

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y TERRITORIO

146314 *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 básico de ejecución de reforma y ampliación de vivienda unifamiliar aislada, adición de piscina, legalización de anexos y cambio de uso a agroturismo en las parcelas 71, 73 y 75 y parte de las parcelas 72 y 74, del polígono 38, TM de Felanitx (160a/2020)*

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 26 de marzo de 2021, 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 n.º 26 de 27 de febrero de 2018),

RESUELVO FORMULAR:

El informe de impacto ambiental sobre el proyecto básico de ejecución de reforma y ampliación de vivienda unifamiliar aislada, adición de piscina, legalización de anexos y cambio de uso a agroturismo en las parcelas 71, 73 y 75 y parte de las parcelas 72 y 74, del polígono 38 (TM de Felanitx), en los términos siguientes:

1. Determinación de sujeción a evaluación ambiental y tramitación

De acuerdo con el artículo 13.2 del Decreto Legislativo 1/2020, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Evaluación Ambiental de las Islas Baleares, tienen que ser objeto de evaluación de impacto ambiental simplificada los proyectos incluidos en el anexo II de esta Ley. Entre los proyectos incluidos en el anexo 2 del Decreto Legislativo, el «Proyecto básico y de ejecución de reforma y ampliación de vivienda unifamiliar aislada, adición de piscina, legalización de anexos y cambio de uso de agroturismo en las parcelas 71, 73 y 75 y parte de las parcelas 72 y 74 del polígono 38 de Felanitx», se incluye en el punto 6 del grupo 7:

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

Por lo tanto, el agroturismo tiene que ser objeto de una evaluación de impacto ambiental simplificada antes de su ejecución y autorización, en la que se tienen que evaluar los efectos medioambientales del agroturismo en sus fases de obras, de funcionamiento y de cese, por lo tanto, los anexos a legalizar también se tienen que evaluar ambientalmente como parte integrante de las instalaciones que formarán parte del agroturismo. Así, respecto de los anexos a legalizar, como respecto del resto de instalaciones, el informe de impacto ambiental se limitará a analizar sus efectos sobre el medio ambiente, en el marco de su funcionamiento como parte del agroturismo proyectado, siendo competencia del órgano sustantivo comprobar si se dan los requisitos exigidos por la normativa urbanística para su legalización.

En todo caso, se tiene que seguir el procedimiento establecido en la sección 2.ª del Capítulo II de evaluación de impacto ambiental de proyectos del Título II de evaluación ambiental de la Ley 21/2013. Se tienen que cumplir también las prescripciones del artículo 21 del Decreto Legislativo 1/2020, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Islas Baleares, que le sean de aplicación.

2. Descripción y ubicación del proyecto

Se proyecta la reforma y ampliación de vivienda unifamiliar aislada, adición de piscina, legalización de anexos y cambio de uso a agroturismo, en la agrupación de las parcelas 71, 73 y 75 y parte de las parcelas 72 y 74, del polígono 38 (finca de Can Punta, TM de Felanitx), catalogadas en conjunto como explotación agraria e inscritas con el n.º 19.384 en el Registro Insular Agrario de Mallorca, con una superficie total de 37.334,69 m².

La actuación proyectada prevé una superficie de ocupación final del orden de 532,91 m² entre las diferentes edificaciones, de los que 266,14 m² serán de nueva ocupación y 266,77 m² corresponden a la superficie actualmente construida.

De acuerdo con el documento ambiental, la parcela 71, que constituye la de mayor superficie de ocupación, alberga el conjunto de edificaciones rurales que pretenden reconvertirse en agroturismo al amparo de la legislación vigente y previa demolición de determinados elementos construidos, así como después de la reforma y ampliación de otros elementos remanentes de la parcela.



Las edificaciones existentes en la actualidad cambiarán, por lo tanto, de un uso privado y eminentemente residencial, con una ocupación estival como segunda residencia, a un uso de agroturismo, apto para su utilización durante todo el año y con una capacidad de 5 unidades de alojamiento (10 plazas).

