

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA

CONSELLERIA D'HABITATGE, TERRITORI I MOBILITAT

8062

Acord del Ple de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears sobre el Projecte de reforma i d'ampliació de l'agroturisme de la finca agrícola Atalis, polígon 5, parcel·la 119, TM Es Migjorn Gran (118A/2022)

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, se publica l'Acord del Ple de la CMAIB, en sessió de 27 de abril de 2023,

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 les instal·lacions hoteleres en sòl 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 1ª 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.

Informació del projecte: objecte, ubicació i descripció

Es tracta de l'ampliació d'un agroturisme i la reforma i ampliació de les cases de pagès en el terme Municipal d'Es Migjorn Gran, concretament a la finca anomenada Atalis pròxima al nucli urbà de Sant Tomàs, la finca és compon pels terrenys corresponent al polígon 5 parcel·la 119 del terme municipal d'Es Migjorn Gran, amb una superfície total segons cadastre de 57,964 Ha i referència 07067A005001190000LH, en la qual actualment existeixen edificacions destinades a ús d'agroturisme i ús agrícola. Segons cadastre, 57,3 Ha són per a explotació agrària de secà, 643 m² com a hotelers, 73 m² com a habitatge i 192 m² com a esportiu. D'acord amb el memòria agrònoma, 2,9 Ha són de pastura arbustiu, 1,17 Ha pastura arboreig, ferratge i cereals 35,54 Ha, i 18,37 Ha de superfície improductiva, forestal i edificacions.

Consta inscrit en el Registre Insular d'Empreses, Activitats i Establiments Turístics, establiment d'allotjament turístic anomenat ATALIS, núm. registre AG 007 ME, classificat en el grup d'agroturisme, i una capacitat d'11 unitats d'allotjament i 24 places, situat al predi parcel·la 119, polígon 5, terme municipal d'Es Migjorn Gran (Menorca), amb efectes a partir del dia 03.08.2010. Es tracta, per tant, d'un agroturisme autoritzat i en funcionament.

La finca ATALIS està dada d'Alta al Registre General d'Explotacions Agràries de les Illes Balears com explotació agrària amb el número 16.932, amb un total d' 1,315 Unitat de Treball Agrari (UTAs). La finca ATALIS, és explotada pel pagès P.J.S.M, que gestiona l'explotació agrària que conforma la següent parcel·la, sent propietària i sol·licitant el promotor Desarrollos Inmobiliarios y Rentas SL. L'activitat desenvolupada a la finca és principalment la producció de carn del bestiar boví, porcí i oví, a part del bestiar equí, abelles per a l'elaboració de mel i gallines per a la producció d'ous, a més del cultiu de farratges i cereals per a l'alimentació de la cabana ramadera existent a la finca i en cas d'excedent es para venda i comercialització. A la memòria agronòmica es justifica la no afecció de l'explotació agrària, tant en el que es refereix a la superfície dedicada a aquesta activitat, ni a les edificacions associades.

L'objecte d'ampliació és l'autorització de l'obra ja executada per crear una zona de recepció per a l'agroturisme, així com la reforma i ampliació encara no executada de l'edifici d'habitatge utilitzat per la família que gestiona i explota la finca. L'actuació sobre l'habitatge transformaria l'actual bany de la casa dels pagesos a bugaderia d'ús a l'habitatge, la creació d'una tercera habitació doble i la creació de dos banys per als 6 habitants, d'acord amb la memòria del projecte. L'ampliació a l'habitatge tendria lloc a la planta baixa amb un augment de



superfície de 28,02 m² (de 72,64 m² a 100,66 m²), mentre que a l'edifici principal de l'agroturisme la creació de la zona de recepció ha suposat un augment de superfície en planta baixa de 8,79 m², amb una reducció de pèrgola de 6,1 m², sent així l'ampliació global total de 30,71 m², i la totalitat de la superfície reformada 33,71 m².

Altres aspectes del projecte són:

- Disposa de subministrament d'electricitat de baixa tensió des de l'armari de distribució a la parcel·la ubicada al costat del centre del transformador prefabricat de 100kVA que connecta amb el mòdul de comptador de lectura indirecta a prop de l'edificació existent, forma part del projecte la instal·lació de plaques solars fotovoltaïques (10 mòduls) de 500Wp sumant 5.000Wp per a l'autoconsum de l'allotjament.

- Subministrament d'aigua potable: mitjançant camions cisterna que omplen l'aljub de reserva d'aigua potable. Al costat d'aquest aljub, hi ha una sala de grups de pressió que alimentin els caps de distribució d'aigua potable a l'agroturisme que arriba fins a una de les edificacions. Té una capacitat de 132 m³ i garanteix una reserva d'aigua potable de més de 10 dies. Reserva = 132.000 l / (28 persones x 200 l/persona·dia) = 23,5 dies.

Hi ha un altre aljub amb també una capacitat de 132 m³ que recull l'aigua de pluja de les cobertes de les edificacions agrícoles actuals.

La producció d'aigua escalfa sanitària a l'agroturisme, que actualment es fa a la sala de màquines del soterrani de l'edifici auxiliar, està formada per una caldera de gasoil de 58,1 kW de potència tèrmica i una acumulació d'aigua calenta de 1.000 litres de capacitat. Forma part del projecte la substitució de la caldera de gasoil per una de crema pellets.

- Evacuació d'aigües de sanejament fecals: l'agroturisme disposa ara com ara d'una xarxa de recollida d'aigües fecals que arriba a una estació depuradora d'aigües residuals d'oxidació total amb terciari i dipòsit d'acumulació d'aigua depurada, amb una capacitat de 6 m³/dia.

- Evacuació de pluvials: forma part del projecte la instal·lació d'una xarxa de recollida d'aigua de pluja, que es connecta a l'aljub de pluvials de 132 m³ de capacitat.

- Gas: La caldera existent de calefacció i producció d'aigua calenta té un dipòsit de benzina C de 1.500 litres de capacitat, que es retirarà quan s'instal·li la caldera de pellets.

- Aparcament: es disposa de 14 places d'aparcament per a l'ús exclusiu de clients, forma part del projecte habilitar 8 places amb punts de recàrrega per als vehicles elèctrics.

Ambientalment es justifica al document ambiental que la intervenció no té afecten hàbitats d'interès comunitaris (HIC), i s'aprofiten els mateixos vials sense necessitat d'obrir nous passos.

D'acord amb el document ambiental, s'han plantejat les següents alternatives:

Alternativa 0 : no fer cap intervenció

El document ambiental ho descarta i justifica la necessitat de les intervencions per un correcte funcionament de l'agroturisme, i per les necessitats dels residents a l'habitatge.

Alternativa 1 : eliminació de la recepció i reforma i l'ampliació de l'habitatge

El document ambiental ho descarta, ja que es feia servir una de les dependències de l'habitatge del pagès de la finca que funcionava com a zona d'admissió de l'agroturisme.

Alternativa 2 : alternativa objecte d'estudi

És a dir, es tracta tant de la legalització la reforma com de l'ampliació de l'habitatge destinat al pagès que s'encarrega de l'explotació agrària.

