

## Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

### ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y TERRITORIO

**3143**

*Resolución del Presidente de la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares por la que se formula el informe de impacto ambiental sobre el proyecto de reforma y ampliación de edificios existentes en la parcela 87, polígono 21 para implantación de agroturismo (TM Campos) (101a/2019)*

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de 10 de febrero de 2020, y de acuerdo con el artículo 10.1.a) del Decreto 4/2018, de 23 de febrero, por el que se aprueban la organización, las funciones y el régimen jurídico de la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares (CMAIB) (BOIB núm. 26 de 27 de febrero de 2018),

#### RESUELVO FORMULAR:

El informe de impacto ambiental sobre el proyecto de reforma y ampliación de edificios existentes en la parcela 87, polígono 21 para implantación de agroturismo (TM Campos), en los siguientes términos:

#### 1. Determinación de sujeción a evaluación ambiental y tramitación

De acuerdo con la letra a) del punto 2 del artículo 14 de la Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Islas Baleares, deben ser objeto de evaluación de impacto ambiental simplificada los proyectos incluidos en el anexo II de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, o en el anexo 2 de esta ley. Entre los proyectos incluidos en el anexo 2, el agroturismo proyectado se incluye en el punto 6 del grupo 7 (otros proyectos):

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

Por tanto, el proyecto se ha tramitado como una Evaluación de Impacto Ambiental Simplificada y debe seguir el procedimiento establecido en la sección 2ª del Capítulo II de evaluación de impacto ambiental de proyectos del Título II de evaluación ambiental de la Ley 21/2013. Se deben cumplir también las prescripciones del artículo 17 de la Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Islas Baleares que le sean de aplicación.

#### 2. Descripción y ubicación del proyecto

1. El proyecto «Proyecto Básico de reforma y ampliación edificios existentes para conversión en agroturismo « Es Cantó de Marina »» realizado por el arquitecto Rafael F. Rigo Rosselló, con visado del COAIB 11/02837/19 y de fecha 29/03/2019 se ubica en la parcela 87 del polígono 21 del término municipal de Campos. La superficie de la parcela es de 40.981,00 m<sup>2</sup>. El proyecto tiene por objeto la reforma y ampliación de los edificios existentes antes de 1956 para su conversión en agroturismo.

2. Las actuaciones previstas en el proyecto son las siguientes:

a) Demolición de los edificios construidos después de 1956 (edificios A, D, G, H, I, J), excepto un porche de 16,26 m<sup>2</sup> y los anexos de 28,70 m<sup>2</sup> y 5,30 m<sup>2</sup> del edificio B. La demolición de estos edificios se documenta en un proyecto complementario.

b) Reforma y ampliación del edificio B:

- Planta baja: vestíbulo general con escalera de acceso a la planta piso, recepción y oficinas. En el distribuidor anexo se proyecta un aseo general y uno adaptado, un espacio para las maletas y el acceso al comedor y en la cocina. Se amplía un office anexo al comedor y un porche en la fachada SSW.

- Planta piso 1: se adaptan las habitaciones existentes para la creación de tres unidades de alojamiento, un vestíbulo con la escalera principal, ascensor y office de planta. El acceso a todas las habitaciones se hace desde el hall de la escalera principal.

La superficie ampliada del edificio B es de 34,00 m<sup>2</sup>.

c) Reforma y ampliación del edificio C. Se reforman las habitaciones existentes para la creación de 3 unidades de alojamiento, una de las cuales es adaptada. Se amplía el edificio con la creación de 6 unidades de alojamiento. Por lo tanto, este edificio tendrá un total de 9 unidades de alojamiento. La superficie ampliada es de 162,80 m<sup>2</sup>.



