

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA

CONSEJERÍA DE VIVIENDA, TERRITORIO Y MOVILIDAD

8062

Acuerdo del Pleno de la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares sobre el Proyecto de reforma y de ampliación del agroturismo de la finca agrícola Atalis, polígono 5, parcela 119, TM Es Migjorn Gran (118A/2022)

En relación con el asunto de referencia, y de acuerdo con lo establecido en el artículo 41.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se publica el Acuerdo del Pleno de la CMAIB, en sesión de 27 de abril de 2023,

DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

El proyecto objeto de la presente propuesta de informe se tramita por el procedimiento de evaluación ambiental ordinaria según el grupo 10 (Proyectos en espacios naturales protegidos) apartado 8 (Proyectos de urbanizaciones e instalaciones hoteleras fuera de las zonas urbanas y construcciones asociadas) del anexo I de proyectos sometidos a EIA ordinaria del Decreto Legislativo 1/2020, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Islas Baleares.

Por otro lado, la ley estatal Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental incluye las instalaciones hoteleras en suelo no urbanizable como proyectos sometidos a EIA ordinaria en su Anexo I, Grupo 9, Apartado 10 cuando se desarrollen en Espacios Naturales Protegidos, Red Natura 2000 y Áreas protegidas por instrumentos internacionales según la regulación de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

El proyecto sigue el procedimiento ordinario de evaluación de impacto ambiental de la sección 1ª del Capítulo II de evaluación de impacto ambiental de proyectos del Título II de evaluación ambiental de la ley estatal, Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental para la emisión de la presente propuesta de informe de impacto ambiental que nos ocupa.

Información del proyecto: objeto, ubicación y descripción

Se trata de la ampliación de un agroturismo y la reforma y ampliación de las casas de campesino en el término Municipal de Es Migjorn Gran, concretamente en la finca llamada Atalis próxima al casco urbano de Sant Tomàs, la finca se compone por los terrenos correspondientes al polígono 5 parcela 119 del término municipal de Es Migjorn Gran, con una superficie total según catastro de 57,964 Ha y referencia 07067A005001190000LH, en la que actualmente existen edificaciones destinadas a uso de agroturismo y uso agrícola. Según catastro, 57,3 Ha son para explotación agraria de secano, 643 m² como hoteleros, 73 m² como vivienda y 192 m² como deportivo. De acuerdo con la memoria agrónoma, 2,9 Ha son de pasto arbustivo, 1,17 Ha pasto arbóreo, herraaje y cereales 35,54 Ha, y 18,37 ha de superficie improductiva, forestal y edificaciones.

Consta inscrito en el Registro Insular de Empresas, Actividades y Establecimientos Turísticos, establecimiento de alojamiento turístico denominado ATALIS, n.º registre AG 007 ME, clasificado en el grupo de agroturismo, y una capacidad de 11 unidades de alojamiento y 24 plazas, situado en el predio parcela 119, polígono 5, término municipal de Es Migjorn Gran (Menorca), con efectos a partir del día 03.08.2010. Se trata, por lo tanto, de un agroturismo autorizado y en funcionamiento.

La finca ATALIS está dada de alta en el Registro General de Explotaciones Agrarias de las Islas Baleares como explotación agraria con el número 16.932, con un total de 1,315 Unidad de Trabajo Agrario (UTAs). La finca ATALIS, es explotada por el campesino P.J.S.M, que gestiona la explotación agraria que conforma la siguiente parcela, siendo propietario y solicitante el promotor Desarrollos Inmobiliarios y Rentas SL. La actividad desarrollada en la finca es principalmente la producción de carne del ganado vacuno, porcino y ovino, aparte del ganado equino, abejas para la elaboración de miel y gallinas para la producción de huevos, además del cultivo de forrajes y cereales para la alimentación de la cabaña ganadera existente en la finca y en caso de excedente es para venta y comercialización. En la memoria agronómica se justifica la no afección de la explotación agraria, tanto en lo que se refiere a la superficie dedicada a esta actividad, ni a las edificaciones asociadas.

El objeto de ampliación es la autorización de la obra ya ejecutada para crear una zona de recepción para el agroturismo, así como la reforma y ampliación todavía no ejecutada del edificio de vivienda utilizada por la familia que gestiona y explota la finca. La actuación sobre la vivienda transformaría el actual baño de la casa de los campesinos en lavandería de uso en la vivienda, la creación de una tercera habitación doble y la creación de dos baños para los 6 habitantes, de acuerdo con la memoria del proyecto. La ampliación en la vivienda tendría lugar en la planta baja con un aumento de superficie de 28,02 m² (de 72,64 m² a 100,66 m²), mientras que en el edificio principal del agroturismo la

creación de la zona de recepción ha supuesto un aumento de superficie en planta baja de 8,79 m², con una reducción de cenador de 6,1 m², siendo así la ampliación global total de 30,71 m², y la totalidad de la superficie reformada 33,71 m².

Otros aspectos del proyecto son:

- Dispone de suministro de electricidad de baja tensión desde el armario de distribución en la parcela ubicada junto al centro del transformador prefabricado de 100kVA que conecta con el módulo de contador de lectura indirecta cerca de la edificación existente, forma parte del proyecto la instalación de placas solares fotovoltaicas (10 módulos) de 500Wp sumando 5.000Wp para el autoconsumo del alojamiento.

- Suministro de agua potable: mediante camiones cuba que llenan el aljibe de reserva de agua potable. Junto a este aljibe, hay una sala de grupos de presión que alimenten las cabezas de distribución de agua potable al agroturismo que llega hasta una de las edificaciones. Tiene una capacidad de 132 m³ y garantiza una reserva de agua potable de más de 10 días. Reserva = 132.000 l / (28 personas x 200 l/persona·día) = 23,5 días.

Hay otro aljibe con también una capacidad de 132 m³ que recoge el agua de lluvia de las cubiertas de las edificaciones agrícolas actuales.

La producción de agua caliente sanitaria en el agroturismo, que actualmente se hace en la sala de máquinas del sótano del edificio auxiliar, está formada por una caldera de gasóleo de 58,1 kW de potencia térmica y una acumulación de agua caliente de 1.000 litros de capacidad. Forma parte del proyecto la sustitución de la caldera de gasóleo por una de quema de pellets.

- Evacuación de aguas de saneamiento fecales: el agroturismo dispone por ahora de una red de recogida de aguas fecales que llega a una estación depuradora de aguas residuales de oxidación total con terciario y depósito de acumulación de agua depurada, con una capacidad de 6 m³/día.

- Evacuación de pluviales: forma parte del proyecto la instalación de una red de recogida de agua de lluvia, que se conecta al aljibe de pluviales de 132 m³ de capacidad.

- Gas: La caldera existente de calefacción y producción de agua caliente tiene un depósito de gasolina C de 1.500 litros de capacidad, que se retirará cuando se instale la caldera de pellets.

- Aparcamiento: se dispone de 14 plazas de aparcamiento para el uso exclusivo de clientes, forma parte del proyecto habilitar 8 plazas con puntos de recarga para los vehículos eléctricos.

Ambientalmente se justifica en el documento ambiental que la intervención no afecta hábitats de interés comunitarios (HIC), y se aprovechan los mismos viales sin necesidad de abrir nuevos pasos.

De acuerdo con el documento ambiental, se han planteado las siguientes alternativas:

Alternativa 0 : no hacer ninguna intervención

El documento ambiental lo descarta y justifica la necesidad de las intervenciones para un correcto funcionamiento del agroturismo, y para las necesidades de los residentes en la vivienda.

