

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y TERRITORIO

12626

Acuerdo del Pleno de la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares sobre el agroturismo en la finca de Sant Josep, polígono 4, parcela 1, TM Ferreries (92A/2021)

En relación con el asunto de referencia, y de acuerdo con lo establecido en el artículo 41.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se publica el Acuerdo del Pleno de la CMAIB, en sesión de 17 de noviembre de 2021,

DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

Según el artículo 7.2.a) de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental tienen que ser objeto de una evaluación de impacto ambiental simplificada los proyectos comprendidos en el anexo II de esta Ley. Entre los proyectos incluidos en el anexo II, la actividad proyectada se puede incluir en el grupo 9 Otros proyectos, letra l) Urbanizaciones de vacaciones e instalaciones hoteleras fuera de suelo urbanizado y construcciones asociadas.

Por otro lado, de acuerdo con el artículo 13.2.b) 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 que figuren en el anexo 2 de esta ley. Según las características del proyecto y su ubicación quedaría incluido dentro del anexo 2, grupo 7, punto 6 Urbanizaciones de vacaciones e instalaciones hoteleras fuera de áreas urbanas y construcciones asociadas.

A pesar de que el proyecto tendría que estar sometido a evaluación de impacto ambiental simplificada, el promotor ha solicitado que el proyecto se tramite por el procedimiento de evaluación de impacto ambiental ordinaria de acuerdo con los artículos 7.1.d) de la Ley 21/2013, de evaluación ambiental y 13.1.f) 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.

Por lo tanto, el proyecto se tiene que tramitar como una Evaluación de Impacto Ambiental Ordinaria y seguir el procedimiento establecido en la sección 1.ª del Capítulo II de evaluación de impacto ambiental de proyectos del Título II de evaluación ambiental de la Ley 21/2013, junto con las prescripciones establecidas para la evaluación de impacto ambiental ordinaria 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.

1. Descripción del proyecto y ubicación del proyecto

1. El objeto del proyecto es condicionar las edificaciones preexistentes de la finca de Sant Josep para su cambio de uso de vivienda unifamiliar aislada a agroturismo con 5 unidades de alojamiento, una de ellas adaptada, con una capacidad total de 10 plazas turísticas.

2. El proyecto «Expediente de Interés General para agroturismo en la finca de Sant Josep» redactado por el arquitecto Antonio Vivó de Salort con el n.º de colegiado 10.047-1 del Colegio Oficial de Arquitectos de las Islas Baleares, se ubica en la parcela 1 del polígono 4 del término municipal de Ferreries (Menorca). Según los datos del catastro, la superficie total de la parcela es de 795.025 m² mientras que en el Registro de la Propiedad, la superficie de la parcela es de 834.100 m². Según el proyecto la superficie construida actual es de 1.122 m², que corresponde a las tres edificaciones preexistentes ya construidas en el año 1956. La superficie actual de ocupación de las edificaciones es de 940,98 m², así mismo también hay 302,11 m² de pavimentos exteriores y 25,68 m² correspondientes a cenadores metálicos ligeros. La parcela tiene actividad agrícola y ganadera, con cultivos de viña y de forrajes, de 3,038 ha y 7,686 ha respectivamente, y una explotación de manada ovina, con 312 cabezas, de vacuno, con 12 cabezas y 20 gallinas. La actividad agrícola y ganadera está gestionada por la sociedad agraria Sant Josep de Ferreries, SRM, que está inscrita en el Registro de Explotaciones Agrarias del Consell Insular de Menorca con el n.º de registro 12.127 y como explotación agraria prioritaria en el FOGAIBA con el n.º de registro 18.496.

3. Actualmente, las edificaciones preexistentes tienen la distribución siguiente:

- Edificación principal de tipo rústico agrícola típica de Menorca con 607,64 m² construidos, con 2 plantas y una planta bajo rasante. Se ha construido en piedra, marés, con forjado de vigas de madera y una parte con muros de pared seca y piedra y mortero. Las cubiertas son de teja árabe sobre forjado inclinado y baldosas de semigrés en los forjados planos. La carpintería interior es de madera de siroco natural y el exterior es de PVC imitación madera, con persianas tradicionales exteriores. Los suelos tienen un acabado de baldosa cerámica, tanto en los interiores como las terrazas cubiertas. La distribución de la edificación es la siguiente:
- Planta sótano, donde se ubica un aljibe de agua de lluvia con una superficie de 105,81 m² y un volumen de 129,03 m³ y una sala de



máquinas con una superficie de 17,49 m², en total 123,30 m².

- Planta baja con 406,57 m², en la que se ubican un cuarto de estar, un comedor, una cocina, una escalera de acceso a la primera planta, dos terrazas cubiertas, dos terrazas descubiertas, un lavabo, dos habitaciones dobles con baño, cuarto de estar y vestuario cada una y dos cenadores ligeros.
- Primera planta con 77,77 m², en la que se ubican un distribuidor y dos habitaciones dobles con baño.
- Edificación auxiliar I, que se usa como cochera con una superficie construida de 39,41 m². Hay un anexo de unos 54 m² perimetrado de pared seca no cubierto que tiene 1,25 m² de cenador.
- Edificación auxiliar II, que se divide en 2 partes. Una destinada a vivienda en la que hay un lavador, un dormitorio con baño y un cuarto de estar con 88,39 m². El resto de la edificación tiene un uso agrícola y está formada con distintos almacenes y una antigua boyera con 389,56 m².

4. Las dotaciones de servicios actuales son las siguientes:

- El suministro de energía eléctrica se realiza a partir de una red de baja tensión soterrada conectada a un centro de transformación (Sant Josep, AT n.º 21207) de la compañía Iberdrola.
- El suministro de agua potable se realiza a partir del aljibe de aguas pluviales de 129,03 m³ sótano. A pesar de que se contempla que si fuera necesario, el suministro de agua potable se realizaría con camiones cuba.
- El saneamiento de las aguas residuales se realiza mediante el uso de un separador de grasas para las aguas procedentes de la cocina y el lavador como pre-tratamiento de las aguas grises y una fosa séptica de tratamiento anaeróbico por digestión con filtro percolador para las aguas negras. El agua tratada se vierte en una zanja absorbente.
- La calefacción y el agua caliente sanitaria (ACS) se obtienen mediante una bomba de frío/calor. La demanda de ACS a 60 °C es de 290 litros/día.
- Cerca de la zona sur de la edificación principal hay la edificación auxiliar I, que habilita 2 plazas cubiertas de aparcamiento.

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

- a) La instalación de 15 placas fotovoltaicas con una potencia de 5 kW, para el autoconsumo del agroturismo, con módulos de silicio monocristalino de alta eficiencia (19%) de 390 Wp sobre estructura metálica sobre la cubierta sur de la edificación principal donde se ubicará la habitación n.º 2 según el proyecto. El 47% del suministro eléctrico total de las edificaciones provendrá de la instalación fotovoltaica, cumpliendo con el artículo 35.5.a) de la Norma Territorial Transitoria (NTT), que dispone que se tendrán que instalar sistemas de energías renovables que supongan como mínimo un 20% del suministro global de las edificaciones.
- b) La instalación de una rampa de acceso desde la terraza cubierta norte al cuarto de estar principal de la edificación principal.
- c) Adecuación de una unidad de alojamiento para que sea accesible.
- d) La adecuación del terreno para habilitar dos plazas de aparcamiento en el anexo descubierto con cenador de la edificación auxiliar I, así como también dos plazas más de aparcamiento, una de ellas adaptada, frente al anexo mencionado. Estas cuatro plazas de aparcamiento se ubicarán sobre tierra sin pavimentar. Así mismo, se señalizará la zona de aparcamiento.

Hay que indicar que las obras de reforma para el cambio de vivienda unifamiliar aislada a agroturismo se realizaron en 2002 según el proyecto de reforma del arquitecto Antonio Vivó de Salort con visado n.º 4/08/04/01 y con la licencia municipal del Ayuntamiento de Ferreries de fecha 21 de febrero 2002 con el n.º el expediente 236/2001. No se tienen que realizar más obras excepto las que están vinculadas a las actuaciones previstas en el proyecto.

6. El acceso a la finca se realiza por la carretera de Ferreries a Ruma Nou, km. 8,5 y después se accede por un camino interior de la finca sin pavimentar hasta las edificaciones.

2. Elementos ambientales significativos del entorno al proyecto

1. Según el Plan Territorial de Menorca (PTIME), la parcela objeto del proyecto se encuentra en suelo rústico protegido. La mayoría de la parcela, donde se ubican las edificaciones, se encuentra en una Área Natural Especial de Interés (ANEI), mientras que sus partes nordeste y sudeste se encuentran en una Área de Alto Nivel de Protección (AANP) de acebuchal.

2. La finca se ubica en unos 4 Km del centro urbano de Ferreries, a 5 Km del centro urbano de Es Mercadal y a 4,5 Km de la costa norte de Menorca.

