

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT I TERRITORI

1337

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 de reforma d'edificacions preexistents a Son Rubí, polígon 3, parcel·la 16, per convertir-les en agroturisme». (TM Es Mercadal) (Exp. 56a/2022)

Vist l'informe tècnic amb proposta de resolució de dia 14 de novembre de 2022 i d'acord amb l'article 8.1.a) del Decret 3/2022, de 28 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. 31 d'1 de març de 2022),

RESOLC FORMULAR

L'informe d'impacte ambiental sobre el Projecte de reforma d'edificacions preexistents a Son Rubí, polígon 3, parcel·la 16, per convertir-les en agroturisme». (TM Es Mercadal) (TM Es Mercadal), en els termes següents:

1. Determinació de subjecció a avaluació ambiental i tramitació

D'acord amb l'article 13.2 del Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Avaluació Ambiental de les Illes Balears, han de ser objecte d'avaluació d'impacte ambiental simplificada els projectes inclosos en l'annex II d'aquesta Llei. Entre els projectes inclosos a l'annex 2 del Decret legislatiu, el «Projecte de reforma d'edificacions existents per convertir-les en agroturisme en Son Rubí, polígon 3, parcel·la 16 (TM de Es Mercadal)», s'inclou al punt 6 del grup 7:

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

Per tant, el projecte s'ha de tramitar com a 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 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental. S'han de complir també les prescripcions de l'article 21 del Decret legislatiu 1/2020, que li siguin d'aplicació.

2. Descripció i ubicació del projecte

Es tracta de la implementació d'un agroturisme i piscina als edificis de la finca des «Lloc de Son Rubí», polígon 3 del terme municipal d'Es Mercadal, amb una estimació de 116 habilitats equivalents (45 habitacions dobles amb 90 unitats d'allotjament, 18 convidats i 8 treballadors), una explotació agrícola i/o ramadera a una finca formada per tres parcel·les amb les referències cadastrals 07037A00300016000RQ, 07037A00300017 i 07037A00300018, i una superfície total de 95,5084 Ha. A més de les 45 habitacions i la piscina amb una superfície de 92,32 m², també haurà zona d'usos comuns (recepció, cuina, 2 menjadors i office, un gimnàs, dues cabines de massatges, sauna, vestidors, i un ascensor adaptat per a minusvàlids). La superfície construïda que afecta l'agroturisme suma un total de 2.566,35 m²: 2.188,21 m² en 8 edificacions (edifici principal/antic habitatge, 3 bovers, 3 edificis agrari-ramaders i piscina) i 378,14 m² de nova superfície asfaltada per aparcaments. La superfície edificada actual (usos residencials, agraris i agroturisme) és de 2.337,65 m², encara que al cadastre figuren 823 m²,

La finca està completament ubicada a Sòl Rústic Protegit (en endavant SRP) amb denominació Àrea Natural d'Especial Interès (en endavant ANEI). Dins la finca es troben, a més, dues Àrees d'Alt Nivell de Protecció (AANT): al nord el LIC&ZEPA ES0000231 «Dels Alocs a Fornells», i al sud un AANT per la presència de la comunitat vegetal d'Ullastrar. A més, al sud la parcel·la delimita amb una tercera AANT, una àrea Natural d'Interès Territorial (ANIT). Les actuacions objecte de l'agroturisme (remodelació i construcció de la piscina) es situen fora de les zones d'Ullastrar d'interès paisatgístic, però dins ANEI.

Al document ambiental s'especifica que les obres es situen només a parcel·la amb referència cadastral 07037A00300016000RQ, però un dels bovers (denominat bover 3) es situa a la referència cadastral 07037A00300017, i un altre bover (denominat com a bover 2) es situa a la referència cadastral 07037A00300018. Aquest darrer es troba a menys de 250 metres del límit del LIC&ZEPA ES0000231, i el seu camí d'accés a menys de 170 metres del LIC&ZEPA.

Segons cadastre la superfície construïda és de 823 m² i la superfície 785.499 m², sense divisió horitzontal i any de construcció 1989. Les obres objecte del projecte són pràcticament la totalitat de les edificacions, corresponents a l'habitatge principal, 3 bovers i 4 edificis agraris. Hi ha una discrepància significativa entre les superfícies construïdes que consten al cadastre i les superfícies a les quals fa referència el

document d'impacte ambiental simplificat (en endavant DAIAS). Des de l'inici de l'expedient de sol·licitud d'instal·lació de l'agroturisme (11/01/2016) fins a la data s'ha produït un procés de regularització de les construccions, però no s'ha concretat al document ambiental les condicions i dades específiques d'aquesta regularització.

El conjunt més gran d'edificacions està compost per l'habitatge principal, el bover 1, i 5 edificis agrari-ramaders. L'habitatge principal i els "bovers 1, 2 i 3" formen el conjunt tradicional lligat al "Lloc" de «Son Rubí». Al DAIAS s'especifica que el conjunt tradicional és anterior al 1956, però al cadastre es data en 1989. El bover 3 es troba a 150 metres al nord-est del conjunt més gran d'edificacions, i el bover 3 a aproximadament 630 metres al nord-oest d'aquest conjunt d'edificacions.

La finca disposa d'un pou de subministrament d'aigües subterrànies amb etiqueta AAS_4385_Vigent-A_S_6396 amb ús domèstic, i també emmagatzemaran aigües d'origen pluvial, en el cas de no ser suficient, identifiquen subministrament per camions cisterna. Per a cobrir les necessitats d'aigua calenta sanitària, ho faran per una caldera de biomassa per crema de les restes de biomassa de la finca. Aquesta mateixa caldera es farà servir per a la climatització.

El projecte inclou la instal·lació d'un sistema de depuració i regeneració d'aigües residuals pel reg i neteja de paviments exteriors, mitjançant una planta de fangs actius composta per un mòdul d'oxidació biològica, un mòdul d'ultrafiltració amb tecnologia MBR i un dipòsit per l'acumulació de fangs sobrants. Així mateix, també xerra de la possibilitat d'instal·lar un sistema de tractament per fitodepuració mitjançant basses membranes impermeabilitzants per evitar la filtració al terreny.

També s'instal·larà un sistema de producció d'energia composta per panells fotovoltaics, inversor i grup electrogen. Aquesta instal·lació ha de cobrir al menys un 20% del consum de la finca, com es considera una potencia a contractar de 100KW es projecta una instal·lació de 66 plaques fotovoltaïques de 330Wp amb una instal·lació total de 21.780Wp i un inversor trifàsic FRONIUS SIMO 20 , 0-3-M de 20kW.