Alternativa 1 : eliminación de la recepción y reforma y la ampliación de la vivienda

El documento ambiental lo descarta, puesto que se usaba una de las dependencias de la vivienda del campesino de la finca que funcionaba como zona de admisión del agroturismo.

Alternativa 2 : alternativa objeto de estudio

Es decir, se trata tanto de la legalización la reforma como de la ampliación de la vivienda destinada al campesino que se encarga de la explotación agraria.

Elementos ambientales significativos del entorno al proyecto

1. la finca es una explotación agrícola y ganadera en una finca ubicada en el polígono 5 parcela 119 del término municipal de Es Migjorn Gran formada la referencia catastral 07067A005001190000LH, y una superficie total de 549.858 m² (superficie registral 655.152,00 m²). La finca está dentro de suelo rústico protegido con clasificación ANEI, dentro de un Espacio de Relevancia Ambiental LIC&ZEPA ES0000238 «Son Bou y barranco de Sa Vall» y de protección de electrocución de avifauna. Fuera del ámbito de actuación y alrededor de la finca existen cuatro Áreas de Alto Nivel de Protección:

- Zona Norte de la finca: Alto Nivel de Protección "Ullastrar" (AANP-U) con la comunidad vegetal de interés comunitario 9540 Pinares mediterráneos de pinos mesogeanos endémicos.

- Zona central y sur (zona de actuación): Área Natural de Especial Interés (ANEI).

- Zona sudeste (costas): Alto Nivel de Protección Costa 100 m (AANP-ZPC), Alto Nivel de Protección Vegetación Rupícola (AANP-VR), Alto Nivel de Protección Sistema Dunar (AANP-D) con el hábitat de interés comunitario Mayoritario 2250 dunas litorales con Juniperus spp, y Alto Nivel de Protección Zona Húmeda (AANP-ZH) con la comunidad vegetal de interés comunitario 7210 Turberas calcáreas del Cladium mariscus y con Especies del Caricion davallianae.



2. El ámbito de actuación se sitúa dentro de la unidad paisajística 19 de Menorca «Planicies del Migjorn de Alaior y Maó».
3. De acuerdo con el visor cartográfico IDEIB, el espacio destinado a la actividad de agroturismo no se encuentra afectado por ninguna área de prevención de riesgos de incendio (APR), pero se encuentra cerca de masas forestal de Alto Riesgo.
4. La zona de estudio se encuentra sobre la masa subterránea 1901M2 denominada «Migjorn Gran», acuífero poco profundo, la masa de agua se encuentra en buen estado (sin contaminación por cloruros o nitratos) y buen estado cuantitativo. No es AVCN y el nivel de vulnerabilidad a la contaminación es entre bajo y moderado, en el área objeto de actuación es clasificado como baja.

No hay afección de ninguna masa de agua superficial.

5. De acuerdo con el Servicio de Protección de Especies de la Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad, la parcela objeto de estudio está dentro de las áreas de distribución de las siguientes especies:

- Especies catalogadas en Peligro de Extinción (RD 139/2011): Milana real, *Milvus milvus*; porrón pardo, *Aythya nyroca*; Murciélago de pies grandes, *Myotis capaccinii*;
- Especies catalogadas como Vulnerables (RD139/2011): Alimoche, *Neophron percnopterus*; garcilla cangrejera, *Ardeola ralloides*; Abejaruco, *Merops apiaster*;
- Especies Silvestres en Régimen de protección especial (RD 139/2011): Aguila calzada, *Aquila pennata*; Halcón, *Falco peregrinus*; Aguilucho lagunero, *Circus aeruginosus*; garza imperial, *Ardea purpurea*; avetorillo, *Ixobrychus minutus*; calamón, *Porphyrion porphyrio*; Carricerín real, *Acrocephalus melanopogon*; Tortuga. Según el Bioatlas, códigos 6.377 y 6.387, encontramos 19 Especies catalogadas: mediterránea, *Testudo hermanni*; Tortuga de agua, *Emys orbicularis*; rana arbórea, *Hyla meridiana*; Murciélago de agua, *Myotis daubentonii*;
- Especies de Especial Protección (Decreto 75/2005): Lirio de mar, *Pancratium maritimum*; Manzanilla de montaña, *Santolina chamaecyparissus* subsp. *Magonica*; *Pinus halepensis* var. *Ceciliae*; Aladierno, *Rhamnus alaternus*; palmito, *Chamaerops humilis*; Cerezo de Belén, *Ruscus aculeatus*.

El Servicio de especies emitió informe favorable porque las actuaciones objeto de estudio no supondrían un efecto sobre las especies mencionadas siempre que se lleven a cabo las acciones previstas en el Plan de Vigilancia Ambiental.

Tramitación (Resultados de la exposición pública)

El Consell de Menorca, que tiene que efectuar la declaración de interés general somete el expediente al trámite de información pública (IP) y requiere la emisión de informes a los organismos interesados y a las administraciones afectadas.

La Dirección Insular de Ordenación Territorial del Consell Insular de Menorca solicitó informes a las siguientes administraciones:

- Consell de Menorca (CIME):
 - Departamento de Cultura, Educación, Juventud y Deportes - Servicio de Patrimonio Histórico.
 - Departamento de Ordenación Turística.
 - Dirección Insular de Economía - Servicio de Agricultura.
- Gobierno de las Islas Baleares (GOIB):
 - 1. D.G. de Espacios Naturales y Biodiversidad de la Consejería de Medio Ambiente y Territorio:
 - Servicio de Planificación al Medio natural.
 - Servicio de Protección de Especies.
 - 2. D.G. Recursos Hídricos de la Consejería de Medio Ambiente y Territorio:
 - Servicio de Estudios y Planificación.
 - Servicio de Gestión del Dominio Público Hidráulico.
 - Ayuntamiento de Ciutadella.

A día de hoy los informes que constan en el expediente que se han solicitado durante el periodo de exposición pública, son los siguientes:

- Consejería de Transición Energética, Sectores Productivos y Memoria Democrática
- El Servicio de Cambio Climático y Atmósfera de la Dirección general de Energía y Cambio Climático, informó (R/S 077/22-CA), el 10 de mayo de 2022:

«Consideraciones técnicas

(...)

2. La documentación ambiental presentada contempla un estudio sobre afección al clima, y evalúa el potencial impacto sobre el consumo energético, que indica que los paneles fotovoltaicos que se instalarán (energía renovable) aportarán un 56,15% del consumo previsto de energía de todo el establecimiento, que, se alinea con los objetivos de introducción de energías renovables, que establecen un consumo de energía final consumida de un 35% para el año 2030 mediante energías renovables, según establece el art. 15 de la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de Cambio Climático y Transición energética. (...)

Conclusiones

Según la documentación presentada, y en especial el anexo III (Estudio sobre el impacto directo e inducido sobre el consumo energético, la punta de demanda, y las emisiones de gases de efecto invernadero y vulnerabilidad ante el cambio climático, se puede deducir que el proyecto no presenta un impacto negativo sobre el consumo energético que pueda tener una afección negativa sobre la consecución de los objetivos que marca la ley 10/2019, de Cambio climático y Transición Energética.»

- Consejería de Medio Ambiente y Territorio

El Servicio de Planificación al Medio natural informó (RN-154/2022) el 20 de mayo de 2020:

«Consideraciones técnicas

El documento de estudio de impacto ambiental, concretamente en la página 11, incluye una consideración incorrecta cuando sostiene que el lugar no pertenece a la Red Natura 2000 y justifica la no inclusión del estudio de repercusiones ambientales. Se reproduce 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 consecuencia el estudio de impacto de repercusiones ambientales, previsto en el artículo 35 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental estatal.