- d) Reforma y ampliación del edificio E / F. Se reforma la habitación existente para la creación de una unidad de alojamiento. Se amplía el edificio con la creación de 6 nuevas unidades de alojamiento. Así, este edificio tendrá un total de 7 unidades de alojamiento. La superficie ampliada es de 175,35 m<sup>2</sup>.
- e) Piscina: se proyecta una piscina en el centro del conjunto.
- f) Se habilita para el aparcamiento una zona situada a la entrada. Se proyectan un total de 23 plazas, de las cuales 2 están adaptadas.

3. El agroturismo dispondrá de un total de 19 unidades de alojamiento, con un total de 38 plazas.

4. En cuanto al tratamiento del agua residual, se prevé la instalación de una depuradora de oxidación total de 50.000 L de capacidad y modelo Oxirt-200.

5. Se prevé la instalación de placas solares fotovoltaicas para la obtención del agua caliente sanitaria.

### 3. Evaluación de los efectos previsibles

Durante las obras se producirán los impactos negativos siguientes: emisión de polvo, ruidos y vibraciones, alteración de la cubierta terrestre y movimientos de tierra, aumento de la erosión, modificación de la geomorfología de la parcela, riesgo de contaminación de los acuíferos, modificación de la escorrentía superficial, efectos sobre la vegetación existente (alteración de la cubierta vegetal, disminución de la diversidad y destrucción de hábitats) y efectos sobre la fauna.

Hay que tener en cuenta también que durante las obras se generarán residuos de construcción y demolición, entre los que se pueden encontrar residuos peligrosos como el amianto.

En cuanto a la fase de explotación se producirán los impactos negativos: efectos sobre el paisaje (presencia de las nuevas edificaciones ampliadas del agroturismo, incremento de la artificialización del medio), fragilidad visual (introducción de elementos que distorsionan las características del entorno rural), consumo de recursos y generación de residuos. En cuanto a los impactos positivos más significativos se pueden destacar los siguientes: efectos sobre el paisaje intrínseco (uso de los caminos existentes) y generación de empleo.

Dada la naturaleza de la actividad a desarrollar se prevé que los efectos sobre el medio ambiente sean mínimos, sin afectación significativa, si se aplican las medidas preventivas y correctoras del documento ambiental.

### 4. Consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas

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

- Dirección General de Recursos Hídricos, Servicio de Estudios y Planificación.
- Dirección General de Recursos Hídricos, Servicio de Aguas Superficiales.
- Dirección General de Recursos Hídricos, Servicio de Aguas Subterráneas.
- Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad, Servicio de Espacios Naturales.
- Consejería de Salud, Dirección General de Salud Pública y Participación.
- Consejería de Innovación, Investigación y Turismo, Dirección General de Turismo.
- Consell de Mallorca, Dirección Insular de Territorio y Paisaje.
- Consell de Mallorca, Dirección Insular de Infraestructuras y Movilidad.
- Consell de Mallorca, Dirección Insular de Urbanismo.

A fecha de hoy dentro del expediente constan los informes siguientes:

En fecha 23 de julio tiene entrada el informe técnico en relación a la consulta y petición de informe sobre el proyecto del Servicio de Espacios Naturales de la Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad, con número de entrada en el registro del Servicio de Asesoramiento Ambiental 914. Se informó lo siguiente:

Una vez revisada la documentación remitida por la CMAIB y que tuvo entrada en el Servicio de Espacios Naturales en fecha 2 de julio de 2019 (RE: 2.232), se comunica que el proyecto queda fuera del ámbito del parque natural marítimo-terrestre Es Trenc -Salobrar de Campos.

En fecha 2 de agosto tiene entrada el informe técnico en relación a la consulta y petición de informe sobre el proyecto de la Dirección Insular de Urbanismo del Consell de Mallorca, con número de entrada en el registro del Servicio de Asesoramiento ambiental 993. Se informó lo siguiente:

El agroturismo es uno de los dos tipos de establecimiento de turismo rural que recoge el artículo 44 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Islas Baleares, así como también lo hace el artículo 86 de la Ley 12/2014, de 16 de diciembre, agraria de las Islas Baleares.