3. De acuerdo con la IDEIB, las edificaciones se encuentran a 153 m del torrente con identificador 51899 y a 283 m del torrente Sa Siquia des Canal de Baix. Los dos a una distancia superior a 100 m de las edificaciones y sus caudales son nulos durante todo el año. No hay ninguna llanura geomorfológica en la parcela y la más próxima se encuentra a más de 2,3 Km de las edificaciones.

4. En cuanto a las aguas subterráneas, la parcela se sitúa en una zona de «no masa de agua subterránea» 19NM01 «Ferreries-Caballería» sin acuífero importante. No hay ningún pozo en la parcela y el pozo de abastecimiento de agua para la población (A_S_9353_Vigente_A_S_9353) más próximo a las edificaciones se encuentra a unos 5 km.

5. En cuanto a vegetación, es una zona agroforestal, con algunos campos de cultivo en activo de viña y forrajes y otras zonas con campos de cultivo abandonados con presencia de bosques de acebuches (*Olea europea* var. *sylvestris*) y con sotobosque de mata (*Pistacea lentiscus*), aladierno (*Phyllirea latifolia*) y zarza (*Rubus* sp.) como especies arbustivas más abundantes. Hay acebuches a menos de 15 m de las edificaciones.

6. Según la IDEIB, al margen sudeste de la parcela hay una superficie de 7.739 m² con el hábitat *Cyclamini balearici-Quercetum ilicis* que corresponde al Hábitat de Interés Comunitario (HIC) 9340 Encinares de *Quercus ilex* y *Quercus rotundifolia*. Mientras que la IDE Menorca indica que en la mayor parte de la parcela, excepto la zona oeste más próxima a las edificaciones, hay maquias de acebuche (*Olea europea* var. *sylvestris*) arborescente. El acebuchal (*Prasio-Oleetum sylvestris*) en Menorca corresponde al HIC 9320 Bosques de *Olea* y *Ceratonia*.

7. El proyecto queda fuera de la Red Natura 2000 y de ningún espacio natural protegido definido por la Ley 5/2005, de 26 de mayo, para la conservación de los espacios de relevancia ambiental. Los espacios de relevancia ambiental más próximos se encuentran a 3,1 Km y corresponden al Lugar de Interés Comunitario (LIC) y a la Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) ES0000231 De los Alocs a Fornells.

8. Según las cuadrículas 1x1 con códigos 6398, 6399, 6808 y 6809 del Bioatlas de la IDEIB que corresponden a partes de la parcela, no consta la presencia de ninguna especie amenazada. Sin embargo, aparece como especie catalogada el murciélago de bordes claros (*Pipistrellus kuhlii*) (Listado de especies silvestres en Régimen de Protección Especial de acuerdo con el Real Decreto 139/2011, anexo IV de la Directiva Hábitats 92/43/CEE del Consejo de 21 de mayo, relativa a la conservación de hábitats naturales, fauna y flora silvestres y anexo II del Convenio de Berna).

9. Según la IDEIB y de acuerdo con el PTIME, la parcela está afectada por una Área de Prevención de Riesgos (APR) de erosión alta (>26 T/ha/año), una APR de incendios y cinco pequeñas APR de deslizamiento, que no afectarían en el área del proyecto dado que se encuentran a las dos más próximas se encuentran además de 120 m de las edificaciones y el resto además de 350 m de ellas. La parcela no se encuentra afectada por APRs de inundación y de vulnerabilidad de contaminación a acuíferos.

10. Según el IV Plan de Defensa contra incendios Forestal de las Islas Baleares, la totalidad de la parcela se encuentra en una Zona de Alto Riesgo (ZAR) de incendio con un nivel de riesgo extremadamente alto.

11. De acuerdo con el Plan Territorial de Menorca toda la parcela se encuentra en la Unidad de Paisaje 8 Tramontana montañosa sobre peñascos paleozoicos. Se caracteriza por un abandono significativo del uso agropecuario del suelo que favorece los procesos de erosión y pérdida de suelo. En las zonas de pendientes más suaves y en el fondo de los valles más abiertos, se mantiene un mosaico de cultivos y pastos. A pesar de las modestas alturas, la articulada organización del relieve con fuertes pendientes y a valles encajados y estrechos dan a este paisaje un carácter típico de montaña media mediterránea.

12. En cuanto al patrimonio, el conjunto de edificaciones no consta como bien incluido en el Catálogo de Protección del Patrimonio Histórico de Ferreries.

3. Resumen del proceso de evaluación

3.1. Información Pública y consultas a las Administraciones afectadas y personas interesadas

De acuerdo al artículo 26.4 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, los proyectos sometidos a la declaración de interés general, actuará como órgano sustantivo aquel a quien corresponda aprobar la declaración de interés general. Por lo tanto, el Consell Insular de Menorca actúa como órgano sustantivo dado que tiene que efectuar la declaración de interés general para agroturismo en la finca de Sant Josep.

Según el artículo 36 de la Ley 21/2013, de evaluación ambiental, el Consell Insular de Menorca sometió el expediente del proyecto al trámite información pública, por un plazo de 30 días, mediante un anuncio en el BOIB n.º 56 de 29 de abril de 2021. Así mismo, se insertó el anuncio de exposición pública del expediente en el tablón de edictos de la página web de la página web del Consell Insular de Menorca y en el tablón de edictos de la sede del Consell Insular de Menorca en Maó y de las oficinas administrativas de Ciutadella.

Al mismo tiempo y según el artículo 37 de la Ley 21/2013, de evaluación ambiental, el Consell Insular de Menorca, se realizaron las consultas a las Administraciones afectadas siguientes:

- Servicio de Patrimonio del Departamento de Cultura y Educación del Consell Insular de Menorca.
- Servicio de Agricultura del Departamento de Economía y Territorio del Consell Insular de Menorca.
- Departamento de Ordenación Urbanística del Consell Insular de Menorca.
- Dirección General de Recursos Hídricos de la Consejería de Medio Ambiente y Territorio.
- Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo de la Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad de la Consejería





de Medio Ambiente y Territorio.

- Servicio de Planificación al Medio natural de la Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad de la Consejería de Medio Ambiente y Territorio.

También se realizó una consulta directa desde el Servicio de Asesoramiento Ambiental al Servicio de Salud Ambiental de la Dirección General de Salud Pública y Participación de la Consejería de Salud y Consumo sobre la potabilidad del agua de lluvia.

A día de hoy dentro del expediente constan los informes del Servicio de Patrimonio del Departamento de Cultura y Educación del Consell Insular de Menorca, el Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo de la Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad de la Consejería de Medio Ambiente y Territorio y el Servicio de Salud Ambiental de la Dirección General de Salud Pública y Participación de la Consejería de Salud y Consumo, el Servicio de Agricultura del Departamento de Economía y Territorio del Consell Insular de Menorca y Servicio de Estudio y Planificación de la Dirección General de Recursos Hídricos:

En fecha 10 de mayo de 2021, el Servicio de Patrimonio del Departamento de Cultura y Educación del Consell Insular de Menorca informó lo siguiente:

El casado no consta como bien incluido en el Catálogo de Protección del Patrimonio Histórico de Ferreries (BOIB n.º 36, de 24 de marzo de 2001). Las obras de adecuación para la conversión del lugar en agroturismo se limitan a la instalación de unas rampas para dar acceso a personas discapacitadas. Revisado el lugar se constata que no hay afectación sobre el patrimonio histórico.

Considerando lo que se ha expuesto, informo que el mencionado proyecto no afecta al patrimonio histórico.

En fecha 24 de septiembre de 2021, el Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo de la Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad de la Consejería de Medio Ambiente y Territorio informó lo siguiente:

Conclusiones

Considerando las características del entorno y del proyecto, se informa favorablemente del mismo respecto al riesgo de incendio forestal y gestión forestal, siempre que en el proyecto y en su normativa, se consideren, además de los incluidos en la documentación aportada, los siguientes aspectos en relación a la gestión forestal y el riesgo de incendios forestales:

En relación a la prevención contraincendios forestales:

- El proyecto tiene que incluir medidas de autoprotección en zonas de interfaz urbano-forestal indicadas en el anexo I de este informe, según la normativa contemplada en el artículo 11 del Decreto 125/2007, de 5 de octubre, en el artículo 77 de la Ley 3/2019, de 31 de enero, agraria de las Islas Baleares, en el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo y en el anexo II del Decreto Ley 1/2016, del 12 de enero.
- Las obras se realizarán preferentemente, siempre que sea posible, fuera de la época de riesgo de incendios, entre el 16 de octubre y el 30 de abril.
- La gestión de los residuos vegetales generados se realizará de acuerdo normativa de prevención de incendios forestales vigente.
- Se considera necesario que en el certificado de final de obra emitido por el técnico municipal correspondiente se acredite que, en aquellas viviendas contiguas o interiores a terreno forestal, se han realizado las medidas preventivas de incendios forestales que establece la normativa vigente.

