

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT I TERRITORI

48144 *Resolució del president de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears per la qual es formula l'informe d'impacte ambiental sobre el projecte d'agroturisme al lloc de Santa Ponsa, polígon 8, parcel·la 20, TM Ferreries (118a/2020)*

Vist l'informe tècnic amb proposta de resolució de dia 3 de febrer de 2021, i d'acord amb l'article 10.1.a) del Decret 4/2018, de 23 de febrer, pel qual s'aproven l'organització, les funcions i el règim jurídic de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears (CMAIB) (BOIB núm. 26 de 27 de febrer de 2018),

RESOLC FORMULAR:

L'informe d'impacte ambiental sobre el projecte d'agroturisme al lloc de Santa Ponsa, polígon 8, parcel·la 20 (TM Ferreries), en els termes següents:

1. Determinació de subjecció a avaluació ambiental i tramitació

Segons s'estableix a la lletra a) del punt 2 de l'article 7 de la Llei 21/2013 són objecte d'una avaluació de l'impacte ambiental simplificada els projectes compresos a l'annex II. Entre el projectes inclosos a l'annex II, l'activitat projectada es pot incloure a lletra l) del grup 9 (altres projectes):

Urbanitzacions de vacances i instal·lacions hoteleres fora de sòl urbanitzat i construccions associades.

Segons la lletra ñ) del punt 9 de l'annex VI, per instal·lació hotelera s'entén «els allotjaments turístics habilitats per al públic».

Per una altra banda, d'acord amb la lletra a) del punt 2 de l'article 14 de la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears, han de ser objecte d'avaluació d'impacte ambiental simplificada els projectes inclosos en l'annex II de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, o en l'annex 2 d'aquesta llei. Entre els projectes inclosos a l'annex 2, l'agroturisme projectat s'inclou al punt 6 del grup 7 (altres projectes):

Urbanitzacions de vacances i instal·lacions hoteleres fora d'àrees urbanes i construccions associades.

Per tant, el projecte s'ha de tramitar com una Avaluació d'Impacte Ambiental Simplificada i seguir el procediment establert a la secció 2ª del Capítol II d'avaluació d'impacte ambiental de projectes del Títol II d'avaluació ambiental de la Llei 21/2013. S'han de complir també les prescripcions de l'article 17 de la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears que li siguin d'aplicació.

2. Descripció i ubicació del projecte

1. El projecte «Proyecto básico de agroturismo en finca rústica Santa Ponsa» realitzat per l'arquitecte Miguel Jiménez Robertson, amb data de desembre de 2019 s'ubica a la parcel·la 20 del polígon 8 del terme municipal de Ferreries. Aquesta parcel·la forma part de la finca Santa Ponsa i segons les dades del cadastre, té una superfície de 445.297 m². El projecte té com a objecte la rehabilitació dels edificis existents així com el canvi d'ús d'alguns dels edificis per tal d'implantar un agroturisme.

2. Actualment, a la parcel·la hi ha les edificacions següents:

- Edifici 1: es tracta de la casa principal, la qual té tres plantes. Cada planta ocupa una superfície de 189,60 m². Aquest edifici es destina a habitatge i té una capella annexa de 45,12 m².
- Piscina amb una làmina d'aigua de 51 m².
- Edifici 2 (bouera): edificació d'una planta amb una superfície de 502,23 m² per al desenvolupament de feines agrícoles.
- Edifici 3: edificació d'una planta amb una superfície de 29,92 m² per al desenvolupament de feines agrícoles.
- Edifici 4: edificació d'una planta amb una superfície de 36,34 m² per al desenvolupament de feines agrícoles.
- Edifici 5: edificació d'una planta de 51,18 m² annexa a la casa principal. S'empra com a magatzem agrícola.
- Edifici 6: edificació d'una planta amb una superfície de 17,69 m² per al desenvolupament de feines agrícoles.
- Edifici 7: edificació d'una planta amb una superfície de 3,97 m² per al desenvolupament de feines agrícoles.
- Edifici 8: edificació d'una planta amb una superfície de 12,47 m² per al desenvolupament de feines agrícoles.



D'acord amb el projecte, aquestes construccions són anteriors a l'any 1956, excepte alguns volums adossats al edifici 2, els quals s'enderrocaran.

3. Les actuacions previstes al projectes són les següents:

- Edifici 1 (casa principal). Es realitzarà una rehabilitació integral d'aquesta edificació i es canviarà l'ús de residencial a agroturisme. S'ampliarà també el volum construït mitjançant l'addició en planta soterrani d'una zona dedicada a bugaderia, instal·lacions i piscina subterrània, de 21,88 m².
- Edifici 2 (bouera). Es realitzarà una rehabilitació integral d'aquesta edificació i es canviarà l'ús d'agrícola a agroturisme.
- Edifici 3. Es canviarà l'ús d'agrícola a agroturisme.
- Edifici 4. Es rehabilitarà i es canviarà l'ús d'agrícola a agroturisme.
- Edifici 5. Es rehabilitarà i es canviarà l'ús d'agrícola a agroturisme.
- Edifici 6. Es mantindrà l'ús agrícola i es rehabilitarà per a utilitzar-ho com a magatzem.
- Edifici 7. Es mantindrà l'ús agrícola i es rehabilitarà per a utilitzar-ho com a sala d'instal·lació de rec.
- Edifici 8. Es canviarà l'ús d'agrícola a agroturisme i es rehabilitarà per a utilitzar-ho com a sala de personal.
- Piscina. Es reformarà la piscina existent, de 51,00 m² de làmina d'aigua.
- Pista de tennis. Es construirà una pista de tennis de 754,44 m² de superfície a l'oest de la casa principal. D'acord amb la resposta del promotor (RE SAA 64) a l'informe d'esmena de deficiències:

- a) La pista de tennis serà de formigó o sintètica amb moqueta. Tindrà un tancament exterior metàl·lic.
- b) No s'han projectat grades ni preses de llum.
- c) Les mesures d'integració paisatgística consisteixen en la col·locació perimetral de vegetació autòctona.