Elements ambientals significatius de l'entorn del projecte

1. la finca és una explotació agrícola i ramadera a una finca ubicada al polígon 5 parcel·la 119 del terme municipal d'Es Migjorn Gran formada la referència cadastral 07067A005001190000LH, i una superfície total de 549.858 m² (superfície registral 655.152,00 m²). La finca està dins sòl rústic protegit amb classificació ANEI, dins un Espai de Rellevància Ambiental LIC&ZEPA ES0000238 «Son Bou i barranc de Sa Vall» i de protecció d'electrocució d'avifauna. Fora de l'àmbit d'actuació i al voltant de la finca existeixen quatre Àrees d'Alt Nivell de Protecció:

- Zona Nord de la finca: Alt Nivell de Protecció "Ullastrar" (AANP-U) amb la comunitat vegetal d'interès comunitari 9540 Pinars mediterranis de pins mesogeans endèmics.

- Zona central i sud (zona d'actuació): Àrea Natural d'Especial Interès (ANEI).

- Zona sud-est (costes): Alt Nivell de Protecció Costera 100 m (AANP-ZPC), Alt Nivell de Protecció Vegetació Rupícola (AANP-VR), Alt Nivell de Protecció Sistema Dunar (AANP-D) amb l'hàbitat d'interès comunitari Majoritari 2250 dunes litorals amb Juniperus spp, i Alt Nivell de Protecció Zona Humida (AANP-ZH) amb la comunitat vegetal d'interès comunitari 7210 Torberes



calcàries del *Cladium mariscus* i amb Espècies del Caricion *davallianae*.

2. L'àmbit d'actuació se situa dins la unitat paisatgística 19 de Menorca «Planícies del Migjorn d'Alaior i Maó».

3. D'acord amb el visor cartogràfic IDEIB, l'espai destinat a l'activitat d'agroturisme no es troba afectat per cap àrea de prevenció de riscos d'incendi (APR), però es troba a prop de masses forestal d'Alt Risc.

4. La zona d'estudi es troba damunt la massa subterrània 1901M2 denominada «Migjorn Gran», aquífer poc profund, la massa d'aigua es troba en bon estat (sense contaminació per clorurs o nitrats) i bon estat quantitatiu. No és AVCN i el nivell de vulnerabilitat a la contaminació és entre baix i moderat, a l'àrea objecte d'actuació és classificat com a baixa.

No hi ha afecció de cap massa d'aigua superficial.

5. D'acord amb el Servei de Protecció d'Espècies de la Direcció General de Espais Naturals i Biodiversitat, la parcel·la objecte d'estudi està dins les àrees de distribució de les següents espècies:

- Espècies catalogades en Perill d'Extinció (RD 139/2011): Mila reial, *Milvus milvus*; Parda, *Aythya nyroca*; Ratapinyada de peus grans, *Myotis capaccinii*;
- Espècies catalogades com a Vulnerables (RD139/2011): Miloca, *Neophron percnopterus*; Toret, *Ardeola ralloides*; Abellerol, *Merops apiaster*;
- Espècies Silvestres en Regim de protecció especial (RD 139/2011): Aquila calcada, Aquí/a pennata; Falcó, *Falco peregrinus*; Arpella, *Circus aeruginosus*; Agró roig, *Ardea purpurea*; Suís, *Ixobrychus minutus*; Gall faver, *Porphyrio porphyrio*; Buscarla mostatxada, *Acrocephalus melanopogon*; Tortuga. Segons el Bioatles, codis 6.377 i 6.387, trobem 19 Espècies catalogades: mediterrània, *Testudo hermanni*; Tortuga d'aigua, *Emys orbicularis*; Granot arbori, *Hyla meridiana*/is; Ratapinyada d'aigua, *Myotis daubentonii*;
- Espècies d'Especial Protecció (Decret 75/2005): Lliri de mar, *Pancratium maritimum*; Camamilla de muntanya, *Santolina chamaecyparissus* subsp. *Magonica*; Pinus halepensis var. *Ceciliae*; Llampúgol, *Rhamnus alaternus*; Garballó, *Chamaerops humilis*; Cirerer de Betlem, *Ruscus aculeatus*.

El Servei d'espècies va emetre informe favorable perquè les actuacions objecte d'estudi no suposarien un efecte sobre les Espècies esmentades sempre que es portin a terme les accions previstes al Pla de Vigilància Ambiental.

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 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):

1. 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.
2. 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:

- Conselleria de Transició Energètica, Sectors Productius i Memòria Democràtica
- El Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera de la Direcció general d'Energia i Canvi Climàtic, va informar (R/S 077/22-CA), el 10 de maig de 2022:

«Consideracions tècniques

(...)

2. La documentació ambiental presentada contempla un estudi sobre afecció al clima, i avalua el potencial impacte sobre el consum energètic, el qual indica que els panells fotovoltaics que s'instal·laran (energia renovable) aportaran un 56,15% del consum previst d'energia de tot l'establiment, la qual cosa, s'alinea amb els objectius de penetració d'energies renovables, els quals estableixen un consum d'energia final consumida d'un 35% per a l'any 2030 mitjançant energies renovables, segons estableix l'art. 15 de la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de Canvi Climàtic i Transició energètica. (...)

Conclusions

Segons la documentació presentada, i en especial l'annex III (Estudi sobre l'impacte directe i induït sobre el consum energètic, la punta de demanda, i les emissions de gasos d'efecte hivernacle i vulnerabilitat davant el canvi climàtic, es pot deduir que el projecte no presenta un impacte negatiu sobre el consum energètic el qual pugui tenir una afecció negativa sobre la consecució dels objectius que marca la llei 10/2019, de Canvi climàtic i Transició Energètica.»

- Conselleria de Medi Ambient i Territori

El Servei de Planificació al Medi Natural va informar (XN-154/2022) el 20 de maig de 2020:

«Consideracions tècniques

El document d'estudi d'impacte ambiental, concretament en la pàgina 11, inclou una consideració incorrecta quan sosté que l'indret no pertany a la Xarxa Natura 2000 i justifica la no inclusió de l'estudi de repercussions ambientals. Es reproduïx el tenor literal:

"Cuando el proyecto pueda afectar directa o indirectamente a los espacios Red Natura 2000 se incluirá un apartado específico para la evaluación de sus repercusiones en el lugar, teniendo en cuenta los objetivos de conservación del espacio. Dicho proyecto en cuestión no pertenece a los espacios de Red Natura 2000, por lo que no se incluye estudio de repercusiones ambientales."

En conseqüència l'estudi d'impacte de repercussions ambientals, previst en l'article 35 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental estatal.

4. Tot i que el projecte no inclou la informació prevista normativament, es valora possible informar atesa la informació que s'extreu del projecte, de l'estudi d'impacte ambiental i de la informació obrant en el Servei de Planificació al Medi Natural.

5. L'indret concret on es projecta la legalització i on es preveu l'ampliació no està ocupada per cap hàbitat, atès que es tracta de la zona de les cases del pagès, ni tampoc l'ha encabit els darrers 20 anys, atesa la comprovació cartogràfica realitzada.

6. Atesa la informació obrant en aquesta direcció general, hi ha constància de l'existència d'un niu de soter (*Aquila pennata*) a menys de 500 m al nord de les instal·lacions de l'agroturisme, així com també d'un niu de milà (*Milvus milvus*), tot i que en aquest darrer niu no consta una ocupació regular, en els darrers anys.