Dado que la regulación de este tipo de establecimiento ha ido sufriendo múltiples variaciones desde su creación, tanto desde la legislación y normativa en materia urbanística, como en materia turística y agraria, deberá ser la administración municipal la que verifique la adecuada aplicación de la norma correspondiente a la solicitud y proyecto presentados, y otorgue, en su caso, las correspondientes licencias y/o autorizaciones con independencia de las que correspondan a las administraciones agrícola y turística competentes, aunque valorando la posibilidad de implantar un establecimiento de agroturismo a ubicar en unas edificaciones a reformar y ampliar, sobre las que se pueden hacer las siguientes observaciones:

- Se observa que, de las construcciones que se reforman y amplían, los edificios llamados B y E / F se encuentran prácticamente sobre los umbrales de las fincas vecinas, debiéndose pronunciar el ayuntamiento sobre el cumplimiento de las normas en cuanto a las separaciones de las edificaciones.
- También se pone de manifiesto que las ampliaciones propuestas de los edificios C y E / F, resultan ser muy superiores al doble de su superficie original, creando realmente dos nuevas edificaciones con una tipología ajena a la tradicional propia del medio rural donde se ubican.
- En cuanto al acceso rodado al establecimiento, así como también respecto a las plazas de aparcamiento previstas, vista la escasa anchura del vial público así como dado el nuevo aparcamiento público abierto casi frente a la parcela según la planificación de la Ley 2/2017, de 27 de junio, de declaración del Parque Natural Marítimo Terrestre Es Trenc-Salobrar de Campos, habría que estudiar la movilidad generada de manera conjunta por ambos aparcamientos.

Dado que la parcela se encuentra afectada por un área de prevención de riesgos (APR) de inundaciones, será necesario el informe previo de la administración competente en materia de medio ambiente para aquellas actividades que puedan preverse en esta área.

En fecha 12 de septiembre tiene entrada el informe técnico en relación a la consulta y petición de informe sobre el proyecto del Servicio de Salud Ambiental de la Dirección General de Salud Pública y Participación, con número de entrada en el registro del Servicio de Asesoramiento Ambiental 1162. Se concluyó lo siguiente:

Se informa favorablemente condicionado al cumplimiento de las condiciones y medidas de protección / corrección establecidas en la documentación de referencia.

Esta declaración es favorable sólo en cuanto al ámbito ambiental. Referente a la actividad en sí, se recuerda que tanto las edificaciones existentes como las ampliaciones y las nuevas piscinas planteadas deberán cumplir con la normativa vigente relacionada con las aguas de consumo humano, piscinas y legionelosis:

- a. Real Decreto 742/2013, de 27 de septiembre, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de las piscinas.
- b. Decreto 53/1995, de 18 de mayo, por el que se aprueban las condiciones higiénico-sanitarias para el establecimiento de alojamientos turísticos y las de uso colectivo.
- c. Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.
- d. Decreto 53/2012, de 6 de julio, sobre vigilancia sanitaria de las aguas de consumo humano de las Islas Baleares.
- e. Real Decreto 865/2003, de 4 de julio, por el que se establecen los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis.
- f. Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

En fecha 18 de septiembre tiene entrada el informe técnico en relación a la consulta y petición de informe sobre el proyecto de la Dirección General de Turismo, con número de entrada en el registro del Servicio de Asesoramiento Ambiental 1195. Se informó lo siguiente:

#### Consideraciones técnicas

- Según lo establecido en la Ley 8/2012, de 19 de julio:

El artículo 44.1.b) establece que son agroturismos los establecimientos que prestan el servicio de alojamiento turístico ubicados en edificaciones construidas antes del 1 de enero de 1960, situadas en suelo rústico y en una finca o fincas que tengan una superficie mínima de 21.000 m<sup>2</sup> y que constituyen una explotación agraria, ganadera o forestal.