4. A pesar de que el proyecto no incluye la información prevista normativamente, se valora posible informar considerando la información que se extrae del proyecto, del estudio de impacto ambiental y de la información obrante en el Servicio de Planificación al Medio natural.

5. El lugar concreto donde se proyecta la legalización y donde se prevé la ampliación no está ocupada por ningún hábitat, dado que se trata de la zona de las casas del campesino, ni tampoco lo ha encubierto los últimos 20 años, considerando la comprobación cartográfica realizada.

6. Teniendo en cuenta la información obrante en esta dirección general, hay constancia de la existencia de un nido de águila (*Aquila pennata*) a menos de 500 m al norte de las instalaciones del agroturismo, así como también de un nido de milana (*Milvus milvus*), a pesar de que en este último nido no consta una ocupación regular, en los últimos años.

7. En el caso del nido de águila no se prevé que las obras de reforma del muro puedan causar ninguna molestia a la nidificación, puesto que se localiza bastante alejado del lugar de las obras. En el caso del de la milana tampoco se prevé que las obras pudieran causar molestias a la nidificación, en caso de que este nido se volviera a ocupar, dado que la zona de obras y el nido están separados por una colina. A pesar de esto, y como medida de precaución, si las obras se llevaran a cabo entre el mes de marzo y el mes de junio, sería conveniente que el Agente de Medio Ambiente (AMA) inspeccionara la zona y, en caso de detectar indicios de ocupación, valore la necesidad, o no, de aplazar las obras.

8. En la zona se detecta la presencia de *Testudo hermanni* y, a pesar de que la naturaleza de las obras, que son reforma en un espacio ya ocupado por edificaciones, no hace pensar que pueda haber un riesgo de afección a esta especie, sí que es necesario mantener una vigilancia en cuanto a la zona de circulación y manejo de maquinaria pesada, así como en las zonas de carga y descarga de material.

Conclusiones

Por todo lo anterior, informo que el proyecto de legalización de instalaciones ya ejecutadas y de reforma y ampliación del agroturismo existente en el lugar de Atalis, polígono 5, parcela 119 del TM des Migjorn Gran (Menorca), en el ámbito del LIC y ZEPA ES0000238 son Bou y Barranco de Sa Vall, promovido por Desarrollos Inmobiliarios y Rentas SL, no tiene relación directa





con la gestión del espacio Red Natura 2000 y no afecta apreciablemente los hábitats naturales y las Especies de interés comunitario por los que se declaró el espacio de la Red Natura 2000 mencionado anteriormente, mientras se cumplan las medidas protectoras y correctoras previstas en el estudio de impacto ambiental, concretamente en el plan de vigilancia, además del siguiente condicionante:

- Como medida de precaución, si las obras se llevaran a cabo entre el mes de marzo y el mes de junio, sería conveniente que el Agente de Medio Ambiente (AMA) inspeccionara la zona y, en caso de detectar indicios de ocupación de nidos, valore la necesidad, o no, de aplazar las obras o adoptar medidas correctoras.

Todo esto, sin perjuicio del cumplimiento de lo que establezca la legislación urbanística, ordenación del territorio y otras normativas específicas que sean de aplicación.»

El Servicio de Especies de la Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad de la Consejería de Medio Ambiente informó (R/S SPE 55/2022), el 8 de junio de 2022:

«Consideraciones técnicas

(...) 5. Se plantean las medidas preventivas, o protectoras de la vegetación y la fauna: Marcar el lugar por donde tiene que transitar la maquinaria; En caso de excavación minimizar la afección al sistema radicular; Cierre de zonas donde se tengan que realizar excavaciones; Vareos diarios para retirar ejemplares de tortuga mediterránea; Ejecución de zanjas por tramos y revisión de posible presencia de fauna; En caso de encontrar algún animal liberación en un lugar seguro y avisar al 112 en caso de fauna herida; En caso de presencia de nidos de rapaces se informará al Servicio de Protección de Especies; Recomendación de realizar las obras de septiembre a marzo para evitar al máximo interferir con especies nidificantes.

(...) Hay constancia de la presencia de un nido de águila calzada a unos 120 metros de la parcela, pero además de 500 metros de la zona donde se ubica el proyecto. No hace falta, en este caso, aplicar medidas adicionales a las ya previstas (...)

Conclusiones

Por todo esto, informo FAVORABLEMENTE el expediente de declaración de interés general para el proyecto de reforma y ampliación del agroturismo existente en el lugar de Atalis, polígono 5, parcela 119 al TM del Migjorn.»

- El Servicio de Estudios y Planificación de la Dirección General de Recursos Hídricos informó (R/S 2022/01871E), el 7 de junio de 2022:

«Conclusiones

Por todo esto, sobre el «Proyecto básico de reforma y ampliación de vivienda de campesino y legalización de dependencia destinada a recepción, en agroturismo existente» informamos favorablemente, condicional al cumplimiento de los siguientes condicionantes:

1. En cuanto al suministro de agua mediante camiones cuba, este se tiene que llevar a cabo por empresa autorizada, se recomienda que el agua suministrada provenga de una masa de agua en buen estado o sea agua desalinizada y que se realice un registro de los albaranes o facturas oficiales de los volúmenes suministrados.
2. En relación con la gestión de las aguas pluviales, el promotor tiene que llevar a cabo las actuaciones necesarias para dar cumplimiento al artículo 60 del PHIB 2019, recogiendo las aguas pluviales de todas las edificaciones de la finca, no solo la de los edificios agrícolas.
3. El titular del sistema de depuración tiene que presentar la comunicación previa y la declaración responsable según las especificaciones del artículo 80 y el anexo 3 del PHIB 2019.
4. Se priorizará la limpieza en seco y el uso de aguas regeneradas para la limpieza de las placas fotovoltaicas.
5. Considerando que la zona presenta un nivel de la vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos bajo y moderado, se atenderá a lo que dispone el art. 2.1 c) del Decreto Ley 1 /2016, de 12 de enero, de medidas urgentes en materia urbanística: «Durante la ejecución de las obras, se tienen que adoptar las máximas precauciones para evitar el vertido de sustancias contaminantes, incluidas las derivadas del mantenimiento de las maquinarias»

- El Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo informó (R/S IA030/22), el 13 de septiembre de 2022:

«Conclusiones

En relación con la prevención contraincendios forestales

1. En relación a la zonificación del riesgo de incendio forestal, es necesario tener en cuenta la cartografía del IV Plan de Defensa Contraincendios Forestales (PDCIF), aprobado por Decreto 22/2015, de fecha 17 de abril (BOIB n.º 056). El riesgo de incendio de la zona afectada es moderado, pero anexo a muy alto y extremadamente alto.
2. Es necesario seguir también las medidas de autoprotección en zonas de interfaz urbano-forestal indicadas en el anexo 1 (Resolución del Consejero de Medio Ambiente y Territorio, de 15 de febrero de 2021, de aprobación de las instrucciones para determinar las características específicas de las franjas de seguridad y otras medidas de autoprotección en zonas interfaz urbano-forestal) que puedan ser de aplicación.
3. Durante la realización de obras de acondicionamiento habrá que cumplir el Decreto 125/2007, de 5 de octubre, por el que se dictan normas sobre el uso del fuego y se regula el ejercicio de determinadas actividades susceptibles de incrementar el riesgo de incendio forestal, especialmente en cuanto a las medidas de prevención durante la época de peligro de incendio



forestal y las acciones coyunturales de prevención (art. 8 2.c).

