

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA

CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT I TERRITORI

4130

Acord del Ple de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears sobre l'agroturisme a s'Hort de sa Font Santa, TM Ciutadella (63A/2020)

En relació amb l'assumpte de referència, i d'acord amb l'establert a l'article 41.3 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, es publica l'Acord del Ple de la CMAIB, en sessió de 28 d'abril de 2022,

DECLARACIÓ D'IMPACTE AMBIENTAL

El projecte objecte de la present proposta d'informe es tramita pel procediment d'avaluació ambiental ordinària segons el grup 10 (Projectes en espais naturals protegits) apartat 8 (Projectes d'urbanitzacions i instal·lacions hoteleres fora de les zones urbanes i construccions associades) de l'annex I de projectes sotmesos a AIA ordinària del Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears.

Per altra banda, la llei estatal Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental inclou a les instal·lacions hoteleres en sol no urbanitzable com a projectes sotmesos a AIA ordinària en el seu Annex I, Grup 9, Apartat 10 quan es desenvolupin en Espais Naturals Protegits, Xarxa Natura 2000 i Àrees protegides per instruments internacionals segons la regulació de la Llei 42/2007, de 13 de desembre, del Patrimoni Natural i de la Biodiversitat.

El projecte segueix el procediment ordinari d'avaluació d'impacte ambiental de la secció 1^a del Capítol II d'avaluació d'impacte ambiental de projectes del Títol II d'avaluació ambiental de la llei estatal, Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental per a l'emissió de la present proposta d'informe d'impacte ambiental que ens ocupa.

1. Informació del projecte: objecte, ubicació i descripció

La zona d'estudi és la finca s'Hort de Sa Font Santa de la Vall, a la parcel·la 24 del polígon 8 de Ciutadella, fa partió amb la mar al nord, la finca d'Algaiarens a l'Est, la finca Almudaina al sud i la finca Font Santa i Algaiarens a l'Oest. Es tracta de la reforma i el canvi d'ús de dos edificis existents en la finca: l'habitatge principal (ses cases) i el bouer. Els edificis reformats passaran a ser allotjaments turístics en la modalitat d'agroturisme.

Un primer edifici de 182 m² d'ús residencial amb l'any de construcció del 1890 (segons el cadastre) i que està format per dos habitatges de 48 i 33 m² i tres magatzems de 40, 45 i 16 m². I un segon edifici de 312 m² d'ús principal agrari i amb any de construcció 1989 (segons el cadastre).

Segons el projecte bàsic, l'hotel tindrà 9 unitats d'Allotjament (18 places), repartides de la següent manera: 8 places en el conjunt de les cases (4 unitats d'allotjament UA) i 8 places en el bouer (4 unitats d'allotjament) i 2 places en l'ampliació annexa (1 unitat d'allotjament). A més, es preveu la construcció d'una piscina 72 m² de mirall d'aigua.

Es tracta també de la construcció d'un altre nou edifici agrícola que ocuparà una superfície de 102,58 m² envoltat d'un pati pavimentat al voltant del mateix. En total el nou edifici agrícola i el pati pavimentat ocuparan una superfície de 341, 52 m² per guardar maquinària, i també com a magatzem i com a safareig soterrat.

El projecte bàsic de reforma de la casa i bouer i construcció de piscina per al canvi d'ús agroturisme, visat pel col·legi oficial d'arquitectes de les Illes Balears 12/00829/18 de dia 26 de juny de 2018, planteja les següents intervencions:

Casa

Eliminació de dos cossos afegits

Ampliació de la planta pis

Modificació de les obertures existents i realització de noves en les façanes excepte de la de l'oest que es manté en la configuració actual.

Construcció d'un forn de pa nou, a l'estil dels tradicionals

Augment de l'altura de la coberta

Tractament dels paraments exteriors amb morter de calç

Reconstrucció de la caseta de pedra seca de devora la sinia
Bouer
Demolició cossos afegits en els laterals oest i est
Nou volum amb el que enllaça.
Obertura d'una nova portalada amb arc a la façana sud amb les mateixes característiques que les existents
Paraments exteriors de pedra vista amb tractament hidrofugant
Pèrgola
Barbacoa

En els dos edificis es canvien les cobertes inclinades de teules àrabs amb instal·lació d'aïllament, que també es posa a les parets, nous paviments, noves instal·lacions de llanterneria, sanejament, nous banys i cuines. Nova instal·lació elèctrica amb plaques fotovoltaiques i panells solars per a aigua calenta sanitària.

Nou edifici (102,58 m²)
Magatzem
Bany
Aljub soterrat

La finca té 143,536 ha i està situada en Sòl Rústic Protegit com Àrea Natural d'Especial Interès (ANEI) i amb una gran part d'Alt Nivell de Protecció "Alzinar" (AANP), també sòl rústic protegit en la categoria d'APR d'erosió i risc d'incendis, la parcel·la es troba a Xarxa Natura 2000 LIC i ZEPA ES5310113 La Vall i l'avaluació de repercussions a aquest espai es produeix en el procediment d'avaluació d'impacte ambiental.

L'objecte principal de l'explotació agrària és el cultiu de cereals i farratge per a la pastura de ramat boví. La resta de la finca és terreny forestal. Té un ramat de 25 caps de boví. La Unitat de Treball Agrari que genera l'explotació és d'1,024 UTA i té previst generar en el futur 1,58 UTA segons les previsions de la memòria agronòmica complementària. També es volen instal·lar 72 panells solars de 2 m2 cadascun, un aerogenerador, sense indicar-ne les característiques, així com un grup electrogen de suport.

El subministrament d'aigua provindrà d'un pou existent (pendent de legalització) i de la recollida de pluvials de l'edifici agrícola, tot plegat omplirà un aljub de 63 m3 des del qual es distribuirà l'aigua a tots els edificis previ procediment de descalcificació i cloració. Finalment, el tractament de les aigües residuals es farà mitjançant un sistema de depuració autònom consistent en un equip d'oxidació total i un sistema d'infiltració mitjançant filtre verd.

L'EIA descriu l'alternativa 0 com la no realització del projecte i diu que des del punt de vista ambiental és la que menys impacte suposa. Les alternatives que inclou l'EIA són tres. A l'alternativa 1 els edificis mantenen la forma, estructura i volum. La piscina i l'edifici agrícola canvien d'ubicació, la piscina al costat de l'alzinar i el parc fotovoltaic i l'edifici agrícola més a prop del Torrent de sa Vall. A l'alternativa 2, els edificis també mantenen la forma, estructura i volum. La piscina i l'edifici agrícola canvien d'ubicació, la piscina al costat del Torrent de sa Vall l'edifici agrícola més a prop de l'alzinar i el parc fotovoltaic. L'alternativa 3 és la triada i la que segons el document ambiental genera menys impactes.

L'EIA conté diversos annexes, de dotació de serveis i instal·lacions per a la posada en marxa de l'agroturisme, estudi d'avaluació de repercussions ambientals, pressupost i mesures, etc.