3. Avaluació dels efectes previsibles

El DAIAS fa una descripció i avaluació dels efectes previsibles del projecte sobre els diferents factors ambientals, tant a la fase de construcció, com a la fase de funcionament. No es considera la fase de desmantellament.

Durant la fase de construcció identifiquen el perill d'erosió, l'afecció sobre el sòl (excavació de la piscina i la fossa), afecció a l'atmosfera (emissió de partícules, i gasos d'efecte hivernacle), soroll, possibles abocaments involuntaris, i risc d'incendi de la massa vegetal retirada. Al DAIAS s'esmenta que durant la fase de rehabilitació, per reduir el perill d'erosió, les zones d'ocupació de material es limitarà al voltant de les actuals edificacions, i s'intentarà reduir el màxim possible aquella. Així mateix, el trànsit de maquinària es farà exclusivament per camins existents. Es realitzaran les excavacions en condicions atmosfèriques adequades i amb regs freqüents per evitar partícules en suspensió. Les obres es reduiran durant èpoques de nidificació i de risc d'incendis. La massa vegetal per intervenció d'obra i la circumdant seca es retiraran per evitar perill d'incendi. S'extremaran les precaucions d'abocaments de substàncies contaminants de la maquinària i de l'obra i es realitzarà correctament el manteniment.

L'anàlisi d'impacte durant la fase de funcionament és molt superficial, només identifiquen com a impactes la generació d'aigües brutes i perill d'erosió per l'ús dels camins interns. No s'analitza, i tampoc proposen mesures correctores ni compensatòries, de l'afecció a sòl (excavació de la piscina i la fossa), afecció a l'atmosfera (emissió de partícules, i gasos d'efecte hivernacle), el soroll de l'activitat agroturística i no s'analitza l'augment de les necessitats hídriques ni energètiques.

No existeix una anàlisi dels impactes, mesures correctores o compensatòries ni figura al Pla de Vigilància Ambiental la fase de desmantellament (inclosos les plaques fotovoltaïques i el dipòsit i sistema de filtració d'aigües residuals).

4. Consultes a les administracions públiques afectades i persones interessades

-El 02 de maig de 2022 el Servei de Planificació de la Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat de la Conselleria de Medi Ambient i Territori va informar:

«En resposta el vostre escrit de data 27 d'abril passat sol·licitant informe sobre Projecte de reforma d'edificacions existents per convertir-les en agroturisme a la finca Son Rubí, terme municipal d'Es Mercadal, promogut per Menorquina de Contratas SL., us comunic que el projecte està situat a fora de la Xarxa Natura 2000. Per aquest motiu, no es considera preceptiva l'avaluació de les repercussions ambientals del projecte.»

-El 04 de maig de 2022, el Departament d'Economia i Territori del Consell de Menorca va comunicar:

«Atès que d'acord amb el Pla Territorial Insular de Menorca, els agroturismes són considerats un ús condicionat, i com a tal, requereixen de la tramitació de la declaració d'interès general, d'acord amb l'article 37 de la Llei 6/1997, de 08 de juliol, de sol rústic de les Illes Balears.

En conseqüència, us manifestam que, d'acord amb el que disposa la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental i el Decret



legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, pel qual s'aprova del text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears, l'òrgan substantiu en aquest procediment és el Departament d'Economia i Territori del Consell Insular de Menorca.

No obstant l'anterior, i a la fi d'evitar dilacions innecessàries procedirem a emetre l'informe requerit.»

-El 13 de maig de 2022 de la Direcció Insular d'Economia i Territori del Consell de Menorca, varen comunicar:

«En resposta a la vostra petició de data 02/05/2022 d'informe sobre el projecte de referència, promogut per «Menorquina de Contratas SL» per tal de poder informar, aquest servei d'Agricultura necessita, d'acord amb l'exposat en els articles 95,110 i 112 de la Llei 3/2019, de 31 de gener, Agrària de les Illes Balears, valorar la següent documentació no inclosa a l'expedient:

-Projecte presentat pel titular de l'explotació i redactat per un tècnic competent que inclogui una memòria agrària en la qual:

- a) En cas que es prevegi la realització d'edificacions de nova planta i existeixin edificacions ja construïdes dins la parcel·la o parcel·les s'ha de justificar que aquestes edificacions existents no són aprofitables per a l'activitat agrària o complementària, que s'hi ha d'instal·lar, i especificar quin ús se'n farà.
- b) Ha d'especificar l'adequació de les edificacions, les construccions i les instal·lacions al desenvolupament efectiu de l'activitat agrària i complementària, que s'ha de limitar a la que sigui necessària.

-Justificació de que Menorquina de Contratas SL és el titular de una explotació agrària de la que forma part la finca Son Rubí, que l'explotació està inscrita en el Registre Insular Agrari de Menorca, i que té la catalogació de preferent.»

-El 17 de maig de 2022 de la Grup Balear d'Ornitologia i Defensa de la Naturalesa Gob_Menorca va suggerir:

«Numero total de places

De la lectura del document d'Estudi d'Impacte Ambiental, es dedueix que es preveuen les següents places turístiques:

- Edifici principal: 14 places
- Antic bouer 1: 12 places
- Antic bouer 2: 12 places
- Antic bouer 3: 2 places
- Edifici agrícola 2: 16 places
- Edifici agrícola 4: 38 places

Per tant, la proposta d'aquest agroturisme és de 94 places. Una dimensió del tot incompatible amb la limitació de 24 places que, per aquests establiments, disposa el Decret 39/2015, que marca els principis generals de les activitats presents de les Illes Balears.

Ampliació dels edificis existents

La llei de sòl rústic impedeix ampliar l'habitatge existent.

Es desconeix la data de l'expedient davant l'administració pública (només es pot saber que l'Estudi d'impacte ambiental està datat en juny de 2020). Si l'entrada és posterior al 16/01/2021 li seria d'aplicació el Pla Territorial Insular, de forma que les edificacions llunyanes de la casa principal no podrien ser objecte de canvi d'ús i, en qualsevol cas, un mínim del 40% del volum edificat hauria de continuar dedicat a usos agraris.

Possible expedient de disciplina turística

La llei de sòl rústic impedeix ampliar l'habitatge existent.