4. Segons la resposta del promotor (RE SAA 64) a l'informe d'esmena de deficiències, l'agroturisme disposarà de 12 unitats d'allotjament, amb un total de 24 places. A la casa principal s'han previst també tres habitacions per al personal.

5. La potència elèctrica demandada per l'activitat serà de 96,06 kW. Actualment, la finca disposa de subministrament d'energia elèctrica de la xarxa de distribució. No obstant això, pràcticament el 50% del consum elèctric es cobrirà a partir d'una instal·lació fotovoltaica. Així, es preveu la instal·lació de plaques solars fotovoltaïques a l'oest de la casa principal per a autoconsum. S'hi instal·laran 120 mòduls amb una potència unitària de 410 Wp. La superfície ocupada per la instal·lació fotovoltaica serà de 875 m². La instal·lació de les plaques solars es tramitarà com a un projecte independent.

6. Pel que fa al tractament de l'aigua residual, s'hi instal·larà una depuradora d'oxidació total amb una capacitat d'entre 35 i 52 habitants equivalents. El cabal màxim és de 5.250 l/dia.

7. El pressupost d'execució material del projecte és de 1.204.458,00 euros.

8. Pel que fa al subministrament d'aigua, es preveu que l'agroturisme s'abasteixi del pou de la finca amb codi AAS_5222_Vigent-AAS_5222. L'aigua s'emmagatzemarà a un aljub existent, de 10 m³ de capacitat.

9. Es preveu la recollida de l'aigua pluvial de la coberta de cada edifici i s'emmagatzemarà a l'aljub existent.

10. Es disposarà d'un sistema de producció d'ACS mitjançant panells solars tèrmics. La instal·lació constarà de 8 captadors de 2,00 m² d'àrea útil, un dipòsit d'inèrcia de 300 l i un acumulador de 500 l.

3. Avaluació dels efectes previsibles

Segons el document ambiental, durant les obres es produiran els impactes negatius següents: increment del renou; afectació a la qualitat de l'aire; efectes sobre l'edafologia i geomorfologia; risc d'incendi; efectes sobre la vegetació natural; efectes sobre la fauna, pèrdua de qualitat visual, efectes sobre la qualitat de vida i afectació al viari rural. Es preveu que els impactes generats durant la fase d'execució seran temporals, reversibles, recuperables i compatibles, excepte el risc d'incendi que es considera moderat. Entre els impactes positius que es produiran durant la fase d'execució s'hi troben els efectes sobre l'economia i la dotació de serveis.

Pel que fa a la fase d'explotació es produiran els impactes negatius següents: efectes sobre l'aigua subterrània, afectació a la qualitat de l'aire i risc d'incendi.

Al document ambiental es preveu un consum de 140 litres per persona i dia. Cal indicar que aquest consum està subestimat ja que, segons la memòria del Pla d'Intervenció en Àmbits Turístics de Mallorca (PIAT), el qual pot servir de referència tot i que no sigui d'aplicació a l'àmbit territorial del projecte, un turista consumeix quasi el doble d'aigua que l'habitant urbà o quatre vegades la que es consumeix per persona en zones rurals. S'ha de tenir en compte que, tot i que aquests alts consums d'aigua no es donaran durant tot l'any donat el caràcter estacional del turisme, l'aigua és un recurs limitat i, com a tal, cal racionalitzar el seu ús. En aquest sentit, al document ambiental es preveu la recollida de



l'aigua pluvial i la implantació de tecnologia que maximitzi l'eficiència en el consum i, a més, es contempla la recollida d'aigües grises per al seu ús en jardineria. Si bé aquestes mesures es consideren adequades, atès que els elevats consums d'aigua de les activitats agroturístiques representen una gran pressió sobre els aqüífers, s'haurien d'incorporar més mesures per disminuir el consum d'aigua. Algunes d'aquestes mesures s'haurien d'aplicar a les piscines, les quals tenen unes pèrdues d'aigua per evaporació i retroentat dels filtres considerables.

Per una altra banda, el càlcul de la petjada de carboni d'un establiment hotelier mostra que les principals activitats emissores de gasos d'efecte hivernacle són les següents: el desplaçament de vehicles, el consum de combustibles fòssils, les fuites dels equips de climatització i/o refrigeració i el consum elèctric. S'ha de tenir en compte que, segons el PIAT, el consum d'energia estimat dels turistes és molt superior als dels residents (entre 3,1 i 4,9 vegades major). Per tant, és important establir mesures per a reduir la petjada de carboni derivada d'aquest alt consum energètic. Al document ambiental es preveu una instal·lació solar fotovoltaica per a autoconsum formada per 120 mòduls fotovoltaics de 410 Wp de potència nominal. D'aquesta manera, pràcticament el 50% del subministrament elèctric provindrà de fonts renovables. Al document ambiental es proposen també altres mesures que permetran disminuir la petjada de carboni com són la utilització de làmpades de baix consum tipus LED; la instal·lació de sensors de presència i/o interruptors temporals; la utilització d'electrodomèstics de baix consum i la utilització de fonts tèrmiques de bombes de fred-calor d'alt rendiment. A més d'aquestes mesures, resulta convenient aplicar-ne d'altres com són aprofitar al màxim el llum natural, la instal·lació de punts de recàrrega per a vehicles elèctrics, regular la temperatura de climatització o l'habilitació de zones dins dels terrenys que utilitzin ventilació natural, ombra de vegetació i evapotranspiració per tal d'aconseguir el confort tèrmic.