2. Elements ambientals significatius de l'entorn del projecte

La finca Hort de la Font Santa té 143,54 ha, de les que, i segons el SIGPAC, 97,27 ha són forestals i 35,62 ha són terres llaurables en secà. L'entorn de la zona és agroforestal, amb boscos de pi blanc (*Pinus halepensis*) i alzines (*Quercus ilex*) i amb parcel·les de cultius en actiu. La finca està dins de l'ANEI Me-2 i es troba localitzada a l'àmbit del LIC ES5310113 / ZEPA ES0000230 La Vall. La qualitat i importància d'aquest lloc Xarxa Natura respon, d'una banda, a la nidificació de nombroses espècies de l'Annex I de la Directiva 2009/147/CE, de novembre, relativa a la conservació de les aus silvestres (Directiva aus), i, d'altra banda, a la singularitat, extensió i excepcional estat de conservació d'alguns dels seus hàbitats. Especialment rellevant és la nidificació als penya-segats costaners de l'àguila peixatera (*Pandion haliaetus*) així com la nidificació i ús de la zona interior per part del milà (*Milvus milvus*). A la finca, la qual té una qualitat ambiental extraordinària, hi nidifica, des de l'any 2019, una parella de milans i disposa de multitud de zones aptes per a la nidificació d'un elevat nombre d'altres aus protegides i/o d'interès comunitari. Un dels aspectes ecològics claus i essencials del LIC i ZEPA és el manteniment del mosaic agroforestal, en particular la continuïtat de l'activitat agoramadera.

La parcel·la té una part propera a la línia de costa amb penyals exposats a l'acció del mar colonitzats per comunitats de vegetació halòfila litoral, l'associació de *Launaetum cervicornis* i per comunitats de *Chritmo* – *Limonienion* hàbitats naturals d'interès comunitari catalogats amb el codi HIC 1240, 5320 i 5330. Després, la parcel·la té una part amb boscos d'alzinars amb pi blanc i marines arborescents amb l'associació *Ampelodesmo* – *Ericetum scopariae*. Al costat del torrent "riu de s'illot" (Torrent de sa Vall) hi ha vegetació de bardissa de

torrent amb l'hàbitat *Rubus ulmifolius* – *Crataegum brevispinum*, *Hypericum perforatum* – *Brachypodium phoenicoides*, *Tamarix africana* (92D0).

El model de combustible de l'entorn de les cases de s'hort i la bouera és majoritàriament l'1 en les zones cultivades i el 7 en boscos de barreja de coníferes, garriga i frondoses autòctones així com pinar amb pi blanc i alzinar i model combustible 6 més a prop de la mar. Forma part dels alzinars protegits segons el Decret 130/2001, de 23 novembre, i es troba classificada dins Zona d'Alt Risc d'Incendis (ZAR), segons el IV Pla 2015 a 2024 de risc d'incendis forestal a Balears.

La zona d'estudi es troba sobre la massa d'aigua 19NM01 Ferreries - Cavalleria sense aquífer important. El lloc està dins la Unitat de Paisatge número 9 del PTI de la "Tramuntana muntanyosa sobre el Triàsic" definit pel contrast entre marines i sectors de cultius.

El material geològic de la parcel·la és una petita part del quaternari de dipòsits al·luvials i col·luvials (Lloms, argiles i graves) i eolianites (calcarenites o marès) i la gran majoria és del triàsic inferior, facies Buntsandstein del tipus permotrias de gresos i lutites vermelles. Arenisca silícica amb lloms i argiles vermelles corresponents a una sedimentació de tipus fluvial amb gran desenvolupament de les estructures sedimentàries.

3. Tramitació (Resultats de l'exposició pública)

El Consell de Menorca, que ha d'efectuar la declaració d'interès general sotmet l'expedient al tràmit d'informació pública (IP) i requereix l'emissió d'informes als organismes interessats i a les administracions afectades. La Resolució de Xarxa Natura 2000 de data 08/01/2020 del director general d'Espais Naturals i Biodiversitat informa que el projecte es troba subjecte a avaluació ambiental i que l'avaluació de repercussions ambientals es farà dins el procediment d'AIA i que s'ha d'iniciar la tramitació a la CMAIB.

La Direcció Insular d'Ordenació Territorial del Consell Insular de Menorca sol·licita informes a les següents administracions:

- Consell de Menorca (CIME):

- + Departament de Cultura, Educació, Joventut i Esports -Servei de Patrimoni Històric
- + Departament d'Ordenació Turística
- + Direcció Insular d'Economia - Servei d'Agricultura

- Govern de les Illes Balears (GOIB):

- + D.G. d'Espais Naturals i Biodiversitat de la Conselleria de Medi Ambient i Territori:

- * Servei de Planificació al Medi Natural
- * Servei de Protecció d'Espècies

- + D.G. Recursos Hídrics de la Conselleria de Medi Ambient i Territori:

- * Servei d'Estudis i Planificació
- * Servei de Gestió del Domini Públic Hidràulic

- Ajuntament de Ciutadella

El dia d'avui els informes que consten a l'expedient que s'han sol·licitat durant el període d'exposició pública, són els següents:

- Informe del Servei de Patrimoni (Consell de Menorca)

El Servei de Patrimoni Històric (04/12/2019) realitzà un informe tècnic amb diversos apartats, antecedents, fonaments del dret, una sèrie de consideracions tècniques. Conclou que recomana informar favorablement la declaració d'interès general per a l'agroturisme de l'Hort de la Font Santa amb la condició que el projecte executiu incorpori una sèrie de prescripcions.

Atès aquest informe el Departament de Cultura, Educació Joventut i Esports del Consell Insular de Menorca resol informar favorablement mitjançant la resolució número 88 de 05/12/2019 amb la condició que el projecte executiu incorpori les set prescripcions de la conclusió de l'informe del servei de Patrimoni Històric.

- Informe del Servei de Protecció d'Espècies (D.G. d'Espais i Biodiversitat de la Conselleria de Medi Ambient i Territori del GOIB)

La tècnica del SPE amb el vistiplau del cap de Servei emet un informe amb data 10/01/2020 en el qual s'informa favorablement el projecte amb un condicionant sobre les espècies de flora protegida a les zones d'apilament de materials i el pas de maquinària.

**- Informe del Servei de Planificació al Medi Natural (SPMN) referent al projecte dins la LIC i ZEPA ES5310113 La Vall.**

Realitzat en data 18/08/2020 pel tècnic del servei amb el vistiplau de la cap de secció IX. L'informe inclou uns antecedents, la descripció del projecte, catorze consideracions tècniques en relació amb els espais de la Xarxa Natura 2000 i unes conclusions. Finalitza especificant que sempre que es compleixin determinades mesures addicionals a l'EIA no es preveu que aquest projecte pugui causar perjudici a la integritat del LIC i ZEPA ES5310113 La Vall. Informa favorablement el projecte a l'àmbit del LIC i ZEPA sempre que es compleixin una sèrie de condicionants.

- Servei de Gestió del Domini Públic Hidràulic- Aigües Superficials (D.G. de Recursos Hídrics de la Conselleria de Medi Ambient i Territori del GOIB)

En data 10/09/2020 el cap de negociat VII amb el vistiplau del cap del Servei d'Aigües Superficials emet un informe en el qual s'inclouen antecedents, dades del projecte, fonaments del dret, quatre consideracions tècniques i unes conclusions. Conclou l'informe amb "Als efectes de l'article 37 de la Llei 6/1997 de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears s'informen favorablement les obres, activitats i usos presents d'acord amb la LA, el RDPH i el PHIB vigents, pel que fa al Domini Públic Hidràulic de les aigües superficials, a les zones de protecció (servitud i policia) i a zones inundables o potencialment inundables."

- Servei d'Agricultura (Consell Insular de Menorca)

L'informe del tècnic agrícola del CIM amb data 30/07/2020 consta d'antecedents, fonaments del dret i del cos de l'informe pròpiament dit en el qual es fa una descripció del projecte i una sèrie de consideracions respecte a la titularitat de l'Agroturisme, la necessitat que l'explotació sigui preferent, sobre els edificis inclosos en l'explotació i sobre la justificació agronòmica de la nova construcció i les seves instal·lacions. Finalment, com a conclusió diu que perquè el Servei d'Agricultura pugui emetre informe favorable s'han de solucionar una sèrie de punts.