7. En el cas del niu de soter no es preveu que les obres de reforma del mur puguin causar cap molèstia a la nidificació, ja que és localitzada a més prou allunyat del lloc de les obres. En el cas del milà tampoc no es preveu que les obres poguessin causar molèsties a la nidificació, en cas que aquest niu es tornés a ocupar, atès que la zona d'obres i el niu estan separats per un turonet. Malgrat això, i com a mesura de precaució, si les obres es duguessin a terme entre el mes de març i el mes de juny, seria convenient que l'Agent de Medi Ambient (AMA) inspeccionés la zona i, en cas de detectar indicis d'ocupació, valori la necessitat, o no, d'ajornar les obres.

8. En la zona es detecta la presència de *Testudo hermanni* i, tot i que la naturalesa de les obres, que són reforma en un espai ja ocupat per edificacions, no fa pensar que hi pugui haver un risc d'afecció a aquesta espècie, sí que és necessari mantenir una vigilància pel que fa a la zona de circulació i maneig de maquinària pesada, així com en les zones de càrrega i descàrrega de material.

Conclusions

Per tot l'anterior, inform que el projecte de legalització d'instal·lacions ja executades i de reforma i ampliació de l'agroturisme existent al lloc d'Atalis, polígon 5, parcel·la 119 del TM des Migjorn Gran (Menorca), a l'àmbit del LIC i ZEPA ES0000238 són Bou i Barranc de Sa Vall, promogut per Desarrollos Inmobiliarios y Rentas SL, no té relació directa amb la gestió de l'espai Xarxa Natura 2000 i no afecta apreciablement els hàbitats naturals i les Espècies d'interès comunitari pels quals es va declarar l'espai de la Xarxa Natura 2000 esmentat anteriorment, mentre es complexin les mesures protectores i correctores prevista en l'estudi d'impacte ambiental, concretament en el pla de vigilància, a més del següent condicionant:

- Com a mesura de precaució, si les obres es duguessin a terme entre el mes de març i el mes de juny, seria convenient que





L'Agent de Medi Ambient (AMA) inspeccionés la zona i, en cas de detectar indicis d'ocupació de nius, valori la necessitat, o no, d'ajornar les obres o adoptar mesures correctores.

Tot això, sense perjudici del compliment del que estableixi la legislació urbanística, ordenació del territori i altres normatives específiques que siguin d'aplicació.»

El Servei d'Espècies de la Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat de la Conselleria de Medi Ambient va informar (R/S SPE 55/2022), el 8 de juny de 2022:

«Consideracions tècniques

(...) 5. Es plantegen les mesures preventives, o protectores de la vegetació i la fauna: Marcar el lloc per on ha de transitar la maquinaria; En cas d'excavació minimitzar l'afecció al sistema radicular; Tancament de zones on s'hagin de realitzar excavacions; Batudes diàries per retirar exemplars de tortuga mediterrània; Execució de rases per trams i revisió de possible presència de fauna; En cas de trobar qualche animal alliberament a un lloc segur i avisar 112 en cas de fauna ferida; En cas de presència de nius de rapinyaires s'informarà el Servei de Protecció d'Espècies: Recomanació de realitzar les obres de setembre a març per evitar al màxim interferir amb Espècies nidificants.

(...) Hi ha constància de la presència d'un niu d'àguila calçada a uns 120 metres de la parcel·la, però a més de 500 metres de la zona on s'ubica el projecte. No cal, en aquest cas, aplicar mesures addicionals a les ja previstes (...)

Conclusions

Per tot això, inform FAVORABLEMENT l'expedient de declaració d'interès general pel projecte de reforma i ampliació de l'agroturisme existent al lloc d'Atalis, polígon 5, parcel·la 119 al TM del Migjorn.»

- El Servei d'Estudis i Planificació de la Direcció General de Recursos Hídrics va informar (R/S 2022/01871E), el 7 de juny de 2022:

«Conclusions

Per tot això, sobre el «Projecte bàsic de reforma i ampliació d'habitatge de pagès i legalització de dependència destinada a recepció, en agroturisme existent» informam favorablement, condicional al compliment deis següents condicionants:

1. Pel que fa al subministrament d'aigua mitjançant camions cisterna, aquest s'ha de dur a terme per empresa autoritzada, es recomana que l'aigua subministrada provingui d'una massa d'aigua en bon estat o sigui aigua dessalinitzada i que es realitzi un registre dels albarans o factures oficials deis volums subministrats.
2. En relació amb la gestió de les aigües pluvials, el promotor ha de dur a terme les actuacions necessàries per donar compliment a l'article 60 del PHIB 2019, recollint les aigües pluvials de totes les edificacions de la finca, no només la dels edificis agrícoles.
3. El titular del sistema de depuració ha de presentar la comunicació prèvia i la declaració responsable segons les especificacions de l'article 80 i l'annex 3 del PHIB 2019.
4. Es prioritzarà la neteja en sec i l'ús d'aigües regenerades per a la neteja de les plaques fotovoltaïques.
5. Ates que la zona presenta un nivell de vulnerabilitat a la contaminació d'aqüífers baix i moderat, s'atendrà al que disposa l'art. 2.1 c) del Decret Llei 1/2016, de 12 de gener, de mesures urgents en matèria urbanística: «Durant l'execució de les obres, s'han d'adoptar les màximes precaucions per evitar l'abocament de substàncies contaminants, incloses les derivades del manteniment de les maquinàries»

- El Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sol va informar (R/S IA030/22), el 13 de setembre de 2022:

«Conclusions

En relació amb la prevenció contra incendis forestals

1. En relació a la zonificació del risc d'incendi forestal, és necessari tenir en compte la cartografia del IV Pla de Defensa Contra Incendis Forestals (PDCIF), aprovat per Decret 22/2015, de data 17 d'abril (BOIB núm. 056). El risc d'incendi de la zona afectada és moderat, però annexe a molt alt i extremadament alt.
2. És necessari seguir també les mesures d'autoprotecció en zones d'interfície urbano-forestal indicades en l'annex 1 (Resolució del Conseller de Medi Ambient i Territori, de 15 de febrer de 2021, d'aprovació de les instruccions per determinar les característiques específiques de les franges de seguretat i a/tres mesures d'autoprotecció en zones d'interfície urbano-forestal) que hi puguin ser d'aplicació.
3. Durant la realització d'obres de condicionament caldrà complir el Decret 125/2007, de 5 d'octubre, pel qual es dicten



normes sobre l'ús del foc i es regula l'exercici de determinades activitats susceptibles d'incrementar el risc d'incendi forestal, especialment pel que fa a les mesures de prevenció durant l'època de perill d'incendi forestal i les accions conjunturals de prevenció (art. 8 2.c).

4. La gestió de residus vegetals generats es realitzarà d'acord amb la normativa de prevenció d'incendis forestals vigent.

5. Es considera convenient que en el certificat de final d'obra emès pel tècnic municipal corresponent s'acrediti que, en aquests habitatges contigus o interiors a terreny forestal, s'han realitzat les mesures preventives d'incendis forestals que estableix la normativa vigent.