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

5. Se considera conveniente que en el certificado de final de obra emitido por el técnico municipal correspondiente se acredite que, en estas viviendas contiguas o interiores a terreno forestal, se han realizado las medidas preventivas de incendios forestales que establece la normativa vigente.

6. También recordar que el desempeño de las medidas incluidas en este informe no excluye de la responsabilidad de los propietarios/promotores en el cumplimiento de la legislación específica adecuada según el tipo de instalación o construcción y el uso responsable de los medios que puedan ser causantes de un incendio forestal o de los daños que un incendio forestal pueda causar.

En relación con la gestión forestal

1. En caso de tener que realizarse actuaciones forestales en la masa forestal ya existente dentro o en el entorno del núcleo rural, se deberán seguir las siguientes premisas:

En todo caso se tendrán que respetar las especies protegidas y catalogadas dentro del Catálogo Balear de Especies Amenazadas y de Especial Protección, las Áreas Biológicas Críticas y el Consejo Asesor de Fauna y Flora de las Islas Baleares, así como endemismos y otras Especies protegidas por diferentes normativas.

El órgano administrativo competente será quien determinará la idoneidad, impacto y la manera de llevar a cabo las tareas sobre la vegetación existente, y las autorizará, lo que no exime de planificar las actuaciones en el proyecto.»

Alegaciones durante el proceso de información pública

- El Grupo Ornitológico y Defensa de la Naturaleza GOB_Menorca, presentó las siguientes consideraciones el 02 de junio de 2022:

«Se plantea una ampliación sobre una edificación ilegal el proyecto presentado pretende la reforma y ampliación de la vivienda destinada al campesino que se encarga de la explotación agraria, con la legalización de una dependencia destinada a recepción, en el agroturismo existente. Según el artículo 96 de la Ley 3/2019, de 31 de enero, agraria de las Islas Baleares las actividades agroturísticas solo se podrán llevar a cabo en edificaciones legalmente existentes que se podrán reformar pero no ampliar para albergar la nueva actividad. Por lo tanto, parece clara la incompatibilidad con la legislación vigente. A los efectos que corresponda, hay que recordar que los terrenos en cuestión se encuentran dentro de Área Natural de Especial Interés.

No se clarifica quién es el gestor agrario ni la catalogación de la finca. El promotor del proyecto que pide la declaración de interés general es "Desarrollos inmobiliarios y rentas SL". En la documentación expuesta no se explicita quién es el gestor agrario de la finca ni si la finca tiene categoría de preferente. Se ha de recordar que el artículo 3.1 del Decreto 39/2015 establece que las actividades agroturísticas solo las pueden llevar a cabo titulares de una explotación agraria preferente. El nombre del promotor no induce a pensar que se trate de un gestor agrario. También la Ley 8/2012 de Turismo, ciñe la actividad de agroturismo a explotaciones agrarias preferentes.

La documentación expuesta al público está datada entre junio y agosto de 2021.»

1. Análisis técnico del expediente

A. Respecto a la ampliación de las dependencias destinadas a actividad turística de agroturismo

En el documento ambiental se explica que la creación de la zona de recepción de clientes era necesaria puesto que se usaban la parte de las dependencias de la vivienda para esta tarea. Todavía así no queda contemplado si no se podría usar algún espacio dentro de la zona del actual agroturismo.

El Servicio de Agricultura del Consell Insular de Menorca, con fecha 07 de abril de 2022, informó, de acuerdo con el artículo 110 de la Ley Agraria, favorablemente la Declaración de interés general por el proyecto de reforma de la vivienda y ampliación del agroturismo ATALIS, desde el punto de vista estrictamente agrario puesto que las actividades objeto de análisis no afectan ni alteran la actividad agrícola. En el informe indicaron que el objeto de reforma de la legalización de la ampliación para la recepción del agroturismo sí se ve afectada por la Ley Agraria por ser una actividad complementaria a la actividad agrícola, pero no así la reforma de la vivienda. En el informe indicaron que, actualmente, la explotación agraria está a nombre de la entidad Desarrollos inmobiliarios y rentas SL, y que no está inscrita como preferente, sino catalogada como explotación general y no como preferente.

Sobre la condición de preferente, la derogada Ley 12/2014 Agraria introdujo el concepto de actividades complementarias respecto a la Ley anterior 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias, y la Ley 3/2019 Agraria de las Islas Baleares, derogó la Ley 12/2014, pero ambas leyes condicionan las actividades complementarias, incluida la actividad turística de agroturismo, en explotaciones agrarias preferentes, y la continuidad de la actividad turística al mantenimiento de la explotación agrícola y su carácter de explotación agrícola preferente. Estas leyes entraron en vigor con posterioridad a la concesión de licencia de actividades de agroturismo ATALIS. Antes de la regulación mediante las leyes agrarias, los agroturismos estaban regulados por la legislación turística. En la Ley turística anterior



derogada, Ley 2/1999, de 24 de marzo, General Turística de las Islas Baleares, no condicionaba los agroturismos a su inscripción como preferentes.

La solicitud de la legalización de la ampliación de las dependencias del agroturismo se ha realizado en función del artículo 7, sobre incentivos para la mejora de establecimientos turísticos, de la Ley 2/2020, de 15 de octubre, de medidas urgentes y extraordinarias para el impulso de la actividad económica y la simplificación administrativa en el ámbito de las administraciones públicas de las Islas Baleares para paliar los efectos de la crisis ocasionada por la COVID-19, deportivo, cultural o lúdico. El mencionado artículo 7 establece que las solicitudes de modernización que presenten los establecimientos turísticos legalmente existentes de alojamiento antes del 31 de diciembre de 2021 y que tengan por objeto la mejora de los servicios y las instalaciones en los términos de la ley, así calificadas por la administración turística competente, mediante informe previo preceptivo para poder obtener la licencia municipal de obras o presentar la declaración responsable conforme a lo que dispone el artículo 5 de esta ley, si procede, quedan excepcionalmente excluidas del cumplimiento de los parámetros de planeamiento territorial, urbanísticos y turísticos que impidan la ejecución. La solicitud de ATALIS fue presentada el 30 de junio del 2021, y con referencia al procedimiento de modernización regulado por la Ley 2/2020.

El departamento de Ordenación Turística del CIM emitió el 23 de febrero de 2022 informe favorable de la creación de la recepción al agroturismo existente en el lugar de ATALIS, persigue la mejora de la calidad del establecimiento y mejora de los servicios turísticos, y para cumplir los preceptos y condiciones del artículo 7 de la Ley 2/2020.

B. Respecto a la adaptación de la vivienda de campesino

El punto 4 del artículo 101 de la Ley 3/2019 Agraria de las Islas Baleares, sobre usos agrarios, estipula que el uso de vivienda, en cualquier caso, queda sometido al régimen jurídico que prevé la normativa territorial y urbanística que es de aplicación. Así mismo, no es objeto de regulación de la Ley Agraria los usos no relacionados directamente con la actividad agraria o complementaria, de acuerdo con su artículo 111.6, del régimen de las construcciones.

La reforma de la vivienda tampoco queda amparado en el artículo 7 de la Ley 2/2020 puesto que se refiere exclusivamente a la mejora de establecimientos turísticos.