La premsa insular es va fer ressò al seu dia d'un expedient obert per part del Consorci insular de disciplina urbanística en sòl rústic, per haver convertit un antic bouer en un habitatge. Es sol·licita que es comprovi la situació de legalitat de dita actuació.

Clarificació de l'activitat agrícola

El document exposa al públic no parla en cap moment de l'activitat agrícola. Cal recordar que l'activitat d'agroturisme ha de ser un complement de l'agrària. Es demana que es clarifiqui aquesta qüestió bàsica i que el corresponent departament d'Agricultura certifiqui si tal requisit es compleix.

Caràcter preferent de l'explotació agrària

Per Llei d'Urbanisme, només es pot impulsar una activitat d'agroturisme en aquelles finques que tinguin el caràcter preferent. Atès que la

documentació exposada no parla d'aquestes qüestions, es sol·licita clarificació prèvia a aquesta tramitació.»

-El 24 de maig de 2022 del Departament de Medi Ambient i Reserva de la Biosfera varen informar:

- «El grau de detall del document ambiental no permet valorar si compleix quant a il·luminació amb el Reglament de protecció del medi nocturn de Menorca publicat al BOIB núm. 100, de 27 de juliol de 2021, i les seves característiques com a zona E1 al ser la zona ANEI, tant amb la seva instal·lació, característiques i durant l'etapa de funcionament.
- Quant a xarxa viària, pendent de l'aprovació dels catàlegs municipals de camins, cal recordar que a l'accés de la finca transita el camí reial del Nord de Menorca, i que per tant en l'EIA s'ha de valorar que l'activitat de la finca no pot alterar la Llei 13/2018, de 28 de desembre, de camins públics i rutes senderistes de Mallorca i Menorca.
- El projecte preveu la recuperació de dos edificis per a l'ús turístic que es troben situats a 350 m i a 130 m respectivament de l'edifici principal, s'han de preveure els impactes associats a la mobilitat durant la fase de funcionament entre edificis, així com la dotació de serveis, És important avaluar l'impacte potencial dels clients per l'interior de la finca.
- Quant a la gestió de residus, l'estudi d'impacte ambiental hauria d'indicar com es procedirà a la mateixa en totes les fases de vida del projecte, identificació i existència de fibrociment en els edificis actuals, PVC assenyalat a la memòria per protegir el sol, moviments de terres i gestió de la runa, inclosa la fase de desmantellament, en especial en el que es refereixi a residus perillosos, i els associats a les plaques solars

Tot i no ser competència del Departament de Medi Ambient i Reserva de la biosfera del Cosnell Insular de Menorca i només a títol de recordatori:

- A l'expedient només figura l'EIA, sense figurar ni el projecte citat «Proyecto básico de reforma de edificaciones preexistentes para convertirlas en agroturismo».
- Tampoc existeix cap memòria agronòmica pertinent, pel que només es fan les consideracions en base al que descriu la memòria ambiental, tot i que en alguns casos, hi manca definició de l'abast del projecte. Assenyalar que en la descripció del projecte es preveu fer un canvi d'ús de 1.074 m² d'edificis actualment agrícoles a ús turístic i únicament manté dos petits edificis de 44 m² en total per a ús agrícola, pel que és necessari justificar la viabilitat de l'explotació agrícola amb aquests edificis actuals.
- Primer de tot, recordar que el projecte preveu, un total de 90 places el que no compleix amb la limitació del nombre màxim de places, d'allotjament destinades al públic establerta a 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. Tampoc hi ha memòria agronòmica ni la justificació necessària per considerar l'explotació agrària com a preferent així com la justificació de la transformació de la majoria d'edificacions agrícoles actuals no afectarà a la viabilitat agrícola.
- L'Estudi d'Alternatives del AIA només es basa en comparar l'alternativa 0 amb dues alternatives on només canvia la ubicació de la piscina, les alternatives podrien contemplar també el no aprofitament dels dos edificis més allunyats o diferents usos dels actuals.
- Segons dades del programa de seguiment de biodiversitat que realitza l'Agència Menorca Reserva de Biosfera en col·laboració amb la conselleria de Medi Ambient i Territori, a menys de 500 m de la zona es troba un niu de milà reial (*Milvus milvus*) pel que es recomana que el servei de protecció d'espècies informe sobre la compatibilitat del projecte amb la conservació de l'àrea vital de l'espècie
- Quant al consum d'aigua, és de preveure un augment important del consum que s'hauria de calcular i estimar tenint en compte el nombre d'habitacions previstes i la piscina, així com la necessària per a la viabilitat de la pròpia explotació agrària. Afirmar que es proveirà del pou existent i de la recuperació de les aigües pluvials, i preveu la compra d'aigua amb cues, seria necessari calcular la quantitat que es preveu de recollida de pluvials, per poder avaluar l'impacte sobre l'aquífer i l'adequació del a concessió existent del pou per ús domèstic.
- Quant a la depuració de l'aigua, seria necessari que l'Estudi d'Impacte Ambiental identifiqui la localització prevista per a la fitodepuració prevista, així com les seves dimensions.

El projecte preveu una caldera de biomassa i el consum de biomassa de la pròpia finca, el projecte hauria de preveure la ubicació de la maquinària necessària pel seu estellament i la localització prevista per acumular-la i assecar-la. De cara a la sostenibilitat del recurs s'hauria de tenir també un pla de gestió forestal aprovat.

- Quant als impactes associats tot el que impliqui moviments de terres, s'ha de tenir en compte que qualsevol alteració i moviment de terres és un factor que sol afavorir l'expansió d'espècies invasores. L'EIA no detalla l'enjardinament que suposarà el projecte, ni a la zona, ni a la piscina. Per tant, es recomana que es faci un seguiment i detecció d'espècies vegetals invasores dins els projectes que impliquin expansió de terres i que en qualsevol enjardinament de les zones públiques, s'ha de preveure la prohibició de l'existència i cultiu de cap espècie present al Reial Decret 630/2013, de 2 d'agost, pel que es regula el Catàleg espanyol d'espècies exòtiques invasores.
- Assenyalar també que el text de la memòria en algunes ocasions es fa referència a que és un estudi de repercussions ambiental o a l'apartat de xarxa natura 2000»
- S'afirma a l'estudi que els tres bouers, es troben en estat completament ruïnós, s'hauria de veure si aquesta afirmació afecta al que prescriu l'article 126 i 127 de la Llei 12/2017 d'urbanisme de les Illes Balears.»