- Servei de Gestió d'Aigües Subterrànies (D.G. de Recursos Hídrics de la Conselleria de Medi Ambient i Territori del GOIB)

En data 12/07/2021 la cap de negociat d'Aigües Subterrànies emet un informe en el qual s'inclouen antecedents, consideracions i conclusions. Esmenta que la tramitació de l'expedient no es troba concloua, però una vegada revisada la documentació i d'acord amb la normativa aplicable, es pot concloure que la tramitació podrà ser favorable, previs tràmits oportuns que és un informe favorable (i preceptiu) de sanitat entre altres tràmits. Conclou que consta la sol·licitud de sondeig per l'aprofitament d'aigües subterrànies per a usos de reguiu, la qual es troba en tramitació i actualment no resolta. No consta cap petició per a ús d'agroturisme. D'acord amb la normativa aplicable es podria tramitar un aprofitament d'aigües subterrànies per a usos d'agroturisme, sempre que s'obtingui informe favorable de sanitat, el qual és preceptiu per a poder autoritzar l'aprofitament.

- Informe del Servei d'Ordenació Turística (Consell de Menorca)

El Servei d'Ordenació Turística (25/11/2021) realitzà un informe tècnic amb diversos apartats, I. Antecedents, II. Anàlisi del projecte, III. Normativa d'aplicació i IV Informe.

Conclou que s'emet un informe favorable sobre la viabilitat tècnica amb relació a la normativa turística del projecte bàsic de reforma d'habitatge i bouera i nova piscina per a canvi d'ús a allotjament d'agroturisme.

-Servei d'Agricultura (Consell Insular de Menorca)

L'informe del tècnic agrícola del CIM amb data 17/03/2022 consta d'antecedents, fonaments del dret i una part de l'informe sobre deficiències en el qual hi ha quatre apartats amb una sèrie de consideracions. La primera sobre el Promotor, la segona sobre la inscripció com a explotació preferent en el Registre Insular Agrari (RIA) de Menorca, la tercera justificació que la parcel·la cadastral 07015A00800024, les edificacions agrícoles i l'habitatge de la finca Hort de sa Font Santa formen part de l'explotació Hort de sa Font Santa SRM, la quarta sobre la justificació que la funció de l'edifici de nova planta és únicament agrícola. Finalment, com a conclusió diu que perquè el Servei d'Agricultura pugui emetre informe favorable a aquesta declaració d'interès general s'ha d'incloure una sèrie de documentació a l'expedient.

El certificat d'exposició pública del Consell Insular de Menorca especifica el termini d'IP, des de 09/12/2019 fins al dia 28/01/2020, i indica que, dins aquest termini, es varen presentar al·legacions del Grup Balear d'Ornitologia i Defensa de la Naturalesa, secció insular de Menorca i el particular Josep Triay Vidal.

- Escrit d'al·legacions de GOB Menorca RE núm. 32518 de data 17/12/2019.

L'escrit d'al·legacions fa referència al requisit de vinculació agrària indicant que a l'expedient no es demostra la condició de preferent essent aquest un requisit per a l'activitat. Sobre els edificis demana que es comprovi el nivell de significació que té l'activitat agrària i en relació amb

les ampliacions comprovar el compliment de la Llei agrària. Respecte el Decret 39/2015 apunten que només els titulars de l'explotació poden dur a terme l'activitat i segons la informació del projecte sotmès a exposició pública el propietari dels terrenys no es demostra que sigui el titular de l'explotació agrària.

- Escrit d'al·legacions de Josep Triay Vidal RE núm. 1501 de data 24/01/2020.

L'escrit d'al·legacions sol·licita que es tinguin en compte i conté quatre punts. El primer fa referència al sòl rústic d'alt nivell de protecció i la comunitat faunística representativa i la manca de referència al projecte sobre la massificació de la zona de la Vall i el punt privilegiat al centre de la Vall on està la finca objecte del projecte. En segon lloc, fa referència a les construccions i la descripció que en fa el projecte sobre el seu estat de conservació. En tercer lloc, fa menció dels recursos hídrics i el sanejament, així com del Torrent de la Vall/Bassa de la platja des Bot. Finalment, en quart lloc, finalitza indicant que la proposta no es planteja per renovar i fer eficient l'activitat agrícola sinó per l'oportunitat de les rendes turístiques i la ubicació privilegiada dels immobles en un dels millors espais naturals de l'illa.

DOCUMENTACIÓ TRAMESA PEL PROMOTOR PER ESMENAR DEFICIÈNCIES

- Memòria agronòmica complementària Febrer 2022
- Memòria agronòmica per a la justificació de la necessitat d'aigua de la finca agrícola Febrer 2022
- Escriptura de constitució de societat de responsabilitat limitada denominada GESHORT S.L. (1475) a 04/12/2020
- Contracte de Societat Rural Menorquina canvi de soci titular.
- Explotació registrada amb el nº 18929 com a explotació general amb la sol·licitud d'alta en el Registre General d'Explotacions Agràries de les Illes com a Preferent realitzada el 24/01/2022.
- Poder apud amb data 21/12/2020.
- Sol·licitud de D. Antonio Roca Martínez que en contestació a les deficiències detectades pel tècnic agrícola del Consell de Menorca.

Consideracions tècniques

1.- La modalitat turística "agroturisme" està contemplada com activitat complementària en la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears en els articles 95 i 96. La matriu d'usos de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i mesures tributàries considera que es tracta d'activitats complementàries, i com a tal, és un ús condicionat segons el PTI de Menorca en Àrea Natural d'Especial Interès, per tant, està subjecte a la declaració d'interès general segons l'article 26.1 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears.

2.- La matriu d'usos del sòl rústic del PTI Menorca per ANEI considera els agroturismes com a activitat complementària condicionada a què sigui sobre edificacions existents. Segons la Llei 8/2012, de 9 de juliol, de turisme de les Illes Balears: "Agroturismes: són els establiments que presten el servei d'allotjament turístic i estan ubicats en edificacions construïdes abans de l'1 de gener de 1960, situades en sòl rústic i en una finca o finques que tinguin una superfície mínima de terreny de 21.000 m² i que constitueixin una explotació agrària, ramadera o forestal preferent."

3.- La NTT diu en l'article 35.3 els agroturismes respectaran el que disposa a l'article 43 i 44.1 de la llei de turisme de les Illes Balears i compliran, a més, les condicions següents: a) "L'agroturisme i l'hotel rural han de constituir-se sobre una explotació agrària, ramadera o forestal en funcionament efectiu, segons un certificat expedit per la conselleria competent, que permeti el manteniment del paisatge i la conservació del medi natural i rural com requisit indispensable per a l'obtenció la llicència d'obertura".

4.- La finca té 143,536 ha i està situada en Sòl Rústic Protegit com Àrea Natural d'Especial Interès (ANEI) i amb una gran part d'Alt Nivell de Protecció "Alzinar" (AANP), també sòl rústic protegit en la categoria d'APR d'erosió i risc d'incendis, la parcel·la es troba a Xarxa Natura 2000 LIC i ZEPA ES5310113 La Vall i l'avaluació de repercussions a aquest espai es produeix en el procediment avaluació d'impacte ambiental.