De este modo, una vez ejecutadas las actuaciones a realizar, la configuración del agroturismo será la siguiente:

- En el edificio principal: superficie de vivienda del agroturismo de 314,39 m² (192,81 m² en planta baja y 121,58 m² planta piso), caseta/lavandería de 21,27 m², 14,51 m² de porche planta piso y 64,15 m² de pérgola en planta baja.
- En el edificio secundario: superficie de apartamentos del agroturismo (5 unidades) de 182,74 m² en planta baja.
- Piscina: con una superficie de lámina de agua de 43,15 m², con una sala de máquinas que se dispondrá en uno de los laterales cortos del rectángulo de la piscina.
- Superficie total de terrazas: de 269,65 m² (229,94 m² en planta baja y 39,71 m² en planta piso).

Se prevé también una zona de aparcamiento para los clientes del agroturismo, localizada en una parte de la parcela de uso agrícola, en estado de abandono.

El agroturismo dispondrá de agua potable, procedente de la captación autorizada para uso doméstico en la parcela 71, y suministro eléctrico, una antena de telecomunicaciones en la cubierta del edificio principal, para la recepción de señales de TV/FM, y un sistema de recogida, tratamiento y evacuación o almacenamiento propio para las aguas residuales (fosa séptica de almacenamiento mínimo de 8.000 l, para un máximo de 30 usuarios), en cumplimiento de las prescripciones del anexo IV del PHIB para la protección del DPH. Las aguas pluviales serán conducidas desde las cubiertas hasta un depósito. La instalación dispondrá también de agua caliente sanitaria mediante colectores de energía solar complementados por calentadores eléctricos.

La cocina, la lavandería y los baños del agroturismo dispondrán de salida directa al exterior, para su ventilación. Por otro lado, se prevé una extracción de humos de los fogones de la cocina (campana y extractor convencionales) de manera directa a la cubierta, en cumplimiento de la altura mínima reglamentaria.

El acceso al agroturismo se realizará desde un camino secundario asfaltado, localizado en el extremo meridional de la agrupación de parcelas, que parte desde la carretera comarcal Ma-14 (Manacor-Santanyi).

3. Evaluación de los efectos previsibles

Durante la fase de demolición y construcción, se consideran como efectos adversos más significativos, el aumento de la generación de polvo, emisiones sonoras, el riesgo de contaminación del acuífero y molestias para la fauna. Entre los efectos positivos, se cita la creación de puestos de trabajo.

Por otro lado, durante la fase de explotación, se han descrito como impactos ambientales negativos más relevantes, el impacto paisajístico, el incremento de la antropización del medio con nuevos elementos constructivos, así como un aumento del consumo de energía y agua, y en la generación de residuos.

El documento ambiental presenta un anexo de incidencia paisajística, a pesar de que no es obligatorio en el caso de evaluación de impacto ambiental simplificada, que incluye una relación de medidas correctoras para minimizar el impacto paisajístico del proyecto.

Considerada la naturaleza de la actividad a desarrollar se prevé que los efectos sobre el medio ambiente sean mínimos si se aplican las medidas preventivas y correctoras contenidas en el documento ambiental.

4. Consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas

El órgano ambiental ha efectuado las siguientes consultas:

- Servicio de Cambio Climático y Atmósfera (DG de Energía y Cambio Climático), de la Consellería de Transición Energética y Sectores Productivos.
- Servicio de Estudios y Planificación, de la DG de Recursos Hídricos.
- Servicio de Aguas Subterráneas, de la DG de Recursos Hídricos.
- Servicio de Protección de Especies, de la DG de Espacios Naturales y Biodiversidad.
- Servicio de Reforma y Desarrollo Agrario (DG de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural), de la Consellería de Agricultura, Pesca y Alimentación.
- DG de Salud Pública, de la Consellería de Salud y Consumo.
- DG de Turismo, de la Consellería de Modelo Económico, Turismo y Trabajo.
- Dirección Insular de Medio Ambiente, del Departamento de Sostenibilidad y Medio Ambiente del Consell de Mallorca.
- Dirección Insular de Urbanismo, del Departamento de Territorio e Infraestructuras del Consell de Mallorca.





- Dirección Insular de Territorio y Paisaje, del Departamento de Territorio del Consell de Mallorca.