Pel que fa a la pista de tennis prevista, a l'informe del Servei d'Agricultura del Consell Insular de Menorca s'indica que «en els plànols de la memòria descriptiva de la dotació de serveis i instal·lacions apareix una pista de tennis, situada a prop de la instal·lació fotovoltaica. Hem de dir que, d'acord amb l'article 112.2.c de la Llei 3/2019 s'ha de complir la condició:

«Que les edificacions, les construccions i les instal·lacions siguin les estrictament necessàries per al desenvolupament efectiu de les activitats agrària i complementària».

Consideram que una pista de tennis no és estrictament necessària per al desenvolupament efectiu de l'activitat agrària i complementària i, en tot cas, no hauria d'ocupar terrenys agrícoles productius». En aquest sentit i en la mateixa línia del que s'indica a l'informe del Servei d'Agricultura, es considera que s'ha de minimitzar l'ocupació dels espais exteriors i l'alteració dels terrenys i que, en tot, cas s'ha de preservar la condició rústica dels terrenys. Per aquests motius i atès que no és una activitat essencial per al desenvolupament de l'activitat agroturística, no resulta convenient construir la pista de tennis prevista.

Entre els impactes positius, es poden destacar els efectes sobre la qualitat de vida (increment d'ocupació i diversificació de l'oferta turística) i sobre les infraestructures.

4. Consultes a les administracions públiques afectades i persones interessades

D'acord amb l'article 46 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, s'han realitzat consultes a les següents administracions previsiblement afectades per la realització del projecte:

- Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl de la Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat.
- Servei de Planificació al Medi Natural de la Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat.
- Servei d'Estudis i Planificació de la Direcció General de Recursos Hídrics.

Servei d'Aigües Subterrànies de la Direcció General de Recursos Hídrics.

Conselleria de Salut i Consum, Direcció General de Salut Pública.

- Ajuntament de Ferreries.
- Consell Insular de Menorca, Departament de Cultura, Educació, Joventut i Esports, Direcció Insular de Cultura i Patrimoni (RS CMAT-GOIB L30S7165/2020).
- Consell Insular de Menorca, Departament d'Economia i Territori, Direcció Insular d'Ordenació Turística.
- Consell Insular de Menorca, Departament de Mobilitat, Direcció Insular de Carreteres.

A dia d'avui dins l'expedient consten l'informe del Servei de Planificació, del Servei de Patrimoni Històric del Consell Insular de Menorca, del Servei de Salut Ambiental, del Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl i de l'Àrea d'Agricultura del Consell Insular de Menorca.

En data 30 de setembre de 2020 té entrada l'informe tècnic en relació a la consulta i petició d'informe sobre el projecte del Servei de Planificació de la Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat, amb número d'entrada en el registre del Servei d'Assessorament Ambiental 1128. Es va informar el següent:

Les cases es troben a fora de la Xarxa Natura 2000. Sempre que les obres es facin tenint en compte les mesures correctores del document ambiental no s'espera que l'execució del projecte pugui afectar el LIC i ZEPA ES0000239 de Binigaus a Cala Mitjana, el qual només afecta a

la parcel·la en el seu extrem sud, allunyat de les cases. Per tot això, no es considera preceptiva l'avaluació de les repercussions ambientals del projecte.

En data 9 de novembre de 2020 té entrada l'informe tècnic en relació a la consulta i petició d'informe sobre el projecte del Servei de Patrimoni Històric del Consell Insular de Menorca, amb número d'entrada en el registre del Servei d'Assessorament Ambiental 1295. Es va informar favorablement la declaració d'interès general de l'agroturisme amb les prescripcions següents:

1.- El projecte executiu s'haurà d'autoritzar pel Departament de Cultura i Educació del CIM abans de l'atorgament de la llicència municipal d'obra d'acord amb l'establert a l'article 37 de la llei 12/1998 del patrimoni històric de les Illes Balears.

2.- S'incorporarà en el projecte executiu la delimitació de l'entorn de protecció de la zona arqueològica sa Talaia (SAP-01) i es situaran les xarxes d'instal·lacions fora d'aquesta.

3.- El projecte executiu preveurà que les obres s'hauran de realitzar amb el control d'un arqueòleg/a professional segons l'estipulat en el Decret 14/2011 pel qual es regule les intervencions arqueològiques i paleontològiques a les Illes Balears. L'arqueòleg/a responsable haurà de presentar la documentació requerida en el reglament, per a obtenir la preceptiva autorització. El seu treball tindrà per objecte el subsòl de tota l'àrea d'intervenció i l'arqueologia vertical de l'edificació fortificada.

4.- El projecte executiu desenvoluparà les següents condicions:

- L'edificació fortificada, inclosa la torre, tindrà protecció integral i es mantindrà en l'estat actual quant a distribució d'espais i conservació dels trets tipològics.
- Es conservarà la capella i es detallarà el tractament de la seva restauració.
- S'emprarà morter de calç i altres materials compatibles amb el marès.
- Es conservarà i restaurarà el pont de bestiar destinat a bodega en la seva configuració actual.
- Es definiran tècniques, materials i acabats tot tenint en compte la seva compatibilitat amb els edificis històrics, el paisatge i els criteris d'intervenció de la llei.
- S'introduiran els grafismes per indicar les voltes de la planta baixa de la casa principal en la documentació dels plànols i es detallarà el seu tractament.
- En la casa principal es conservaran també la xemeneia, paviments de rajola hidràulica, i la fusteria interior de finestres amb guillotines.
- Es conservarà la cisterna i es definirà el seu ús com el de l'aljub del bouer.