En relación a la gestión forestal

a) En las actuaciones forestales en la masa arbolada ya existente dentro o en el entorno de las viviendas, se deberán de seguir las siguientes premisas:

- En todo caso se tendrán que respetar las especies protegidas y catalogadas dentro del Catálogo Balear de Especies Amenazadas y de Especial Protección, las Áreas Biológicas Críticas y el Consejo Asesor de Fauna y Flora de las Islas Baleares. Las encinas serán objeto de preservación en las actuaciones silvícolas a llevar a cabo.
- El órgano administrativo competente es quién determinará la idoneidad, impacto y la manera de llevar a cabo las tareas sobre la vegetación existente, y las autorizará, lo que no exime de planificar las actuaciones en el proyecto.

En cualquier caso, os recordamos que las medidas incluidas en este informe son para minimizar el riesgo, por lo que no excluyen de la responsabilidad de los propietarios del desempeño de la legislación adecuada según el tipo de instalación o construcción ni del uso responsable de los medios o de los daños que un incendio forestal pueda causar.

En fecha 6 de octubre de 2021, el Servicio de Salud Ambiental de la Dirección General de Salud y Participación de la Consejería de Salud y Consumo, informó lo siguiente:



Se establecen en este informe las condiciones necesarias para autorizar el uso de agua de consumo humano.

Generales

1. Cumplimiento de la normativa relativa al agua de consumo humano:

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

2. El agua destinada a consumo humano tendrá que provenir de una captación o instalación autorizada:

- a) Red pública
- b) Zona de abastecimiento inscrita en el Registro de Entidades Gestoras de Agua de Consumo Humano gestionado por la Dirección General de Salud Pública y Participación de la Consejería de Salud y Consumo.
- c) Pozo propio (de uso público) inscrito en el Registro de Entidades Gestoras de Agua de Consumo Humano gestionado por Dirección General de Salud Pública y Participación de la Consejería de Salud y Consumo por el uso humano.
- d) Camiones cuba o depósitos móviles que suministren agua de consumo humano autorizados e inscritos en el Registro de Entidades Gestoras de Agua de Consumo Humano gestionado por la Dirección General de Salud Pública y Participación de la Consejería de Salud y Consumo.

3. En caso de que la actividad disponga de un pozo o sondeo autorizado por la Dirección General de Recursos Hídricos, el agua de este tendrá que tener la calificación de agua de consumo humano. En caso de que no se disponga de esta calificación tendrá que realizar los trámites pertinentes antes de la puesta en funcionamiento de la instalación.

4. Si la calidad del agua del pozo no cumple los parámetros establecidos en el RD 140/2003 se puede instalar un sistema de potabilización o ETAP y tramitar la autorización del pozo y el ETAP conjuntamente.

5. No se admite el uso de aguas pluviales almacenadas como agua de consumo humano sin un sistema de potabilización y un plan de vigilancia sanitaria. Este supuesto tendrá que disponer siempre de un informe favorable previo de la Dirección General de Salud Pública y Participación.

En fecha 15 de octubre de 2021, el Servicio de Agricultura del Departamento de Economía y Territorio del Consell Insular de Menorca, informó lo siguiente:

Conclusión

Teniendo en cuenta el anterior informe de este servicio de Agricultura de fecha 30/06/2021 y enmendadas las deficiencias señaladas, dado que con el cambio del titular se cumple con la condición exigida por el Decreto 39/2015, en cuanto a la coincidencia entre el titular de la explotación agraria y el agroturismo y que el cambio de uso de las edificaciones no afecta negativamente a la explotación, este Servicio de Agricultura emite informe favorable a la declaración de interés general para agroturismo en la finca Sant Josep de Ferreries, polígono 4, parcela 1 de Ferreries.

En fecha 2 de noviembre de 2021, el Servicio de Estudios y Planificación de la Dirección General de Recursos Hídricos informó lo siguiente:

Conclusiones

Por todo esto, sobre la «Memoria Proyecto Expediente de Interés General para el Agroturismo en la Finca de Sant Josep» del polígono 4, parcela 1 del TM de Ferreries, informamos favorablemente, con las condicionados siguientes:

1. En relación a la limpieza de las placas solares fotovoltaicas, se priorizará la limpieza en seco de las placas, para promover el ahorro en el consumo de agua.
2. El sistema de depuración existente tiene que cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 80 y el anexo 3 del PHIB 2019 para los establecimientos de hostelería.

3. Se atenderá a lo que dispone el artículo 2.1.c) del Decreto Ley 1/2016, de 12 de enero, de medidas urgentes en materia urbanística: «Durante la ejecución de las obras, se han adoptado las máximas precauciones para evitar el vertido de sustancias contaminantes, incluidas las derivadas del mantenimiento de las maquinarias» dado que la zona presenta un nivel de vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos baja.

3.2. Alegaciones

Según el certificado de la Secretaria Municipal firmado el 15 de junio de 2021 durante el trámite de exposición pública no se han recibido alegaciones.

4. Integración de la evaluación

4.1. Alternativas

De acuerdo con el estudio de impacto ambiental (EsIA), se han estudiado las alternativas siguientes:

- Alternativa 0 (no realizar el proyecto): Esta alternativa no supondría ningún tipo de presión humana en el entorno de la finca, por lo tanto, no habría ningún tipo de impacto ambiental.
- Alternativa 1: Esta alternativa supondría realizar el proyecto propuesto pero ubicando la zona de aparcamiento y las placas fotovoltaicas fuera de la zona de las edificaciones, en una zona arbolada al este de las edificaciones para ocultarlas y disminuir el impacto visual. Sin embargo, la alternativa supondría realizar un desbroce vegetal, sobre todo de acebuches, de las zonas afectadas.
- Alternativa 2: Es la alternativa elegida para llevar a cabo el proyecto y consiste en realizar el proyecto descrito y el aparcamiento queda ubicado cerca de las edificaciones en una zona medianamente habilitada en la que no se tiene que realizar ningún desbroce vegetal. Así mismo, supone aprovechar la azotea plana de la edificación principal para instalar las placas fotovoltaicas y obtener como mínimo un 20% de la energía para el agroturismo mediante energías renovables. Esta alternativa supone un menor impacto ambiental respecto a la alternativa 1 y permite obtener beneficios económicos de la actividad del agroturismo para poder continuar con la actividad agraria ya existente.

4.2. Principales impactos de la alternativa escogida y su corrección

En el EsIA se presentan la identificación y la valoración de los impactos ambientales que el proyecto puede producir sobre el entorno durante las fases de construcción y de explotación. Para la identificación se ha utilizado la técnica de la matriz de interacciones a partir de la consideración de las características más significativas de cada impacto mientras que para la valoración de los impactos se ha realizado el cálculo de la importancia para determinar su clasificación en impactos positivos, sin impacto, compatible, moderado, severo y crítico estructurados en los siguientes ámbitos: medio físico, medio biótico, medio perceptual, medio socioeconómico y bienes de interés.

En la fase de obras, se han identificado los potenciales efectos siguientes sobre:

- a) El agua, como consecuencia de un pequeño consumo de agua para la elaboración del hormigón necesario para realizar las adecuaciones referidas a la accesibilidad de las personas discapacitadas en ciertas estancias del agroturismo y al potencial riesgo de derrame de sustancias peligrosas de la maquinaria sobre el drenaje natural superficial del suelo. Se prevé que sea un impacto negativo muy poco significativo por la magnitud y la duración de la obra, por lo tanto, un impacto compatible.

De acuerdo con el EsIA, como medida correctora para evitar la contaminación del agua subterránea, se dispone actualmente de una fosa séptica por digestión con filtro percolador, como sistema autónomo de depuración, para llevar a cabo el tratamiento por digestión de las aguas negras residuales. El agua resultante del tratamiento se vierten en una zanja absorbente. Sin embargo, no se indica el volumen de esta en litros ni su capacidad en habitante-equivalente (h-e). Según la tabla 1 del cálculo de número de h-e del anexo de Sistemas Autónomos de Depuración del Plan Hidrológico de las Islas Baleares (PHIB), una plaza en una casa rural corresponde a 1h-e, por lo tanto, la fosa séptica del agroturismo con 10 plazas turísticas proyectadas tendrá que tener una capacidad mínima de 10 h-e. Así mismo, se recuerda que el titular del sistema autónomo de depuración tendrá que presentar declaración responsable ante la Administración hidráulica de la instalación de este sistema, que acompañará con un documento acreditativo de adquisición e instalación, características técnicas, rendimiento, así como el plan de mantenimiento de este.

Según el anexo de los Sistemas Autónomos de Depuración del PHIB solo se ha instalar el sistema de fosa séptica con filtro percolador en zonas con vulnerabilidad a la contaminación baja o moderada de acuíferos, fuera de perímetro de protección de pozos y fuera de zona con vulnerabilidad a la contaminación por nitratos. Por lo tanto, considerando la ubicación del proyecto, en una zona de baja vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos fuera de perímetro de protección de pozos y fuera de zona con vulnerabilidad a la contaminación por nitratos, este tipo de sistema autónomo de depuración estaría aceptado.

Este sistema de depuración autónomo se tiene que adaptar a lo establecido en el artículo 80 del PHIB. Dado que se trata de un agroturismo el sistema de depuración tendrá que disponer obligatoriamente de un pre-tratamiento para la eliminación de óleos y grasas.