En el momento de redactar el presente informe, se han recibido los siguientes informes de las administraciones consultadas:

-La Dirección Insular de Urbanismo, del Departamento de Territorio del Consell de Mallorca, con fecha 29 de diciembre de 2020, informó lo siguiente:

...

Consideraciones generales

Dentro de la matriz de ordenación del suelo rústico, modificada por la Ley 12/2014, de 16 de diciembre, agraria de las Islas Baleares, la actividad de agroturismo, dentro de Zona Suelo Rústico General y dentro de zonas AIA, sería un uso admitido y por tanto sin necesidad de la declaración de interés general. La competencia para el otorgamiento de licencia sería municipal.

...

- El Servicio de Cambio Climático y Atmósfera (DG de Energía y Cambio Climático), de la Consellería de Transición Energética y Sectores Productivos, con fecha 15 de enero de 2021, informó lo siguiente:

...

4. Conclusiones

1. En la fase de obras se tendrán que tener en cuenta buenas prácticas para minimizar la contaminación atmosférica:

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

2. No se ha presentado el estudio sobre cambio climático y energía que establece la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética:

Entre las conclusiones que se podrán extraer después de este estudio podrá haber:

- Los edificios deberán ser de consumo casi nulo.
 - Además de los colectores de energía solar para agua caliente, se deberá sondear la posibilidad de introducir otros tipos de energías: aerotermia, fotovoltaica, eólica, biomasa, acumulación energía eléctrica para poder hacer un uso inteligente de la misma...
 - Alumbrado exterior de bajo consumo y que evite la contaminación lumínica.
 - Habilitar zonas dentro de los terrenos que utilicen ventilación natural, sombra de vegetación y evapotranspiración para conseguir el confort térmico.
 - Teniendo en cuenta que los próximos años el 100% de los vehículos de alquiler deberán ser eléctricos se deberían instalar puntos de carga.
 - Se podría considerar aportar a los clientes vehículos alternativos para sus desplazamientos (bicicletas...).
 - Se puede hacer una mejor gestión del agua de suministro (de consumo, ACS y piscina), con aprovechamiento de agua de lluvia. También se puede hacer una propuesta de redes separativas y reutilización de aguas grises.
 - El ajardinamiento que se haga debería tener en cuenta el convenio Europeo del Paisaje.
- + El Servicio de Reforma y Desarrollo Agrario (DG de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural), de la Consellería de Agricultura, Pesca y Alimentación, con fecha 26 de enero de 2021, informó lo siguiente:

...

En la ley 3/2019, de 31 de enero, agraria de las Islas Baleares, dentro del artículo 96 establece que la actividad de agroturismo está contemplada como una actividad agraria complementaria dentro de una explotación agraria preferente y que no se puede ampliar.

En este caso, no se trata de una explotación agraria Preferente, por lo que incumple con lo que establece la mencionada ley agraria.

Por lo tanto, esta Dirección General de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural, mediante el servicio de Reforma y Desarrollo agrario, informa desfavorablemente el objeto del proyecto desde el punto de vista agrario.

En relación con el informe desfavorable del Servicio de Reforma y Desarrollo Agrario (DG de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural), de la Consellería de Agricultura, Pesca y Alimentación, se recibió informe de viabilidad jurídica del proyecto del órgano sustantivo (Ayuntamiento de Felanitx), de fecha 5 de marzo de 2021 y del tenor literal siguiente:





...

Por todo lo expuesto anteriormente, se concluye lo siguiente:

- El proyecto se inició en fecha 06/11/2015, con informe de la Consellería de Turismo y Deportes sobre la viabilidad jurídica/técnica para un nuevo Agroturismo en fecha 24 de abril de 2017.
- Se ha acreditado la inscripción de la explotación agrícola, ganadera o forestal en el Registro General de Explotaciones Agrarias de las Islas Baleares.

De acuerdo con la DT7ª de la ley 8/2012, de 19 de julio, de Turismo de las Islas Baleares, los proyectos urbanísticos de agroturismo en tramitación o ejecución en la entrada en vigor de la ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares, no será de aplicación la exigencia de que se trate de una explotación agraria de carácter preferente.

...

Por lo tanto, se considera que se trata de un expediente iniciado antes de la entrada en vigor de la ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares, y no es de aplicación la exigencia de que se trate de una explotación agraria de carácter preferente.