En data 21 de desembre de 2020 té entrada l'informe tècnic en relació a la consulta i petició d'informe sobre el projecte del Servei d'Agricultura del Consell Insular de Menorca, amb número d'entrada en el registre del Servei d'Assessorament Ambiental 1500. Es va informar el següent:

La Llei 3/2019, de 31 de gener, Agrària de les Illes Balears defineix en el seu article 5.1.c la modalitat d'agroturisme com a activitat complementària de l'activitat agrària.

Els edificis que seran allotjament turístic s'emplacen en la parcel·la 20 del polígon 8 de Ferreries. Aquesta parcel·la ocupa 44,52 ha, està en sòl rústic i comprèn diverses zones amb distints graus de protecció, catalogades com Àrea Natural d'Interès Territorial (ANIT) i Àrea d'Interès Agrari (AIA). Així mateix, és àrea de protecció de riscos (APR), concretament per risc moderat de contaminació d'aqüífers. La matriu d'usos en sòl rústic per a ANIT i per a AIA permet l'ús «agroturisme» condicionat a que sigui sobre edificacions ja existents. En aquest cas, tot l'allotjament es projecta en edificis existents. La matriu d'usos per a àrees de protecció de riscos condiciona l'ús «agroturisme» a la redacció d'estudi d'incidència ambiental.

L'article 9.7 de la Llei 3/2019 especifica:

[...]

Per la seva part, l'article 44.1.b de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, de Turisme de les Illes Balears diu:

[...]

Segons el cadastre, l'habitatge principal va ser construït a l'any 1896, i la finca té 115,54 ha.

A més de l'anterior, l'article 96.1 de la Llei Agrària exigeix que els edificis siguin legals, entre altres condicions:

[...]



Segons la documentació aportada, es tracta del canvi d'ús de 5 edificis existents en la finca (habitatge principal de 692 m², 268 m² de planta-, bouer de 502,23 m² i tres edificis agrícoles de 29,92 m², 36,34 m² i 12,47 m² respectivament) que passaran a tenir ús d'allotjament turístic. El canvi permetrà obtenir 12 habitacions dobles per a clients i 3 habitacions per a personal, zones comuns, pèrgoles, etc., que conformaran l'allotjament turístic en la modalitat d'agroturisme. A més hi ha una piscina de 51 m² de làmina d'aigua.

La quantitat de places turístiques (12 habitacions dobles) compleix amb l'article 3.5 del Decret 39/2015, de 22 de maig, pel qual es fixen els principis generals de les activitats agroturístiques en explotacions agràries preferents de les Illes Balears que fixa el nombre màxim de places en 24.

Respecte a la superfície total construïda i la dedicada a l'agroturisme, s'ha de complir la disposició addicional segona del Decret 39/2015:

[...]

L'edifici principal i el bouer són anteriors a 1956, segons l'ortofoto de l'IDE Menorca. Entre els dos sumen aproximadament 1.195 m² de superfície construïda, amb la qual cosa es compliria la condició de la disposició addicional segona del Decret 39/2015.

Respecte a les pèrgoles del projecte que s'afegeixen als edificis existents, s'haurà de definir la seva tipologia per a comprovar si computen o no com a superfície edificable segons el PGOU de Ferreries, atès que els edificis no es poden ampliar per a l'activitat d'agroturisme (art. 96.1 Llei 3/2019).

D'altra banda, com ja hem dit, l'explotació agrària, per poder desenvolupar l'activitat complementària d'agroturisme, ha de tenir la classificació de preferent en el Registre Insular Agrari. A més, segons l'article 3.1 del Decret 39/2015, el titular de l'agroturisme ha de ser el mateix que el titular de l'explotació:

[...]

En el Registre Insular Agrari de Menorca es pot comprovar que l'explotació 1778 Santa Ponsa SL, de nombre de registre 21807, està inscrita i catalogada com a explotació agrària preferent. El promotor de l'agroturisme és, així mateix, 1778 Santa Ponsa SL, societat titular de l'explotació.

Respecte al canvi d'ús de les edificacions, la Llei 3/2019, en l'article 110, especifica que el canvi d'ús de les edificacions per destinar-les a activitat complementària precisa d'informe emès per l'administració pública competent en matèria agrària per obtenir la llicència urbanística de l'Ajuntament.

Segons el projecte, dels vuit edificis que hi ha a la finca, només tres continuen amb l'ús agrari: dos magatzems de 51,18 m² i 17,69 m² respectivament, i una caseta de 3,97 m² per a instal·lació de reg. En la memòria agronòmica s'afirma que, tot i la pèrdua de superfície d'instal·lacions agrícoles, l'activitat agrària d'explotació i el seu desenvolupament no queda afectat pel canvi d'ús:

«El cambio de uso a agroturismo de las edificaciones que se pretenden, no comprometerá la viabilidad económica de la explotación agraria ni resultará perjudicial para el medio ambiente».

Però, aquesta afirmació no es justifica de cap manera. El canvi d'ús de les instal·lacions agrícoles, les construccions i les instal·lacions de l'explotació han de poder permetre el funcionament efectiu de l'explotació, i segons l'article 112 de la Llei 3/2019, l'adequació d'aquestes actuacions a l'eficàcia de l'explotació ha de quedar justificada en la memòria agrària:

[...]

Segons la memòria presentada, 1778 Santa Ponsa SL es dedica al cultiu de farratges (36,60 ha) i a la cria de boví per a carn extensiu, amb una cabana ramadera de 20 reproductores i 10 vedelles. Però, actualment, en el Registre Insular Agrari figura que té 139,89 ha de pastura arbustiu, 25,57 ha de cultius farratgers, 0,79 ha d'arbres fruiters i 10,80 ha d'olivar. Pel que fa al bestiar, consta que actualment té 10 vedelles i 3 èquids.