De acuerdo con el cuadro 27 de Condiciones de depuración para establecimientos de hostelería de más de 12 h-e y otras actividades económicas del artículo 80 del PHIB en zonas de baja vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos y fuera del perímetro de restricciones máximas de pozos de abastecimiento urbano, se tiene que hacer un pre-tratamiento con desbaste y desengrase. Así mismo, los porcentajes de reducción del efluente del sistema autónomo tienen que ser 70% del DBO5, del 75% del DQO y del 70% de SS. Se recomienda también, realizar un tratamiento posterior adicional de desinfección. Según el cuadro 27, la evacuación de efluente final tiene que ser por infiltración en zona verde o por infiltración por zanja drenante. La evacuación tanto por infiltración en zona verde como por zanja drenante necesitan un informe favorable de la Dirección General de Recursos Hídricos.

Según el EsIA, actualmente el tratamiento de las aguas residuales de las edificaciones se lleva a cabo inicialmente mediante un



pre-tratamiento de desbaste y desengrase, y el rendimiento del sistema es del 85% de DBO₅, del 75% de DQO, del 85% de SS y menos de 50 mg/l de nitratos, siendo unos porcentajes superiores a los establecidos en el cuadro 27 del artículo 80 del PHIB, y como sistema de evacuación del efluente final se utiliza una zanja absorbente. Sin embargo, en el EsIA no se especifica si se dispone del informe favorable de la Dirección General de Recursos Hídricos para el uso de la zanja drenante como sistema de evacuación del efluente final, por lo que para poder llevar a cabo la actividad de agroturismo será necesario disponer del informe favorable de la Dirección General de Recursos Hídricos sobre el uso de la zanja drenante antes del inicio de la actividad de agroturismo. En el supuesto de que no se disponga de este informe favorable sobre el uso de la zanja drenante, las aguas residuales generadas de la fosa séptica se tendrán que vaciar y transportar periódicamente por un gestor autorizado de aguas residuales para su posterior tratamiento.

Respecto a las aguas grises, se recomienda estudiar la viabilidad de implantar

un sistema de aprovechamiento de aguas grises con el objetivo de almacenarlas, una vez condicionadas y tratadas, para su futura reutilización como aguas regeneradas para descargas de agua de los inodoros y para riego de los cultivos siempre que se cumplan con los requisitos sanitarios correspondientes y así ahorrar recursos hídricos.

b) La calidad atmosférica, a causa de la emisión de polvo, partículas en suspensión, ruidos y gases de efecto invernadero como consecuencia del tráfico de vehículos y de la maquinaria, así como del propio uso de la maquinaria para las obras y para la adecuación de la zona de aparcamiento. Se prevé que sea un impacto negativo poco significativo por la magnitud y la duración de la obra, por lo tanto, un impacto compatible.

c) El suelo, como consecuencia de un movimiento de tierras y de la nivelación del terreno y la compactación del suelo y la erosión muy reducidos para la adecuación de la zona de aparcamiento, así como la compactación y la erosión del suelo de los caminos de tierra preexistentes por el tráfico de vehículos y maquinaria de las obras, el potencial riesgo de contaminación por derrames accidentales de sustancias peligrosas de la maquinaria o materiales de las obras al suelo y la generación de residuos de construcción y demolición (RCD). Se prevé que sea un impacto negativo poco significativo por la magnitud y la duración de la obra, por lo tanto, un impacto compatible.

Para evitar el aumento de procesos erosivos, se proponen las medidas preventivas adicionales:

- Se limitará a 15 Km/h la velocidad de los vehículos y la maquinaria de las obras para evitar la erosión de los caminos sin pavimentar.

- Dado que la parcela se encuentra en una APR de erosión alta (>26 T/ha/año), las paredes secas de los bancales existentes en la parcela se tienen que conservar y restaurar en el supuesto de que se encuentren en mal estado.

d) El potencial riesgo de incendio forestal, que se incrementa, en la fase de obras, como consecuencia de un funcionamiento defectuoso fortuito de la maquinaria y de los equipos susceptibles de generar espiras y descargas eléctricas en una ZAR de incendio con un nivel de riesgo extremadamente alto.

Según las características y la dimensión de las actuaciones del proyecto, en el EsIA no se prevé un plan de evacuación en caso de incendio forestal. Sin embargo, se considera que sí que se tiene que disponer de un plan de evacuación para la fase de obras considerando el nivel de riesgo extremadamente alto de incendio.

e) La flora, como consecuencia de la adecuación del terreno para la habilitación de las 4 plazas exteriores de aparcamiento, en la que se tendrá que realizar un desbroce de las especies herbáceas ruderales existentes sin importancia florística por lo que se prevé que este impacto sea poco significativo y compatible según el EsIA. Se prevé que sea un impacto negativo poco significativo por la magnitud y la duración de la obra, por lo tanto, un impacto compatible.

Para preservar los ejemplares de acebuche que se puedan ver afectados por las obras, los que tengan más de 15 cm de diámetro serán susceptibles de ser trasplantados a una alta ubicación dentro de la parcela.

Hay acebuches a menos de 15 metros de las edificaciones, en el supuesto de que una vez realizadas las tareas de adecuación de la franja exterior de seguridad, no se puedan cumplir las condiciones de distancias de seguridad y cobertura vegetal, también se tendrán que trasplantar a lugares dentro de la parcela alejados de las edificaciones, donde no comprometan la seguridad del volumen edificado, en caso de incendio.

El impacto de la aplicación de estas medidas de prevención contraincendios sobre la vegetación existente no se considera un impacto negativo significativo a pesar de que supone la eliminación imprescindible de cierta masa arbustiva, la premisa es mantener la máxima vegetación arbórea existente pero con una gestión y tratamiento especiales de adecuación de la configuración vegetal para evitar la rápida propagación de las llamas hacia las edificaciones, caminos y/o los bosques presentes en la parcela, en caso de incendio forestal.

f) La fauna, como consecuencia de los ruidos de las obras que pueden derivar en pequeños cambios en su comportamiento, sin embargo, se prevé que sea un impacto negativo poco significativo por la magnitud y la duración de la obra, por lo tanto, un impacto compatible.

g) Respecto a la biodiversidad, el acebuchal (*Prasio-Oleetum sylvestris*) en Menorca corresponde al HIC 9320 Bosques de Olea y Ceratonia. De acuerdo con el EsIA, no hay afectación significativa sobre este HIC dado que la extensión de las actuaciones del proyecto queda limitada a la zona de las edificaciones, y que la magnitud y la duración de la obra son muy reducidas. Así mismo, se indica que el proyecto no afecta a ningún lugar de Red Natura 2000 ni a ningún Espacio Natural Protegido.

h) El paisaje, como consecuencia de la presencia de la maquinaria, de los vehículos, del acopio de materiales y de los contenedores para la gestión de los residuos de construcción y demolición (RCD) vinculados a las obras, de la generación del resultado de las



tareas para crear la franja exterior perimetral de seguridad sobre la vegetación y del desbroce de la vegetación herbácea ruderal de las zonas destinadas a plazas de aparcamiento descubierto. Sin embargo, se prevé que sea un impacto negativo poco significativo a la magnitud y la duración de la obra, por lo tanto, un impacto compatible.

i) La salud humana, como consecuencia de los ruidos generados en las obras que pueden provocar molestias en la población. Sin embargo, se prevé que sea un impacto negativo muy poco significativo por la magnitud y la duración de la obra, por lo tanto, un impacto compatible.

j) La población, como consecuencia de la generación de ocupación laboral que supondrá un efecto positivo sobre el factor socioeconómico poco significativo por la poca magnitud y la duración de la obra.

k) La red viaria sin pavimentar de la parcela, como consecuencia del aumento de tráfico de vehículos y maquinaria de las obras que puede provocar la erosión de los caminos de tierra existentes. Se prevé que sea un impacto negativo poco significativo por la magnitud y la duración de la obra, por lo tanto, un impacto compatible.

l) El patrimonio histórico, que no se encuentra afectado dado que las edificaciones no son bienes catalogados dentro del patrimonio histórico de Ferreries.

En la fase de explotación, se han identificado los potenciales efectos siguientes sobre:

a) El agua, como consecuencia de un aumento del consumo de agua de la actividad de agroturismo. De acuerdo con el EsIA, se prevé que sea un impacto negativo moderado considerando su magnitud y duración respecto a la alternativa 0.

De acuerdo con el artículo 35.5.d) de la NTT, el requisito mínimo respecto al agua potable de los establecimientos turísticos de alojamiento rural (hoteles rurales y agroturismos) de tener que disponer de un depósito acumulador no inferior a 200 litros por plaza cuando el suministro no sea mediante la red municipal de abastecimiento.

En el EsIA se indica que se dispone de un aljibe de agua de lluvia de sótano de 129,03 m³ (129.030 litros), que se cumple con la capacidad no inferior a 200 litros por plaza y que se utilizará esta agua como agua potable para el agroturismo.

De acuerdo con el informe del Servicio de Salud Ambiental, no se admite el uso de aguas pluviales almacenadas como agua de consumo humano sin un sistema de potabilización y un plan de vigilancia. En este supuesto, se tendrá que disponer siempre de un informe favorable previo de la Dirección General de Salud Pública y Participación.

