona d'actuació.
- Increment de la contaminació atmosfèrica per les emissions dels vehicles i maquinàries que circularan i funcionaran durant l'obra.
- Increment de la contaminació acústica per la intensificació d'activitats sorolloses com a descàrrega de materials, moviment i ús de maquinària, trànsit de vehicles, etc. durant la fase d'execució.

En la fase d'explotació es preveu:

- La contaminació acústica derivada del pas dels vehicles derivat dels desplaçaments per part dels clients allotjats.
- Un increment en el consum energètic. Aquest impacte guarda relació amb una component important: l'emissió indirecta de gasos contaminants a conseqüència de la producció d'energia. La major o menor afecció ambiental associada a aquesta acció dependrà de l'eficiència dels elements constructius, de l'eficiència dels equips instal·lats i de la instal·lació en si i de les bones pràctiques ambientals que s'apliquin en l'agroturisme, entre altres.

ALTERACIÓ DELS RECURSOS EDÀFICS

Quant als recursos edàfics els factors que poden produir impacte sobre el sòl

coincideixen amb els que poden produir impacte sobre els recursos hídrics. Es produiran de forma accidental i puntual tant a la fase de construcció com de funcionament. No hi ha moviment de terres i la zona ja està alterada per la qual cosa hi ha una millor absorció dels impactes que s'hi puguin produir. Segons l'EIA durant la fase de construcció es considera un impacte COMPATIBLE, i durant la fase de funcionament es qualifica d'impacte NO SIGNIFICATIU.

AFECCIÓ DELS RECURSOS HÍDRICS

Quant la possible contaminació de la xarxa subterrània només considerar, durant les obres, la possibilitat de l'abocament accidental de substàncies perilloses (combustibles, oli de maquinària...) al sòl amb la consegüent contaminació de les aigües i una mala gestió dels residus que es produeixin. Perquè es produeixi una contaminació d'aquest tipus la quantitat de l'abocament hauria de ser d'una magnitud considerable.

La presència de maquinària d'obra així com el seu propi magatzem i el de materials d'obra poden ser una altra font de contaminació sempre que es faci una mala gestió d'aquests.

Segons l'EIA, les 50 places d'allotjament, seguint les pautes de consum mitjà d'aigua de les Illes Balears, que se situa entorn dels 133 l/hab./dia, suposaran un consum aproximat de 6.650 l/hab./dia, quan l'agroturisme es trobi en la seva ocupació màxima.

L'activitat agrària que s'hi preveu realitzar és una agricultura majoritàriament de tipus extensiu sense reguiu, fent que el consum d'aigua per a aquesta activitat sigui mínim. L'aigua utilitzada per al reg provindrà del tractament de les aigües residuals.

Quant a la generació d'aigües residuals el possible impacte negatiu seria per infiltració d'aquestes aigües des de les fosses sèptiques on es recullen i que es buidaran amb la periodicitat que correspongui per un gestor d'aquest tipus d'aigües. L'única acció que podria afectar la



qualitat físic-química de les aigües subterrànies és una mala gestió o funcionament dels sistemes de conducció i magatzem d'aigües brutes.

AFECCIÓ A LES COMUNITATS VEGETALS

No hi ha prevista eliminació mecànica directa de cobertura vegetal, la vegetació de la zona es podrà veure afectada per les partícules de pols que puguin generar les obres i que s'hi diposita a sobre dificultant l'activitat fotosintètica.

ALTERACIÓ A LES COMUNITATS ANIMALS

Durant la fase de construcció és possible que hi hagi alteracions en el comportament dels animals que habiten la zona i els voltants, sobretot pel moviment de maquinària, el renou, les emissions de partícules a l'atmosfera (de pols, sobretot), el moviment de personal necessari per a l'execució de les obres... És evident que la realització dels treballs provoca estrès sobre la fauna, la qual tendirà a cercar zones alternatives on habitar si li resulta impossible suportar-ho.

Les aus no es veuran afectades per la desaparició dels elements imprescindibles per a la nidificació, però sí per la contaminació aèria, derivada de l'increment de trànsit, el pas de la maquinària i l'augment de partícules en suspensió.

El funcionament de les instal·lacions provocarà cert nivell de renou majoritàriament de forma puntual i de baixa magnitud, el qual pot ser un motiu d'estrès per als animals. Els renous produïts per l'activitat poden afectar les comunitats animals establertes entorn d'aquesta, alterant el seu comportament i provocant un desplaçament de les espècies que resultin més sensibles davant d'aquest agent pertorbador.