-El 9 de juny de 2022 de la Direcció Pública i Participació de la Conselleria de Salut i Consum va informar:

«1. L'activitat haurà de complir amb la normativa vigent relativa a les aigües de consum humà, prevenció i control de la legionel·losi, piscines, PHIB i ús d'aigües regenerades:

- a) Reial decret 140/2003, de 7 de febrer, pel que s'estableixen els criteris sanitaris de 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
- c) Reial decret 865/2003, de 4 de juliol, pel que s'estableixen els criteris higiènic-sanitaris per a la prevenció i control de la legionel·losi.
- d) Reial decret 742/2013, de 27 de setembre, pel que s'estableixen els criteris tècnic-sanitaris de les piscines.
- e) Decret 53/1995, de 18 de maig, pel que s'aprova el reglament sanitari de piscines dels establiments d'allotjament turístic i les d'ús col·lectiu.
- f) Pla Hidrològic de les Illes Balears
- g) Reial decret 1620/2007, de 07 de desembre, pel que s'estableix el règim jurídic de la reutilització de les aigües depurades.

2. El pou de la finca Son Rubí, denominat AAS_4385_Vigent-A_s_6396, només està autoritzat per ús domèstic per part de la DG de Recursos Hídrics: per tant, si es vol utilitzar per l'activitat d'agroturisme s'ha de tramitar el canvi d'ús a "ACH", es a dir, ha de disposar d'autorització per ús per aigua de consum humà i s'ha de inscriure al Registre d'Entitats Gestores d'Abastament d'Aigua de Consum Humà de les Illes Balears.

3. En cas que la reutilització de les aigües pluvials es destini a les edificacions de l'agroturisme, el gestor haurà d'elaborar un pla d'autocontrol que englobi des dels punts de captació fins als punts d'ús, incloent totes les fases del procés (captació, filtració, desinfecció, emmagatzematge i distribució) i controls de qualitat per tal de garantir la potabilitat de les aigües recollides. Aquest pla d'autocontrol s'haurà de remetre a la DG de Salut Pública per la seva revisió i autorització.

4. En cas que les aigües pluvials es destinin a l'ús en les edificacions de l'agroturisme es recomana la utilització de la "Guía técnica de aprovechamiento de aguas pluviales en edificios", de l' "Asociación Española de Empresas de Tratamiento y Control de Aguas", pel disseny de les instal·lacions.

5. La depuradora d'aigües residuals haurà de sitar-se a la distància del pou establerta al PHIB.»

-El 8 de juny de 2022 el Servei d'Espècies de la Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat de la Conselleria de Medi Ambient va informar:

«4. (...) L'impacte directe sobre les poblacions de fauna i flora es limita a les immediacions dels nuclis d'edificacions, amb escassa presència animal i vegetal excepte els tres bouers, en estat ruïnós i envaïts per vegetació. El condicionament de les zones d'aparcament i la construcció de la fossa també suposaran la retirada de massa vegetal.

5. Es plantegen les mesures per evitar o mitigar els impactes, que entre d'altres inclouen: Delimitació de fites i elements auxiliars de l'àrea ocupada pel projecte a la fase de construcció i instal·lació; Limitació de moviments de terres a exclusivament els previstos; Manteniment de la vegetació present als marges del trànsit de vehicles, Inspecció abans de l'inici de les obres per tal de detectar individus de Testudo hermanni i trasllat a una zona segura; Evitar les fases de major impacte acústic als períodes de nidificació d'aus; No s'impedirà la recolonització de l'espai per herbàcies típiques de la zona, tot i que es controlarà el creixement; Pas de vehicles pels camins existents; Priorització d'àrees amb poca vegetació natural per apilar els materials; Evitar treballar amb maquinària en èpoques de nidificació de les aus; durant la fase de funcionament de l'agroturisme, minimitzar la producció de renous, evitant en particular altaveus o similars, mantenint l'entorn rural com a zona de silència, especialment a l'època de nidificació de la majoria d'aus de l'entorn.

6. Segons la informació disponible, a la zona on s'ubica el projecte hi ha constància de la presència de les següents espècies protegides:

- Llistat d'Espècies Silvestre en Règim de Protecció Especial (RD 139/2011): Granot arbori Hyla meridionalis; Ratapinyada de vores clares Pipistrellus Kuhl; àguila calçada Aquila pennata; Tortuga mediterrània Testudo hermanni.
- Espècies d'Especial Protecció (Decret 75/2005): Aloc Vitex agnus-castus;

7. Hi ha constància de la presència d'un niu d'àguila calçada a uns 500 m dels límits de la finca, però aproximadament a 900 m de les cases.

8. Segons el criteri del Servei de Protecció d'Espècies no es d'esperar que les actuacions projectades suposin un efecte sobre les espècies presents a la zona, sempre que es portin a terme les accions previstes així com el Pla de Vigilància Ambiental.

Conclusions

Per tot això, inform FAVORABLEMENT sobre el projecte de reforma d'edificacions existents per convertir-les en agroturismes, polígon 3,



parcel·la 16, Son Rubí TM Es Mercadal.»

-El 24 de juny de 2022 el Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sol de la Conselleria de Medi Ambient i Territori va informar:

«Consideracions tècniques.

Entorn agroforestal, amb caps de cultiu en actiu i altres abandonats i colonitzats per boscarrons d'ullastre (*Olea europea* var. *Sylvestris*) i/o puntualment pi blanc (*Pinus halepensis*) i/o alzina (*Quercus ilex*). El relleu de la zona es suau. El model de combustible de l'entorn és principalment 4 i 7 en masses boscoses, i 1 i 2 en les zones cultivades actives o en estat inicial d'abandó. Es troba annex a Zona d'Alt Risc d'incendi forestal (AR). No forma part dels alzinars protegits segon el Decret 130/2001, de 23 de novembre, ni es troba classificada com a LIC i ZEPA, segons Xarxa Natura 2000.

L'àrea afectada es troba classificada pel IV Pla General de Defensa Contra Incendis Forestals principalment com a risc d'incendi forestal alt i annex a molt alt.

El document presenta mesures preventives contra incendis forestals, tot i que cal ampliar-les amb les mesures indicades en la Resolució del Conseller de Medi Ambient i Territori, de 15 de febrer de 2021, d'aprovació de les instruccions per determinar les característiques específiques de les franges de seguretat i altres mesures d'autoprotecció en zones interfície urbano-forestal.