Según los datos aportados, la parcela tiene 40.981,00 m<sup>2</sup>, por lo tanto cumple con la superficie mínima, pero no se indica ni se aporta acreditación de que constituya una explotación agraria, ganadera o forestal.

Según los puntos 2 y 2.bis del artículo 44, también se podrán destinar al uso turístico los anexos legalmente construidos antes de la fecha de entrada en vigor de la Ley 8/2012, de 19 de julio, y están permitidas las reformas, así como las ampliaciones, siempre que se ajusten a los parámetros establecidos por los instrumentos de ordenación territorial y en la normativa que les sea aplicable.

- De acuerdo con el artículo 89.1.a) de la Ley 8/2012 se excluyen de lo dispuesto en el artículo 88 (adquisición o intercambio de plazas) los establecimientos de alojamiento de turismo rural.

- Según la Disposición adicional segunda del Decreto 39/2015, de 22 de mayo:

A los efectos de la aplicación de lo previsto en los apartados 1, 2 y 2bis del artículo 44 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Islas Baleares, la superficie construida antes del 1 de enero de 1940 y el 1 de enero de 1960 de los establecimientos de hotel rural y agroturismo respectivamente (excluidos los agroturismos regulados por la Ley 12/2014, de 16 de diciembre, agraria de las Islas Baleares), no podrá ser inferior al 50 % de la superficie total construida, entendidos como tales los establecimientos previstos en el apartado 1 del artículo 44 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Islas Baleares, las construcciones y anexos previstos en el apartado 2 de la citada ley que se puedan incorporar al conjunto, así como las reformas o ampliaciones previstas en el apartado 2 bis de la citada ley que se puedan llevar a cabo. Este porcentaje también será de aplicación en el caso de que los Consejos Insulares establezcan otros parámetros de antigüedad.

En la documentación presentada se indica que la superficie resultante del establecimiento anterior a 1960 es de 405,9 m<sup>2</sup>, mientras que la posterior es de 375,85 m<sup>2</sup>. Por lo tanto se cumple esta relación.

- En aplicación del artículo 103 del Decreto 20/2015, de 17 de abril, se deben cumplir las obligaciones y requisitos mínimos establecidos en las normas de habitabilidad en viviendas, de accesibilidad, higiene y seguridad, y en el resto de normas de protección del consumidor y usuario. El establecimiento dispone de servicios higiénicos generales, las unidades de alojamiento proyectadas cumplen con las dimensiones mínimas establecidas en el punto 4 del artículo 103, y grafiá una zona de desayunos con capacidad para más del 50% de los ocupantes del establecimiento.

### Conclusiones

Se puede concluir que el proyecto presentado se puede informar favorablemente, condicionado a que la finca vinculada a la actividad turística constituya una explotación agraria, ganadera o forestal según lo establecido en la Ley 8/2012 de 19 de julio, sin perjuicio de la obtención de los permisos necesarios de otras administraciones, de la correspondiente licencia municipal para las obras solicitadas y del cumplimiento del resto de normativa que sea de aplicación.

Antes de su apertura, se debe presentar la declaración responsable de inicio de actividad turística y solicitar su inscripción en el registro insular de empresas, actividades y establecimientos turísticos.

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

En fecha 27 de septiembre tiene entrada el informe técnico en relación a la consulta y petición de informe sobre el proyecto de la Dirección Insular de Infraestructuras del Consell de Mallorca, con número de entrada en el registro del Servicio de Asesoramiento Ambiental 1247. Se informó lo siguiente:

De acuerdo con el artículo 31.2 de la Ley 5/1990, de 24 de mayo, de Carreteras de la CAIB, no es preceptivo el informe de este Servicio dado que las obras objeto del expediente mencionado no se encuentran afectadas por ninguna APT de carreteras.