En la memòria agronòmica no es defineixen les necessitats d'instal·lacions que té l'explotació 1778 Santa Ponsa SL, per a gestionar els cultius ni el bestiar esmentat, no com es cobriran aquestes necessitats amb el canvi d'ús (espai per maquinària, magatzem, adobs, eines, fitosanitaris, dipòsit gasoil, instal·lació de reg, etc.).

Tampoc s'explica quines necessitats d'aigua tindrà l'explotació ni amb quins recursos es compten. La major part dels cultius són de secà, però també hi ha 11,5 ha d'olivar i fruiters que precisen reg (encara que ara mateix les seves necessitats siguin reduïdes). Segons el projecte, el subministrament d'aigua per a l'explotació i l'agroturisme es farà a partir del pou existent en la finca, del que no coneixem la dotació i que actualment té un ús autoritzat com a domèstic.



Donat que hi ha discrepàncies entre la situació actual de l'explotació i el que figura en la memòria agronòmica, i que en aquesta memòria no s'especifica l'adequació de les instal·lacions al maneig de l'explotació, s'hauria de presentar una nova memòria on es descriu detalladament tota aquesta informació.

Pel que fa a l'energia, a la memòria de dotació de serveis s'especifica que s'instal·laran panells solars fotovoltaics que cobriran el 50% de les necessitats de l'agroturisme. D'aquesta manera es compleix l'article 30.2.b) de la NTT:

[...]

Per a generar aquesta energia s'ha projectat una instal·lació de 120 mòduls que ocupen 875 m² en una tanca situada a uns 150 m de l'habitatge principal. Aquesta tanca, per les fotografies aèries i per la classificació d'usos del SIGPAC, es pot considerar com de bona qualitat agronòmica. S'ha de garantir que es compleix l'article 118.1 de la Llei 3/2019.

[...]

Consideram que l'aparcament projectat per a vehicles del públic de l'agroturisme si està situat en terrenys de baixa productivitat agrícola (en el context de la finca), complint amb l'article 118.1 abans esmentat.

Finalment, en els plànols de la memòria descriptiva de la dotació de serveis i instal·lacions apareix una pista de tennis, situada a prop de la instal·lació fotovoltaica. Hem de dir que, d'acord amb l'article 112.2.c de la Llei 3/2019 s'ha de complir la condició:

«Que les edificacions, les construccions i les instal·lacions siguin les estrictament necessàries per al desenvolupament efectiu de les activitats agrària i complementària».

Consideram que una pista de tennis no és estrictament necessària per al desenvolupament efectiu de l'activitat agrària i complementària i, en tot cas, no hauria d'ocupar terrenys agrícoles productius.

Conclusió

Per tot l'exposat més amunt, perquè el servei d'agricultura pugui emetre informe favorable a aquesta declaració d'interès general:

- S'ha de definir amb més detall en la memòria agronòmica com es farà el reajustament d'elements de l'explotació, descrivint com seran les instal·lacions agrícoles de 1778 Santa Ponsa SL, i el maneig dels cultius i del bestiar.
- S'ha de definir en la memòria agronòmica les necessitats hídriques de l'explotació i quins són els recursos hídrics disponibles (ús autoritzat i dotació).
- S'ha de justificar que no hi ha ampliació dels edificis per albergar l'activitat d'agroturisme (pèrgoles).

En data 5 de gener de 2021 té entrada l'informe tècnic en relació a la consulta i petició d'informe sobre el projecte del Servei de Salut Ambiental, amb número d'entrada en el registre del Servei d'Assessorament Ambiental 6. Es va informar el següent:

S'informa favorablement condicionat a:

1. El pou AAS-5222 (ID EG 1787), que ha de subministrar aigua de consum humà a la finca, actualment és d'ús domèstic. Per poder donar servei a l'agroturisme s'haurà de tramitar el canvi d'ús a «aigua de consum humà», donant compliment a la normativa vigent:
 - a. Reial decret 140/2003, de 7 de febrer, pel qual s'estableixen els criteris sanitaris de la qualitat de l'aigua de consum humà.
 - b. Decret 53/2012, de 6 de juliol, sobre vigilància sanitària de les aigües de consum humà de les Illes Balears.
2. En cas que el canvi d'ús no sigui possible per raons sanitàries, l'aigua de consum humà haurà de provenir de camions cisterna o altra font d'abastiment convenientment autoritzats.
3. Les xarxes d'aigua potable i aigües pluvials hauran de ser independents.
4. La instal·lació de la depuradora d'oxidació total amb filtre verd es farà donant compliment al PHIB en referència a les distàncies a pous.
5. Es recomana que, en la mesura que sigui possible, els regs destinats a minimitzar l'emissió de partícules a l'atmosfera es faci amb aigua regenerada.

En data 7 de gener de 2021 té entrada l'informe tècnic en relació a la consulta i petició d'informe sobre el projecte del Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl, amb número d'entrada en el registre del Servei d'Assessorament Ambiental 7. Es va concloure el següent:

Ateses les característiques de l'entorn i del projecte, i de que es tracta d'una zona inclosa dins Zona d'Alt Risc (ZAR) d'incendi forestal,



s'informa favorablement del mateix respecte al risc d'incendi forestal i gestió forestal, sempre que es tinguin en compte les mesures contemplades en la documentació presentada, així com les següents mesures preventives no concretades en aquesta documentació:

En relació a la prevenció contra incendis forestals, 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).