Así, respecto a la ampliación de la vivienda, se tendría que tener en cuenta las limitaciones ambientales con regulación de la ordenación urbanística en suelo rústico y de espacios protegidos: Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial de las Islas Baleares, la Ley 6/1997, de 8 de julio de Suelo Rústico de las Islas baleares, Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Islas Baleares y Medidas Tributarias, y el Plan Territorial Insular de Menorca.

La Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Islas Baleares, sobre régimen urbanísticos de los terrenos incluidos en un área de protección, establece en su artículo 7 que las limitaciones del artículo 86.1 de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana para la realización de construcciones e instalaciones en el suelo no urbanizable quedarán algunas veces a las restricciones específicas que fija la presente ley. En su artículo 18, establece que los «casos de posesión», «de lugar» o «de campesino» podrán ser, de acuerdo con lo establecido en el Plan, objeto de pequeñas obras de ampliación para hacer habitables según las necesidades de la vida moderna siempre que la nueva edificación se integre en lo existente y no dañen los valores arquitectónicos catalogados. El artículo 27, de regulación general de edificaciones e instalación de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del Suelo Rústico de las Islas Baleares, establece que serán los instrumentos de planeamiento general los que regularan las condiciones de las obras, edificaciones e instalaciones en suelo rústico, respetando las condiciones generales de la ley y adaptando las que reglamentariamente se establezcan a las que resulten características del ámbito que ordene.

El departamento de Ordenación Territorial del CIM emitió el 03 de junio de 2022 informe favorable a la declaración de interés general por el proyecto de reforma y ampliación del agroturismo existente en el lugar de Atalis, polígono 5, parcela 119 en el TM de Es Migjorn Gran, en base al informe favorable del Servicio de Patrimonio histórico de día 02 de junio de 2022.

En conclusión, a criterio técnico, la actividad de agroturismo no queda sujeta a la condición de inscripción como explotación agraria como preferente de la Ley 3/2019 Agraria de las Islas Baleares. Así mismo, las actuaciones sobre las edificaciones con actividad de agroturismo objeto del presente expediente se tramitan de acuerdo con el artículo 7 de la Ley 2/2020, de 15 de octubre, de medidas urgentes y extraordinarias para el impulso de la actividad económica y la simplificación administrativa en el ámbito de las administraciones públicas de las Islas Baleares para paliar los efectos de la crisis ocasionada por la COVID-19, puesto que se solicitó en plazo y existe el informe favorable de la administración turística competente.

Por otro lado, respecto a la remodelación de la vivienda asociada a las actividad agrícolas, la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Islas Baleares, permite obras de ampliación para hacer habitables según las necesidades de la vida moderna siempre que la nueva edificación se integre en lo existente y no dañen los valores arquitectónicos catalogados, y la remodelación cumple con los parámetros urbanísticos máximos permitidos en la ley de Suelo Rústico y con la declaración de interés general del Consell Insular de Menorca.

A. Respecto a las obras de modernización de establecimientos turísticos que se ajustan a la excepción del artículo 7 de la Ley 2/2020, se tienen que cumplir una serie de condiciones estipuladas en el mismo artículo:

- 7.1. (...) una vez ejecutadas las obras del proyecto de modernización –que se tienen que hacer con criterios de eficiencia energética–, no tiene que incrementar el consumo de agua potable y energético de origen no renovable, y tiene que mejorar alguno o varios aspectos: la calidad, la sostenibilidad medioambiental, la seguridad o la accesibilidad. En todo caso, junto con las solicitudes de modernización, se aportará un informe del servicio de prevención o de la modalidad preventiva elegida por la empresa, que valore de manera positiva el impacto que el proyecto tiene sobre la seguridad y la salud de los trabajadores.

Los establecimientos de alojamiento hotelero que dispongan de aparcamiento uso exclusivo de los clientes tienen que habilitar un mínimo de un 50% de plazas con puntos de recarga para vehículos eléctricos. El consumo energético que ocasionen estos puntos de recarga no computa a los efectos que prevé el párrafo anterior.”

La creación de una zona de recepción no supone el aumento de consumo de agua potable, y la ejecución del proyecto tampoco supondrá un aumento del consumo energético porque el documento ambiental especifica que se realizarán las siguientes actuaciones de compensación:

- Instalación de un variador de velocidad en el grupo de presión del agroturismo
- Instalación de placas solares fotovoltaicas para autoconsumo de energía eléctrica, por un total de 10 módulos de 500Wp sumando 5.000Wp.
- Sustitución de caldera de gasolina de 58,1 kW de potencia térmica por una de biomasa de quema de pellets por la generación de calor del sistema de calefacción y producción agua caliente sanitaria.

En cuanto al informe del servicio de prevención, se aporta el informe de propuesta de mejora del servicio de prevención QUIRONPREVENCIÓN, S.L. donde se valora de manera positiva el impacto que el proyecto tiene sobre la seguridad y la salud de los trabajadores.

Así mismo, documento ambiental y el proyecto prevén que, de las 14 plazas de aparcamiento para clientes ya existentes, se habilitarán 8 con puntos de recarga para vehículos eléctricos, que representa el 57% de las plazas disponibles.

- «7.4. El proyecto podrá prever la reordenación o la reubicación de volúmenes existentes, el aprovechamiento del subsuelo para usos habitables excepto el de alojamiento y la redistribución del número de plazas autorizadas.

En ningún caso no podrá implicar un aumento del número de plazas de alojamiento.»

No se modifica el número de plazas de alojamiento. Respecto a la reubicación de volúmenes, la creación de la zona de recepción en la planta baja 8,79 m² se ha realizado con una reducción de cenador de 6,1 m², siendo el aumento total de superficie de 2,69 m².

- «7.5. La modernización prevista en el apartado 1 anterior se puede llevar a cabo aunque esto suponga un incremento relativo de la superficie edificada y de la ocupación, respectivamente, que no podrá exceder un 10% de las legalmente construidas o actualmente permitidas si fueran mayores, ni suponer menoscabo de los servicios y las instalaciones ya implantados.»

El aumento de una superficie de 2,69 m² sobre los 643 m² especificados en el catastro destinada a actividades turísticas supone un aumento de la superficie del 0,0042%, el aumento de los usos turísticos sobre la superficie corresponde al 0,0137%.

- «7.6 De acuerdo con las previsiones de los apartados anteriores, se pueden llevar a cabo obras consistentes en: ampliaciones, reformas, y demoliciones y reconstrucciones en los edificios que conforman el establecimiento turístico siempre que:

a) Salvo las reformas, no ocupen la separación en la partición mínima exigida actualmente, ni supongan un aumento de la altura máxima existente o permitida, para cada uno de los edificios, excepto en aquello estrictamente necesario para la instalación de equipaciones de ascensores, escalas, todo tipo de instalaciones (climatización, telecomunicaciones, eficiencia energética, etc.) y homogeneización y ordenación de elementos a cubiertas.

b) No supongan un aumento de la altura máxima existente o permitida para cada uno de los edificios, excepto en aquello estrictamente necesario para la instalación de equipaciones de ascensores, escalas, todo tipo de instalaciones (climatización, telecomunicaciones, eficiencia energética, etc.) y homogeneización y ordenación de elementos encubiertos

No es el caso.

- «7.12. Las actuaciones llevadas a cabo al amparo de este artículo en edificios que sean bienes de interés cultural o catalogados tienen que observar en todo caso la normativa de patrimonio histórico que los sea aplicable y obtener un informe favorable de la administración competente insular o municipal.»