En fecha 14 de noviembre tiene entrada el informe técnico en relación a la consulta y petición de informe sobre el proyecto de la Dirección Insular de Territorio y Paisaje del Consell de Mallorca, con número de entrada en el registro del Servicio de Asesoramiento ambiental 1510. Se concluyó lo siguiente:

1. Como una parte de la parcela está afectada por APT carreteras, deberá cumplir con la Ley 5/1990, de 24 de mayo, de carreteras de las Islas Baleares, en especial con el art. 31.
2. La casi totalidad de la parcela está incluida en APR inundaciones por tanto se debe pedir informe a la administración competente.
3. Respecto al cumplimiento del PIAT, en base a las estimaciones hechas en el apartado III, se concluye que no le afecta al proyecto objeto de este informe.
4. Respecto al cumplimiento del PTIM, se debe cumplir con las normas mencionadas en el apartado III Consideraciones técnicas de este informe:

- a. Como dicen las normas 15 y 20, que la actividad no esté prohibida por el planeamiento, que todas las construcciones y edificaciones existentes no deben estar fuera de ordenación debido a determinaciones del planeamiento urbanístico y las nuevas construcciones deberán cumplir con los parámetros y las condiciones estéticas que este plan regula para viviendas unifamiliares.
- b. En referencia a la N.22. Condiciones de integración paisajística y ambiental, hay que tener en cuenta que los colores de las fachadas deberán ser en la gama de los ocres, arenisca o color tierra (N.22.a.6), habrá que tener en cuenta el impacto visual producido por las nuevas edificaciones (N.22.b.1.), se debe mantener el estado natural de la parcela no ocupada por las edificaciones





(N.22.c.1), las vallas de la parcela la deberán ser de marés sin aterracar o de pared seca máximo 1 m de altura, el resto diáfano hasta máximo 2,20 m, o de malla, y se deben dejar aberturas para el paso de fauna (N.22.c.3.), está prohibido abrir nuevos caminos privados a no ser que sean dentro de la propia finca o por varias fincas como servidumbre de paso (N.22.C4.), los elementos existentes con valores culturales no se podrán eliminar. Mientras no haya el catálogo municipal, no se podrán hacer estas obras en ninguno de los elementos edificados relacionados (N.22.c.5.). Tampoco se podrá fijar ningún elemento publicitario a no ser el nombre de la actividad, rótulo máximo 0,20 m<sup>2</sup> e integrado en el entorno (N.22.c.6.).

5. Respecto al documento ambiental se detallan las consideraciones técnicas mencionadas en el apartado III:

- Integrar las edificaciones e instalaciones con el entorno inmediato, que no alteren el carácter rústico de la parcela ni sean visibles desde el entorno más cercano.
- La piscina tiene forma «ondulante», habría que proponer una forma rectangular, que no distorsione la geometría de las construcciones tradicionales.
- Se deberán reconocer en el análisis las masas arbóreas existentes, tanto en el acceso, que en el proyecto parece que desaparecerían en su mayor parte para dar lugar al aparcamiento (se conservarán al menos los árboles que rodean el aparcamiento), como aquella que está en la zona del estanque, ya que tienen, según se puede apreciar en las fotos del documento, una entidad importante que aporta un valor susceptible de conservar.
- Las vallas de la parcela deberán ser del material utilizado en las parcelas vecinas como es la piedra arenisca.
- En caso de plantar vegetación ésta deberá ser autóctona, de bajo consumo de agua y similar a la del entorno.
- Los caminos y aparcamientos no se cubrirán de asfalto u hormigón y deben ser permeables.

En fecha 5 de febrero de 2020 tiene entrada el informe técnico en relación a la consulta y petición de informe sobre el proyecto del Servicio de Aguas Superficiales, con número de entrada en el registro del Servicio de Asesoramiento Ambiental 167. Se concluyó:

1. A los efectos del artículo 37 de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre de evaluación ambiental, se informan favorablemente las obras, actividades y usos previstos, con respecto al Dominio Público Hidráulico de las aguas superficiales, a sus zonas de protección (servidumbre y policía) y en zonas inundables o potencialmente inundables.