2. Es considera convenient que en el certificat final d'obra emès pel tècnic municipal corresponent s'acrediti que, en aquells habitatges contigus o interiors a terreny forestal, s'han realitzat les mesures preventives d'incendis forestals que estableix la normativa vigent.
3. Les obres es realitzaran preferentment, sempre que sigui possible fora de l'època d'incendis, és a dir, entre el 16 d'octubre i el 30 d'abril.
4. Durant l'època de perill d'incendis, i en qualsevol cas, quan hi hagi una emergència, ha d'estar garantit el pas a zona per als serveis d'emergències, tal i com s'especifica a l'article 7 del Decret 125/2007.
5. La gestió de residus vegetals generats es realitzarà d'acord amb la normativa de prevenció d'incendis forestals vigent.
6. Es recomana seguir també les mesures d'autoprotecció en zones d'interfície urbano-forestal indicades en l'annex 1.

En relació a la gestió forestal

1. En relació al foment de les bones pràctiques agropecuàries i forestals, alhora de gestionar vegetació de caire forestal, es considera que s'ha de fer referència a l'article 64 del Pla Territorial de Menorca i a la Llei 21/2015, de 20 de juliol, que modifica la Llei 43/2003, de 21 de novembre, de Forests, com a legislació bàsica que regula els aprofitaments forestals, els quals autoritza l'òrgan competent. És aquest òrgan qui determinarà la idoneïtat, impacte i la manera de dur a terme les tasques sobre la vegetació existent, la qual cosa no eximeix de planificar les actuacions en el projecte.
2. 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. També serà necessari respectar l'alzina com a espècie a afavorir dins l'àmbit menorquí.
5. Anàlisi dels criteris de l'annex III de la Llei 21/2013

S'han analitzat el criteris de l'annex III de la Llei 21/2013, d'avaluació ambiental, i no es preveu que el projecte pugui tenir efectes significatius sobre el medi ambient, en concret:

1. Característiques del projecte: el projecte consisteix en la rehabilitació de les edificacions existents per al seu ús com a agroturisme. El nombre de places projectades és de 24. La finca de Santa Ponsa té una superfície de 445.297 m² i constitueix una explotació agrària preferent. L'activitat agrària consisteix principalment en la producció de farratge i cria de boví.
2. Ubicació del projecte: l'agroturisme projectat s'ubica a la parcel·la 20 del polígon 8 del TM de Ferreries. Segons el Pla Territorial de Menorca, el projecte s'ubica en sòl rústic, amb la categoria d'Àrea d'Interès Agrari (AIA) i en sòl rústic protegit amb la categoria d'Àrea Natural d'Interès Territorial (ANIT). Si bé el projecte no afecta a cap espai de rellevància ambiental, no forma part de Xarxa Natura 2000 i no s'hi troba cap hàbitat d'interès comunitari, a l'extrem sud-oest de la parcel·la i a uns 480 m de l'agroturisme previst es troba el LIC i ZEPA ES0000239 De Binigaus a Cala Mitjana.

L'àrea d'actuació es troba dins Zona d'Alt Risc d'Incendi (ZAR) en els boscarrons que envolten les edificacions.

L'àrea afectada pel projecte es troba a una zona amb risc d'erosió baix i fora d'àrees amb risc d'esllavissament o d'inundació.

Pel que fa a la protecció de les aigües subterrànies, la vulnerabilitat a la contaminació de l'aqüífer és moderada i es troba fora del perímetre de restriccions dels pous d'abastiment urbà.

Segons la quadrícula 1x1 amb codi 6873 del Bioatles del visor IDEIB a l'àrea afectada pel projecte o al seu entorn es podrien trobar les espècies catalogades i/o amenaçades següents:

Tàxon (Espècie)	Nom comú (Espècie)	Catalogat	Amenaçat
<i>Emys orbicularis</i>	Tortuga d'aigua	Sí	Sí
<i>Hyla meridionalis</i>	Granot arbori	Sí	No
<i>Testudo hermanni</i>	Tortuga mediterrània	Sí	No
<i>Rhamnus alaternus</i>	Llampúgol, aladern	Sí	No



Pel que fa a la fauna i d'acord amb el document ambiental, les espècies que es poden veure afectades per la implementació del projecte són la tortuga mediterrània, de la qual es poden observar exemplars a la zona d'estudi, i el milà reial (*Milvus milvus*). En relació amb l'espècie amenaçada *Emys orbicularis* (tortuga d'aigua) i d'acord amb el document ambiental, no es considera que el projecte pugui afectar aquesta espècie, la qual habita preferentment en les masses d'escassa corrent i amb vegetació abundant que li proporciona protecció.

Pel que fa al paisatge, tota la parcel·la es troba a la Unitat de Paisatge 18 (Barrancs i plataformes de Migjorn occidental). Segons l'informe del Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl, l'entorn del projecte és agroforestal, amb grans extensions de cultiu en actiu, intercalades amb boscarons de pi blanc (*Pinus halepensis*) o d'ullastre (*Olea europaea* var. *sylvestris*) amb pi blanc, i amb algunes antigues parcel·les de cultiu actualment abandonades. El relleu de la zona és suau. D'acord amb l'estudi d'incidència paisatgística, es considera que les actuacions projectades no afectaran el paisatge de manera significativa.

A la finca hi ha diferents elements del patrimoni arquitectònic i arqueològic que s'han de conservar.

3. Característiques del potencial impacte: durant les obres es produiran els impactes negatius següents: segons el document ambiental, durant les obres es produiran els impactes negatius següents: increment del renou; afectació a la qualitat de l'aire; efectes sobre l'edafologia i geomorfologia; risc d'incendi; efectes sobre la vegetació natural; efectes sobre la fauna, pèrdua de qualitat visual, efectes sobre la qualitat de vida i afectació al viari rural. Es preveu que els impactes generats durant la fase d'execució seran temporals, reversibles, recuperables i compatibles, excepte el risc d'incendi que es considera moderat. Entre els impactes positius que es produiran durant la fase d'execució s'hi troben els efectes sobre l'economia i la dotació de serveis.

Pel que fa a la fase d'explotació es produiran els impactes negatius següents: efectes sobre l'aigua subterrània, afectació a la qualitat de l'aire i risc d'incendi.