IMPACTE PAISATGÍSTIC

La parcel·la pertany a la Unitat paisatgística UP8: Raiguer (definida a la norma 21 del Pla Territorial de Mallorca) i a la Unitat de Paisatge: Plans del Raiguer, segons l'Atlas de los paisajes de España (MAPAMA, 2010)); aquesta unitat té un règim de protecció menor.

La parcel·la objecte d'anàlisi presenta un grau de valoració paisatgística moderat segons el PTM, plànol 3-1. Integració paisatgística i planejament coherent:

El projecte que es planteja consisteix en la reforma interior d'unes edificacions existents per a canvi d'ús a agroturisme, per això no es considera cap afecció sobre el paisatge. A partir d'aquí queda justificada la innecessarietat de la redacció d'un Estudi d'Incidència Paisatgística, com un annex del document d'Estudi d'Impacte Ambiental, per a l'anàlisi de les interaccions sobre el paisatge de les actuacions a dur a terme a la finca objecte d'estudi per a la implementació d'un agroturisme.

No hi ha alteracions de visibilitat en cap de les dues fases analitzades (construcció i funcionament).

CONTAMINACIÓ PER RESIDUS

La generació de residus es produirà principalment en la fase de reforma. Els principals residus que es generaran seran residus de construcció i demolició. En qualsevol cas, tots i cadascun d'ells seran degudament gestionats correctament tal com l'estableix el marc legal de referència amb la finalitat que aquests residus no constitueixin un element de contaminació ambiental.

Una vegada fetes les tasques es preveu la generació de residus associats als hostes en la fase d'explotació de l'agroturisme.

AFECCIÓ A LA POBLACIÓ I L'ECONOMIA LOCAL

No es preveu una significativa afecció negativa a la població més pròxima sinó tot el contrari. Si bé és cert que l'execució d'accions associades a la fase de reforma podria provocar molèsties a la població principalment per la generació de soroll; Segons l'EIA la reforma i el canvi d'ús a agroturisme causarà un impacte positiu a la població en la fase d'explotació a causa de la integració paisatgística de l'edificació i a la seva accessibilitat. Així mateix, el projecte té importants repercussions positives sobre l'economia local, en crear llocs de treball en totes dues fases i incentivar la despesa turística en el nucli poblacional.

Les molèsties a la població poden ocasionar-se per:

- Generació de sorolls i vibracions tant del pas de vehicles com de l'ús de maquinària.
- Generació de pols.

En qualsevol cas, la molèstia ha de considerar-se com un element temporal que es veurà suprimit durant la fase d'explotació.

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:

- Servei d'Agricultura de la DG d'Agricultura, Ramaderia i Desenvolupament Rural de la Conselleria d'Agricultura, Pesca i Medi Natural (VALIB 286900)
- Servei de Reforma i Desenvolupament Agrari DG d'Agricultura, Ramaderia i Desenvolupament Rural de la Conselleria d'Agricultura, Pesca i Medi Natural (VALIB 286900)
- Servei de Canvi Climàtic de la Direcció General d'Economia Circular, Transició Energètica i Canvi Climàtic (VALIB 286781)
- Servei d'Estudis i Planificació de la DG de Recursos Hídrics, de la Conselleria de la Mar i del Cicle de l'Aigua (VALIB 286845)
- Servei d'Aigües Subterrànies de la DG de Recursos Hídrics, de la Conselleria de la Mar i del Cicle de l'Aigua (VALIB 286845)
- Servei de Protecció d'Espècies de la Direcció General de Medi Natural i Gestió Forestal (VALIB 289745)
- Servei de Salut Ambiental de la DG de Salut Pública, de la Conselleria de Salut (VALIB 286885)
- El Departament de Territori, Mobilitat i Infraestructures de la Direcció Insular de d'Urbanisme i Planejament Municipal del Consell de Mallorca. (GOIBS198629/2024)
- El Departament de Territori, Mobilitat i Infraestructures de la Direcció Insular de Territori i Paisatge del Consell de Mallorca. (GOIBS194823/2024)
- El Departament de Cultura de la Direcció Insular de Patrimoni del Consell de Mallorca. (GOIBS194823/2024)
- El Departament de Transició Turisme i Esports de la Direcció Insular de Transició i Ordenació Turística del Consell de Mallorca. (GOIBS194601/2024)
- Amics de la Terra (GOIBS194996/2024).
- GOB (GOIBS194688/2024).