6. També recordar que l'acompliment de les mesures incloses en aquest informe no exclou de la responsabilitat dels propietaris/promotors en el compliment de la legislació específica addient segons el tipus d'instal·lació o construcció i en l'ús responsable dels mitjans que puguin ésser causants d'un incendi forestal o dels danys que un incendi forestal pugui causar.

En relació amb la gestió forestal

1. En cas de haver de realitzar-se actuacions forestals en la massa forestal ja existent dins o en l'entorn del nucli rural, es deuran seguir les següents premisses:

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 Crítiques i el Consell Assessor de Fauna i Flora de les Illes Balears, així com endemismes i altres Espècies protegides per diferents normatives.

L'òrgan administratiu competent serà qui determinarà la idoneïtat, impacte i la manera de dur a terme les tasques sobre la vegetació existent, i les autoritzarà, la qual cosa no eximeix de planificar les actuacions en el projecte.»

Al·legacions durant el procés d'informació pública

- El Grup Ornitològic i Defensa de la Naturalesa GOB_Menorca, va presentar les següents consideracions el 02 de juny de 2022:

«Es planteja una ampliació sobre una edificació il·legal El projecte presentat pretén la reforma i ampliació de l'habitatge destinat a pagès que s'encarrega de l'explotació agrària, amb la legalització d'una dependència destinada a recepció, a l'agroturisme existent. 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. Per tant, sembla clara la incompatibilitat amb la legislació vigent. Als efectes que correspongui, cal recordar que els terrenys en qüestió es troben dins Àrea Natural d'Especial Interès.

No es clarifica qui és el gestor agrari ni la catalogació de la finca. El promotor del projecte que demana la declaració d'interès general és "Desarrollos inmobiliarios y rentas SL". A la documentació exposada no s'explicita qui és el gestor agrari de la finca ni si la finca té categoria de preferent. Val a recordar 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. El nom del promotor no induïx a pensar que es tracti d'un gestor agrari. També la Llei 8/2012 de Turisme, ceneix l'activitat d'agroturisme a explotacions agràries preferents.

La documentació exposada al públic està datada entre juny i agost de 2021.»

1. Anàlisi tècnica de l'expedient

A. Respecte a l'ampliació de les dependències destinades a activitat turística d'agroturisme

Al document ambiental s'explica que la creació de la zona de recepció de clients era necessària ja que es feien servir les part de les dependències de l'habitatge per aquesta tasca. Encara així no queda contemplat si no es podria fer servir qualche espai dins la zona de l'actual agroturisme.

El Servei d'Agricultura del Consell Insular de Menorca, amb data 07 d'abril de 2022, va informar, d'acord amb a l'article 110 de la Llei Agrària, favorablement la Declaració d'interès general pel projecte de reforma de l'habitatge i ampliació de l'agroturisme ATALIS, des del punt de vista estrictament agrari ja que les activitats objecte d'anàlisi no afecten ni alteren l'activitat agrícola. En l'informe indicaren que l'objecte de reforma de la legalització de la ampliació per a la recepció de l'agroturisme sí es veu afectada per la Llei Agrària per ser una activitat complementària a l'activitat agrícola, però no així la reforma de l'habitatge. A l'informe indicaren que, actualment, l'explotació agrària està a nom de l'entitat Desarrollos inmobiliarios y rentas SL, i que no està inscrita com a preferent, sinó catalogada com a explotació general i no com a preferent.

Sobre la condició de preferent, la derogada Llei 12/2014 Agrària va introduir el concepte d'activitats complementàries respecte a la Llei anterior 19/1995, de 4 de juliol, de modernització de les explotacions agràries, i la Llei 3/2019 Agrària de les Illes Balears, va derogar la Llei 12/2014, però ambdues lleis condicionen les activitats complementàries, inclosa l'activitat turística d'agroturisme, a explotacions agràries preferents, i la continuïtat de l'activitat turística al manteniment de l'explotació agrícola i el seu caràcter de explotació agrícola preferent.



Aquestes lleis varen entrar en vigor amb posterioritat a la concessió de llicència d'activitats d'agroturisme ATALIS. Abans de la regulació mitjançant les lleis agràries, els agroturismes estaven regulats per la legislació turística. En la Llei turística anterior derogada, Llei 2/1999, de 24 de març, General Turística de les Illes Balears, no condicionava els agroturismes a la seva inscripció com a preferents.

La sol·licitud de la legalització de l'ampliació de les dependències de l'agroturisme s'ha realitzat en funció de l'article 7, sobre incentius per a la millora d'establiments turístics, de la Llei 2/2020, de 15 d'octubre, de mesures urgents i extraordinàries per a l'impuls de l'activitat econòmica i la simplificació administrativa a l'àmbit de les administracions públiques de les Illes Balears per pal·liar els efectes de la crisi ocasionada per la COVID-19, esportiu, cultural o lúdic. L'esmentat article 7 estableix que les sol·licituds de modernització que presentin els establiments turístics legalment existents d'allotjament abans del 31 de desembre de 2021 i que tinguin per objecte la millora dels serveis i les instal·lacions en els termes de la llei, així qualificades per l'administració turística competent, mitjançant informe previ preceptiu per poder obtenir la llicència municipal d'obres o presentar la declaració responsable conforme al que disposa l'article 5 d'aquesta llei, si escau, queden excepcionalment excloses del compliment dels paràmetres de planejament territorial, urbanístics i turístics que n'impedeixin l'execució. La sol·licitud d'ATALIS va ser presentada el 30 de juny del 2021, i amb referència al procediment de modernització regulat per la Llei 2/2020.

El departament d'Ordenació Turística del CIM va emetre el 23 de febrer de 2022 informe favorable de la creació de la recepció a l'agroturisme existent al lloc d'ATALIS, persegueix la millora de la qualitat de l'establiment i millora dels serveis turístics, i per complir els preceptes i condicions de l'article 7 de la Llei 2/2020.

B. Respecte a la adaptació de l'habitatge de pagès

El punt 4 de l'article 101 de la Llei 3/2019 Agrària de les Illes Balears, sobre usos agraris, estipula que l'ús d'habitatge, en qualsevol cas, queda sotmès al règim jurídic que preveu la normativa territorial i urbanística que és d'aplicació. Així mateix, no és objecte de regulació de la Llei Agrària els usos no relacionats directament amb l'activitat agrària o complementaria, d'acord amb el seu article 111.6, del règim de les construccions.

La reforma de l'habitatge tampoc queda emparat a l'article 7 de la Llei 2/2020 ja que es refereix exclusivament a la millora d'establiments turístics.

Així, respecte a l'ampliació de l'habitatge, s'hauria de tenir en compte les limitacions ambientals amb regulació de l'ordenació urbanística a sòl rústic i d'espais protegits: Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial de les Illes Balears, la Llei 6/1997, de 8 de juliol de Sòl Rústic de les Illes Balears, Llei 6/1999, de 3 de abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i Mesures Tributàries, i el Pla Territorial Insular de Menorca.

La Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears, sobre règim urbanístics dels terrenys inclosos en una àrea de protecció, estableix al seu article 7 que les limitacions de l'article 86.1 de la Llei de Règim del Sòl i Ordenació Urbana per a la realització de construccions i instal·lacions en el sòl no urbanitzable quedaran algunes vegades a les restriccions específiques que fixa la present llei. Al seu article 18, estableix que els «casos de possessió», «de lloc» o «de pagès» podran ser, d'acord amb el que s'estableix en el Pla, objecte de petites obres d'ampliació per fer-hi habitables segons les necessitats de la vida moderna sempre que la nova edificació s'integri en l'existent i no danyin els valors arquitectònics catalogats. L'article 27, de regulació general d'edificacions i instal·lació de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del Sòl Rústic de les Illes Balears, estableix que seran els instruments de planejament general seran els que regulessin les condicions de les obres, edificacions i instal·lacions en sòl rústic, respectant les condicions generals de la llei i adaptant les que reglamentàriament s'estableixin a les que resultin característiques de l'àmbit que ordeni.

El departament d'Ordenació Territorial del CIM va emetre el 03 de juny de 2022 informe favorable a la declaració d'interès general pel projecte de reforma i ampliació de l'agroturisme existent al lloc d'Atalis, polígon 5, parcel·la 119 al TM d'Es Migjorn Gran, en base a l'informe favorable del Servei de Patrimoni històric de dia 02 de juny de 2022.

En conclusió, a criteri tècnic, l'activitat d'agroturisme no queda subjecte a la condició d'inscripció com a explotació agrària com a preferent de la Llei 3/2019 Agrària de les Illes Balears. Així mateix, les actuacions sobre les edificacions amb activitat d'agroturisme objecte del present expedient es tramiten d'acord amb l'article 7 de la Llei 2/2020, de 15 d'octubre, de mesures urgents i extraordinàries per a l'impuls de l'activitat econòmica i la simplificació administrativa a l'àmbit de les administracions públiques de les Illes Balears per pal·liar els efectes de la crisi ocasionada per la COVID-19, ja que es sol·licita en termini i existeix l'informe favorable de l'administració turística competent.

Per altra banda, respecte a la remodelació de l'habitatge associat a les activitat agrícoles, la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears, permet obres d'ampliació per fer-hi habitables segons les necessitats de la vida moderna sempre que la nova edificació s'integri en l'existent i no danyin els valors arquitectònics catalogats, i la remodelació compleix amb els paràmetres urbanístics màxims permesos a la llei de Sòl Rústic i comte amb la declaració d'interès general del Consell Insular de Menorca.

A. Respecte a les obres de modernització d'establiments turístics que s'ajusten a l'excepció de l'article 7 de la Llei 2/2020, s'han de complir una sèrie de condicions estipulades al mateix article:

- 7.1. (...) un cop executades les obres del projecte de modernització –que s'han de fer amb criteris d'eficiència energètica–, no ha d'incrementar el consum d'aigua potable i energètic d'origen no renovable, i ha de millorar-ne algun o diversos aspectes: la qualitat, la sostenibilitat mediambiental, la seguretat o l'accessibilitat. En tot cas, juntament amb les sol·licituds de modernització, s'aportarà un informe del servei de prevenció o de la modalitat preventiva triada per l'empresa, que valori de manera positiva l'impacte que el projecte té sobre la seguretat i la salut dels treballadors.

Els establiments d'allotjament hoteler que disposin d'aparcament ús exclusiu dels clients han d'habilitar un mínim d'un 50 % de places amb punts de recàrrega per a vehicles elèctrics. El consum energètic que ocasionin aquests punts de recàrrega no computa als efectes que preveu el paràgraf anterior.”

La creació d'una zona de recepció no suposa l'augment de consum d'aigua potable, i l'execució del projecte tampoc no suposarà un augment del consum energètic perquè el document ambiental especifica que es realitzaran les següents actuacions de compensació:

- Instal·lació d'un variador de velocitat al grup de pressió de l'agroturisme
- Instal·lació de plaques solars fotovoltaics per a autoconsum d'energia elèctrica, per un total de 10 mòduls de 500Wp sumant 5.000Wp.
- Substitució de caldera de benzina de 58,1 kW de potència tèrmica per una de biomassa de crema de pellets per la generació de calor del sistema de calefacció i producció aigua calenta sanitària.

Pel que fa a l'informe del servei de prevenció, s'aporta l'informe de proposta de millora del servei de prevenció QUIRONPREVENCIÓN, S.L. on es valora de manera positiva l'impacte que el projecte té sobre la seguretat i la salut dels treballadors.

Així mateix, document ambiental i el projecte preveuen que, de les 14 places d'aparcament per a clients ja existents, s'habilitaran 8 amb punts de recàrrega per a vehicles elèctrics, que representa el 57% de les places disponibles.

- «7.4. El projecte podrà preveure la reordenació o la reubicació de volums existents, l'aprofitament del subsòl per a usos habitables excepte el d'allotjament i la redistribució del nombre de places autoritzades.
En cap cas no podrà implicar un augment del nombre de places d'allotjament.»

No es modifica el nombre de places d'allotjament. Respecte a la reubicació de volums, la creació de la zona de recepció a la planta baixa 8,79 m² s'ha realitzat amb una reducció de pèrgola de 6,1 m², sent l'augment total de superfície de 2,69 m².

- «7.5. La modernització prevista a l'apartat 1 anterior es pot dur a terme encara que això suposi un increment relatiu de la superfície edificada i de l'ocupació, respectivament, que no podrà excedir un 10 % de les legalment construïdes o actualment permeses si fossin majors, ni suposar menyscabament dels serveis i les instal·lacions ja implantats.»

L'augment d'una superfície de 2,69 m² sobre els 643 m² especificats al cadastre destinada a activitats turístiques suposa un augment de la superfície del 0,0042%, l'augment dels usos turístics sobre la superfície correspon al 0,0137%.

- «7.6 D'acord amb les previsions dels apartats anteriors, es poden dur a terme obres consistents en: ampliacions, reformes, i demolicions i reconstruccions als edificis que conformen l'establiment turístic sempre que:

a) Llevat de les reformes, no ocupin la separació en la partició mínima exigida actualment, ni suposin un augment de l'alçada màxima existent o permesa, per a cadascun dels edificis, excepte en allò estrictament necessari per a la instal·lació d'equipaments d'ascensors, escales, tota mena d'instal·lacions (climatització, telecomunicacions, eficiència energètica, etc.) i homogeneïtzació i ordenació d'elements a cobertes.

b) No suposin un augment de l'alçada màxima existent o permesa per a cadascun dels edificis, excepte en allò estrictament necessari per a la instal·lació d'equipaments d'ascensors, escales, tota mena d'instal·lacions (climatització, telecomunicacions, eficiència energètica, etc.) i homogeneïtzació i ordenació d'elements encoberts

No és el cas.

- «7.12. Les actuacions dutes a terme a l'empara d'aquest article en edificis que siguin béns d'interès cultural o catalogats han d'observar en tot cas la normativa de patrimoni històric que els sigui aplicable i obtenir un informe favorable de l'administració competent insular o municipal.»

El document ambiental especifica que les actuacions objecte d'estudi no afecten els elements patrimonials catalogats, i sobre aquest principi el Servei de Patrimoni del Consell Insular de Menorca va emetre dia 02 de juny informe favorable.