5.- L'informe del tècnic agrícola amb data 30/07/2020 del Servei d'Agricultura del Consell de Menorca en relació amb la titularitat de l'Agroturisme especifica que l'explotació agrària i l'agroturisme han de tenir el mateix titular. Segons la documentació que consta en el moment de la redacció de l'informe, l'entitat "Hort de Sa Font Santa SRM" és una societat composta per dos socis, un titular que aporta les terres, gràcies a un contracte d'arrendament fet amb el propietari, i una sòcia cultivadora. El promotor i propietari de la finca no és cap d'aquests dos socis i no forma part de la SRM. A més, cita el contingut íntegre de l'article 95 de la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears del capítol III d'activitats complementàries agroturístiques i d'agricultura de lleure. En referència a aquesta disposició l'article finalitza de la següent manera: "En coherència amb el caràcter complementari d'aquestes activitats, les rendes que generin s'han d'integrar en els resultats de l'explotació agrària preferent i, per tant, en cas que el titular sigui qualsevol de les formes associatives contemplades a l'article 5.3 d'aquesta llei, els beneficis s'han d'atribuir als socis en proporció a la seva participació". En aquest cas la Societat Rural Menorquina que figura a aquest apartat de l'article.

6.- L'informe del tècnic agrícola amb data 30/07/2020 del Servei d'Agricultura del Consell de Menorca en relació amb la necessitat que l'explotació sigui preferent cita l'article 93 d'activitats complementàries de la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears i la

disposició addicional catorzena de la Llei 12/2017 de 29 de desembre d'Urbanisme de les Illes Balears que especifiquen que l'activitat complementària d'agroturismes només es pot dur a terme en explotacions catalogades com preferents. Segons l'informe compleix amb les condicions però en el Registre d'Explotacions Agràries de Menorca, l'explotació apareix inscrita com a explotació general i no com preferent i segons la llei agrària vigent la inscripció al registre respectiu (art.12.2) és un requisit indispensable per a l'inici i exercici de les activitats agrària i complementària.

7.- L'informe del tècnic agrícola amb data 30/07/2020 del Servei d'Agricultura del Consell de Menorca en relació amb els edificis inclosos en l'explotació demanen l'aclariment sobre si “ses cases de s'Hort” formen part de l'explotació Hort de Sa Font Santa SRM, ja que a les parcel·les esmentades només hi ha una edificació de 312 m2 que és la bovera. A més, segons el contracte d'arrendament fet entre Squella i Capó:

“Primero. Finca. La parte arrendadora arrienda a la parte arrendataria la finca descrita anteriormente HORT DE SA FONT SANTA, compresiva del polígono VII parcela 21 (sic) y polígono VIII parcela 24 del Catastro de Rústica, referencia catastrales 07015A007000810000OB y 07015A008000240000OY, incluyéndose la boyera y edificaciones agrícolas y excluyéndose del arrendamiento la vivienda, tanto del payés como del propietario (...)”

8.- L'informe del tècnic agrícola amb data 30/07/2020 del Servei d'Agricultura del Consell de Menorca en relació amb la justificació agronòmica de la nova construcció i les seves instal·lacions demanen una explicació sobre la justificació del canvi d'ús de la bovera i la necessitat de construcció d'un nou edifici per a l'explotació agrícola a causa de la diversificació de cultius que consisteix en 2800 m2 de fruiters i no diu res sobre l'horta per a la producció de verdura. Respecte a les necessitats hídriques només han justificat les instal·lacions vinculades a l'ús d'agroturisme i no s'aclareix si el pou té autorització o concessió, de quina dotació d'aigua es disposarà, o quin ús o destinació autoritzada tindrà l'aigua del pou (ús regadiu, ramaderia, domèstic, hort petit, turístic, etc) essent informació imprescindible per saber quins cultius es poden regar, quina superfície i com serà la diversificació dels cultius. Respecte a la ubicació de la piscina assenyalen que es comparteix amb la plantació de fruiters. Finalment, respecte a la introducció de nous cultius que precisen reg indica que s'ha de tenir en compte que segons l'article 33.2 de la Normativa del Pla Especial de Protecció de l'ANEI Me 2 “La Vall” de Menorca: “En els territoris compresos dins de les unitats de conreu en el pla no es permet la transformació dels conreus extensius actuals de secà en regadiu, excepte quan aquest es produeix gràcies a la reutilització d'aigües depurades.”

9.- L'informe del tècnic agrícola amb data 17/03/2022 del Servei d'Agricultura del Consell de Menorca en relació amb la Promotor indica que l'article 3.1 del Decret 39/2015 estableix que les activitats agroturístiques només les poden dur a terme titulars d'una explotació agrària preferent. La titular de l'explotació és Hort de Sa Font Santa SRM i fins ara l'expedient NUI 16/2019 consta com a promotor el Sr. Ricardo Squella Duque de Estrada.

10.- L'informe del tècnic agrícola amb data 17/03/2022 del Servei d'Agricultura del Consell de Menorca en relació amb la Inscripció com a explotació preferent en el Registre Insular Agrari (RIA) de Menorca indica que:

“L'article 93 de la Llei agrària únicament es pot dur a terme en explotacions catalogades com a preferents. Avui dia, Hort de Sa Font Santa SRM consta inscrita en el RIA amb el núm. 18929. Està catalogada com explotació general, i no com a preferent.”

11.- L'informe del tècnic agrícola amb data 17/03/2022 del Servei d'Agricultura del Consell de Menorca en relació amb la Justificació que la parcel·la cadastral 07015A00800024, les edificacions agrícoles i l'habitatge de la finca Hort de Sa Font Santa formen part de l'explotació Hort de Sa Font Santa SRM indica que:

“En consonància amb els punts anteriors i segons l'article 5.1.q) de la llei 3/2019, perquè pugui implantar-se un agroturisme en l'habitatge de la finca, l'habitatge ha de considerar-se un element de l'explotació, i l'aprofitament i la utilització de l'immoble ha de correspondre al titular de l'explotació, és a dir, a la societat Hort de Sa Font Santa SRM.

En l'escriptura de constitució de la societat denominada “Geshort SL” (soci titular de Hort de Sa Font Santa SRM des del contracte de data 31/12/2021) consta que la finca que aporta el Sr.Squella és la parcel·la 81 del polígon 7 de Ciutadella, de referència cadastral 07015*007000810000OB. Aquesta parcel·la no es correspon amb la parcel·la on es preveu instal·lar l'agroturisme.

D'altra banda, avui dia, en el RIA consta com a base territorial de l'explotació Hort de sa Font Santa SRM el conjunt de recintes SIGPAC 1,4,6,24,48,49,50 i 51 de la parcel·la 24 del polígon 8. Segons la memòria agronòmica, l'habitatge, el bouer i la zona 1 de fruiters es localitzen en els recintes 16 i 46, i la zona 2 dels fruiters en el recinte 11. Però els recintes, 11, 16 i 46 no estan inclosos en la base territorial de Hort de Sa Font Santa SRM que consta en el RIA.”

Per tant, entre altres qüestions la parcel·la de Geshort S.L. no és la parcel·la on es preveu instal·lar l'agroturisme i els recintes de l'ampliació de l'activitat agrícola amb fruiters no estan en la SRM que consta al registre.



12.- Segons la Llei 8/2012, de 9 de juliol, de turisme de les Illes Balears:

“Agroturismes: són els establiments que presten el servei d'allotjament turístic i ubicats en edificacions construïdes abans de l'1 de gener de 1960, situades en sòl rústic i que disposen d'una finca o finques que tinguin una superfície mínima de terreny de 21.000 m² i que constitueixin una explotació agrària, ramadera o forestal preferent.”