A dia d'avui dins l'expedient consten els informes següents:

El Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera en relació amb la consulta efectuada conclou:

«Per tot això, i en relació a la perspectiva climàtica en la tramitació ambiental, no es preveu que pugui tenir efectes significatius, emeto informe favorable amb els condicionants següents:

1. *Aplicar les mesures per aconseguir un edifici de consum quasi nul.*
2. *Aplicar bones pràctiques durant la fase de construcció per minimitzar la contaminació atmosfèrica, document que es pot consultar en el següent enllaç:*

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

3. *Complir la normativa vigent referent a les places d'aparcament per vehicles lliures d'emissions i punts de càrrega.*
4. *Augmentar el consum d'energies renovables progressivament.*

Per altra banda, es recomana:

- Ús de materials de construcció i rehabilitació atenent l'anàlisi del seu cicle de vida i la seva petjada de carboni. A tal efecte es pot consultar el Catàleg de materials sostenibles de les Illes Balears que es pot consultar en el següent enllaç:

https://dspace.uib.es/xmlui/bitstream/handle/11201/151761/Memoria_EPS

[U1002.pdf?sequence=1](#)

- Reutilització de les aigües grises per les cisternes dels sanitaris.
- Ús d'espècies autòctones de baix requeriment hídric (3 guies disponibles a les Consideracions tècniques).
- Com a mesures per a reduir els efectes del canvi climàtic es recomana incloure les mesures suggerides per a reducció d'emissions de l'annex 5 del Decret 48/2021, de 13 de desembre, regulador del Registre balear de petjada de carboni.»

El Servei de Protecció d'Espècies en relació amb la consulta efectuada conclou:

«En data 22 de maig de 2024, el Servei de Protecció d'Espècies va emetre informe favorable sobre el tema a dalt esmentat amb el següent condicionant:

- a) *Per tal de no afectar negativament la reproducció del Milà reial, *Milvus milvus*, espècie catalogada En Perill d'Extinció i que nidifica a menys de 200 m de distància de les edificacions, caldrà evitar la realització de tasques generadores de renous que puguin provocar molèsties entre els mesos de febrer i juny, ambdós inclosos.»*



El Servei de Reforma i Desenvolupament Agrari en relació amb la consulta efectuada conclou:

«En relació a l'expedient abans citat i vista la documentació presentada, la parcel·la forma part de l'explotació agrària preferent a nom de Vi Sa Cabana sl, inscrita en el registre amb el número 22.360 com a Preferent. A la llei 13/2019, 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. En data 25 de gener de 2023, aquest servei va informar favorablement el projecte esmentat de compliment de la Llei agrària vigent (Exp. SR 73-2022). Per tant, aquesta Direcció General d'Agricultura, Ramaderia i Desenvolupament Rural, mitjançant el servei de Reforma i Desenvolupament agrari, informa favorablement l'objecte del projecte des de el punt de vista agrari.»

La direcció Insular de Transició i Ordenació Turística en relació amb la consulta efectuada conclou:

«Per tot això,

Es pot informar favorablement la instal·lació de l'ús turístic a les edificacions catalogades objecte del projecte, ja que afavoreix la seva conservació i es compleixen les condicions generals establertes a la Llei 8/2012, de 19 de juliol i resta normativa sectorial per al canvi d'ús a agroturisme, condicionat a l'existència i manteniment d'una explotació agrícola, ramadera o forestal preferent.

Respecte les construccions i annexos posteriors a l'any 1956 han de ser legalment construïts abans de l'entrada en vigor de la llei turística per tal que puguin destinar-se a l'ús turístic.

Aquest informe s'emet estrictament sobre el compliment de la normativa sectorial en matèria turística, sense perjudici de la tramitació que escaigui davant altres administracions en vistes a la realització de les actuacions proposades.»

El Servei de Patrimoni Històric en relació amb la consulta efectuada conclou:

«- No hi consta l'existència d'elements patrimonials BIC o Bé Catalogat en la parcel·la objecte del present expedient.

- Consta l'existència d'elements amb valors patrimonials i inclosos en el Catàleg d'elements i espais protegits. Cal recordar que la gestió d'aquests catàlegs, segons la legislació urbanística vigent, és municipal.»