Conclusions

En relació a la prevenció contra incendis forestals.

1. En relació a la zonificació del risc d'incendi forestal, es necessari tenir en compte la cartografia del IV Pla de Defensa Contra Incendis Forestals (PDCIF) aprovat per Decret 22/2015, de data 17 d'abril (BOIB núm. 056). El risc d'incendi de la zona afectada és alt i molt alt.
2. Es necessari seguir també les mesures d'autoprotecció en zones d'interfície urbano-forestal indicades en l'annex 1 que hi puguin ser d'aplicació.
3. La gestió de residus vegetals generats es realitzarà d'acord amb la normativa de prevenció d'incendis forestals vigent.
4. Les obres es realitzaran preferentment, sempre que sigui possible, fora de l'època de risc d'incendis, és a dir, entre el 16 d'octubre i el 30 d'abril.
5. Es considera convenient que en el certificat de final d'obra emès pel tècnic municipal corresponent s'acrediti que s'han realitzat les mesures preventives d'incendis forestals que estableix la normativa vigent.

En relació a la gestió forestal

1. En cas de tenir que realitzar-se actuacions forestals en la massa forestal ja existent dins o en l'entorn de la zona d'aparcament, es deuran seguir les següents premisses:
 - En tot cas s'hauran de respectar les espècies protegides i catalogades dins el Catàleg Balears d'Espècies Amenaçades i d'Especial Protecció, les àrees Biològiques Crítiques i el Consell Assessor de Fauna i Flora de les Illes Balears, així com endemismes i altres espècies protegides per diferents normatives.
 - L'òrgan administratiu competent es qui determina la idoneïtat, impacte i la manera de dur a terme les tasques sobre la vegetació existent, i les autoritzarà, la qual cosa no eximeix de planificar les actuacions en el projecte.

-El 15 de juliol de 2022, el Departament de Cultura, Educació i Joventut i Esports del Consell de Menorca va informar:

2. Visita efectuada en el lloc en data 13 de juliol de 2022

Fonaments de dret

1. A la façana de la casa hi ha un rellotge de sol que consta en la Catalogació dels rellotges de sol de Menorca del CIM elaborada en 2010, amb el codi SRU-E01.
2. L'article 22 de la Llei 12/1998 del patrimoni històric de les Illes Balears estableix que els propietaris de béns integrants del patrimoni històric els han de protegir i custodiar i els poders públics han de promoure la conservació i millora d'aquests béns.
3. D'acord amb l'article 66 de la mateixa llei són béns immobles de caràcter etnològic les edificacions, les instal·lacions, les parts o els conjunts d'aquestes, el model dels quals és expressió de coneixements adquirits, arrelats i transmesos consuetudinàriament i l'estil del quals

s'acomoda, en conjunt o parcialment, a una classe, tipus o forma arquitectònics utilitzats tradicionalment per les comunitats o grups de persones.

Consideracions tècniques

1. L'Estudi d'Impacte Ambiental del Projecte bàsic de reforma d'edificacions existents per convertir-les en Agroturisme de juny de 2020 planteja les intervencions següents en les cases i bouers del lloc:

Edificació principal

- ampliació de 70,12 m³ amb connexió subterrània amb l'edifici agrícola 1.
- sala d'estar, menjador-cafeteria, serveis sanitaris, cuina i 7 dormitoris amb bany.

La reforma afecta sobre tot a l'ampliació de les estances i no se modifica l'estructura global.

Bouer 1

- 5 dormitoris amb bany

Bouer 2

- 5 dormitoris amb bany

Bouer 3

- 1 dormitori amb bany

També se reformen i es converteixen en habitacions amb bany cinc edificis agrícoles que no tenen valor patrimonial.

Piscina vora l'edifici agrícola 4, al sud de la casa principal, amb una làmina de 92,32 m² aprofitant instal·lacions evitant excavacions del terreny.

Aparcaments a les tanques de l'est vorejant el camí.

Es seguiran els criteris següents:

- façanes de color blanc
- parets amb arrebossats de morter de calç amb addició de fibres de polipropilè
- persianes de color verd menorquí
- vidrieres de fusta color blanc
- cobertes inclinades de teules
- forjats de bigues de fusta, fires i quarts de marès
- proveïment d'aigua amb un pou existent a les cases
- aljubs d'emmagatzematge i per aigües depurades
- recollida de pluvials a través de les cobertes
- calefacció i AC amb caldera de biomassa d'estelles de fusta procedent del lloc (20 hes d'ullastrar)
- estació depuradora, fossa sèptica d'oxidació total
- panells de mòduls fotovoltaics a l'oest de l'edifici agrícola 4 sense provocar impacte en el paisatge
- instal·lació contra-incendis

2. Els elements del patrimoni històric que s'han de conservar i protegir són:

Edificació principal

- cases
- rellotge de sol de la façana, sobre el portal: vertical quadrat, emblanquinat, línies horàries, números àrabs (de 6 a 6) . Gnòmon (15 cm) vareta. A 2,50 m d'alt. de 25 x 25 cm. Està datat en el segle XVIII.
- forn de pa.
- arcades i columnes de l'antiga porxada integrades dins la façana tancada.
- paviment de lloses de pedra de la sala vora el menjador.
- foganya i fúnebre tronco-piramidal.
- cisterna i sistema de recollida d'aigua de pluja mitjançant canals de teules.



Bouer 1

- parets de pedra i morter en bon estat
- arc de la façana
- canals de teules encastades a la paret per a la recollida de l'aigua de pluja

Bouer 2

- parets de pedra
- dos arcs de la façana
- canals de teules encastades a la paret per a la recollida de l'aigua de pluja
- pou

Bouer 3

- parets de pedra seca (amb morter en les façanes exteriors)
- portalades amb arc de mig punt
- emblanquinat decoratiu dels cantells, arcs i cinturó sota coberta

3. El projecte i tampoc l'estudi d'impacte ambiental no esmenten els elements del patrimoni històric existents.

A l'edifici principal es grafia el forn de pa i el funeral però no se mencionen, ni tampoc el paviment empedrat, els arcs de la porxada i el rellotge de sol. La proposta és compatible amb la conservació de tots aquest elements si es tenen en compte i durant l'execució de l'obra s'adopten les mesures adequades de conservació.