L'informe del Servei d'Ordenació Turística amb data 25/11/2021 del Consell de Menorca en relació amb l'apartat II. Anàlisi del projecte indica que:

“Les parcel·les cadastrals que formen la finca on es desenvoluparà la implantació de l'agroturisme són les següents:

07015A008000240000OY –segons cadastre - edificació amb ús agrari de 312 m² és de l'any 1989

000100200EE83A0001QJ- segons cadastre- Habitatge de 182 m² és de l'any 1890.”

En canvi, a l'apartat IV. Informe diu:

“D'acord amb la consulta de dades espacials de l'IDE Menorca amb les fotos aèries de l'any 1956, es comprova que l'edifici principal i el bouer són construccions existents l'any 1956.”

Segons el “Projecte bàsic de reforma de l'habitatge, la bovera i la nova piscina per al canvi d'ús a allotjament d'agroturisme” segellat 12/00829/18 a l'apartat d'antecedents i condicions de partida diu:

“La existencia del huerto y sus construcciones ya queda descrita a finales del s.XIX en el “Die Balearen”. En la fotografía aérea de 1956 aparecen las construcciones principales, caminos de acceso y linderos actuales. Las diferentes construcciones, con sus anexos, ya aparecen en su estado actual en la planimetría de 1984 que sirve de base para el vigente PGOU de Ciutadella y en la ortofoto de 1989.”

L'informe del Servei d'Ordenació Turística del Consell de Menorca en relació amb l'apartat IV. Informe indica que el contingut de la disposició addicional segona (superfície construïda) que estableix que ha de ser igual o superior al 50% de la superfície total construïda que es dedica a l'ús principal de l'activitat d'allotjament. Repeteix que d'acord amb l'IDE Menorca l'edifici principal i el bouer són construccions existents l'any 1956 i especifica que l'edifici principal té una superfície construïda de 219,57 m² i el bouer 237, 80 m² fent un total de 457,37 m² i segons el projecte presentat la superfície que es dedica a l'activitat turística és de 523,25 m². Conclou que el 87,41 % de la superfície que es dedica a l'activitat d'allotjament va ser construïda abans de l'1 de gener de 1960 complint amb la condició establerta per la disposició addicional segona del Decret 39/2015.

Segons la memòria, les cases de s'hort tenen una superfície construïda actual de 229,40 m² i tendran una superfície final de 219, 57 m² i el bouer té una superfície construïda de 315,45 m² i tindrà una superfície de 303,68 m² que sumen 523,25 m².

La piscina tindrà una làmina d'aigua de 72 m² i tindrà un pavimentat al voltant de la mateixa que juntament amb l'àrea de la làmina d'aigua fa 216 m².

13.- Segons l'article 96 de la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears les activitats agroturístiques només es podran dur a terme en edificacions legalment existents que es podran reformar però no ampliar per albergar la nova activitat. El projecte inclou la incorporació d'un nou cos d'edificació per a l'activitat agrícola, també inclou la demolició de dues zones annexes a la bovera, i segons les dades del projecte no suposarà un increment de volum.

Segons l'informe del tècnic agrícola amb data 17/03/2022 del Servei d'Agricultura del Consell de Menorca en relació amb la justificació que la funció de l'edifici de nova planta és únicament agrícola indica:

“D'acord amb l'article 96 de la Llei 1/2019, l'exercici de l'activitat complementària d'agroturisme només pot tenir lloc en edificacions existents. D'aquesta manera, el nou edifici agrícola no pot incloure instal·lacions al servei de l'agroturisme, de la piscina o dels jardins, com caldera, descalcificadors o sistemes de cloració d'aigua. Aquestes instal·lacions vinculades al funcionament de l'establiment turístic haurien de projectar-se en construccions ja existents en la parcel·la, com el bouer o l'habitatge.

D'acord amb l'article 112.1.b de la Llei 3/2019, l'adequació de les edificacions al desenvolupament efectiu de l'activitat s'ha de limitar a la que sigui necessària. En la memòria agronòmica es diu que la part de l'edifici és necessària per al cultiu de fruiters, concretament com a magatzem de materials relacionats amb la collita de la fruita. Avui dia, no s'ha fet cap plantació de fruiters en l'explotació.”

Segons el document ambiental, a l'apartat 6.2.1 de fase d'execució (pàg: 45) la nova construcció d'edifici agrícola acollirà la bugaderia entre altres serveis.

14.- La zona on estan situats els edificis es troba a una part de la parcel·la molt propera a la zona amb risc d'incendi molt alt que és AANP. Allà, al costat del bosc amb risc d'incendi molt alt s'ha projectat el parc fotovoltaic de 72 panells de 2m2 cadascun i l'aerogenerador. La situació del grup electrogen de suport no està localitzada en els plànols. Segons el document annex de dotació de serveis no s'instal·laran boques d'incendi, ja que la superfície dels edificis és inferior a 1000 m2 i no s'instal·laran hidrants, ja que la superfície dels edificis destinada a residencial públic és inferior a 2000 m2.

15.- El Servei de Planificació del Medi Natural (SPMN) en les seves consideracions tècniques en relació amb els espais de la XN2000, a la número 12, indica que:

“els aerogeneradors poden suposar una amenaça per a les aus i quiròpters del lloc, per tant, en cap cas s'ha de permetre la seva instal·lació”.

“pel que fa al grup electrogen caldria especificar les característiques tècniques, l'impacte acústic que pot produir i les mesures protectores que s'adoptaran per minimitzar-lo”.

En aquest sentit, mentre no s'aporti aquesta documentació no s'hauria de permetre la instal·lació d'aquest grup electrogen. Finalment, a les conclusions informa favorablement amb el condicionant que en el cas de voler perseverar en la instal·lació s'hauran d'avaluar els impactes.

16.- Segons la documentació presentada, la finca no compta amb subministrament elèctric a peu de parcel·la, però no serà necessària la instal·lació de noves esteses, ja que s'ha previst dotar-la d'una instal·lació completa d'energia elèctrica renovable. El subministrament elèctric es realitzarà mitjançant la instal·lació de plaques fotovoltaïques i panells solars per aigua calenta sanitària, un aerogenerador i suport d'un grup electrogen. Segons la previsió de potència i l'apartat de justificació de l'article 35 de la NTT del document “memòria de dotació de serveis i instal·lacions per a l'entrada en servei de l'agroturisme a la finca Horts de sa Font Santa” amb data 2018, les 72 plaques amb potència nominal de 340 Wp suposaran el 20,7 % del subministrament energètic. L'aerogenerador ha quedat desautoritzat pel SPMN suposant una amenaça per la fauna. En cas de voler perseverar en la instal·lació del grup electrogen es presentarà com una modificació del projecte atès que està a un lloc Xarxa Natura 2000 i s'hauran de detallar les característiques tècniques, la ubicació, etc., així com avaluar-ne els impactes i proposar mesures correctores i protectores per mitigar-los.

17.- La instal·lació fotovoltaica és de tipus A, amb una ocupació territorial inferior a 0,3 ha i potència no superior a 100 kw. La zona on es vol implantar és una zona d'exclusió segons els mapes d'aptitud fotovoltaica del PDSEIB per ser un lloc XN2000. Per tant, la seva implantació, segons l'article 36.4.1 queda restringida exclusivament a la implantació en espais degradats, terrenys de baixa productivitat agrícola o altres llocs quan estigui lligada a l'ús o servei públic. I segons l'article 36.4.2 el seu desenvolupament quedarà condicionat a l'obtenció de la declaració d'interès general o d'utilitat pública d'acord amb els procediments establerts.