El Servei d'Aigües Subterrànies de la DG de Recursos Hídrics, de la Conselleria de la Mar i del Cicle de l'Aigua en relació amb la consulta efectuada conclou:

«Atès que es tracta d'un Registre temporal d'aigües privades, qualsevol increment dels cabals totals utilitzats, així com qualsevol modificació de les condicions o del règim d'aprofitament requeriran l'oportuna concessió que empari la totalitat de l'explotació, segons el que estableix la Llei d'Aigües. La tramitació d'aquesta concessió exigirà l'informe de compatibilitat amb el Pla hidrològic i el de l'administració competent en funció de l'ús al qual es destini, es sotmetrà a d'informació pública i en el cas d'existir comunitat d'usuaris, es sol·licitarà informe a la mateixa.»

El Servei d'Estudis i Planificació de la DG de Recursos Hídrics, de la Conselleria de la Mar i del Cicle de l'Aigua en relació amb la consulta efectuada conclou:

«Per tot l'anterior, des d'un punt de vista de suficiència hídrica, capacitat de sanejament i depuració i protecció del domini públic hidràulic subterrani, informam favorablement sobre la reforma d'edificacions per agroturisme, polígon 2, parcel·la 5, del TM Binissalem, amb les següents condicions:

- 1. Les aigües utilitzades per minimitzar emissions de pols durant la fase d'obres seran preferentment regenerades. Durant l'execució de les obres, s'han d'adoptar les màximes precaucions per evitar l'abocament de substàncies contaminants, incloses les derivades del manteniment de les maquinàries.*
- 2. En cas de voler emprar les captacions CAT_12290_Vigent-DI_2622 i CAT_12287_Vigent-DI_26028 ubicades a la parcel·la objecte del projecte, prèviament hauran de regularitzar la situació al Servei d'Aigües Subterrànies de la DGRH.*
- 3. No es permet l'abocament d'aigües residuals sense tractar, independentment del tipus d'abocament, directe o indirecte, o del punt d'abocament.*
- 4. El projecte ha de complir tots els requisits respecte als sistemes autònoms de depuració a més de presentar anualment els resultats del control periòdic del rendiment del sistema autònom i el registre de les operacions de neteja, manteniment i la gestió dels llocs procedents de tractament de les aigües, així com de qualsevol incidència detectada.*
- 5. L'efluent del sistema autònom de depuració es podrà utilitzar com a complement del reg de les zones verdes de l'explotació.*

Es recorda que el titular del sistema autònom de depuració o diposit estanc ha de presentar una declaració responsable davant l'AH de la instal·lació, a la qual s'acompanya del document acreditatiu d'adquisició e instal·lació, característiques tècniques, rendiment i el pla de manteniment. Els models de declaració responsable estan disponible a <http://dma.caib.es>»





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 es contempla que el projecte no pot tenir efectes significatius sobre el medi ambient:

a) Característiques i ubicació del projecte: L'actuació a realitzar es tracta de la reforma de les antigues cases de possessió de Sa Cabana, per a canvi d'ús a agroturisme, com oferta complementària a l'activitat agrícola que es desenvolupa a la finca.

- El projecte que es proposa s'adapta a l'ambient al qual es troba, a través de la concepció volumètrica tenint en compte que al seu sistema constructiu hi intervenen tècniques tradicionals i materials autòctons per aconseguir, en compliment del que disposa l'art. 138 de la Llei del Sòl, una major harmonia amb el seu entorn. S'ha de remarcar que la intervenció es realitza a l'interior de les edificacions existents per tal d'adaptar-les al nou ús d'agroturisme.

Es tracta d'una parcel·la dins del terme municipal de Binissalem, Mallorca. Amb la consulta de la normativa vigent (Pla Territorial de Mallorca i NNSS del TM de Binissalem) podem comprovar que segons el Pla Territorial de Mallorca la parcel·la objecte d'estudi pertany a la categoria de Sòl rústic general (SRG) i presenta una AIA Extensiva de vinya (139.987,20 m²) i una APT carreteres (5.034,90 m²). Les parcel·les veïnes presenten unes qualificacions semblants.

b) Característiques del potencial impacte: els impactes derivats de la fase de construcció tenen un caràcter temporal mentre que els derivats de la fase d'explotació o funcionament, es relacionen bàsicament amb el consum de recursos hídrics, la producció de residus sòlids i líquids i, la generació d'ocupació. No obstant l'anterior, l'aplicació de les mesures preventives i correctores proposades al document ambiental minimitzarà els possibles efectes.