El documento ambiental especifica que las actuaciones objeto de estudio no afectan los elementos patrimoniales catalogados, y sobre este principio el Servicio de Patrimonio del Consell Insular de Menorca emitió día 02 de junio informe favorable.

B. Respecto a la adaptación de la vivienda de campesino





La Ley 6/1997, de 8 de julio, del Suelo Rústico de las Islas Baleares establece, en el artículo 28 sobre condiciones de las edificaciones, una superficie máxima de superficie construible para Menorca de 3% de la parcela, y ocupación máxima del 4%, que se cumplen en este caso. De acuerdo con los datos del catastro, la superficie construida es de (la superficie en planta son 1.688,60 m², y la ocupación de las superficies son 1.890,62 m² construidos, esto se traduce en un porcentaje sobre 549.858 m² de superficie de la parcela del 0,0031% y del 0,0034% respectivamente, muy inferior a las máximas permitidas.

El Plan Territorial Insular de Menorca, en su matriz de suelo rústico del anexo I para áreas ANEI de Protección Normal del PTIME, las áreas ANEI tienen clave C «Uso Condicionado» y en su artículo 60, sobre la ordenación urbanística de los ANEIs, establece, entre otros extremos:

- Prohibición de abrir caminos nuevos, excepto desviaciones por mejoras de trazado por motivos agroambientales.
- Prohibición de nuevas roturadas de terrenos en las áreas AANP (fuera y dentro de los ANEI) y sujeción de estas, fuera de las mencionadas áreas, de autorización de la Consejería competente en materia de agricultura.
- Las conducciones y tendidos (electricidad, agua y telecomunicaciones) tienen que ser soterradas.
- Las pequeñas infraestructuras en construcción están prohibidas excepto infraestructuras de energías renovables y de abastecimiento para uso doméstico y turismo rural.

La legalización de la recepción y la reforma de la vivienda descritas en el documento ambiental no incumple ninguno de estos principios.

Cualquier conducción o tendido tienen que ser soterrados.

3. la finca es una explotación agrícola y ganadera en una finca ubicada en el polígono 5 parcela 119 del término municipal de Es Migjorn Gran formada la referencia catastral 07067A005001190000LH, y una superficie total de 549.858 m² (superficie registral 655.152,00 m²). La finca está dentro de suelo rústico protegido con clasificación ANEI, dentro de un Espacio de Relevancia Ambiental LIC&ZEPA ES0000238 «Son Bou y barranco de Sa Vall» y de protección de electrocución de avifauna. Fuera del ámbito de actuación y alrededor de la finca existen cuatro Áreas de Alto Nivel de Protección:

- Zona Norte de la finca: Alto Nivel de Protección «Ullastrar» (AANP-U) con la comunidad vegetal de interés comunitario 9540 Pinares mediterráneos de pinos mesogeanos endémicos.
- Zona central y sur (zona de actuación): Área Natural de Especial Interés (ANEI).
- Zona sudeste (costas): Alto Nivel de Protección Costa 100 m (AANP-ZPC), Alto Nivel de Protección Vegetación Rupícola (AANP-VR), Alto Nivel de Protección Sistema Dunar (AANP-D) con el hábitat de interés comunitario Mayoritario 2250 dunas litorales con *Juniperus* spp, y Alto Nivel de Protección Zona Húmeda (AANP-ZH) con la comunidad vegetal de interés comunitario 7210 Turberas calcáreas del *Cladium mariscus* y con Especies del Caricion *davallianae*.

En la parcela objeto de la actuación encontramos terrenos agrícolas y pastos y zonas arboladas, que están al norte bosque de pinares mediterráneos al sur teselas de savinars de *Juniperus phoenicea* delimitando con la formación rocosa costa.

El Servicio de Protección de especies informó favorablemente el expediente en fecha 26 de abril de 2022, y el Servicio de Planificación del Medio natural de la Dirección general de Espacios Naturales y Biodiversidad emitió informe favorable en lo referente a la afección a Red Natura 2000 y con los principios técnicos y conclusión siguientes:

« (...) El documento de estudio de impacto ambiental, concretamente en la página 11, incluye una consideración incorrecta cuando sostiene que el lugar no pertenece a la Red Natura 2000 y justifica la no inclusión del estudio de repercusiones ambientales.

En consecuencia el estudio de impacto ambiental no incluye el estudio de repercusiones ambientales, previsto en el artículo 35 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental estatal

A pesar de que el proyecto no incluye la información prevista normativamente, se valora posible informar considerando la información que se extrae del proyecto, del estudio de impacto y de la información obrante en el Servicio de Planificación al Medio natural.

(...) El lugar concreto donde se proyecta la legalización y donde se prevé la ampliación no está ocupada por ningún hábitat, dado que se trata de la zona de las casas del campesino, ni tampoco lo ha metido los últimos 20 años, considerando la comprobación cartográfica realizada.

(...) En la zona se detecta la presencia de *Testudo hermanni* y, a pesar de que la naturaleza de las obras, que son reforma en un espacio ya ocupado por edificaciones, no hace pensar que pueda haber un riesgo de afección a esta especie, sí que es necesario mantener una vigilancia en cuanto a la zona de circulación y manejo de maquinaria pesada, así como en las zonas de carga y descarga de material.

Conclusiones (...)

Por todo lo anterior, informo que el proyecto de legalización de instalaciones ya ejecutadas y de reforma y ampliación del agroturismo existente en el lugar de Atalis, (...) no tiene relación directa con la gestión del espacio Red Natura 2000 y no afecta apreciablemente los hábitats naturales y las especies de interés comunitario por los que se declaró el espacio la Red Natura 2000 mencionado anteriormente, mientras se complan las medidas protectoras y correctoras previstas en el estudio de impacto ambiental, concretamente en el plan de vigilancia, además del siguiente condicionante:



- Como medida de precaución, si las obras se llevaran a cabo entre el mes de marzo y el mes de junio, sería conveniente que el Agente de Medio Ambiente (AMA) inspeccionara la zona y, en caso de detectar indicios de ocupación de nidos, valore la necesidad, o no, de aplazar las obras o adoptar medidas correctoras.»

Por su parte, el Servicio de Gestión Forestal informó favorablemente (R/S IA030/22) el 13 de septiembre de 2022, con los siguientes condicionantes:

«En relación con la prevención contraincendios forestales

1. En relación con la zonificación del riesgo de incendio forestal, es necesario tener en cuenta la cartografía del IV Plan de Defensa Contraincendios Forestales (PDCIF), aprobado por Decreto 22/2015, de fecha 17 de abril (BOIB n.º 056). El riesgo de incendio de la zona afectada es moderado, pero anexo a muy alto y extremadamente alto.
2. Es necesario seguir también las medidas de autoprotección en zonas de interfaz urbano-forestal indicadas en el anexo 1 (Resolución del Consejero de Medio Ambiente y Territorio, de 15 de febrero de 2021, de aprobación de las instrucciones para determinar las características específicas de las franjas de seguridad y otras medidas de autoprotección en zonas interfaz urbano-forestal) que puedan ser de aplicación.
3. Durante la realización de obras de acondicionamiento habrá que cumplir el Decreto 125/2007, de 5 de octubre, por el que se dictan normas sobre el uso del fuego y se regula el ejercicio de determinadas actividades susceptibles de incrementar el riesgo de incendio forestal, especialmente en cuanto a las medidas de prevención durante la época de peligro de incendio forestal y las acciones coyunturales de prevención (art. 8.2.c).
4. La gestión de residuos vegetales generados se realizará de acuerdo con la normativa de prevención de incendios forestales vigente.
5. Se considera conveniente que en el certificado de final de obra emitido por el técnico municipal correspondiente se acredite que, en estas viviendas contiguas o interiores a terreno forestal, se han realizado las medidas preventivas de incendios forestales que establece la normativa vigente.
6. También recordar que el desempeño de las medidas incluidas en este informe no excluye de la responsabilidad de los propietarios/promotores en el cumplimiento de la legislación específica adecuada según el tipo de instalación o construcción y en el uso responsable de los medios que puedan ser causantes de un incendio forestal o de los daños que un incendio forestal pueda causar.