Tenint en compte que l'autoabastiment amb plaques és preferible a la implantació d'una estesa elèctrica, es proposarà un increment de la quantitat de plaques amb la finalitat de cobrir major quantitat de demanda, així com la millora de la potència nominal de les plaques solars. La implantació en una superfície de baixa productivitat agrícola s'ha de dur a terme per tal de donar compliment a la normativa sectorial energètica. Aquestes plaques addicionals se situaran, en cas de complir amb la normativa, al mateix indret on s'ha suggerit implantar el parc fotovoltaic. L'aerogenerador ha quedat desautoritzat pel SPMN suposant una amenaça per la fauna i el grup electrogen condicionat a passar una nova avaluació de repercussions del projecte en cas de perseverar en la instal·lació d'aquest. Malgrat que la normativa no contempli la instal·lació d'un hidrant, es demanarà la seva implementació per la situació de la dotació de serveis energètics i la proximitat a la massa boscosa.

18.- La plana geomorfològica d'inundació del Riuet de s'Illot (Torrent de sa Vall) està propera. Segons l'informe del Servei d'Aigües Superficials (Gestió del DPH) en el seu apartat de la zona considerada inundable o potencialment inundable: d'acord amb les dades de la capa de “Zones susceptibles de patir inundacions de manera natural”, obtingudes del treball de Bernadí Gelabert, contingudes en IDEIB, el projecte no es troba en una zona potencialment inundable. Segons l'informe d'Aigües Subterrànies la sol·licitud de sondeig per l'aprofitament d'aigües subterrànies per a usos de reguïu es troba en tramitació i actualment no resolta. No consta cap petició per a ús d'agroturisme. D'acord amb la normativa aplicable es podria tramitar un aprofitament d'aigües subterrànies per a usos d'agroturisme, sempre que aconseguessi un informe favorable de sanitat, el qual és preceptiu per a poder autoritzar l'aprofitament.

19.- Pel tractament de les aigües residuals, l'agroturisme comptarà amb un sistema depuració d'Oxidació Total, l'efluent de les aigües depurades anirà per infiltració a una zona verda. L'EIA considera que:

“la única afecció que puede suponer el proyecto durante la fase de funcionamiento es un aumento de los consumos hídricos para la zona, aunque viendo que la zona no se encuentra asociada a ninguna masa de agua subterránea, este consumo no ha de suponer ninguna afectación en cuanto a posible variación de niveles freáticos”

Per altra banda, la memòria agronòmica per a la justificació de la necessitat d'aigua de la finca agrícola Hort de sa Font Santa de Febrer 2022, a l'apartat de justificació del cabal i volum sol·licitat, diu:

“En primer lugar, citar que la ubicación de la perforación se encuentra situada en una masa de agua subterránea clasificada “no massa” según lo establecido en el Plan Hidrológico de las Baleares (PHIB) 2019. Se tiene como concepto de no masa de agua, lo definido en el artículo 7, el volumen de agua diferenciable por sus características hidrogeológicas, geomorfológicas, fisicoquímicas, biológicas y fisiográficas, de modo que puede representar una unidad a efectos de gestión.

Según el punto 4 del artículo 129 “Limitaciones” del PHIB 2019 – No se podrán otorgar nuevas autorizaciones y concesiones en las masas de agua subterránea en mal estado cuantitativo. Solo se podrán autorizar en el resto de masas, independientemente de su estado químico. En este caso, al no estar catalogada como ninguna masa, no se aplica ninguna limitación”

Aquestes consideracions són poc objectives, ja que el fet d'abocar les aigües depurades a un indret on abans no s'hi abocaven aigües depurades no es considera innocu malgrat que aquestes aigües tinguin un tractament. És un impacte de la fase de funcionament del projecte. Per altra banda, el fet que no hi hagi cap massa associada no vol dir que no hi hagi cap classe de limitació. Això vol dir que el tipus de material que conforma aquella part de l'illa no permet l'existència d'aqüífers importants des del punt de vista econòmic (abastiment de poblacions). En aquest sentit, estan subjectes a allò que determini l'administració competent en el recurs.

20.- El consum d'aigua de 140 l/persona/dia per part de les places turístiques es considera poc realista, ja que el càlcul de 300 o 400 l/persona/dia és més adient per a zones turístiques.

21.- Els recurs hídric s'obtindrà del propi pou mitjançant una canalització d'aigua des del pou de la sinya fins l'aljub de 63 m3 soterrat de l'edifici nou. Segons l'informe del Servei de Gestió d'Aigües Subterrànies, consta una sol·licitud de legalització de pou existent amb número d'expedient A_S_14823 i data d'entrada 8 de desembre de 2020. Els paràmetres sol·licitats són 7.000 m3/any, 1 l/s, usos: reguiu i no consta l'ús d'agroturisme. D'acord amb la normativa aplicable es podria tramitar un aprofitament d'aigües subterrànies per a usos d'agroturisme, sempre que s'obtingui informe favorable de sanitat, el qual és preceptiu per a poder autoritzar l'aprofitament. També es farà la recollida de pluvials de cada edifici a més de restaurar i ampliar un safareig de 30 m3 que se destinarà a la recollida de pluvials. La piscina s'omplirà una sola vegada procedint a reciclar l'aigua mitjançant circuit tancat. La depuradora i el sistema d'evacuació per zona verda estaran situades a menys d'un kilòmetre de les zones inundables del torrent.

22.- D'acord amb la normativa acústica i de protecció del medi nocturn, la parcel·la afectada pel projecte queda inclosa dins una zona de silenci i de fosc, per formar part de la XN2000.

23.- L'article 22 de la Llei 12/1998 del patrimoni històric de les Illes Balears estableix que els propietaris de béns integrants del patrimoni històric els han de protegir i custodiar i els poders públics han de promoure la conservació i millora d'aquests béns. D'acord amb l'article 66 de la mateixa llei són béns immobles de caràcter etnològic les edificacions, les instal·lacions, les parts o els conjunts d'aquestes, el model dels quals és expressió de coneixements adquirits, arrelats i transmesos consuetudinàriament i l'estil dels quals s'acomoda, en conjunt o parcialment, a una classe, tipus o forma arquitectònics utilitzats tradicionalment per les comunitats o grups de persones. La casa de l'Hort de la Font Santa consta en el Catàleg de patrimoni històric del Pla Especial de Protecció de l'ANEI Me-2 “La Vall” (PEP), amb el codi FOS-E05 i el nom de “Caseta de l'Hort de la Vall” i segons la fitxa la proposta de conservació és conservar o mantenir. En el mateix catàleg, amb el codi FOS-E04, la sinya que hi ha devora la casa i que ja va anomenar l'Arxiduc Lluís Salvador en la seva obra de finals del segle XIX situant-la dins un bosqueró de llores. Es tracta del pou que dona nom al lloc i que té a sobre l'estructura de la sinya. L'accés a la casa objecte del projecte travessa el torrent de la Vall per un pont que consta en el catàleg del PEP esmentat amb el codi FOS-E01 així com en l'inventari de protecció del patrimoni etnològic del PGOU de Ciutadella amb el mateix codi FOS-E1. En ambdós catàlegs la proposta de protecció és el manteniment. La normativa del PEP prohibeix la demolició total o parcial de la paret seca excepte quan es tracti d'obrir portells i portalades. I l'article 78 permet la rehabilitació de la paret seca sempre que s'executi respectant els seus valors constructius (materials i sistema). També hi ha una era que no s'afectarà amb el projecte. Aquesta intervenció s'ha autoritzat pel CIM d'acord amb l'establert a l'article 74.3 amb condicionants específics concretats a l'informe del Servei de Patrimoni Històric amb data 04/12/2019. El Programa de Vigilància exposa que si en la fase de moviments de terres es produeixen troballes arqueològiques s'avisarà a l'organisme competent.