El requisito en este caso, es la acreditación de la explotación agrícola, ganadera o forestal en el Registro General de Explotaciones Agrarias de las Islas Baleares.

- El Servicio de Protección de Especies, de la DG de Espacios Naturales y Biodiversidad, con fecha 2 de febrero de 2021, informó lo siguiente:

...

Consideraciones técnicas

...

5. Según la opinión del Servicio de Protección de Especies, el proyecto mencionado no supone efectos significativos sobre las especies protegidas presentes en la zona.

Conclusión

Por todo esto, informo FAVORABLEMENTE sobre el proyecto de agroturismo, polígono 38, parcelas 73 y 75 y parte de las parcelas 71,72 y 74 T.M. Felanitx.

- El Servicio de Salud Ambiental (DG de Salud Pública y Participación), de la Consellería de Salud y Consumo, con fecha 18 de febrero de 2021, informó lo siguiente:

...

Se informa favorablemente condicionado a la obtención de autorización por uso de agua de consumo humano del pozo existente en el agroturismo. Dado que esta agua se usará para un uso público deberá cumplir con la normativa vigente en lo referente al agua de consumo humano:

1. Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.
2. Decreto 53/2012, de 6 de julio, sobre vigilancia sanitaria de las aguas de consumo humano de las Islas Baleares.

Las aguas pluviales no se utilizarán en las instalaciones interiores del agroturismo dado que no se puede garantizar su calidad para el consumo humano; se recomienda el uso para la piscina y el riego.

Deberá cumplir también la normativa vigente en lo referente a la prevención y control de la legionelosis y piscinas:

1. Real Decreto 865/2003, de 7 de julio, por el que se establecen los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis.
2. Real Decreto 742/2013, de 27 de septiembre, por lo que se establecen los criterios técnico-sanitarios de las piscinas.
3. Decreto 53/1995, de 18 de mayo, por el que se aprueban las condiciones higiénico-sanitarias para los establecimientos de alojamientos turísticos y las de uso colectivo.





En referencia a la fosa séptica, se deberá respetar la distancia al pozo establecida en el PHIB.

...

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

Se han analizado los criterios del anexo III de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y 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 vivienda unifamiliar aislada, adición de piscina, legalización de anexos y cambio de uso en la finca de Can Punta (TM de Felanitx), agrupación de varias parcelas catalogadas como explotación agraria. La superficie de ocupación final será de 532,91 m² entre las diferentes edificaciones, de los que 266,14 m² serán de nueva ocupación y 266,77 m² corresponden a la superficie actualmente construida. Las edificaciones existentes en la actualidad cambiarán, por lo tanto, de un uso privado y eminentemente residencial, con una ocupación estival como segunda residencia, a un uso de agroturismo, apto para su utilización durante todo el año y con una capacidad de 5 unidades de alojamiento (10 plazas), y se reservará una zona de aparcamiento para los usuarios, en una zona de la parcela de uso agrícola, en estado de abandono.

El agroturismo dispondrá de agua potable, procedente de la captación autorizada para uso doméstico en la parcela 71, y suministro eléctrico, una antena de telecomunicaciones en la cubierta del edificio principal, para la recepción de señales de TV/FM, y un sistema de recogida, tratamiento y evacuación o almacenamiento propio para las aguas residuales (fosa séptica de almacenamiento mínimo de 8.000 l, para un máximo de 30 usuarios), en cumplimiento de las prescripciones del anexo IV del PHIB para la protección del DPH. Las aguas pluviales serán conducidas desde las cubiertas hasta un depósito. También se dispondrá de agua caliente sanitaria, mediante colectores de energía solar complementados por calentadores eléctricos.

El acceso a la instalación se realizará desde un camino secundario asfaltado, localizado en el extremo meridional de la agrupación de parcelas, que parte desde la carretera comarcal Ma-14 (Manacor-Santanyí).