Conclusions de l'Informe d'impacte ambiental

Primer. No subjectar a avaluació d'Impacte Ambiental ordinària el projecte de reforma d'edificacions per a agroturisme parcel·la 5, polígon 2, TM de Binissalem, atès que no es preveu que pugui tenir efectes significatius sobre el medi ambient d'acord amb els criteris de l'annex III de la Llei 21/2013, sempre que es compleixin les mesures correctores /protectores proposades en el document ambiental, realitzat per la biòloga Maria del Mar Janer Mulet, en data 19 d'abril de 2024, la normativa vigent i els següents condicionants:

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'ha de complir amb les següents mesures:
 - D'acord amb l'article 47 del PHIB 2022 el projecte ha de preveure la instal·lació d'aixetes o aixeteries amb temporitzadors, o que l'obertura i tancament es realitzi mitjançant sensors de presència o altres sistemes que permetin un estalvi equivalent d'aigua.
 - D'acord amb l'article 51.3 del PHIB 2022, el projecte ha de preveure la recollida i utilització de les pluvials.
3. S'haurà de disposar de recipients adients per a garantir la separació selectiva dels residus que es generin a l'agroturisme.
4. 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.
5. Les zones enjardinades i els arbres que es puguin plantar hauran de ser espècies autòctones, presents en l'entorn, i de baix requeriment hídric.
6. S'han d'incorporar mecanismes de tractament de l'aigua que minimitzin la necessitat de buidatge de la piscina i en el seu cas s'ha de preveure l'aprofitament pel reg de zones enjardinades o neteja d'espais exteriors.
7. S'han d'incorporar mecanismes per tal d'evitar les pèrdues per evaporació de l'aigua a mode de cobertor, principalment després de la temporada de bany.
8. Les aigües utilitzades per minimitzar emissions de pols durant la fase d'obres seran preferentment regenerades. Durant l'execució de les obres, s'han d'adoptar les màximes precaucions per evitar l'abocament de substàncies contaminants, incloses les derivades del manteniment de les maquinàries.
9. El projecte ha de complir tots els requisits respecte als sistemes autònoms de depuració a més de presentar anualment els resultats del control periòdic del rendiment del sistema autònom i el registre de les operacions de neteja, manteniment i la gestió dels llocs procedents de tractament de les aigües, així com de qualsevol incidència detectada.



Es recorda que:

- No es permet l'abocament d'aigües residuals sense tractar, independentment del tipus d'abocament, directe o indirecte, o del punt d'abocament.
- El titular del sistema autònom de depuració o diposit estanc ha de presentar una declaració responsable davant l'AH de la instal·lació, a la qual s'acompanya del document acreditatiu d'adquisició e instal·lació, característiques tècniques, rendiment i el pla de manteniment. Els models de declaració responsable estan disponible a <http://dma.caib.es>.
- Atès que es tracta d'un Registre temporal d'aigües privades, qualsevol increment dels cabals totals utilitzats, així com qualsevol modificació de les condicions o del règim d'aprofitament requeriran l'oportuna concessió que empari la totalitat de l'explotació, segons el que estableix la Llei d'Aigües. La tramitació d'aquesta concessió exigirà l'informe de compatibilitat amb el Pla hidrològic i el de l'administració competent en funció de l'ús al qual es destini, es sotmetrà a d'informació pública i en el cas d'existir comunitat d'usuaris, es sol·licitarà informe a la mateixa.

No obstant, en relació a la viabilitat jurídica del projecte, es recorda que d'acord amb l'article 3.5 del Decret 39/2015, de 22 de maig, pel qual es fixen els principis generals de les activitats agroturístiques en explotacions agràries preferents de les Illes Balears, s'estableix que «*Per a les activitats d'agroturisme i refugi regulades en aquest Decret, el nombre de places d'allotjament destinades al públic serà un màxim de 24.*»

Segon. Es publicarà el present informe ambiental al Butlletí Oficial de les Illes Balears, d'acord amb el que disposa l'article 47.3 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.

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

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

Cinquè. Aquesta resolució s'emet sense perjudici de les competències urbanístiques, de gestió o territorials de les administracions competents i de les autoritzacions o informes necessaris per a l'aprovació.

(Signat electrònicament: 28 de gener de 2025)

La directora general d'Harmonització Urbanística i Avaluació Ambiental

Maria Paz Andrade Barberá