En relación con la gestión forestal

1. En caso de tener que realizarse actuaciones forestales en la masa forestal ya existente dentro o en el entorno del núcleo rural, se deberán seguir las siguientes premisas:

En todo caso se tendrán que respetar las especies protegidas y catalogadas dentro del Catálogo Balear de Especies Amenazadas y de Especial Protección, las Áreas Biológicas Críticas y el Consejo Asesor de Fauna y Flora de las Islas Baleares, así como endemismos y otras especies protegidas por diferentes normativas.

El órgano administrativo competente es quien determinará la idoneidad, impacto y la manera de llevar a cabo las tareas sobre la vegetación existente, y las autorizará, lo que no exime de planificar las actuaciones en el proyecto.»

4. Respecto a las afecciones hídricas, el documento ambiental especifica que el suministro de agua potable se realiza con camiones cuba que se almacena en un aljibe de 132 m³ que garantiza una reserva de agua potable de más de 10 días (132.000 l/ (28 personas x 200 l/persona·día) = 23,5 días). Junto a este aljibe, hay una sala de grupos de presión que alimenten las cabezas de distribución de agua potable al agroturismo que llega hasta una de las edificaciones.

El proyecto y documento ambiental especifica que en la actualidad existe un sistema de recogida de agua de lluvia en las cubiertas de las edificaciones agrícolas para almacenarla en un segundo aljibe de la misma capacidad, con también una capacidad de 132 m³ que recoge el agua de lluvia de las cubiertas de las actuales. Así mismo, especifica que se instalará un sistema de recogida de agua de lluvia en las dependencias del agroturismo.

Respecto a las aguas residuales, el documento ambiental estipula que la evacuación de aguas de saneamiento fecales: el agroturismo dispone actualmente de una red de recogida de aguas fecales que llega a una estación depuradora de aguas residuales de oxidación total con terciario y depósito de acumulación de agua depurada, con una capacidad de 6 m³/día. Aun así, no se menciona el proceso o tratamiento de las aguas residuales de las casas de campesino ni de la explotación agraria, siendo la reforma de objeto de estudio de las casas de campesino una actuación para la creación de dos baños y una reforma de la lavandería.

El Servicio de Estudios y Planificación de la Dirección general de Recursos Hídricos emitió informe favorable el 07 de junio de 2022, con los siguientes condicionantes:

- «1. En cuanto al suministro de agua mediante camiones cuba, este se tiene que llevar a cabo por empresa autorizada, se recomienda que el agua suministrada provenga de una masa de agua en buen estado o sea agua desalinizada y que se realice un registro de los albaranes o facturas oficiales de los volúmenes suministrados.
2. En relación con la gestión de las aguas pluviales, el promotor tiene que llevar a cabo las actuaciones necesarias para dar

cumplimiento al artículo 60 del PHIB 2019, recogiendo las aguas pluviales de todas las edificaciones de la finca, no solo la de los edificios agrícolas.

3. El titular del sistema de depuración tiene que presentar la comunicación previa y la declaración responsable según las especificaciones del artículo 80 y el anexo 3 del PHIB 2019.

4. Se priorizará la limpieza en seco y el uso de aguas regeneradas para la limpieza de las placas fotovoltaicas.

5. Dado que la zona presenta un nivel de la vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos bajo y moderado, se atenderá a lo que dispone el art. 2.1.c) del Decreto Ley 1/2016, de 12 de enero, de medidas urgentes en materia urbanística: «Durante la ejecución de las obras, se tienen que adoptar las máximas precauciones para evitar el vertido de sustancias contaminantes, incluidas las derivadas del mantenimiento de las maquinarias»

En conclusión, se tienen que aplicar las recomendaciones y obligaciones especificadas por el Servicio de Estudios y Planificación de la Dirección general de Recursos Hídricos y, además, si no se hace actualmente, redirigir las aguas fecales de las casas de campesino y de las edificaciones agrarias de la zona principal hacia el sistema de autogestión de aguas. En el supuesto de que esta redirección no fuera posible porque la capacidad del sistema fuera insuficiente, será necesario modificar el sistema existente o instalar un nuevo sistema autónomo de tratamiento de las aguas residuales suficiente para tratar todo el volumen mencionado. Si la redirección de la instalación no fuera posible o la modificación del sistema existente no fuera viable, se tendrá que instalar un nuevo sistema autónomo de tratamiento para el volumen de aguas residuales procedentes de las casas de campesino y de las edificaciones agrarias del conjunto principal de edificaciones.

5. Las actuaciones en edificios que sean bienes de interés cultural o catalogados tienen que observar en todo caso la normativa de patrimonio histórico que les sea aplicable.

De acuerdo con el informe técnico redactado y firmado por el Servicio de Patrimonio Histórico del CIM, la finca Atalis aparece en el Catálogo de protección arquitectónica y de los bienes etnológicos de las NNSS des Migjorn Gran aprobado en 2013, con los códigos TAL-A01_casa de campesino y TAL-A02_la casa del señor, con nivel de protección C para ambos códigos, con dos elementos arquitectónicos y dos más etnológicos:

TAL – A01: Casa de campesino de planta baja y porches con tejado a dos aguas este – oeste. Presenta pequeñas aperturas en la fachada y distribución asimétrica de los agujeros.

TAL – A02: Casa de señor de lugar que destaca por los elementos ornamentales como la escalera central, la bisagra y la barandilla, y no tanto por la funcionalidad.

TAL – E01: Horno de pan. Adosado a la casa de campesino.

TAL – E02: conjunto formado por dos “eras” no muy grandes.

El nivel de protección C se define en el artículo 19 de las normas de protección del catálogo (invariantes tipológicas como son la proporción vertical de las aperturas a fachada, cornisas molduradas, barandillas, etc..., y elementos singular del edificio protegido).

El Servicio de Patrimonio Histórico del CIM emitió informe favorable el 02 de junio de 2022 porque de acuerdo con el proyecto presentado y el documento ambiental, la reforma y ampliación mencionada ninguno de los elementos llamados tienen afección. Así mismo, el informe menciona que el artículo 22 de la Ley 12/1998 del patrimonio histórico de las Islas Baleares establece que los propietarios de bienes integrantes del patrimonio histórico son los tienen que proteger y custodiar estos bienes, por lo que tiene que ser el promotor el que velará para que durante la ejecución de la obra no haya afección efectiva a los bienes catalogados.

6. En el proyecto se incluye una instalación de placas fotovoltaicas, inversor y grupo electrógeno. Esta instalación quiere cubrir al menos un 56,15% de los consumos de la finca, con un total de 10 módulos de 500Wp sumando 5.000Wp.

Para dar cumplimiento al artículo 7 de la Ley 2/2020 también se prevé la instalación de puntos de recarga para vehículos eléctricos a 8 de las 14 plazas existentes en el agroturismo, que supone el 57% de las plazas (por encima del 50% exigido).