2. Con el fin de obtener la autorización administrativa el promotor deberá aportar la siguiente documentación:

- declaración responsable prevista en el artículo 14 bis, del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- proyecto que incluya:

En el apartado de «Cumplimiento de otros reglamentos y disposiciones» o similar, el análisis del cumplimiento de la normativa hidráulica (Ley de aguas, Reglamento del Dominio Público Hidráulico, Plan Hidrológico, ...).

Planos de planta y secciones de la actuación proyectada donde se confronte la posición de la actuación y los calados de las llanuras de agua para avenidas con periodo de retorno de 100 y de 500 años y la zona de flujo preferente.

Medidas para evitar los riesgos de inundación.

Declaración responsable prevista en el artículo 14 bis, del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

- La documentación entregada debe permitir distinguir sin lugar a dudas la versión del proyecto entregado (número de versión, fecha, modificación o visado que permita identificar la versión del proyecto a autorizar).

3. Este informe no es una autorización. Las actuaciones / actividades que se desarrollen en la parcela, localizadas en DPH o sus zonas de protección, zona inundable o potencialmente inundable, requerirán autorización administrativa previa de la DG de Recursos Hídricos, sin perjuicio de las que sean exigibles por otras administraciones públicas, y, en su caso, de los propietarios de terrenos particulares.

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

Se han analizado los criterios del anexo III de la Ley 21/2013, de evaluaciones ambientales, y no se prevé que el proyecto pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, en concreto:

1. Características del proyecto: el proyecto consiste en la reforma y ampliación de los edificios existentes antes de 1956 para su conversión en agroturismo así como en la demolición de los edificios construidos después del año 1956. El recinto 1 (de 3,39 ha) de la parcela figura en la base territorial de una explotación agraria inscrita en el Registro Interinsular Agrario.



2. Ubicación del proyecto: el agroturismo proyectado se ubica en la parcela 87 del polígono 21 del término municipal de Campos. La parcela se encuentra en suelo rústico común con la categoría de EIA (área de interés agrario) según el Plan Territorial de Mallorca y tiene una superficie de 40.981,00 m<sup>2</sup>.

El proyecto queda fuera del ámbito de los espacios naturales protegidos por la Ley 5/2005, de 26 de mayo, para la conservación de los espacios de relevancia ambiental (LECO) y por la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Islas Baleares (LEN). Tampoco forma parte de Red Natura 2000 y no se encuentra ningún hábitat de interés comunitario. Sin embargo, a unos 40 m del sur de la parcela se encuentra el Parque Natural Es Trenc-Salobrar de Campos, la ZEPA ES0000037 Es Trenc-Salobrar de Campos y una zona ANEI. No está afectado por las Áreas de Prevención de Riesgos (APRs) de erosión o desprendimiento ni se encuentra dentro de Zona de Alto Riesgo de Incendios Forestales. Cabe destacar que toda la parcela está afectada por una APR de inundación y, por tanto, se trata de una zona potencialmente inundable. En cuanto a la protección de las aguas subterráneas, la vulnerabilidad a la contaminación del acuífero es moderada, el proyecto no está dentro del perímetro de restricciones de los pozos de abastecimiento urbano y en la parcela se encuentra el pozo ARE\_1055\_Vigent-DI-\_9700, autorizado para el uso de riego y un volumen máximo de 24500 m<sup>3</sup> / año. No hay elementos del patrimonio cultural que se vean afectados.

3. Características del potencial impacto: durante las obras se producirán los siguientes impactos negativos: emisión de polvo, ruidos y vibraciones, alteración de la cubierta terrestre y movimientos de tierra, aumento de la erosión, modificación de la geomorfología de la parcela, riesgo de contaminación de los acuíferos, modificación de la escorrentía superficial, efectos sobre la vegetación existente (alteración de la cubierta vegetal, disminución de la diversidad y destrucción de hábitats) y efectos sobre la fauna.