En el EsIA no se ha indicado el volumen actual de agua del aljibe ni el consumo medio de agua potable por plaza turística, puesto que los 200 litros son de capacidad de almacenamiento del agua no de consumo de agua potable por plaza turística. Únicamente se indica en el proyecto que solo de agua caliente sanitaria a 60 °C hay un consumo diario de 290 litros sin especificar más consumos de agua potable.

Según un estudio realizado en el marco del Plan de Intervención en Ámbitos Turísticos de Mallorca (PIAT), que puede servir de referencia aunque no sea de aplicación en el ámbito territorial del proyecto, se indica que los consumos medios de agua estimados por habitante y día son los siguientes:

- Turistas en establecimientos hoteleros 475,34 litros/habitante/día.
- Resto de turistas 445 litros/habitante/día.
- Residentes 139 litros/habitante/día.

Referenciando estos datos en el proyecto el consumo medio de agua de un día de estancia al agroturismo a la máxima capacidad de ocupación de plazas turísticas (10), el resultado del cálculo es de 4.753,4 litros por día.

Según el EsIA el régimen de precipitaciones en Menorca se caracteriza por su irregularidad anual y que la mayor parte de las lluvias se concentran en pocos días con precipitaciones intensas en otoño mientras que en el resto del año son escasas y poco intensas. Si se prevé utilizar el agua del aljibe como agua potable, se tiene que tener en cuenta que con el aljibe a máxima capacidad, 129.030 litros, el suministro de agua con el agroturismo a máxima capacidad de ocupación, con 4.753,4 litros por día, quedaría garantizado únicamente por 27 días consecutivos aproximadamente, en el supuesto de que el aljibe no se hubiera recargado con agua de lluvia en este periodo de tiempo.

Por esta razón, se considera que el abastecimiento del agua de lluvia del aljibe, que se tendría que potabilizar, no garantiza la suficiencia hídrica continua del agroturismo a largo plazo.

En la memoria agronómica aportada para la justificación del cambio de uso de la finca de Sant Josep se indica que en octubre de 2020 se solicitó la concesión por la captación de las aguas subterráneas para cubrir las necesidades hídricas de la explotación agrícola- ganadera mediante un nuevo pozo con un volumen máximo de 10.000 m³/año y un capital máximo instantáneo de 5 litros/segundo.

Según la IDEIB, la parcela se sitúa en una zona de «no masa de agua subterránea» 19NM01 «Ferreries-Caballería» sin acuífero importante, y según el artículo 38 del PHIB sobre recursos subterráneos disponibles en 2021 por sistema de explotación y masa de agua subterránea, no figura, lógicamente, por lo que es improbable la extracción de agua subterránea para cubrir las necesidades hídricas de la explotación agrícola-ganadera estimadas en otra memoria agronómica justificativa del pozo, que son 8.832,50 m³/año, así como tampoco para cubrir las necesidades hídricas del agroturismo de manera continua a largo plazo. Sin embargo, en zona «no masa de agua subterránea», en ocasiones es posible extraer agua subterránea si la perforación se realiza en una zona de almacenamiento de agua aislado entre el material impermeable, por lo que la Dirección General de Recursos Hídricos que es la



Administración competente tendrá que determinar la viabilidad del pozo propuesto. Por lo tanto, se tendrá que obtener una concesión para el aprovechamiento de aguas subterráneas existentes así como también las autorizaciones correspondientes para su uso para regadío y para consumo humano del Servicio de Aguas Subterráneas de la Dirección General de Recursos Hídricos.

En el supuesto de que se obtenga esta concesión de aprovechamiento de aguas subterráneas, la obtención de la autorización para su uso como agua potable estará vinculada al cumplimiento de los parámetros establecidos en el Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano; en caso de que el pozo no estuviera autorizado para suministrar agua de consumo humano, no se podría permitir su uso para la actividad de agroturismo.

Ante la incertidumbre expuesta de garantizar un abastecimiento hídrico continuo para la actividad del agroturismo y la opción que recoge el EsIA del uso de camión cista para suministrar agua potable al agroturismo, si fuera necesario, se considera que la mejor alternativa de suministro de agua potable de forma continua, a falta de más alternativas viables, es llevarla mediante camiones cista.

De acuerdo con el informe del Servicio de Salud Ambiental de la Dirección General de Salud Pública y Participación, los camiones cista o depósitos móviles que suministren agua de consumo humano tienen que estar autorizados e inscritos en el Registro de Entidades Gestoras de Agua de Consumo Humano gestionado por la Dirección General de Salud Pública y Participación.

Se considera que el agua de lluvia del aljibe se puede emplear para regar de los cultivos y para abreviar el ganado.

Como medida preventiva de ahorro de consumo de agua se ha tener en cuenta también el ajuste del horario y la duración del riego de zonas ajardinadas y de los cultivos. El riego se realizará preferentemente en horario de menor intensidad lumínica (primera hora de la mañana o última hora de la tarde, con el fin de evitar la pérdida del recurso por evaporación).

Cuando en el sistema de depuración autónomo de las aguas residuales y los lodos producidos por el funcionamiento durante la fase de explotación, se tienen que realizar:

- Un seguimiento del correcto funcionamiento de la fosa séptica y de su sistema de evacuación.
- Las correctas recogida periódica y la posterior gestión de los lodos producidos por la fosa séptica por un gestor de residuos autorizado.

b) La calidad atmosférica, a causa de la emisión de polvo, partículas en suspensión, ruidos y gases de efecto invernadero como consecuencia del tráfico de vehículos de los huéspedes y del personal del agroturismo, como también por el tráfico de camiones cista para transportar el agua potable. Así mismo, la calidad atmosférica se verá afectada por el consumo eléctrico del agroturismo dado que el 53% suministro de la energía eléctrica proviene de una red de baja tensión soterrada conectada en un centro de transformación (Sant Josep, AT n.º 21207) de la compañía Iberdrola sin garantía de origen de electricidad de fuentes renovables, por lo que se supone que esta energía se ha producido a partir del consumo de combustibles fósiles que liberan emisiones de gases de efecto invernadero. Finalmente, la calidad atmosférica también se verá afectada por la contaminación lumínica del agroturismo en horario nocturno y por la contaminación acústica que puedan provocar los huéspedes durante su estancia. Se prevé que sea un impacto negativo poco significativo por magnitud de la actividad de agroturismo con 5 unidades de alojamiento y por la dimensión del volumen construido, y por tanto, compatible.

Aparte de las medidas presentadas en el EsIA, se proponen las medidas preventivas siguientes para reducir la huella de carbono de la actividad del agroturismo:

- Se tiene que aprovechar al máximo la luz natural (colores claros en las habitaciones).
- Se tiene que realizar un mantenimiento periódico de los equipos de climatización.
- Se tiene que regular la temperatura de climatización.
- Se tienen que habilitar zonas dentro de los terrenos que utilicen ventilación natural, sombra de vegetación y evapotranspiración para conseguir el confort térmico.
- Se tiene que realizar un mantenimiento periódico de la bomba de frío/calor y una comprobación periódica de las cañerías conductoras para detectar posibles escapes de aire.
- Se tienen que instalar reductores del caudal de agua en grifos y duchas para reducir el consumo de agua caliente.
- Teniendo en cuenta que de acuerdo con la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética, en los próximos años el 100% de los vehículos de alquiler tendrán que ser eléctricos se tendrían que instalar al menos un punto de carga eléctrica para coches eléctricos.

En el proyecto se presenta un certificado de eficiencia energética, en el que queda indicado que tiene una calificación de consumo de energía primaria no renovable de tipo C y una calificación de emisiones de CO de tipo B. Se recomienda un mayor aprovechamiento de las fuentes de energía renovable mediante la ampliación de la instalación de energía solar fotovoltaica propuesta para conseguir una calificación de eficiencia energética superior.

Considerando la ubicación del agroturismo, que se sitúa en una zona ANEI y de acuerdo con el artículo 5 de la Ley 3/2005, de 20 de abril, de protección del medio nocturno de las Islas Baleares, que establece que en las áreas incluidas en la Ley 1/1991, solo se podrá admitir una brillantez mínima de las luminarias para preservar al máximo posible las condiciones naturales en horas nocturnas en beneficio de la fauna, flora y los ecosistemas. Por lo tanto, la instalación del alumbrado exterior tendrá que ser de la brillantez mínima, las luminarias no tendrán que tener flujo al hemisferio superior y se tendrán que instalar dispositivos de detección de presencia que tendrán que ser temporizados para que la duración de la iluminación sea la mínima indispensable para garantizar la seguridad del personal y de los huéspedes del agroturismo al exterior durante el horario nocturno.

En cuanto al ruido, a pesar de que la parcela no se ubica en un espacio natural protegido de relevancia ambiental, se encuentra en un entorno totalmente natural por lo que se tiene que mantener la zona como zona de alta sensibilidad acústica o zona de silencio. Para conseguir el objetivo de minimizar la producción de ruidos, se evitará la amplificación de sonidos con altavoces o aparatos similares



y se informará a los huéspedes de buenas prácticas referentes a la emisión de ruidos.