B. Respecte a l'adaptació de l'habitatge de pagès

La Llei 6/1997, de 8 de juliol, del Sòl Rústic de les Illes Balears estableix, a l'article 28 sobre condicions de les edificacions, una superfície màxima de superfície construïble per a Menorca de 3% de la parcel·la, i ocupació màxima del 4%, que es compleixen en aquest cas.



D'acord amb les dades del Cadastre, la superfície construïda és de (la superfície en planta són 1.688,60 m², i l'ocupació de les superfícies són 1.890,62 m² construïts, això es tradueix en un percentatge sobre 549.858 m² de superfície de la parcel·la del 0,0031% i del 0,0034% respectivament, molt inferior a les màximes permeses.

El Pla Territorial Insular de Menorca, a la seva matriu de sòl rústic de l'annex I per àrees ANEI de Protecció Normal del PTIME, les àrees ANEI tenen clau C «Us Condicionat» i al seu article 60, sobre l'ordenació urbanística dels ANEIs, estableix, entre altres extrems:

- Prohibició d'obrir camins nous, excepte desviacions per millores de traçat per motius agroambientals.
- Prohibició de noves rompudes de terrenys a les àrees AANP (fora i dins de les ANEI) i subjecció d'aquestes, fora de les esmentades àrees, d'autorització de la Conselleria competent en matèria d'agricultura.
- Les conduccions i esteses (electricitat, aigua i telecomunicacions) han de ser soterrades.
- Les petites infraestructures amb construcció estan prohibides excepte infraestructures d'energies renovables i de proveïment per a ús domèstic i turisme rural.

La legalització de la recepció i la reforma de l'habitatge descrites al document ambiental no incompleix cap d'aquests principis.

Qualsevol conducció o estesa han de ser soterrats.

3. la finca és una explotació agrícola i ramadera a una finca ubicada al polígon 5 parcel·la 119 del terme municipal d'Es Migjorn Gran formada la referència cadastral 07067A005001190000LH, i una superfície total de 549.858 m² (superfície registral 655.152,00 m²). La finca està dins sòl rústic protegit amb classificació ANEI, dins un Espai de Rellevància Ambiental LIC&ZEPA ES0000238 «Son Bou i barranc de Sa Vall» i de protecció d'electrocució d'avifauna. Fora de l'àmbit d'actuació i al voltant de la finca existeixen quatre Àrees d'Alt Nivell de Protecció:

- Zona Nord de la finca: Alt Nivell de Protecció "Ullastrar" (AANP-U) amb la comunitat vegetal d'interès comunitari 9540 Pinars mediterranis de pins mesogeans endèmics.
- Zona central i sud (zona d'actuació): Àrea Natural d'Especial Interès (ANEI).
- Zona sud-est (costes): Alt Nivell de Protecció Costera 100 m (AANP-ZPC), Alt Nivell de Protecció Vegetació Rupícola (AANP-VR), Alt Nivell de Protecció Sistema Dunar (AANP-D) amb l'hàbitat d'interès comunitari Majoritari 2250 dunes litorals amb *Juniperus* spp, i Alt Nivell de Protecció Zona Humida (AANP-ZH) amb la comunitat vegetal d'interès comunitari 7210 Torberes calcàries del *Cladium mariscus* i amb Espècies del Caricion *davallianae*.

A la parcel·la objecte de l'actuació trobem terrenys agrícoles i pastures i zones arbrades, que són al nord bosc de pinars mediterranis al sud tessell·les de savinars de *Juniperus phoenicea* delimitant amb la formació rocosa costera.

El Servei de Protecció d'espècies va informar favorablement l'expedient en data 26 d'abril de 2022, i el Servei de Planificació del Medi Natural de la Direcció general d'Espais Naturals i Biodiversitat va emetre informe favorable referent a l'afecció a Xarxa Natura 2000 i amb els principis tècnics i conclusió següents:

« (...) El document d'estudi d'impacte ambiental, concretament en la pàgina 11, inclou una consideració incorrecta quan sosté que l'indret no pertany a la Xarxa Natura 2000 i justifica la no inclusió de l'estudi de repercussions ambientals.

En conseqüència l'estudi d'impacte ambiental no inclou l'estudi de repercussions ambientals, previst en l'article 35 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental estatal

Tot i que el projecte no inclou la informació prevista normativament, es valora possible informar atesa la informació que s'extreu del projecte, de l'estudi d'impacte i de la informació obrant en el Servei de Planificació al Medi Natural.

(...) L'indret concret on es projecta la legalització i on es preveu l'ampliació no està ocupada per cap hàbitat, atès que es tracta de la zona de les cases del pagès, ni tampoc l'ha encabit els darrers 20 anys, atesa la comprovació cartogràfica realitzada.

(...) En la zona es detecta la presència de *Testudo hermanni* i, tot i que la naturalesa de les obres, que són reforma en un espai ja ocupat per edificacions, no fa pensar que hi pugui haver un risc d'afecció a aquesta espècie, sí que és necessari mantenir una vigilància pel que fa a la zona de circulació i maneig de maquinària pesant, així com en les zones de càrrega i descàrrega de material.

Conclusions (...)

Per tot l'anterior, inform que el projecte de legalització d'instal·lacions ja executades i de reforma i ampliació de l'agroturisme existent al lloc d'Atalis, (...) no té relació directa amb la gestió de l'espai Xarxa Natura 2000 i no afecta apreciablement els hàbitats naturals i les Espècies d'interès comunitari pels quals es va declarar l'espai la Xarxa Natura 2000 esmentat anteriorment, mentre es complexin les mesures protectores i correctores previstes en l'estudi d'impacte ambiental, concretament en el pla de vigilància, a més del següent condicionant:

- Com a mesura de precaució, si les obres es duguessin a terme entre el mes de març i el mes de juny, seria convenient que l'Agent de Medi Ambient (AMA) inspeccionés la zona i, en cas de detectar indicis d'ocupació de nius, valori la necessitat, o no, d'ajornar les obres o adoptar mesures correctores.»



Per la seva banda, el Servei de Gestió Forestal va informar favorablement (R/S IA030/22) el 13 de setembre de 2022, amb els següents condicionants:

«En relació amb la prevenció contra incendis forestals

1. En relació amb la zonificació del risc d'incendi forestal, es necessari tenir en compte la cartografia del IV Pla de Defensa Contra Incendis Forestals (PDCIF), aprovat per Decret 22/2015, de data 17 d'abril (BOIB núm. 056). El risc d'incendi de la zona afectada és moderat, però annexe a molt alt i extremadament alt.
2. Es necessari seguir també les mesures d'autoprotecció en zones d'interfície urbà-forestal indicades en l'annex 1 (Resolució del Conseller de Medi Ambient i Territori, de 15 de febrer de 2021, d'aprovació de les instruccions per determinar les característiques específiques de les franges de seguretat i a/tres mesures d'autoprotecció en zones interfície urbà-forestal) que hi puguin ser d'aplicació.
3. Durant la realització d'obres de condicionament caldrà complir el Decret 125/2007, de 5 d'octubre, pel qual es dicten normes sobre l'ús del foc i es regula l'exercici de determinades activitats susceptibles d'incrementar el risc d'incendi forestal, especialment pel que fa a les mesures de prevenció durant l'època de perill d'incendi forestal i les accions conjunturals de prevenció (art. 8.2.c).
4. La gestió de residus vegetals generats es realitzarà d'acord amb la normativa de prevenció d'incendis forestals vigent.
5. Es considera convenient que en el certificat de final d'obra emès pel tècnic municipal corresponent s'acrediti que, en aquests habitatges contigus o interiors a terreny forestal, s'han realitzat les mesures preventives d'incendis forestals que estableix la normativa vigent.
6. També recordar que l'acompliment de les mesures incloses en aquest informe no exclou de la responsabilitat dels propietaris/promotors en el compliment de la legislació específica addient segons el tipus d'instal·lació o construcció i en l'ús responsable dels mitjans que puguin ésser causants d'un incendi forestal o dels danys que un incendi forestal pugui causar.