Hay que tener en cuenta también que durante las obras se generarán residuos de construcción y demolición, entre los que se pueden encontrar residuos peligrosos como el amianto.

Durante la fase de explotación se producirán los siguientes impactos negativos: efectos sobre el paisaje (presencia de las nuevas edificaciones ampliadas del agroturismo, incremento de la artificialización del medio), fragilidad visual (introducción de elementos que distorsionan las características del entorno rural), consumo de recursos y generación de residuos. En cuanto a los impactos positivos más significativos se pueden destacar los siguientes: efectos sobre el paisaje intrínseco (uso de los caminos existentes) y generación de empleo.

Dada la naturaleza de la actividad, no se espera que haya impactos significativos sobre el medio ambiente si se aplican adecuadamente las medidas preventivas y correctoras establecidas en el proyecto.

### Conclusiones del informe de impacto ambiental

Primero: No sujeta a evaluación de impacto ambiental ordinaria el Proyecto de reforma y ampliación de edificios existentes en la parcela 87, polígono 21 para implantación de agroturismo (TM Campos), dado que no se prevé que pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente de acuerdo con los criterios del anexo III de la Ley 21/2013, siempre que se cumplan las medidas propuestas en el documento ambiental y las condiciones siguientes:

- Se ha de obtener la autorización del Servicio de Aguas Subterráneas para el uso y el volumen de agua del pozo existente para la actividad propuesta.
- El sistema autónomo de depuración y el efluente generado deberán adaptarse a lo establecido en el artículo 80 del Plan Hidrológico de las Islas Baleares vigente (Real Decreto 51/2019). Además, el sistema de depuración deberá disponer de un pretratamiento para la eliminación de aceites y grasas.
- Utilizar equipos de alumbrado interior y exterior eficientes y disponer de un sistema de control que permita ajustar el encendido a la ocupación real de la zona, así como un sistema de regulación que optimice el aprovechamiento de la luz natural.
- Se debe regular la temperatura de climatización, se debe realizar un mantenimiento periódico de los equipos de climatización y comprobar las posibles pérdidas de refrigerante.
- Se habilitarán zonas dentro de los terrenos que utilicen ventilación natural, sombra de vegetación y evapotranspiración para conseguir el confort térmico.
- Se debe realizar un mantenimiento periódico de las calderas.
- Se instalarán puntos de recarga para vehículos eléctricos.
- Durante la fase de funcionamiento del agroturismo se deberá minimizar la producción de ruidos, evitando en particular la amplificación de sonidos con altavoces o aparatos similares, por lo que el entorno rural del agroturismo se mantenga como zona de silencio.
- Se haga una inspección previa al inicio de las obras de todo el terreno afectado, con el fin de detectar individuos de Testudo hermanni, y se revisen, diariamente, las zanjas y acequias abiertas. En caso de encontrar algún individuo deberá ser rescatado y trasladado a zona segura.
- Se han de poner al alcance de los huéspedes opúsculos o folletos informando sobre la proximidad al Parque Natural Es Trenc-Salobrar de Campos, indicando medidas para protegerlo y minimizar los impactos de la afluencia de turistas en la zona. Además se





informará de la importancia de disminuir el consumo de agua y luz y de utilizar los contenedores de residuos adecuados. Se deberá indicar también el BOIB de la publicación del presente informe de impacto ambiental.