2. Ubicación del proyecto: el agroturismo proyectado se localiza en la agrupación de las parcelas 71, 73 y 75 y parte de las parcelas 72 y 74, del polígono 38 (finca de Can Punta), en el extremo meridional del TM de Felanitx. De acuerdo con el PTM, la zona de estudio se encuentra calificada como Área de desarrollo urbano y categoría de suelo rústico general (SRG). Según la Modificación Puntual del PGOU de Felanitx, aprobada definitivamente el 24 de julio de 2002, los terrenos en los que se sitúan las edificaciones existentes que se destinarán a agroturismo, están clasificados como Suelo Rústico Común y calificados como Área de Interés Agrario con la zonificación de Secano (SRC/EIA-Secano).

El ámbito de actuación se sitúa dentro de la Unidad de Paisaje 7 (UP-7 Migjorn), conformando un paisaje antropizado y de baja calidad, según el anexo de incidencia paisajística, con una escasa vegetación ornamental de cierto atractivo estético y paisajístico (*Chamaerops humilis*), localizada frente a la vivienda, una vegetación arvense propia de espacios cultivados, una vegetación ruderal propia de enclaves agrícolas abandonados y una vegetación natural asociada a los límites exteriores de las parcelas con acebuches, algarrobos y pinos carrascos, siendo esta clase de vegetación la de mayor atractivo estético y paisajístico, actuando además como apantallamiento visual.

Según el Bioatlas (cuadrícula 5x5, código 494), en el ámbito de actuación encontramos las siguientes especies relevantes:

Grupo	Taxon (Especie)	Nombre común (Especie)	Catalogado	Amenazado	Endémico	Tipode registro máximo
AVES	Aquila pennata	Águilacalzada	Sí	No	No endémico	Seguro
AVES	Milvus milvus	Milanoreal	Sí	Sí	No endémico	Seguro
AVES	Calandrella brachydactyla	Terrera común	Sí	No	No endémico	Probable
AVES	Burhinus oedinenus	Alcaraván común	Sí	No	No endémico	Seguro
AVES	Cisticola juncidis	Buitrón	Sí	No	No endémico	Probable
AVES	Cuculus canorus	Cuco común	Sí	No	No endémico	Probable
REPTILIA	Testudo hermanni	Tortuga mediterránea	Sí	No	No endémico	Seguro
AVES	Upupa epops	Abubilla	Sí	No	No endémico	Probable

De acuerdo con el visor cartográfico IDEIB, los terrenos afectados por el proyecto no se sitúan dentro de ninguna área de protección de riesgos (APR) de inundación, de erosión, de desprendimientos o de incendio, ni se encuentra afectada por ninguna área de protección territorial (APT) de carreteras.

El ámbito de actuación no se encuentra dentro de ningún espacio de relevancia ambiental, ni ningún espacio definido 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.

La zona de estudio se encuentra en la masa subterránea 1821M2 «Pla de Campos», en mal estado cuantitativo, deterioro estructural y moderada vulnerabilidad de acuíferos a la contaminación, con presencia de cloruros y nitratos.

La parcela afectada por el proyecto dispone de un pozo de abastecimiento urbano de uso doméstico. Por otro lado, en una parcela contigua y ajena al proyecto (parcela 70, polígono 38), se localiza otro pozo de abastecimiento urbano de uso doméstico, a una distancia inferior a 20 m del límite de la zona de estudio.

De acuerdo con el IDEIB, no existe ningún elemento patrimonial dentro del ámbito de actuación.

3. Características del potencial impacto: durante la fase de demolición y construcción, se consideran como efectos adversos más significativos, el aumento de la generación de polvo, emisiones sonoras, el riesgo de contaminación del acuífero y molestias para la fauna. Entre los efectos positivos, se cita la creación de puestos de trabajo.

Por otro lado, durante la fase de explotación, se han descrito como impactos ambientales negativos más relevantes, el impacto paisajístico, el incremento de la antropización del medio con nuevos elementos constructivos, así como un aumento del consumo de energía y agua, y en la generación de residuos.

El documento ambiental presenta un anexo de incidencia paisajística, a pesar de que no es obligatorio en el caso de evaluación de impacto ambiental simplificada, que incluye una relación de medidas correctoras para minimizar el impacto paisajístico del proyecto.

Considerada la naturaleza de la actividad a desarrollar se prevé que los efectos sobre el medio ambiente sean mínimos si se aplican las medidas preventivas y correctoras contenidas en el documento ambiental.