En relació amb la gestió forestal

1. En cas d'haver de realitzar-se actuacions forestals en la massa forestal ja existent dins o en l'entorn del nucli rural, es deuran seguir les següents premisses:

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, així com endemismes i altres Espècies protegides per diferents normatives.

L'òrgan administratiu competent és qui determinarà la idoneïtat, impacte i la manera de dur a terme les tasques sobre la vegetació existent, i les autoritzarà, la qual cosa no eximeix de planificar les actuacions en el projecte.»

4. Respecte a les afeccions hídriques, el document ambiental especifica que el subministrament d'aigua potable es realitza amb camions cisterna que s'emmagatzema a un aljub de 132 m³ que garanteix una reserva d'aigua potable de més de 10 dies (132.000 l/ (28 persones x 200 l/persona·dia) = 23,5 dies). Al costat d'aquest aljub, hi ha una sala de grups de pressió que alimentin els caps de distribució d'aigua potable a l'agroturisme que arriba fins a una de les edificacions.

El projecte i document ambiental especifica que en l'actualitat existeix un sistema de recollida d'aigua de pluja a les cobertes de les edificacions agrícoles per emmagatzemar-la a un segon aljub de la mateixa capacitat, amb també una capacitat de 132 m³ que recull l'aigua de pluja de les cobertes de les actuals. Així mateix, especifica que s'instal·larà un sistema de recollida d'aigua de pluja a les dependències de l'agroturisme.

Respecte a les aigües residuals, el document ambiental estipula que l'evacuació d'aigües de sanejament fecals: l'agroturisme disposa actualment d'una xarxa de recollida d'aigües fecals que arriba a una estació depuradora d'aigües residuals d'oxidació total amb terciari i dipòsit d'acumulació d'aigua depurada, amb una capacitat de 6 m³/dia. Així i tot, no s'esmenta el procés o tractament de les aigües residuals de les cases de pagès ni de l'explotació agrària, sent la reforma d'objecte d'estudi de les cases de pagès una actuació per a la creació de dos banys i una reforma de la bugaderia.

El Servei d'Estudis i Planificació de la Direcció general de Recursos Hídrics va emetre informe favorable el 07 de juny de 2022, amb els següents condicionants:

- «1. Pel que fa al subministrament d'aigua mitjançant camions cisterna, aquest s'ha de dur a terme per empresa autoritzada, es recomana que l'aigua subministrada provingui d'una massa d'aigua en bon estat o sigui aigua dessalinitzada i que es realitzi un registre dels albarans o factures oficials dels volums subministrats.
2. En relació amb la gestió de les aigües pluvials, el promotor ha de dur a terme les actuacions necessàries per donar compliment a l'article 60 del PHIB 2019, recollint les aigües pluvials de totes les edificacions de la finca, no només la dels edificis agrícoles.
3. El titular del sistema de depuració ha de presentar la comunicació prèvia i la declaració responsable segons les especificacions de l'article 80 i l'annex 3 del PHIB 2019.
4. Es prioritzarà la neteja en sec i l'ús d'aigües regenerades per a la neteja de les plaques fotovoltaiques.
5. Atès que la zona presenta un nivell de la vulnerabilitat a la contaminació d'aqüífers baix i moderat, s'atendrà al que disposa l'art. 2.1.c) del Decret llei 1/2016, de 12 de gener, de mesures urgents en matèria urbanística: «Durant l'execució de les obres, s'han





d'adoptar les màximes precaucions per evitar l'abocament de substàncies contaminants, incloses les derivades del manteniment de les maquinàries»

En conclusió, s'han d'aplicar les recomanacions i obligacions especificades pel Servei d'Estudis i Planificació de la Direcció general de Recursos Hídrics i, a més, si no es fa actualment, redirigir les aigües fecals de les cases de pagès cap i de les edificacions agràries de la zona principal cap al sistema d'autogestió d'aigües. En el cas que aquesta redirecció no fos possible perquè la capacitat del sistema fos insuficient, serà necessari modificar el sistema existent o instal·lar un nou sistema autònom de tractament de les aigües residuals suficient per a tractar tot el volum esmentat. Si la redirecció de la instal·lació no fos possible o la modificació del sistema existent no fos viable, s'haurà de instal·lar un nou sistema autònom de tractament per al volum d'aigües residuals procedents de les cases de pagès i de les edificacions agràries del conjunt principal d'edificacions.

5. Les actuacions en edificis que siguin béns d'interès cultural o catalogats han d'observar en tot cas la normativa de patrimoni històric que els sigui aplicable.

D'acord amb l'informe tècnic redactat i signat pel Servei de Patrimoni Històric del CIM, la finca Atalis apareix al Catàleg de protecció arquitectònica i dels béns etnològics de les NNSS des Migjorn Gran aprovat l'any 2013, amb els codis TAL-A01_casa de pagès i TAL-A02_la casa del senyor, amb nivell de protecció C per ambdós codis, amb dos elements arquitectònics i dos més etnològics:

TAL – A01: Casa de pagès de planta baixa i porxos amb teulada a dues aigües est – oest. Presenta petites obertures a la façana i distribució asimètrica dels forats. TAL – A02: Casa de senyor de lloc que destaca pels elements ornamentals com l'escala central, la frontissa i la barana, i no tant per la funcionalitat. TAL – E01: Forn de pa. Adossat a la casa de pagès. TAL – E02: conjunt format per dos “ets” no gaire grans.

El nivell de protecció C es defineix en l'article 19 de les normes de protecció del catàleg (invariants tipològiques com són la proporció vertical de les obertures a façana, cornises motllurades, baranes, etc..., i elements singular de l'edifici protegit).

El Servei de Patrimoni Històric del CIM va emetre informe favorable el 02 de juny de 2022 perquè d'acord amb el projecte presentat i el document ambiental, la reforma i ampliació esmentada cap dels elements anomenats tenen afecció. Així mateix, l'informe esmenta que 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 són els han de protegir i custodiar aquests béns, per la qual cosa ha de ser el promotor el que vetllarà perquè durant l'execució de l'obra no hi hagi afecció efectiva als béns catalogats.

6. El projecte s'inclou una instal·lació de plaques fotovoltaïques, inversor i grup electrogen. Aquesta instal·lació vol cobrir al manco un 56,15 % dels consums de la finca, amb un total de 10 mòduls de 500Wp sumant 5.000Wp.