El bouer 1, situat devora les cases, presenta un estat de conservació molt dolent ja que ha perdut tota la coberta de dues vessants. El més significatiu són les parets de pedra i morter que s'han conservat, l'arc de la única porta que té i la canal de recollida d'aigua de teules encastades a la façana que la condueixen cap a la cisterna. La proposta de convertir-lo en 5 habitacions és compatible amb la conservació d'aquests elements si s'adopten les mesures de restauració adequades.

El bouer 2 també presenta un estat de conservació dolent ja que la seva coberta de dues vessants de teulada està esfondrada parcialment. La façana és de cantons de marès però la resta de parets exteriors són de pedra. La proposta és la mateixa que en el bouer 2 també compatible amb la conservació i restauració dels elements patrimonials que s'hauran d'executar amb la mateixa tècnica constructiva.

El bouer 3 és de petites dimensions i la seva teulada d'una vessant també està enderrocada. La proposta és compatible amb la conservació de les parets seques que s'hauran de restaurar seguint la mateixa tècnica constructiva.

Conclusió

Atès tot l'exposat anteriorment recomanem emetre les consideracions tècniques exposades en aquest informe».

-El 12 d'agost de 2022 el Servei d'Aigües Subterrànies de la Conselleria de Medi Ambient i Territori va informar:

«Dins l'àmbit d'actuació del projecte i a nombre del mateix promotor, Menorquina de Contratas SL, figura a les nostres bases de dades un aprofitament d'aigües subterrànies per ús domèstic i un volum anual de 3.000 m³, on una zona de No Massa d'aigua subterrània. L'EIA, única documentació disponible, no avalua les necessitats d'aigua. S'ha de sol·licitar un canvi d'ús de l'aprofitament i previ a la seva autorització és preceptiu l'informe favorable de la direcció general de Salut Pública i Participació. Cas que les necessitats siguin superiors a 3.000 m³/any, s'haurà de sol·licitar un increment de volum i atesa la situació en zona de No Massa, serà preceptiu un assaig de bombeig previ a la seva autorització.»

-El 06 d'octubre el Servei d'Estudis i Planificació de la Direcció General de Recursos Hídrics va informar

«Conclusions

Per tot això, sobre el "Estudi d'Impacte Ambiental del projecte bàsic de reforma d'edificacions existents per a convertir-les en agroturisme" del polígon 3, parcel·la 16 del TM des Mercadal, informam favorablement condicionat al compliment dels següents condicionants:

1. Per poder abastir l'agroturisme amb aigua provinent de la captació AAS_4385_Vigent, prèviament ha de regularitzar la situació al Servei d'Aigües Subterrànies de la DGRH. A més, ha de presentar el càlcul de les necessitats hídriques (consum màxim anual previst) de l'agroturisme i justificar la procedència del volum de l'aigua anteriorment calculat (pous legalitzats, aljubs d'emmagatzematge d'aigua de pluja de les teulades de l'edifici, ...)

2. En relació al sistema de fitodepuració, es plantaran espècies autòctones no invasores per a la realització de tractament terciari.
3. Per a reutilitzar les aigües grises per jardineria i neteja ha d'instal·lar un sistema de tractament d'aigües grises com a mesura de protecció enfront a la contaminació del medi i ha de donar compliment al Reial decret 1620/2007, de 7 de desembre, pel qual s'estableix el règim jurídic de la reutilització de les aigües depurades.
4. El sistema de depuració ha de complir amb els requisits establerts a l'article 80 i a l'annex 3 del PHIB 2019, per als establiments d'hotelleria amb una capacitat superior a 12 habitants equivalents. Ha de presentar una comunicació prèvia d'aquesta instal·lació i després d'aquesta comunicació, en el termini de 2 anys, ha de presentar una declaració responsable que acompanyarà amb un document acreditatiu d'adquisició, instal·lació, característiques tècniques, rendiment i pla de manteniment.
5. En relació a la neteja de les plaques fotovoltaïques, es prioritzarà la neteja en sec d'aquestes i l'ús d'aigües regenerades.
6. Pel que fa al risc d'erosió i de vulnerabilitat d'aqüífers, segons l'article 2.2 del Decret llei 2/2016, de 22 de gener, de modificació del Decret llei 1/2016, de 12 de gener, de mesures urgents en matèria urbanística, des d'aquesta data l'Administració no ha d'emetre cap informe en relació a les APR d'erosió i vulnerabilitat d'aqüífers.
7. Atès que la zona presenta un nivell de la vulnerabilitat a la contaminació d'aqüífers moderat, s'atendrà al que disposa l'art 2 punt 1 c) del Decret llei 1/2016, de 12 de gener, de mesures urgents en matèria urbanística: "Durant l'execució de les obres, s'han d'adoptar les màximes precaucions per evitar l'abocament de substàncies contaminants, incloses les derivades del manteniment de les maquinàries"

5. Anàlisi dels criteris de l'annex III de la Llei 21/2013

S'han analitzat els criteris de l'annex III de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, i no es preveu que el projecte pugui tenir efectes significatius sobre el medi ambient, en concret:

1. Característiques del projecte: es tracta de la implementació d'un agroturisme i piscina als edificis de la finca de «Son Rubí», polígon 3 del TM d'Es Mercadal, amb una estimació de 116 habitats equivalents (45 habitacions dobles amb 90 unitats d'allotjament, 18 convidats i 8 treballadors), una explotació agrícola i/o ramadera a una finca formada per tres parcel·les i una superfície total de 95,5084 Ha. A més de les 45 habitacions i la piscina amb una superfície de 92,32 m², també haurà zona d'usos comuns (recepció, cuina, 2 menjadors i office, un gimnàs, dues cabines de massatges, sauna, vestidors, i un ascensor adaptat per a minusvàlids). La superfície construïda que afecta l'agroturisme suma un total de 2.566,35 m²: 2.188,21 m² en 8 edificacions (edifici principal/antic habitatge, 3 bovers, 3 edificis agrari-ramaders i piscina) i 378,14 m² de nova superfície asfaltada per aparcaments. La superfície edificada actual (usos residencials, agraris i agroturisme) és de 2.337,65 m², encara que al cadastre figuren 823 m²,

La finca disposa d'un pou de subministrament d'aigües subterrànies amb etiqueta AAS_4385_Vigent-A_S_6396 amb ús domèstic, i també emmagatzemaran aigües d'origen pluvial, en el cas de no ser suficient, identifiquen subministrament per camions cisterna. Per a cobrir les necessitats d'aigua calenta sanitària, ho faran per una caldera de biomassa per crema de les restes de biomassa de la finca. Aquesta mateixa caldera es farà servir per a la climatització.