Conclusiones del informe de impacto ambiental

Primero. No sujetar a evaluación de impacto ambiental ordinaria el «Proyecto básico y de ejecución de reforma y ampliación de vivienda unifamiliar aislada, adición de piscina, legalización de anexos y cambio de uso de agroturismo en las parcelas 71, 73 y 75 y parte de las parcelas 72 y 74 del polígono 38 de Felanitx», siempre que se cumplan las medidas propuestas en el Documento Ambiental y en el anexo de incidencia paisajística, redactados con fecha marzo de 2020 por el Sr. Albert Carulla Riera, ingeniero técnico agrícola, y por el Sr. Francisco Mullor Ruiz, biólogo, de la empresa ESTOP, S.A. - promotores Sra. Roberta Turoldo y Sr. Jean Kyburz -, y los condicionantes siguientes:

1. Antes de iniciar las obras, se debe obtener la aprobación del Servicio de Aguas Subterráneas en relación con el cambio de uso del pozo, para el suministro de agua de consumo humano del agroturismo.
2. Se deberán mantener en buen estado de conservación los muros de piedra en seco que delimitan la finca.
3. Se debe aprovechar al máximo la luz natural (uso de sensores de luces, colores claros en las habitaciones...).
4. El alumbrado exterior e interior deberá ser de bajo consumo y que evite la contaminación lumínica. Los interruptores de los baños deberán ser con temporizador, con el objeto del ahorro de energía.
5. Se deberán instalar reductores del caudal de agua en grifos, lavabos y duchas, y dobles pulsadores en las cisternas de los WC, para ahorrar agua.
6. Se deberá disponer de recipientes adecuados para garantizar la separación selectiva de los residuos que se generen en el agroturismo.
7. En la zona de aparcamiento para los clientes del agroturismo, se deberán instalar puntos de recarga de vehículo eléctrico y aparcamientos para bicicletas.
8. Se deberán habilitar zonas dentro de los terrenos que utilicen ventilación natural, sombra de vegetación y evapotranspiración para conseguir el confort térmico.
9. Las zonas ajardinadas y los árboles que se puedan plantar deberán ser especies autóctonas, presentes en el entorno, y de bajo requerimiento hídrico.
10. Dado que no se puede garantizar su calidad para el consumo humano, las aguas pluviales recogidas no se utilizarán en las instalaciones interiores del agroturismo, recomendándose su uso para la piscina y el riego de las zonas ajardinadas.
11. En relación con la fosa séptica, se deberá respetar la distancia al pozo establecida en el PHIB, así como cumplir con las prescripciones del anexo IV del PHIB para la protección del DPH.
12. Durante la fase de obras, los riegos periódicos para disminuir la generación de polvo se deberán hacer preferentemente con aguas



residuales regeneradas.

13. Con el objeto de mantener la vocación agrícola durante todo el periodo de funcionamiento de la actividad de agroturismo, se deberá generar en la finca, como mínimo, trabajo agrario equivalente a 1 UTA (trabajo efectuado por una persona dedicada a tiempo completo durante un año a la actividad agraria). El cálculo de este se determinará según lo establecido en la disposición adicional sexta de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias. Todo ello, deberá quedar reflejado en el Plan de Vigilancia Ambiental y en los informes periódicos de seguimiento, derivados de este plan.

Se recuerda que se deberá cumplir con la normativa vigente en lo referente a la prevención y control de la legionelosis y piscinas de alojamientos turísticos y de uso colectivo, así como con los condicionantes del informe de la Consellería de Innovación, Investigación y Turismo, de fecha 24 de abril de 2017, relativo a las características que deben tener las instalaciones y los servicios que se deben ofrecer a los clientes.

Por otro lado, se recomienda que los clientes del agroturismo solo puedan acceder a las áreas comunes exteriores de este, para conservar y mantener el resto de la parcela con sus usos agrícolas.

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

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

Cuarto. El informe de impacto ambiental no tiene que ser objeto de ningún recurso, sin perjuicio de los que, si se tercia, sean procedentes en la vía administrativa o judicial ante el acto, si se tercia, de autorización del proyecto, de acuerdo con lo que dispone el 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, 8 de abril de 2021

El presidente de la CMAIB
Antoni Alorda Vilarrubias