Per donar compliment a l'article 7 de la Llei 2/2020 també es preveu la instal·lació de punts de recàrrega per a vehicles elèctrics a 8 de les 14 places existents a l'agroturisme, que suposa el 57% de les places (per damunt del 50% exigít).

El Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera de la Direcció general d'Educació Ambiental i Canvi Climàtic va informar favorablement el projecte el 17 de maig de 2022.

7. No és possible efectuar l'avaluació de l'impacte de la fase de construcció de la recepció perquè ja està executada (eliminació i substitució de part de la porxada i ampliació), malgrat no suposa ni augment de recursos naturals ni efectes al paisatge.

Respecte a la remodelació de l'habitatge, es pot considerar que a la fase de construcció el perill d'erosió, l'afecció sobre el sòl (excavació de la piscina i la fossa), afecció a l'atmosfera (emissió de partícules, i gasos d'efecte hivernacle), soroll, possibles abocaments involuntaris, i per reduir els impactes s'haurà de seguir les mesures de protecció del document ambiental i les recomanacions del present informe

A la fase d'execució, i d'acord amb la descripció del document ambiental, la modificació suposa l'adaptació de l'habitatge a l'actual nucli familiar de 6 persones, per la qual cosa no es pot suposar un augment en el consum hídic, i, amb les mesures d'implantació d'energies renovables d'autoconsum, es reduiria el consum energètic.

Conclusions

Per tot l'anterior, es formula la declaració d'impacte ambiental favorable a la realització del projecte d'agroturisme ATALIS, polígon 5 parcel·la 119, al terme municipal d'Es Migjorn Gran del promotor Desarrollos Inmobiliarios y Rentas S.L., al concloure's que previsiblement no es produiran impactes ambientals adversos significatius, sempre que es compleixin les mesures preventives, correctores i/o compensatòries incloses en la documentació ambiental presentada per Abril Consultoria Agroambiental signat per l'enginyer agrònom Antonio Roca Martínez amb data 23/03/2022 a més dels condicionants següents:

A. En relació amb Xarxa Natura 2000:

Com a mesura de precaució, si les obres es duguessin a terme entre el mes de març i el mes de juny, serà necessari que un Agent de

Medi Ambient (AMA) inspeccionés la zona i, en cas de detectar indicis d'ocupació de nous, valori la necessitat, o no, d'ajornar les obres o adoptar mesures correctores.

B. En relació amb condicions hídriques:

1. Pel que fa al subministrament d'aigua mitjançant camions cisterna, aquest s'ha de dur a terme per empresa autoritzada, es recomana que l'aigua subministrada provingui d'una massa d'aigua en bon estat o sigui aigua dessalinitzada i que es realitzi un registre dels albarans o factures oficials dels volums subministrats.
2. Per a les aigües pluvials, el promotor ha de dur a terme les actuacions necessàries per donar compliment a l'article 60 del PHIB 2019, recollint les aigües pluvials de totes les edificacions de la finca, no només la dels edificis agrícoles.
3. Les aigües residuals procedents de l'agroturisme, de les cases de pagès i de les edificacions agràries del conjunt principal s'han de gestionar mitjançant un o diferents sistemes autònoms de tractament que tractin tot el volum d'aquest tipus d'aigües.
4. El titular del/s sistema/es de depuració ha de presentar la comunicació prèvia i la declaració responsable segons les especificacions de l'article 80 i l'annex 3 del PHIB 2019.
5. Es prioritzarà la neteja en sec i l'ús d'aigües regenerades per a la neteja de les plaques fotovoltaïques.
6. Ates que la zona presenta un nivell de la vulnerabilitat a la contaminació d'aqüífers baix i moderat, s'atindrà al que disposa l'art. 2.1 c) del Decret llei 1 /2016, de 12 de gener, de mesures urgents en matèria urbanística: «Durant l'execució de les obres, s'han d'adoptar les màximes precaucions per evitar l'abocament de substàncies contaminants, incloses les derivades del manteniment de les maquinàries.»

C. Sobre la gestió de masses forestals:

En relació amb la prevenció contra incendis forestals:

1. En relació amb la zonificació del risc d'incendi forestal, és necessari tenir en compte la cartografia del IV Pla de Defensa Contra Incendis Forestals (PDCIF), aprovat per Decret 22/2015, de data 17 d'abril (BOIB núm. 056). El risc d'incendi de la zona afectada és moderat, però annex a molt alt i extremadament alt.
2. És necessari seguir també les mesures d'autoprotecció en zones d'interfície urbà-forestal indicades en l'annex 1 (Resolució del Conseller de Medi Ambient i Territori, de 15 de febrer de 2021, d'aprovació de les instruccions per determinar les característiques específiques de les franges de seguretat i a/tres mesures d'autoprotecció en zones interfície urbà-forestal) que hi puguin ser d'aplicació.
3. Durant la realització d'obres de condicionament caldrà complir el Decret 125/2007, de 5 d'octubre, pel qual es dicten normes sobre l'ús del foc i es regula l'exercici de determinades activitats susceptibles d'incrementar el risc d'incendi forestal, especialment pel que fa a les mesures de prevenció durant l'època de perill d'incendi forestal i les accions conjunturals de prevenció (art. 8 2.c).
4. La gestió de residus vegetals generats es realitzarà d'acord amb la normativa de prevenció d'incendis forestals vigent.
5. Es considera convenient que en el certificat de final d'obra emès pel tècnic municipal corresponent s'acrediti que, en aquests habitatges contigus o interiors a terreny forestal, s'han realitzat les mesures preventives d'incendis forestals que estableix la normativa vigent.
6. També recordar que l'acompliment de les mesures incloses en aquest informe no exclou de la responsabilitat dels propietaris/promotors en el compliment de la legislació específica adient segons el tipus d'instal·lació o construcció i en l'ús responsable dels mitjans que puguin ésser causants d'un incendi forestal o dels danys que un incendi forestal pugui causar.

En relació amb la gestió forestal:

1. En cas d'haver de realitzar-se actuacions forestals en la massa forestal ja existent dins o en l'entorn del nucli rural, es deuran seguir les següents premisses:
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 Crítiques i el Consell Assessor de Fauna i Flora de les Illes Balears, així com endemismes i altres Espècies protegides per diferents normatives.
2. L'òrgan administratiu competent serà qui determinarà la idoneïtat, impacte i la manera de dur a terme les tasques sobre la vegetació existent, i les autoritzarà, la qual cosa no eximeix de planificar les actuacions en el projecte.

C. En relació amb el Patrimoni Catalogat:

El promotor vetllarà perquè durant l'execució de l'obra no hi hagi afecció efectiva als béns catalogats.

D. En relació amb les condicions físiques de l'execució:

1. Qualsevol conducció i estesa (electricitat o aigua) han de ser soterrades.
2. Les petites infraestructures amb construcció estan prohibides excepte infraestructures d'energies renovables i de proveïment per a



ús domèstic i turisme rural.

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: 21 d'agost de 2023)

La directora general de Coordinació i Harmonització Urbanística

Maria Paz Andrade Barberá

Per suplència de la presidència de la CMAIB(BOIB núm. 106 de 29 de juliol 2023)