También se recomienda consumir productos, sobre todo alimentos de proximidad para la actividad en el agroturismo para disminuir las distancias de los transportistas al agroturismo y disminuir la correspondiente proporción de emisiones de gases de efecto invernadero gracias a realizar trayectos cortos.

c) El suelo, el EsIA no prevé que se produzcan afecciones una vez finalizada la fase de obras y por esta razón no propone medidas preventivas o correctoras. Sin embargo, se considera que sí hay potenciales efectos sobre el suelo como consecuencia del tráfico de los vehículos de los huéspedes, del personal del agroturismo y de los camiones cuba para el suministro del agua potable y para la retirada de las aguas y lodos residuales, que producirá fenómenos de compactación y de erosión del suelo de los caminos de tierra existentes. Sin embargo, este impacto será poco significativo dado que el volumen de tráfico de vehículos de los huéspedes será muy reducido a nivel global dado que solo pueden llegar, como máximo, 6 vehículos, en el momento de máxima ocupación del agroturismo, y la periodicidad de entrega del agua potable no será intensa. Por lo tanto, el impacto sobre el suelo es compatible aun así se proponen las medidas preventivas siguientes:

- El paso de los vehículos se tiene que realizar únicamente por los caminos de tierra preexistentes de la finca.
- Para evitar la rápida erosión del suelo, se limitará la velocidad de los vehículos dentro de la parcela a 15 Km/h.
- Realizar riegos periódicos con agua regenerada en los caminos de tierra para evitar la producción de polvo en suspensión al paso de los vehículos, sobre todo en verano.
- Limitar el acceso de los huéspedes a zonas no destinadas al alojamiento turístico.

d) Aumento de la generación de residuos domésticos y asimilados como consecuencia de la actividad del agroturismo. Se prevé que sea un impacto negativo poco significativo a nivel global dado que solo hay un máximo de 10 plazas turísticas proyectadas, por lo tanto, se considera un impacto compatible.

Se recuerda que respecto al uso de productos fitosanitarios y sus residuos, se tiene que adecuar su uso a lo establecido en el Real Decreto 1311/2012, de 14 de septiembre, por el que se establece el marco de actuación para conseguir un uso sostenible de los productos fitosanitarios. Así como también se ha cumplido con el Real Decreto 506/2013, de 28 de junio, sobre fertilizantes.

e) El potencial riesgo de incendio forestal, que se incrementa, en la fase de explotación, como consecuencia de una inadecuada conducta de los huéspedes y el personal del agroturismo respecto a actividades susceptibles de generar un conato de incendio a una ZAR de incendio con un nivel de riesgo extremadamente alto.

Según las características y la dimensión de las actuaciones del proyecto, en el EIA no se prevé un plan de evacuación en caso de incendio forestal. Sin embargo, se considera que sí que se tiene que disponer de un plano evacuación para la fase de explotación considerando el nivel de riesgo extremadamente alto de incendio.

f) Flora del entorno a las pistas de tierra de acceso al agroturismo, como consecuencia del aumento de polvo en suspensión por el tráfico de vehículos puesto que el polvo puede quedar depositado sobre la vegetación y afectar negativamente a su desarrollo por el bloqueo de los estomas. Se prevé un impacto negativo poco significativo en cuanto a su magnitud, duración, reversibilidad, que se considera compatible.

En el EsIA, no se ha considerado la afección de la flora como consecuencia del mantenimiento de las medidas preventivas propuestas para el Servicio de Gestión Forestal y Protección sobre las franjas exteriores perimetrales de seguridad sobre la acumulación de combustible vegetal antes descritas en la fase de obras. De igual manera, no se considera un impacto negativo significativo a pesar de que supone la eliminación imprescindible de cierta masa arbustiva, la premisa es mantener la máxima vegetación arbórea existente pero con una gestión y tratamiento especiales de adecuación de la configuración vegetal.

g) Fauna, como consecuencia de los potenciales ruidos producidos por los huéspedes y/o por el personal del agroturismo así como su presencia en el entorno natural que pueden derivar en pequeños cambios en su comportamiento. Sin embargo, se prevé que sea un impacto negativo poco significativo dado que la intensidad del ruido que se espera es baja y de carácter puntual, por lo tanto, un impacto compatible.

Se proponen como medidas preventivas de protección de la fauna, las medidas preventivas y correctoras adicionales siguientes:

- Controlar el acceso de los huéspedes a zonas no destinadas al alojamiento turístico.
- Mantener la zona de agroturismo como zona de alta sensibilidad acústica o zona de silencio. Para conseguir el objetivo de minimizar la producción de ruidos, se evitará la amplificación de sonidos con altavoces o aparatos similares y se informará a los huéspedes de buenas prácticas referentes a la emisión de ruidos.

h) La biodiversidad, en el EsIA se indica que el proyecto, en fase de explotación, no afecta a ningún lugar de Red Natura 2000 ni a ningún Espacio Natural Protegido y que el HIC 9320 Bosques de Olea y Ceratonia, el acebuchal (*Prasio-Oleetum sylvestris*) en Menorca, no tendrá ninguna afectación significativa dado que la actividad del agroturismo no prevé ninguna actuación vinculada sobre el acebuchal, excepto su mera contemplación.

i) El paisaje, que no tendrá ningún tipo de afectación o perturbación de la calidad paisajística dado que el paisaje intrínseco inicial se mantiene una vez se inicia y se mantiene la actividad agroturística, de acuerdo con el EsIA. Como medida preventiva para la conservación del paisaje, se propone controlar el acceso de los huéspedes a zonas no destinadas al alojamiento turístico.

j) La salud humana, se producirá un efecto positivo puesto que la actividad del agroturismo permitirá disfrutar de una estancia de calidad en un entorno totalmente natural para poder desconectar de la rutina.

k) La población, como consecuencia de la generación de ocupación laboral que supondrá un efecto positivo sobre el factor socioeconómico pero poco significativo por el número de empleados a cargo del agroturismo.

l) La red viaria sin pavimentar de la parcela, como consecuencia del aumento de tráfico de vehículos de los huéspedes y el personal



del agroturismo que puede provocar la erosión de los caminos de tierra existentes. Se prevé que sea un impacto negativo poco significativo por el bajo número de vehículos que circularán por ellos, por lo tanto, un impacto compatible pero se propone como medida correctiva la reparación inmediata de los viales en el caso de producirse desperfectos.

l) El patrimonio histórico, que no se encuentra afectado dado que las edificaciones no son bienes catalogados dentro del patrimonio histórico de Ferreries.

En lo referente al Plan de Vigilancia Ambiental (PVA), en el EsIA se indica que la finalidad del PVA es establecer un sistema que garantice el cumplimiento de las medidas preventivas y correctoras propuestas. Así mismo, también determina otros objetivos como son: medir el grado de ajuste entre los impactos previstos y los reales, hacer un seguimiento de las variables ambientales a corto, medio y largo plazo, detectar oportunamente impactos inesperados y definir medidas adicionales.

Se divide en 2 fases de seguimiento con unas directrices básicas: fase de obras y fase de explotación.

En la fase de obras se realizará el seguimiento y el control de las medidas preventivas sobre las operaciones generadoras de ruido, las operaciones de emisión de partículas, así como sobre el control de áreas de movimiento de la maquinaria, de las zonas de acopio de materiales, de la ubicación y gestión de los RCDs, de la protección de la vegetación y la fauna y de la protección frente al riesgo de incendio. Así mismo, se realizará un seguimiento del control de las medidas correctoras sobre la restauración de zonas afectadas por la circulación de la maquinaria, el desmantelamiento de las instalaciones de las obras, la limpieza de la zona de obras y del calendario de obras.

En la fase de explotación se realizará la determinación de las afecciones generadas en esta fase, la detección de afecciones no previstas y la articulación de medidas necesarias para evitarlas y corregirlas y comprobar la efectividad de las medidas propuestas.

Así mismo, el PVA está compuesto por fichas de seguimiento. Sin embargo, se echa de menos en ellas la definición y los umbrales de los indicadores que permitan hacer el seguimiento objetivo y documentado de la efectividad de las medidas correctoras y preventivas a cada una de las fases. También faltan los plazos de realización de los informes de seguimiento periódicos. Por estas razones, es necesario enmendar el PVA con las indicaciones anteriores, y una vez subsanado se tiene que enviar a la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares (CMAIB) para incluirlo en el expediente.