S'han de tenir en compte els alts consums d'aigua i energia derivats de l'activitat agroturística. Atès que l'aigua i l'energia són recursos limitats a les illes, és essencial racionalitzar el seu consum. En aquest sentit, al document ambiental es preveuen mesures com són, entre d'altres, la recollida de l'aigua pluvial, la implantació de tecnologia que maximitzi l'eficiència en el consum, la utilització d'aigües grises i l'obtenció del 50% de l'energia a partir de fonts renovables.

Un altre aspecte a considerar és que l'activitat d'agroturisme és complementària de l'activitat agrària per la qual cosa, no hi ha d'haver instal·lacions que no siguin estrictament necessàries com és el cas de la pista de tennis. Per tant, és essencial minimitzar l'ocupació dels espais exteriors i preservar en tot moment la condició rústica dels terrenys.

Entre els impactes positius, es poden destacar els efectes sobre la qualitat de vida (increment d'ocupació i diversificació de l'oferta turística) i sobre les infraestructures.

Per una altra banda, cal destacar que un dels aspectes més positius del projecte és que ajudarà a conservar els elements patrimonials i a mantenir l'activitat agrícola de la finca.

Per tant, atesa la naturalesa de l'activitat a desenvolupar es preveu que els efectes sobre el medi ambient siguin mínims, sense afectació significativa, si s'apliquen les mesures preventives i correctores del document ambiental així com les indicades a l'informe d'impacte ambiental.

Conclusions de l'informe d'impacte ambiental

Primer: No subjectar a avaluació d'impacte ambiental ordinària el Projecte d'agroturisme al lloc de Santa Ponsa, a la parcel·la 20 del polígon 8 del terme municipal de Ferreries, atès que es preveu que no pugui tenir efectes significatius sobre el medi ambient d'acord amb els criteris de l'annex III de la Llei 21/2013, sempre que es compleixin les mesures proposades al document ambiental i les condicions següents:

1. S'ha d'obtenir l'autorització del Servei d'Aigües Subterrànies per a l'ús i el volum d'aigua del pou existent a la finca Santa Ponsa per a l'activitat proposada. En cas que el canvi d'ús no sigui possible, l'aigua de consum humà haurà de provenir de camions cisterna o altra font d'abastiment convenientment autoritzats.
2. S'han de col·locar cartells perfectament visibles que adverteixin de l'escassetat de l'aigua i de la necessitat de fer-ne un ús responsable
3. 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.
4. El sistema autònom de depuració i l'efluent generat s'hauran d'adaptar a l'establert a l'article 80 del Pla Hidrològic de les Illes Balears vigent (Reial Decret 51/2019). A més, el sistema de depuració haurà de disposar d'un pretractament per a l'eliminació d'olis i greixos.
5. Les xarxes d'aigua potable i aigües pluvials hauran de ser independents.



6. S'haurà de presentar una sol·licitud d'autorització de reg per a la reutilització de les aigües depurades. Aquesta sol·licitud es registrarà per l'establert a l'article 8 i a l'annex II del Reial Decret 1620/2007, pel qual s'estableix el règim jurídic de la reutilització de les aigües depurades.
7. S'han de tenir en compte les consideracions realitzades pel Servei de Patrimoni Històric del Consell Insular de Menorca en el seu informe de data 3 de novembre de 2020 com a resposta de la consulta a les administracions públiques afectades.
8. Pel que fa al risc d'erosió, s'ha de complir amb les mesures establertes a l'annex I de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries.
9. No es podrà instal·lar la pista de tennis proposada.
10. Pel que fa a la prevenció contra incendis forestals:
 - a) S'ha de 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).
 - b) És convenient que en el certificat final d'obra emès pel tècnic municipal corresponent s'acrediti que, en aquells habitatges contigus o interiors a terreny forestal, s'han realitzat les mesures preventives d'incendis forestals que estableix la normativa vigent.
 - c) Les obres es realitzaran preferentment, sempre que sigui possible fora de l'època d'incendis, és a dir, entre el 16 d'octubre i el 30 d'abril.
 - d) Durant l'època de perill d'incendis, i en qualsevol cas, quan hi hagi una emergència, ha d'estar garantit el pas a zona per als serveis d'emergències, tal i com s'especifica a l'article 7 del Decret 125/2007.
 - e) La gestió de residus vegetals generats es realitzarà d'acord amb la normativa de prevenció d'incendis forestals vigent.
11. Pel que fa a la gestió forestal:
 - a) En relació amb el foment de les bones pràctiques agropecuàries i forestals en la gestió vegetació de caire forestal, s'ha de complir amb l'establert a l'article 64 del Pla Territorial de Menorca i a la Llei 21/2015, de 20 de juliol, que modifica la Llei 43/2003, de 21 de novembre, de Forests, com a legislació bàsica que regula els aprofitaments forestals, els quals autoritza l'òrgan competent. És aquest òrgan qui determinarà la idoneïtat, impacte i la manera de dur a terme les tasques sobre la vegetació existent, la qual cosa no eximeix de planificar les actuacions en el projecte.
 - b) En tot cas s'hauran de respectar les espècies protegides i catalogades dins el Catàleg Balear d'Espècies Amenaçades i d'Espècial Protecció, les Àrees Biològiques Crítiques i el Consell Assessor de Fauna i Flora de les Illes Balears. També serà necessari respectar l'alzina com a espècie a afavorir dins l'àmbit menorquí.
12. En la fase d'obres s'hauran de tenir en compte bones pràctiques per tal de minimitzar la contaminació atmosfèrica: http://www.caib.es/sites/atmosfera/ca/d/guia_pel_control_de_les_emissions_de_pols_de_la_construccio_i_demolicio-30632/
13. S'ha d'aprofitar al màxim la llum natural (ús de sensors de llum, colors clars en les habitacions, etc.).
14. S'han d'habilitar zones dins dels terrenys que utilitzin ventilació natural, ombra de vegetació i evapotranspiració per tal d'aconseguir el confort tèrmic.
15. S'han d'instal·lar reductors del cabal d'aigua en aixetes i dutxes per tal de reduir el consum d'aigua calenta.
16. S'han d'instal·lar punts de recàrrega per a vehicles elèctrics.
17. S'han d'utilitzar equips d'enllumenat interior i exterior eficients i disposar d'un sistema de control que permeti ajustar l'encesa a l'ocupació real de la zona, així com un sistema de regulació que optimitzi l'aprofitament de la llum natural. A més, l'enllumenat ha de respectar els criteris de Menorca quant a destinació Starlight.
18. Durant la fase de funcionament de l'agroturisme s'haurà de minimitzar la producció de renous evitant en particular l'amplificació de sons amb altaveus, o aparells similars, d'elevada potencia, de manera que l'entorn rural de l'agroturisme es mantengui com a zona de silenci. És especialment important minimitzar les renous durant l'època de nidificació de la majoria d'aus de l'entorn.
19. S'han d'incorporar mecanismes de tractament de l'aigua que minimitzin la necessitat de buidar les piscines i, si s'han de buidar, s'ha d'aprofitar per regar les zones enjardinades o per netejar espais exteriors.
20. Pel que fa a la protecció de la Tortuga mediterrània (*Testudo hermanni*), cal fer una prospecció prèvia a l'entrada de la maquinària pesada a la zona, i retirar les tortugues que es detectin, dipositant-les a parcel·les annexes inalterades amb condicions ambientals semblants.
21. S'han de preveure actuacions d'integració paisatgística per a l'aparcament. En aquest sentit, s'haurà de sembrar vegetació autòctona de la zona al voltant de l'aparcament i no es podrà asfaltar.