El projecte inclou la instal·lació d'un sistema de depuració i regeneració d'aigües residuals per al reg i neteja de paviments exteriors, mitjançant una planta de fangs actius composta per un mòdul d'oxidació biològica, un mòdul d'ultrafiltració amb tecnologia MBR i un dipòsit per l'acumulació de fangs sobrants. Així mateix, també contempla la possibilitat d'instal·lar un sistema de tractament per fitodepuració mitjançant basses membranes impermeabilitzants per evitar la filtració al terreny.

També es durà a terme un sistema de producció d'energia elèctrica composta per panells fotovoltaïcs, inversor i grup electrogen. Aquesta instal·lació ha de cobrir almenys un 20% dels consums de la finca, com es considera una potència a contractar de 100KW es projecta una instal·lació de 66 plaques fotovoltaïques de 330Wp amb una instal·lació total de 21.780Wp i un inversor trifàsic FRONIUS SIMO 20 , 0-3-M de 20kW.

2. Ubicació del projecte: es tracta de la implementació d'un agroturisme i piscina als edificis de la finca del «Lloc de Son Rubí», polígon 3 del TM de Es Mercadal, una explotació agrícola i/o ramadera a una finca formada per tres parcel·les amb les referències cadastrals 07037A00300016000RQ, 07037A00300017 i 07037A00300018, i una superfície total de 95,5084 Ha. No s'identifica al document ambiental quin tipus d'explotació agrària, ni el nombre d'unitats de treball agrari (en endavant UTAs), així com tampoc si hi ha ús com a habitatge per part dels titulars de l'explotació.

La finca està completament ubicada a Sòl Rústic Protegit (SRP) amb denominació Àrea Natural d'Especial Interès (ANEI). Dins la finca es troben, a més, dues Àrees de Alt Nivell de Protecció (AANT): al nord el LIC&ZEPA ES0000231 «Dels Alocs a Fornells», i al sud un AANT per la presència de la comunitat vegetal d'Ullastrar. A més, al sud la parcel·la delimita amb una tercera AANT, una àrea Natural d'Interès



Territorial (ANIT). Les actuacions objecte de l'agroturisme (remodelació i construcció de la piscina) es situen fora de les zones d'Ullastrar d'interès paisatgístic, però dins ANEI. Així i tot, un dels bovers (denominat bover 3) es troba a menys de 250 metres del límit del LIC&ZEPA ES0000231, i el camí d'accés a menys de 170 metres del LIC&ZEPA.

L'àmbit d'actuació se situa dins la unitat paisatgística 8 de Menorca «Tramuntana Muntanyosa Sobre Penys Paleozoics». D'acord amb el visor cartogràfic IDEIB, l'espai destinat a l'activitat d'agroturisme no es troba afectat per cap àrea de prevenció de riscos d'incendi (APR), però es troba delimitada quasi totalment per l'àrea 037 d'alt, molt alt o extremadament alt de risc d'incendis (ZAR) segons el IV Pla Forestal de les Illes Balears (2015-2024), i es troba completament dins una àrea de prevenció de risc d'erosió d'acord amb el Pla Insular Territorial de Menorca.

A la finca «Lloc de Son Rubí» existeix un autorització de pou vigent amb etiqueta AAS_4385_Vigent-A_S_6396, de ús domèstic. La zona no es troba afectada per cap perímetre de restriccions dels usos i proveïment urbà. No hi ha afecció de cap massa d'aigua superficial. Es troba damunt la massa subterrània 19NM01 denominada «Ferrerries-Cavallaria», aquífer poc profund, la massa d'aigua es troba en bon estat (sense contaminació per clorurs o nitrats i bon estat quantitatiu). No és AVCN i el nivell de vulnerabilitat a la contaminació és entre baix i moderat.

Segons el Bioatles, codis 6.377 i 6.387, trobem 19 espècies catalogades, 7 espècies amenaçades, 4 espècies amenaçades endèmiques menorquines i una espècie en perill crític d'extinció endèmica menorquina.

A l'informe del Departament de Cultura, Educació i Joventut i Esports del Consell de Menorca, un pic efectuada visita en el «Lloc de Son Rubí» en data 13 de juliol de 2022, informen favorablement sempre que es conservin la relació d'elements de valor històric i paisatgístic enumerats a l'informe.

3. Característiques del potencial impacte: els impactes generats durant la fase de construcció són majoritàriament de caràcter temporal, i poden considerar-se de baix impacte si les obres es duen d'acord amb el document ambiental i les recomanacions dels informes de les administracions públiques consultades. No queden prou analitzats els impactes generats durant la fase d'explotació de les instal·lacions, i, per tant, tampoc les mesures correctores i compensatòries considerant la necessitat de modificació del projecte. No existeix una anàlisi dels impactes, mesures correctores o compensatòries ni figura al Pla de Vigilància Ambiental la fase de desmantellament (inclosos les plaques fotovoltaïques i el dipòsit i sistema de filtració d'aigües residuals).

Conclusions de l'informe d'impacte ambiental

Primer. Subjectar a avaluació d'impacte ambiental ordinària el «Projecte de reforma d'edificacions preexistents a Son Rubí, polígon 3, parcel·la 16, per convertir-les en agroturisme». (TM Es Mercadal)», d'acord amb els criteris de l'annex III de la Llei estatal 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.

L'estudi d'impacte ambiental (EIA) contindrà com a mínim el que estableix l'article 35 de la Llei 21/2013, en els termes desenvolupats a l'annex VI, ambdós modificats per la Llei estatal 9/2018, així com pel que s'estableix a l'apartat 2 de l'article 21 del Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears. S'hauran d'incloure la valoració de l'actual estat de les parcel·les, i els aspectes mencionats al present informe, que servirà com a document d'abast de l'EIA, i els indicats als informes rebuts de les administracions afectades.