Conclusiones

Por todo lo anterior, se formula la declaración de impacto ambiental favorable a la realización del proyecto Agroturismo en la finca de Sant Josep, polígono 4, parcela 1 en el TM de Ferreries (Menorca) promovido por Zambra, SL dado que previsiblemente no se producirán impactos adversos significativos sobre el medio ambiente, siempre que se cumplan las medidas preventivas y correctoras, y el PVA previstos en el EIA redactado por el ingeniero agrónomo, Antoni Roca Martínez y firmado digitalmente a fecha 28 de enero de 2021, con los condicionantes siguientes:

1. Se cumplirán las medidas definidas en el informe del Servicio de Gestión Forestal y Protección de Suelo en relación a la prevención contra los incendios forestales y la gestión forestal:

a) Se tiene que adecuar y gestionar una franja de 30 metros de anchura mínima a partir del límite construido de la vivienda sin acumulaciones de combustible vegetal, pero en ningún caso hay la necesidad de eliminar la totalidad de la vegetación arbórea/arbustiva alrededor del volumen edificado. Se tendrán que respetar las especies protegidas y catalogadas dentro del Catálogo Balear de Especies Amenazadas y Especial Protección, las Áreas Biológicas Críticas y el Consejo Asesor de Fauna y Flora de las Islas Baleares y las encinas también serán objeto de prevención en las actuaciones silvícolas a llevar a cabo. Las características de la franja son las siguientes:

Arbolado:

- Distancia mínima entre copas de 3 metros.
- Distancia mínima de las copas a la vivienda de 3 metros.
- Poda de los pies arbóreos adultos a una altura mínima de 3 metros de tierra.

* Matorrales:

- Cobertura arbustiva inferior a 30%.
- No habrá pies arbustivos a menos de 3 metros de la vivienda.

b) Los restos vegetales generados se tienen que retirar o tratar en un plazo de 20 días desde su generación. Como tratamiento, se tienen que triturar los restos vegetales en vez de su quema.

c) La gestión de los residuos vegetales generados se realizará de acuerdo con la normativa de prevención de incendios forestales vigente.

d) Se tiene que priorizar la eliminación o reducción de las especies inflamables, respetando en su caso las especies protegidas.

e) Se tiene que generar unas franjas longitudinales de seguridad a los lados del vial de acceso a la vivienda de 10 metros de anchura mínima con las características descritas en el punto a. Para el resto de caminos en zona forestal, la franja será de al menos el 10% de la anchura de la vía, y tienen que tener como mínimo 1 metro a contar desde cada uno de los límites exteriores.



- f) La zona edificada tiene que disponer preferentemente de dos vías de acceso alternativas. Cuando no se pueda disponer de las dos vías alternativas, si el acceso único supera los 20 metros de longitud en terreno forestal, este tendrá que finalizar en un fondo de saco de forma circular de 12,5 metros de radio o en un espacio suficiente para maniobrar en caso de emergencia. El acceso ha de mantener unas dimensiones de una anchura mínima libre del vial de 3,5 metros.
- g) Durante la época de peligro de incendios y, en cualquier caso, cuando haya una emergencia, tiene que estar garantizado el normal desarrollo de la servidumbre de uso por parte de los servicios de prevención y extinción de incendios, prevista en el artículo 48.6 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de montes.
- h) Todas las actuaciones silvícolas tienen que tener un mantenimiento periódico para garantizar el cumplimiento de sus funciones preventivas durante todo el año, especialmente durante la época de riesgo, formalmente establecida desde el 1 de mayo al 15 de octubre de cada año.
- i) Las obras se realizarán preferentemente, siempre que sea posible, fuera de la época de riesgo de incendios, es decir, entre el 16 de octubre y el 30 de abril.

2. Se cumplirán las medidas adicionales siguientes referentes a la prevención del riesgo de incendios forestales:

- a) Se tiene que disponer de un plan de evacuación en caso de incendio forestal tanto en la fase de obras como la fase de explotación del agroturismo considerando el nivel de riesgo extremadamente alto de incendio de la parcela.
- b) Los ejemplares de acebuche de más de 15 cm de diámetro que se puedan ver afectados por las obras, serán susceptibles de ser trasplantados a otra ubicación dentro de la parcela alejados de las edificaciones, donde no comprometan la seguridad del volumen edificado, en caso de incendio forestal.
- c) Durante la ejecución del proyecto se tomarán las medidas establecidas en el artículo 8.2.c del Decreto 125/2007 sobre medidas coyunturales de prevención durante la época de peligro de incendios forestales. En lo referente a utilizar maquinaria y equipos, en terreno forestal y áreas contiguas de prevención, el funcionamiento de los que genere deflagración, chispas o descargas eléctricas susceptibles de provocar incendios forestales se tiene que cumplir con lo establecido en la Directiva 98/37/CE, de 22 de junio, relativa a la aproximación de las legislaciones de los estados miembros sobre máquinas, en cuanto a las determinaciones en relación al riesgo de incendio.
- d) Los depósitos de material y maquinaria tienen que estar siempre a una distancia mínima de 10 metros del combustible forestal existente, quedando libres de residuos.
- e) Se tiene que instruir a todo el personal sobre la existencia del riesgo de incendio forestal, las medidas preventivas y las actuaciones inmediatas a adoptar en caso de conato de incendio y tendrá que conocer el número de teléfono de emergencias 112.
- f) Se tiene que controlar el acceso de los huéspedes a zonas no destinadas al alojamiento turístico, como zonas agrícolas y forestales.

3. Se cumplirán las medidas definidas en el informe del Servicio de Estudio y Planificación de la Dirección General de Recursos Hídricos:

- a) En relación a la limpieza de las placas solares fotovoltaicas, se priorizará la limpieza en seco de las placas, para promover el ahorro en el consumo de agua.
- b) El sistema de depuración existente tiene que cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 80 y el anexo 3 del PHIB 2019 para los establecimientos de hostelería.
- c) Se atenderá a lo que dispone el artículo 2.1.c) del Decreto Ley 1/2016, de 12 de enero, de medidas urgentes en materia urbanística, dado que la zona presenta un nivel de vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos baja.

4. Respecto a la suficiencia hídrica de la actividad del agroturismo:

- a) Por el inicio de la actividad del agroturismo se tiene que obtener la concesión de aprovechamiento de aguas subterráneas para el nuevo pozo solicitado así como también, las autorizaciones correspondientes para su uso como agua de regadío y de consumo humano por parte del Servicio de Aguas Subterráneas de la Dirección General de Recursos Hídricos. La obtención de la autorización para su uso como agua potable estará vinculada al cumplimiento de los parámetros establecidos en el Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.
- b) En el supuesto de que no se pueda obtener la concesión de aprovechamiento de aguas del pozo solicitado y/o no se pueda obtener la autorización para uso de consumo humano del agua del pozo del punto anterior, el suministro de agua potable se tendrá que llevar a cabo mediante camiones cisterna o depósitos móviles que suministren agua de consumo humano, que tienen que estar autorizados e inscritos en el Registro de Entidades Gestoras de Agua de Consumo Humano gestionado por la Dirección General de Salud Pública y Participación de la Consejería de Salud y Consumo de acuerdo con el informe de Salud Ambiental de la Dirección General de Salud Pública y Participación de la Consejería de Salud y Consumo.
- c) Para reducir el consumo de agua en la fase de explotación se tienen que cumplir con las medidas preventivas y correctoras siguientes:



- Se tienen que instalar grifos y duchas con reductores de capitales, grifos termostáticos, grifos con sensores de detección de presencia e inodoros con depósitos de doble descarga.
- Se tienen que instalar contadores de agua que permitan identificar las zonas con más consumo y aplicar medidas correctoras.
- Se tienen que instalar sistemas de detección de escapes en cañerías ocultas.

5. En cuanto al tratamiento de las aguas residuales del agroturismo:

- a) La capacidad de la fosa séptica para el tratamiento de las aguas residuales tiene que ser, como mínimo, para 10 habitantes-equivalente.
- b) Antes del inicio de la actividad del agroturismo, se tiene que disponer de un informe favorable de la Dirección General de Recursos Hídricos respecto al sistema de infiltración por zanja drenante preexistente que se utiliza como sistema de evacuación del efluente de la fosa séptica. En el caso de no disponer de este informe favorable del sistema de infiltración por zanja drenante, las aguas residuales generadas de la fosa séptica se tendrán que vaciar y gestionar periódicamente por un gestor autorizado de aguas residuales para su posterior tratamiento. Se tienen que instalar en la fosa séptica detectores de nivel de capacidad que indiquen cuando se tienen que vaciar las aguas residuales.
- c) Los lodos residuales de la fosa séptica serán vaciados periódicamente por un gestor autorizado para su posterior tratamiento. Así mismo, se tienen que instalar en la fosa séptica detectores de nivel de capacidad que indiquen cuando se tienen que vaciar los lodos residuales.
- d) Se tiene que realizar un seguimiento periódico del funcionamiento de la fosa séptica y de su sistema de evacuación.

6. Para evitar el aumento de procesos erosivos en la parcela:

- a) La maquinaria y los otros vehículos tienen que circular exclusivamente por los viales de tierra sin pavimentar preexistentes. Nunca por las zonas vegetadas.
- b) Se tiene que limitar la velocidad de la maquinaria de las obras y de los otros vehículos a 15 km/h dentro de la parcela.
- c) Realizar riegos periódicos con agua regenerada en los caminos de tierra para evitar la producción de polvo en suspensión al paso de los vehículos, sobre todo en verano.
- d) Se tienen que conservar y/o restaurar, en caso de que se encuentren en mal estado las paredes secas de los bancales existentes en la parcela, respetando sus características originales, tanto en estructura y materiales utilizando exclusivamente las técnicas tradicionales de piedra en seco.