El Servicio de Cambio Climático y Atmósfera de la Dirección general de Educación Ambiental y Cambio Climático informó favorablemente el proyecto el 17 de mayo de 2022.

7. No es posible efectuar la evaluación del impacto de la fase de construcción de la recepción porque ya está ejecutada (eliminación y sustitución de parte del soportal y ampliación), a pesar de que no supone ni aumento de recursos naturales ni efectos en el paisaje.

Respecto a la remodelación de la vivienda, se puede considerar que en la fase de construcción el peligro de erosión, la afección sobre el suelo (excavación de la piscina y la fosa), afección a la atmósfera (emisión de partículas, y gases de efecto invernadero), ruido, posibles vertidos involuntarios, y para reducir los impactos se tendrá que seguir las medidas de protección del documento ambiental y las recomendaciones del presente informe.

En la fase de ejecución, y de acuerdo con la descripción del documento ambiental, la modificación supone la adaptación de la vivienda al actual núcleo familiar de 6 personas, por lo que no se puede suponer un aumento en el consumo hídrico, y, con las medidas de implantación de energías renovables de autoconsumo, se reduciría el consumo energético.

Conclusiones

Por todo lo anterior, se formula la declaración de impacto ambiental favorable a la realización del proyecto de agroturismo ATALIS, polígono 5 parcela 119, en el término municipal de Es Migjorn Gran del promotor Desarrollos Inmobiliarios y Rentas S.L., al concluirse que previsiblemente no se producirán impactos ambientales adversos significativos, siempre que se cumplan las medidas preventivas, correctoras y/o compensatorias incluidas en la documentación ambiental presentada por Abril Consultoría Agroambiental firmado por el ingeniero agrónomo Antonio Roca con fecha 23/03/2022 además de los condicionantes siguientes:

A. En relación con Red Natura 2000:

Como medida de precaución, si las obras se llevaran a cabo entre el mes de marzo y el mes de junio, será necesario que un Agente de Medio Ambiente (AMA) inspeccionara la zona y, en caso de detectar indicios de ocupación de nidos, valore la necesidad, o no, de aplazar las obras o adoptar medidas correctoras.

B. En relación con condiciones hídricas:

1. En cuanto al suministro de agua mediante camiones cuba, este se tiene que llevar a cabo por empresa autorizada, se recomienda que el agua suministrada provenga de una masa de agua en buen estado o sea agua desalinizada y que se realice un registro de los albaranes o facturas oficiales de los volúmenes suministrados.
2. Para las aguas pluviales, el promotor tiene que llevar a cabo las actuaciones necesarias para dar cumplimiento al artículo 60 del PHIB 2019, recogiendo las aguas pluviales de todas las edificaciones de la finca, no solo la de los edificios agrícolas.
3. Las aguas residuales procedentes del agroturismo, de las casas de campesino y de las edificaciones agrarias del conjunto principal se tienen que gestionar mediante uno o diferentes sistemas autónomos de tratamiento que traten todo el volumen de este tipo de aguas.
4. El titular del/los sistema/s de depuración tiene que presentar la comunicación previa y la declaración responsable según las especificaciones del artículo 80 y el anexo 3 del PHIB 2019.
5. Se priorizará la limpieza en seco y el uso de aguas regeneradas para la limpieza de las placas fotovoltaicas.
6. Considerando que la zona presenta un nivel de la vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos bajo y moderado, se atenderá a lo que dispone el art. 2.1 c) del Decreto Ley 1 /2016, de 12 de enero, de medidas urgentes en materia urbanística: «Durante la ejecución de las obras, se tienen que adoptar las máximas precauciones para evitar el vertido de sustancias contaminantes, incluidas las derivadas del mantenimiento de las maquinarias.»

C. Sobre la gestión de masas forestales:

En relación con la prevención contraincendios forestales:

1. En relación con la zonificación del riesgo de incendio forestal, es necesario tener en cuenta la cartografía del IV Plan de Defensa Contraincendios Forestales (PDCIF), aprobado por Decreto 22/2015, de fecha 17 de abril (BOIB n.º 056). El riesgo de incendio de la zona afectada es moderado, pero anejo a muy alto y extremadamente alto.
2. Es necesario seguir también las medidas de autoprotección en zonas de interfaz urbano-forestal indicadas en el anexo 1 (Resolución del Consejero de Medio Ambiente y Territorio, de 15 de febrero de 2021, de aprobación de las instrucciones para determinar las características específicas de las franjas de seguridad y otras medidas de autoprotección en zonas interfaz urbano-forestal) que puedan ser de aplicación.
3. Durante la realización de obras de acondicionamiento habrá que cumplir el Decreto 125/2007, de 5 de octubre, por el que se dictan normas sobre el uso del fuego y se regula el ejercicio de determinadas actividades susceptibles de incrementar el riesgo de incendio forestal, especialmente en cuanto a las medidas de prevención durante la época de peligro de incendio forestal y las acciones coyunturales de prevención (art. 8 2.c).
4. La gestión de residuos vegetales generados se realizará de acuerdo con la normativa de prevención de incendios forestales vigente.
5. Se considera conveniente que en el certificado de final de obra emitido por el técnico municipal correspondiente se acredite que, en estas viviendas contiguas o interiores a terreno forestal, se han realizado las medidas preventivas de incendios forestales que establece la normativa vigente.
6. También recordar que el desempeño de las medidas incluidas en este informe no excluye de la responsabilidad de los propietarios/promotores en el cumplimiento de la legislación específica adecuada según el tipo de instalación o construcción y en el uso responsable de los medios que puedan ser causantes de un incendio forestal o de los daños que un incendio forestal pueda causar.





En relación con la gestión forestal:

1. En caso de tener que realizarse actuaciones forestales en la masa forestal ya existente dentro o en el entorno del núcleo rural, se deberán seguir las siguientes premisas:

En todo caso se tendrán que respetar las Especies protegidas y catalogadas dentro del Catálogo Balear de Especies Amenazadas y de Especial Protección, las Áreas Biológicas Críticas y el Consejo Asesor de Fauna y Flora de las Islas Baleares, así como endemismos y otras Especies protegidas por diferentes normativas.

2. El órgano administrativo competente será quien determinará la idoneidad, impacto y la manera de llevar a cabo las tareas sobre la vegetación existente, y las autorizará, lo que no exime de planificar las actuaciones en el proyecto.

C. En relación con el Patrimonio Catalogado:

El promotor velará para que durante la ejecución de la obra no haya afección efectiva a los bienes catalogados.

D. En relación con las condiciones físicas de la ejecución:

1. Cualquier conducción y tendido (electricidad o agua) tienen que ser soterradas.

2. Las pequeñas infraestructuras con construcción están prohibidas excepto infraestructuras de energías renovables y de abastecimiento para uso doméstico y turismo rural.

Se recuerda que, el cumplimiento de la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética en cuanto al número de plazas del aparcamiento que tendrá que disponer de al menos un punto de recarga de vehículo energético.

Esta propuesta de Declaración de Impacto Ambiental se emite sin perjuicio de las competencias urbanísticas, de gestión o territoriales de las administraciones competentes y de las autorizaciones o informes necesarios para la obtención de la autorización.

(Firmado electrónicamente: 21 de agosto de 2023)

La directora general de Coordinación y Armonización Urbanística

Maria Paz Andrade Barberá

Por suplencia de la presidencia de la CMAIB

(BOIB núm. 106 de 29 de julio 2023)