24.- L'estudi d'incidència paisatgística analitza el paisatge de la UP 9 des de la visual del Camí de Cavalls i exposa que les obres no suposaran la realització de desmuntis ni d'eliminació de vegetació. Segons l'informe de Patrimoni Històric del CIM de data 04/12/2019 a la consideració tècnica número 5 “la ubicació del nou edifici agrícola i de la piscina és adequada ja que permet la seva integració en l'entorn en ser lloc amb depressió sobre el terreny o amagats per la vegetació”

25.- Els impactes derivats del projecte a la fase de construcció / obres tendran a veure amb la reforma de les edificacions, la construcció d'un nou edifici i la piscina, l'adequació de les zones exteriors, l'eliminació de vegetació, la presència de maquinària i el transport de materials. Els impactes de la fase de funcionament tendran a veure amb el trànsit de vehicles, l'augment de la presència humana i els impactes derivats d'aquesta presència com l'increment del renou, del consum de recursos, de residus per gestionar, de contaminació lumínica, l'augment de factors de risc...

Conclusions

Per tot l'anterior, es proposa formular la declaració d'impacte ambiental favorable a la realització del projecte d'agroturisme a s'Hort de sa

Font Santa de la Vall, polígon 8, parcel·la 24, al TM de Ciutadella a sol·licitud de Ricardo José Squella Duque Estrada, al concloure's que previsiblement no es produiran impactes ambientals adversos significatius, sempre que es compleixin les mesures preventives, correctores i/o compensatòries incloses a la documentació ambiental presentada, l'EIA d'Abril Consultoria Agroambiental signat per l'enginyer agrònom Antonio Roca Martínez amb data 19/06/2019 a més dels condicionants següents:

1.- Tal com indica la resolució número 88, de data 05/12/2019 del conseller executiu del Departament de Cultura, Educació Joventut i Esports del Consell Insular de Menorca mitjançant la qual informa favorablement la declaració d'interès general per a l'agroturisme d'acord amb l'informe del Servei de Patrimoni Històric amb la condició que el projecte executiu incorpori les següents prescripcions:

- a. Es consolidaran els elements originals de la sinya i la instal·lació del subministrament d'aigua s'executarà de manera que no es danyin els seus trets tipològics i el seu sistema constructiu.
- b. Les teulades seran les teules velles aprofitades com a cobertores i/o de teules envellides per a la seva integració en el paisatge.
- c. Les noves obertures de les façanes tindran proporció vertical
- d. Es conservaran els morters en bon estat de les parets del bouer i l'acabat exterior serà de pedra i morter i no de "pedra vista". S'empraran canals de teules encastades en les parets per a la recollida de pluvials.
- e. Durant l'execució de les obres s'adoptaran les mesures de protecció adequades per a la paret nord de l'hort.
- f. Durant l'execució de les obres s'adoptaran les mesures de protecció adequades per a l'aljub de devora la casa.
- g. S'estudiarà la possibilitat de recuperar el color rosat original que es conserva en les façanes de la casa.

2.- Tal com indica l'informe del Servei de Protecció d'Espècies favorable a la declaració d'interès general amb el condicionant següent:

- A l'hora de triar el lloc per a l'apilament de materials i el pas de maquinària pesant, es comprovarà que no hi ha presència de cap de les espècies de flora protegides presents a la zona.

3.- Per tal d'assegurar la no afectació dels hàbitats naturals i les espècies d'interès comunitari pels quals es van declarar l'espai protegit LIC i ZEPA ES5310113 La Vall, es compliran les condicions establertes pel Servei de Planificació del Medi Natural de la Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat:

- No es podran instal·lar aerogeneradors ni grups electrògens per completar el subministrament elèctric.
- Durant la fase de funcionament de l'agroturisme s'haurà de minimitzar la producció de renous, evitant en particular l'amplificació de sons amb altaveus o aparells similars, de manera que l'entorn rural de l'agroturisme es mantengui com a zona de silenci.
- No es podrà eliminar la franja de vegetació típica de bosc de ribera existent entre el bouer i les Cases de S'Hort.
- Tal com recomana l'EIA, per evacuar les aigües residuals, prèviament tractades, s'haurà d'instal·lar un sistema de filtre verd, el qual s'haurà d'ubicar en un punt de la finca que el pendent tengui una orientació que eviti que les escorrenties puguin arribar al torrent de la Vall.

En aquest sentit, es recorda que, respecte a la introducció de nous cultius que precisen reg s'ha de tenir en compte l'article 33.2 de la Normativa del Pla Especial de Protecció de l'ANEI Me 2 "La Vall" de Menorca: "En els territoris compresos dins de les unitats de conreu en el pla no es permet la transformació dels conreus extensius actuals de secà en regadiu, excepte quan aquest es produeix gràcies a la reutilització d'aigües depurades."

- No es podran dur a terme feines de major impacte acústic, com ara els moviments de terres, repicats de roques o les excavacions necessàries per fer la piscina, durant l'època de nidificació del milà i de la resta d'aus protegides de la zona, és a dir entre l'1 de febrer i el 30 de juny.

4.- Per tal d'assegurar les indicacions del Servei d'Aigües Subterrànies de la Direcció General de Recursos Hídrics, s'haurà d'obtenir l'autorització dels recursos hídrics per a l'ús i el volum d'aigua del pou A_S_14823 Reguiu, que no està resolt i, si es vol fer ús per a agroturisme, també s'haurà de tramitar per aquest ús. No es podrà utilitzar el pou mentre no estigui degudament autoritzat per la D.G de Recursos Hídrics. Només es podrà fer servir el recurs per a l'ús per al qual s'hagi autoritzat.

5.- Per tal d'obtenir l'informe favorable a la declaració d'interès general, es compliran les condicions establertes pel Servei d'Agricultura del Consell insular de Menorca referent a la inclusió de la següent documentació:

- a) Canvi de promotor. Declaració signada de Hort de Sa Font Santa SRM com a entitat promotora de l'agroturisme, en lloc del Sr. Ricardo Squella Duque de Estrada.
- b) Hort de Sa Font Santa SRM ha d'estar inscrita en el RIA i catalogada com a explotació preferent.
- c) S'ha d'esmenar l'errada en l'escriptura de constitució de la societat GESTHORT SL i s'ha d'incloure la parcel·la cadastral 07015A00800024.
- d) En el contracte de la SRM ha de constar que l'habitatge i les edificacions de la finca formen part dels elements de l'explotació.
- e) La base territorial de l'explotació Hort de Sa Font Santa SRM que consta en el RIA ha d'incloure els recintes SIGPAC 11, 16 i 46 de la parcel·la 24 del polígon 8.
- f) L'edifici agrari de nova planta ha de tenir exclusivament funció agrícola i no albergar instal·lacions que donin servei a l'activitat



complementària de l'agroturisme.

g) En el cas que la necessitat del nou edifici radiqui en els cultius fruiters de l'explotació, s'ha de posar en marxa la plantació de fruiters i justificar-la documentalment.