7. En cuanto a la protección de la fauna:

- a) Se tiene que mantener la zona de agroturismo como zona de alta sensibilidad acústica o zona de silencio. Para conseguir este objetivo se ha minimizar la producción de ruidos, se tiene que evitar la amplificación de sonidos con altavoces o aparatos similares y se tiene que informar a los huéspedes de buenas prácticas referentes a la emisión de ruidos.
- b) La fase de obras se tiene que ejecutar fuera de la época de reproducción de la avifauna. Es decir, no se pueden realizar entre los meses de febrero a julio, ambos incluidos.
- c) La instalación del alumbrado exterior tiene que ser de la brillantez mínima, las luminarias no tienen que tener flujo al hemisferio superior y se tienen que instalar dispositivos de detección de presencia, que tienen que ser temporizados para que la duración de la iluminación sea la mínima indispensable para garantizar la seguridad del personal y de los huéspedes del agroturismo en el exterior durante el horario nocturno.

8. Respecto al ahorro de consumo de recursos naturales:

- a) Se tienen que instalar sensores de presencia o interruptores temporales para controlar el consumo eléctrico y aprovechar al máximo la luz natural.
- b) Se tiene que realizar un mantenimiento periódico de los equipos de climatización.
- c) Se tiene que regular la temperatura de climatización.
- d) Las puertas y ventanas que den al exterior tienen que ser de doble acristalamiento para mantener la climatización interior del agroturismo.
- e) Se tienen que habilitar zonas dentro de los terrenos que utilicen ventilación natural, sombra de vegetación y evapotranspiración para conseguir el confort térmico.
- f) Se tiene que realizar un mantenimiento periódico del funcionamiento de la bomba de frío/calor y una comprobación periódica de las cañerías conductoras para detectar posibles escapes de aire.
- g) Se tiene que instalar un punto de carga eléctrica, dado que de acuerdo con la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética, en los próximos años el 100% de los vehículos de alquiler tendrán que ser eléctricos.
- h) Se tienen que poner al alcance de los huéspedes opúsculos o folletos informando sobre el espacio natural en que se encuentran, indicando medidas para protegerlo y minimizar los impactos de la afluencia de turistas en la zona. Además, se tiene que informar de



la importancia de disminuir el consumo de agua y luz y de utilizar los contenedores de residuos adecuados tanto a los huéspedes como al personal del agroturismo. Se tendrá que indicar también el BOIB de la publicación de la presente declaración de impacto ambiental.

i) Como mínimo, el 47% del suministro eléctrico total de las edificaciones tiene que provenir de la instalación fotovoltaica de acuerdo con el EIA.

j) Se tiene que registrar el consumo del agua mensual y su coste para establecer una optimización del recurso, así como elaborar y aplicar un plan de uso eficiente del agua.

k) Se tiene que registrar el consumo de energía mensual y su coste para establecer una optimización del recurso.

9. Los residuos peligrosos generados serán recogidos selectivamente y entregados para su correcta gestión a un gestor autorizado de residuos peligrosos.

10. Respecto al Plan de Vigilancia Ambiental:

a) Se tienen que incluir unos indicadores claros y específicos para hacer el seguimiento periódico y objetivo de la efectividad de las medidas correctoras y preventivas en cada una de las fases del proyecto. Además, de incluir las actuaciones que se llevarán a cabo en el supuesto de que las medidas no obtengan el resultado deseado.

b) Se tienen que incluir los plazos de realización de los informes de seguimiento periódico.

c) Se tiene que enviar a la CMAIB el Plan de Vigilancia Ambiental una vez subsanado con las indicaciones de los puntos a) y b) anteriores.

d) Se tienen que incluir y documentar todos los registros para usarlos como herramienta de control durante el funcionamiento del agroturismo sobre:

- El seguimiento periódico del funcionamiento de la fosa séptica y su sistema de evacuación
- El vaciado periódico de la fosa séptica.
- El mantenimiento periódico de los equipos de climatización.
- El mantenimiento periódico de la bomba de frío/calor y una comprobación periódica de las cañerías conductoras para detectar posibles escapes de aire.
- El consumo del agua mensual y su coste para establecer una optimización del recurso, así como elaborar y aplicar un plan de uso eficiente del agua.
- El consumo de energía mensual y su coste para establecer una optimización del recurso.
- La documentación que corrobore que se cumple con el condicionante que, como mínimo, el 47% del suministro eléctrico total de las edificaciones tiene que provenir de la instalación fotovoltaica de acuerdo con el EIA.

11. El presupuesto del proyecto tiene que incluir las partidas para la aplicación de las medidas y el seguimiento ambiental.

12. Las edificaciones existentes no se pueden ampliar.

13. No se puede perder la consideración de explotación agraria y se tendrá que justificar ante la Administración que se mantiene la actividad agraria durante la fase de explotación de la actividad de agroturismo.

Por otro lado, se recomienda:

- Que la zona edificada cuente con al menos un punto de agua exterior para su eficaz utilización por los servicios de extinción de incendios.
- Los elementos estructurales y los materiales de la construcción tienen que ser poco combustibles y se tienen que proteger aquellos puntos de posible entrada del fuego como las ventanas, protegiéndolas con doble acristalamiento y contraventanas (persianas, por ejemplo).
- Las chimeneas tienen que contar con matachispas y preferentemente estarán protegidas con una malla metálica de diámetro de luz inferior a 1 cm.
- Las vallas de las parcelas tienen que ser de materiales poco inflamables.
- En caso de que haya una zona agrícola alrededor de la construcción esta se mantendrá labrada al menos durante la época de alto riesgo como medida de prevención de incendios.
- Estudiar la viabilidad de implantar un sistema de aprovechamiento de aguas grises con el objetivo de almacenarlas, una vez condicionadas y tratadas, para su futura reutilización como aguas regeneradas para descargas de agua de los inodoros y para riego de los cultivos siempre que se cumplan con los requisitos sanitarios correspondientes y así ahorrar recursos hídricos.
- Conseguir un mayor aprovechamiento de las fuentes de energía renovable mediante la ampliación de la instalación de energía solar fotovoltaica propuesta para conseguir una calificación de eficiencia energética superior.
- Consumir productos, sobre todo alimentos, de proximidad para la actividad del agroturismo para disminuir las distancias de los transportistas al agroturismo y disminuir la correspondiente proporción de emisiones de gases de efecto invernadero gracias a realizar trayectos cortos.





- Que el riego de cultivos y zonas ajardinadas se realice preferentemente en horario de menor intensidad lumínica, a primera hora de la mañana o a última hora de la tarde, con el fin de evitar la pérdida del recurso por evaporación.

Se recuerda que:

- El agua de lluvia del aljibe del agroturismo se puede emplear para agua de riego para los cultivos y zonas ajardinadas como también para abreviar el ganado.
- El agua de consumo humano tiene que cumplir con la normativa de Salud Pública (Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano y Decreto 53/2012, de 6 de julio, sobre vigilancia sanitaria de las aguas de consumo humano de las Islas Baleares.
- Se tiene que disponer de un depósito acumulador de agua potable de capacidad no inferior a 200 litros por plaza turística en establecimientos de alojamiento rural de acuerdo con el artículo 35.5.d) de la NTT de Menorca.
- Se tiene que acreditar en el certificado de final de obra emitido por el técnico municipal correspondiente que en las viviendas contiguas o interiores al terreno forestal se han realizado las medidas preventivas de incendios forestales que establece la normativa vigente.
- Para ejecutar las actuaciones silvícolas es necesaria una autorización administrativa que tramitará el Agente de Medio Ambiente que corresponda. Como alternativa a esta autorización, el titular del terreno puede presentar una declaración responsable a la administración pública competente en materia forestal en la que se garantice el cumplimiento de las medidas expuestas en relación a las actuaciones silvícolas.
- Se tiene que disponer de extintores en todas las estancias del agroturismo.
- El titular del sistema autónomo de depuración tiene que presentar declaración responsable ante la Administración hidráulica de la instalación de este sistema, que acompañará con un documento acreditativo de adquisición e instalación, características técnicas, rendimiento y plan de mantenimiento.
- El sistema de depuración tendrá que disponer de un pre-tratamiento para la eliminación de óleos y grasas.
- Se tiene que cumplir con Real Decreto 1620/2007, de 7 diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas.
- Se tiene que cumplir con el Real Decreto 506/2013, de 28 de junio, sobre fertilizantes, y con el Real Decreto 1311/2012, de 14 de septiembre, por el que se establece el marco de actuación para conseguir un uso sostenible de los productos fitosanitarios.
- Se ha cumplir con el Real Decreto 1628/2011, de 14 de noviembre, por el que se regula la lista y catálogo español de especies exóticas invasoras.

Esta Declaración de impacto ambiental 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 obtención de la autorización.

Palma, 22 de noviembre de 2021

El presidente de la CMAIB

Antoni Alorda Vilarrubias