22. El 50% de l'energia necessària per al funcionament de l'activitat, s'obté mitjançant una instal·lació fotovoltaica, la qual s'haurà de posar en marxa abans de l'obertura de l'agroturisme. S'ha de prioritzar l'ús de terrenys de baixa productivitat agrícola per a la instal·lació dels mòduls fotovoltaics d'acord amb el punt 1 de l'article 118 de la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears. Per tal de minimitzar l'impacte visual, hi haurà d'haver una barrera vegetal al voltant de la instal·lació fotovoltaica amb vegetació autòctona de la zona.

Es recomana:

-Instal·lar un circuit separat de recollida per a la futura reutilització d'aigües grises condicionades i tractades, incloses les de buidatge de piscines i retrorenat de filtres, per als inodors i per a les instal·lacions de reg sempre que es puguin complir els requisits sanitaris corresponents.

- Per tal de disminuir les pèrdues d'aigua per evaporació, s'hauria d'utilitzar un cobertor per a la piscina, principalment després de la temporada de bany.

- Aportar als clients vehicles alternatius com poden ser les bicicletes per als seus desplaçaments.

-L'ús de sistemes freecooling i de recuperació d'energia, si no fos obligatori, per a aprofitar la capacitat de refrigeració de l'aire exterior per a climatitzar l'edifici.

- Sempre que sigui possible, els regs destinats a minimitzar l'emissió de partícules a l'atmosfera es farà amb aigua regenerada.

- Per tal d'evitar afectar les espècies nidificants de l'annex I de la Directiva d'aus es recomana que les obres es realitzin en el període comprès entre setembre i març i les activitats de desbrossament entre setembre i gener, sense perjudici del termini establert al punt 10.

Es recorda que:

- L'aigua de consum humà ha de complir amb la normativa de Salut Pública.

- Segons l'establert al punt 1 de l'article 61 del PHIB, s'han d'instal·lar aixetes o grifons electrònics en els quals l'obertura i tancament es faci mitjançant sensors de presència o altres sistemes que permetin un estalvi equivalent d'aigua.

- Pel que fa a la gestió de l'aigua pluvial, s'ha de complir l'establert a l'article 60.3 del PHIB 2019.

-S'ha de realitzar un manteniment periòdic dels equips de climatització i refrigeració per tal de comprovar les possibles pèrdues de refrigerant.

-S'ha de realitzar un manteniment periòdic de les calderes.

- S'han de complir les mesures d'autoprotecció en zones d'interfície urbano-forestal indicades a l'annex 1 de l'informe del Servei de Gestió forestal i Protecció del Sòl.

- Abans de la seva obertura, s'ha de presentar la declaració responsable d'inici d'activitat turística i sol·licitar la seva inscripció al Registre Insular d'empreses, activitats i establiments turístics.

Segon. Es publicarà el present informe ambiental al Butlletí Oficial de les Illes Balears, d'acord amb el que disposa l'article 47.3 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluacions ambientals.

Tercer. L'informe d'impacte ambiental perdrà la seva vigència i cessarà en la producció dels efectes que li són propis si, una vegada publicat en el BOIB, no s'hagués procedit a l'aprovació del pla o programa en el termini màxim de quatre anys des de la publicació, d'acord amb el que disposa l'article 47.4 de la Llei 21/2013.

Quart. L'informe d'impacte ambiental no és objecte de recurs, sense perjudici dels que, si s'escau, siguin procedents en la via administrativa o judicial davant de l'acte d'autorització del projecte, d'acord amb el que disposa l'article 47.6 de la Llei 21/2013.

Cinquè. Aquesta resolució 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'aprovació, especialment els que corresponguin en matèria agrària.

Palma, 8 de febrer de 2021

El president de la CMAIB
Antoni Alorda Vilarrubias