A més a més, s'ha de mantenir l'activitat agrària de forma prioritària mentre duri l'activitat. Per tal de comprovar-ho s'haurà de redactar una memòria agronòmica més detallada on es pugui constatar que les instal·lacions amb què comptarà Hort de Sa Font Santa SRM una vegada s'hagi fet el canvi d'ús, seran les adequades per la gestió de l'explotació (dels cultius i del bestiar) i descriure concretament el destí de l'edifici de nova construcció.

6.- A l'estar en un lloc Xarxa Natura 2000, la ubicació proposada pel projecte per a la instal·lació fotovoltaica és una zona d'exclusió de la zonificació dels mapes d'aptitud fotovoltaica del PDSEIB, la seva implantació, segons l'article 36.4.1 queda restringida exclusivament a la implantació en espais degradats, terrenys de baixa productivitat agrícola o altres llocs quan estigui lligada a l'ús o servei públic. I segons l'article 36.4.2 el seu desenvolupament quedarà condicionat a l'obtenció de la declaració d'interès general o d'utilitat pública d'acord amb els procediments establerts.

En cas de complir la normativa específica i que es pugui autoritzar el parc fotovoltaic s'admet un increment del nombre de plaques, així com la millora de la potència nominal dels panells solars, únicament per cobrir la demanda del projecte presentat. Per a la instal·lació del grup electrogen, en cas de perseverar en la seva implantació, haurà de passar una nova avaluació de repercussions de xarxa natura tal com indica el seu informe de data 18/08/2020. Per altra banda, ja que la ubicació escollida per a la instal·lació fotovoltaica està al costat d'una zona de risc molt alt d'incendis s'haurà d'instal·lar almenys un hidrant per compensar l'augment de la probabilitat d'incendis que pot suposar una instal·lació fotovoltaica i, si és el cas, la instal·lació d'un grup electrogen.

Una vegada finalitzada la vida útil de la instal·lació fotovoltaica prevista al projecte es durà a terme el desmantellament amb la correcta gestió de les plaques i altres residus provinents del parc fotovoltaic i la restauració dels terrenys afectats tornant-los al seu estat original abans del projecte.

7.- Com l'agroturisme i el futur parc fotovoltaic d'autoconsum estan situats molt propers a una Zona d'Alt Risc d'incendis forestal haurà de disposar de mesures d'autoprotecció en zones d'interfície urbano-forestal, per tant, es compliran les següents condicions:

- Garantir que la vegetació plantada en el perímetre de la zona d'ús turístic, en el nou edifici agrari, en la zona d'aparcament, o en el parc fotovoltaic, etc restin allunyats de l'alzinar, i alhora espaiats entre si, sense contacte entre capçades.
- La gestió de residus vegetals generats es realitzarà d'acord amb la normativa de prevenció d'incendis forestals vigent.
- Les obres, o actuacions susceptibles de provocar incendis, es realitzaran preferentment, sempre que sigui possible, fora de l'època de risc d'incendis, és a dir, entre el 16 d'octubre i el 30 d'abril.
- S'haurà d'instal·lar almenys un hidrant per compensar l'augment de la probabilitat d'incendis que pot suposar una instal·lació fotovoltaica i, si és el cas, la instal·lació d'un grup electrogen (ja especificat al condicionant anterior).

Es prendran, a més a més, les següents mesures amb relació a la gestió forestal:

- Amb relació al foment de les bones pràctiques agropecuàries i forestals, a l'hora de gestionar vegetació de caràcter forestal, es considera que s'ha de fer referència a l'article 64 del Pla Territorial de Menorca i a la Llei 21/2015, de 20 de juliol, que modifica la Llei 43/2003, de 21 de novembre, de Forests, com a legislació bàsica que regula els aprofitaments forestals, els quals autoritza l'òrgan competent. És aquest òrgan qui determinarà la idoneïtat, impacte i la manera de dur a terme les tasques sobre la vegetació existent, la qual cosa no eximeix de planificar les actuacions en el projecte.
- En tot cas s'hauran de respectar les espècies protegides i catalogades dins el Catàleg Balear d'Espècies Amenaçades i d'Especial Protecció, les Àrees Biològiques Críiques i el Consell Assessor de Fauna i Flora de les Illes Balears. També serà necessari respectar l'alzina com a espècie a afavorir dins l'àmbit menorquí.

8.- Les aigües pluvials recollides, en cas que es destinin a ús sanitari, hauran de complir amb allò establert a un Pla d'autocontrol i vigilància que inclogui tractament i control de la qualitat de l'aigua subjecte al vistiplau de la Direcció General de Salut Pública i Consum.

La gestió aigües pluvials de l'aparcament de la finca, s'haurà de dur a terme segons el que disposa l'art 60 del PHIB 2019 i s'hauran d'adoptar tècniques de drenatge sostenible.

9.- Com a mesura compensatòria de l'activitat que afectarà a la ZEPA, amb la finalitat de preservar les aus i altres grups faunístics (invertebrats, etc):

- S'instal·laran almenys tres punts d'abeurament d'aus arran de terra distribuïts i separats en la parcel·la objecte del projecte. Aquests hauran de tenir un dipòsit d'aigua amb un dispositiu que reguli l'entrada i sortida d'aigua i s'haurà de fer un manteniment regular per



disposar sempre d'aigua. A més a més, en el safareig que es pretén restaurar i ampliar es col·locaran dispositius per evitar l'ofegament de la fauna ornitològica existent i que aquesta pugui accedir a l'aigua sense perill mitjançant la dotació de rampes d'accés a l'aigua.

- Quedarà prohibit l'ús de pesticides, altres verins i adobs sintetitzats, als terrenys agrícoles, d'enjardinament i tota la parcel·la objecte del projecte. Es farà el control de la vegetació, de les plagues i la gestió dels fertilitzants mitjançant pastura amb ramat o amb mitjans mecànics o bé amb productes aptes en agricultura ecològica.

Aquests condicionants es justificaran mitjançant documentació que el promotor presentarà, davant l'òrgan substantiu, el Consell Insular de Menorca, i formarà part del Pla de Vigilància Ambiental d'aquest projecte.

Es recorda que en compliment de la Llei 8/2012, de 9 de juliol, de Turisme de les Illes Balears, les edificacions per a la modalitat d'agroturisme han d'haver estat construïdes abans de l'1 de gener de 1960 a afectes que ho comprovi l'òrgan substantiu.

S'adverteix que segons l'article 44.1 b) d'aquesta mateixa Llei 8/2012, de 9 de juliol, de turisme de les Illes Balears, els agroturismes es fan a establiments que constitueixin una explotació agrària, ramadera o forestal preferent.

Es recorda que, les actuacions/activitats que es desenvolupin a la parcel·la, localitzades en domini públic hidràulic o les seves zones de protecció, zona inundable o potencialment inundable, requeriran autorització administrativa prèvia de la D.G. de Recursos Hídrics, sense perjudici de les que siguin exigibles per altres administracions públiques, i si escau, dels propietaris dels terrenys particulars.

Es recorda que, el compliment de la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica pel que fa al nombre de places de l'aparcament que haurà de disposar d'almenys un punt de recàrrega de vehicle energètic.

Aquesta proposta de Declaració d'Impacte Ambiental s'emet sense perjudici de les competències urbanístiques, de gestió o territorials de les administracions competents i de les autoritzacions o informes necessaris per a l'obtenció de l'autorització.

(Signat electrònicament: 19 de maig de 2022)

El president de la CMAIB

Antoni Alorda Vilarrubias