- Los colores de las fachadas deberán ser en la gama de los ocres, arenisca o color tierra.
- Se ha de mantener el estado natural de la parcela no ocupada por las edificaciones.
- Las vallas de la parcela deberán ser de muros sin aterrizar o de pared seca máximo 1 m de altura, el resto diáfano hasta máximo 2,20 m, o de malla, y se deben dejar aberturas para el paso de fauna.
- Está prohibido abrir nuevos caminos privados a no ser que sean dentro de la propia finca o por varias fincas como servidumbre de paso.
- Los elementos existentes con valores culturales no se podrán eliminar. Mientras no haya el catálogo municipal, no se podrán hacer estas obras en ninguno de los elementos edificados relacionados.
- No se podrá fijar ningún elemento publicitario a no ser el nombre de la actividad, rótulo máximo 0,20 m<sup>2</sup> e integrado en el entorno.
- Se han de integrar las edificaciones e instalaciones con el entorno inmediato, que no alteren el carácter rústico de la parcela ni sean visibles desde el entorno más cercano.
- Las vallas de la parcela deberán ser del material utilizado en las parcelas vecinas como es la piedra arenisca.
- En caso de plantar vegetación, ésta deberá ser autóctona, de bajo consumo de agua y similar a la del entorno.
- Los caminos y aparcamientos no se cubrirán de asfalto u hormigón y deben ser permeables.

**- En cuanto a la piscina:**

Debe tener una forma rectangular, la cual no distorsione la geometría de las construcciones tradicionales.

Los materiales, colores y acabados utilizados estarán integrados en el ambiente circundante, evitando las tonalidades de azul más propias de otros entornos y utilizando colores dentro de la gama de los verdes, ocres, grises o blancos.

- De acuerdo con la propuesta del documento ambiental, el aparcamiento se ubicará en la zona contigua al cerrado de acebuches.

**Se recomienda:**

- Utilizar sistemas freecooling para aprovechar la capacidad de refrigeración del aire exterior para climatizar el edificio.
- La instalación de sistemas de captación del agua pluvial así como de un sistema de aprovechamiento de aguas grises.
- Se ha de potenciar el aprovechamiento de fuentes de energía renovable mediante instalaciones de energía solar fotovoltaica e instalaciones de energía solar térmica.
- La lámina de agua de la piscina debería ser inferior a 75 m<sup>2</sup>.

**Se recuerda que:**

- De acuerdo con el informe de la Dirección Insular de Urbanismo, se observa que, de las construcciones que se reforman y amplían, los edificios llamados B y E / F se encuentran prácticamente sobre los umbrales de las fincas vecinas, habiéndose de pronunciar el ayuntamiento sobre el cumplimiento de las normas en cuanto a las separaciones de las edificaciones.
- Dado que el proyecto se encuentra en una zona potencialmente inundable, se necesita autorización del Servicio de Aguas Superficiales.
- El agua de consumo humano debe cumplir con la normativa de Salud Pública.
- Según el Plan Hidrológico de las Islas Baleares, se deberán instalar obligatoriamente grifos o grifos electrónicos en los que la apertura y cierre se haga mediante sensores de presencia u otros sistemas que permitan un ahorro equivalente de agua.
- En caso de que durante las obras se generen residuos con amianto, se deberá cumplir con lo establecido con el Real Decreto 396/2006, de 31 de marzo, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud aplicables a los trabajos con riesgo de exposición al amianto y los residuos se entregarán a un gestor autorizado.
- Se debe tener la consideración de explotación agraria y se deberá justificar ante el órgano competente en materia turística que se mantiene la actividad agraria.

- Antes de su apertura, se debe presentar la declaración responsable de inicio de actividad turística y solicitar su inscripción en el registro insular de empresas, actividades y establecimientos turísticos.

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



Tercero. El informe de impacto ambiental perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el BOIB, no se hubiera procedido a la aprobación del plan o programa en el plazo máximo de cuatro años desde la publicación, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 47.4 de la Ley 21/2013.

Cuarto. El informe de impacto ambiental no es objeto de recurso, sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en la vía administrativa o judicial ante el acto de autorización del proyecto, de acuerdo con lo dispuesto en artículo 47.6 de la Ley 21/2013.

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

Palma, 3 de marzo de 2020

**El presidente de la CBMA**

Antoni Alorda Vilarrubias