L'EIA ha d'incloure, d'acord amb l'art. 21.2 del Decret legislatiu 1/2020, un annex d'incidència paisatgística que identifiqui el paisatge afectat pel projecte, els efectes del seu desenvolupament i, si escau, les mesures protectores, correctores o compensatòries, així com un annex consistent en un estudi sobre l'impacte directe i induït sobre el consum energètic, punta de demanda i les emissions de gasos d'efecte hivernacle, i també la vulnerabilitat davant el canvi climàtic. També, segons l'article 27 d'aquest Decret legislatiu, l'EIA ha d'incloure una avaluació de riscos. Tota la documentació haurà d'anar signada per la persona redactora i col·laboradors.

Tal com preveu l'annex VI. Estudi d'impacte ambiental i criteris tècnics de la Llei 21/2013, es realitzarà un examen multicriteri de les diferents alternatives que resultin ambientalment més adequades i que siguin tècnicament viables. Les alternatives han de ser raonables i tècnicament i ambientalment viables. S'ha d'incloure, per a cada alternativa examinada, la identificació, quantificació i valoració dels efectes significatius previsibles de les activitats projectades sobre la població, la salut humana, la flora, la fauna, la biodiversitat, la geodiversitat, el sol, el subsol, l'aire, l'aigua, els factors climàtics, el canvi climàtic, el paisatge, els béns materials, inclòs el patrimoni cultural, i la interacció entre tots els factors esmentats, durant les fases d'execució, explotació i, si s'escau, durant la demolició o l'abandonament del projecte.

Si el pressupost del projecte supera el milió d'euros, es designarà un auditor ambiental. S'hauran d'incloure, al pressupost del projecte i l'EIA, les partides mediambientals de les mesures a aplicar i el seguiment ambiental.

Per poder fer una avaluació del projecte a més, primer és necessari que el promotor verifiqui e inclogui la següent informació, i compleixi les següents condicions al document d'avaluació d'impacte ambiental ordinari:

1. Respecte a l'explotació agrària i les edificacions de canvi d'ús:

- Dades de la declaració i registre d'Explotació Agrària Preferent (números, dates i titular de l'explotació preferent). Per poder instaurar un agroturisme, d'acord amb la Llei Agrària de les Illes Balears, l'activitat agrònoma l'ha de desenvolupar el titular de l'explotació i ha d'estar inclosa al Registre Agrari del Consell de Menorca com a Explotació Agrària Preferent perquè és preceptiu per a poder accedir a aquesta figura d'explotació turística.
- A fi de garantir la vinculació de les parcel·les que s'associen pel present projecte com a activitat complementària d'una explotació agrària preferent, aclarir la situació registral i quina serà després d'aprovar-se l'activitat, i si haurà vinculació de les parcel·les associades al projecte a efectes d'allò que preveu l'article 15 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic de les Illes Balears
- Incloure un resum sobre les consideracions tècniques i conclusions de l'informe preceptiu favorable de l'administració pública competent en matèria agrària previ a la concessió de la llicència urbanística.
- Justificar la data de construcció dels edificis dels quals es vol fer el canvi d'ús, que per a l'activitat d'agroturisme han d'esser prèvies al 1960, ja que al cadastre consten com a posteriors a 1985.
- Informació sobre la llicència de legalització/regularització 50/20: dades que permetin identificar quins edificis estan legalitzats / regularitzats urbanísticament, i la data de regularització, i si existeixen condicionants d'aquesta.
- Incloure la informació de la qual es disposi sobre el tràmit del registre com a parcel·la turística i/o si està autoritzada com un dels 6 establiment turístics rurals a aprovar dins l'anualitat.
- Modificació del projecte fins a un màxim de 24 places, limit fixat pel 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.
- Incloure informació de la memòria agrònoma respecte a l'activitat agrícola/ramadera i l'impacte o benefici de l'activitat turística sobre el mateix, així com la justificació que permeti fer el canvi d'ús dels edificis inclosos sense la disminució de la viabilitat de l'activitat agrícola/ramadera de la finca.

2. Respecte a les alternatives analitzades:

- El document ambiental ha d'analitzar alternatives amb una oferta de places turístiques de màxim 24 places, amb la reducció proporcional d'aparcaments i la dimensió, si és necessari, de la superfície de la piscina, que s'ajustin a la legislació d'aplicació a la data del reconeixement d'explotació agrícola preferent i a la regularització dels edificis.
- Les alternatives només poden incloure el canvi d'ús a edificis construïts abans de 1960.
- Totes les alternatives han de descartar el bover 2, el sistema de filtrat per basses en superfície, així com l'excavació del pas soterrat de connexió entre l'edifici principal i l'edifici agrícola 1, i incloure informació sobre l'augment o no del volum de la cisterna que es farà servir de piscina. La instal·lació del sistema de recollida d'aigües pluvials i de regeneració d'aigües residuals ha de ser dins un dels edificis en lloc de soterrat.
- Al manco una de les alternatives analitzades ha de descartar el bover 3.
- A instal·lacions de fotovoltaiques, s'ha d'utilitzar preferentment les cobertes de les edificacions a reformar, i ha de cobrir al manco un 50% de les necessitats energètiques de l'agroturisme i de l'explotació agrònoma.

3. Respecte a l'execució de les obres:

- Les obres es duren a terme preferentment, sempre que sigui possible, fora de l'època de nidificació de la majoria d'aus de l'entorn (termini comprès entre l'1 d'abril a 31 de juliol).
- Les obres han de respectar les indicacions de preservació del Patrimoni Històric de l'informe del Departament de Cultura, Educació i Joventut i Esports del Consell de Menorca.
- A causa del límit de l'àrea d'afecció i a la distribució d'espècies catalogades i amenaçades, dues d'aquestes endèmiques de Menorca, i qualcunes de l'àmbit dels hàbitats d'interès comunitari, durant la fase de remodelació, s'hauran d'extremar les precaucions per no afectar les zones boscoses o que no siguin de pastos. L'acumulació de material o elements, moviments de maquinària durant la fase de remodelació, es faran exclusivament fora d'aquestes àrees i s'especificarà al document ambiental. Així mateix, d'acord amb l'article 19 de la Llei 1/1991, la remodelació dels edificis no poden afectar a camins existents (modificació de traçat o ampliacions) sense un estudi d'impacte, ni obrir noves vies.
- Atès que la zona presenta un nivell de vulnerabilitat de contaminació d'aqüífers moderat, s'atendrà al que disposa l'art. 2.1.c) del Decret llei 1/2016, de 12 de gener, de mesures urgents en matèria urbanística: «Durant l'execució de les obres, s'han d'adoptar les màximes precaucions per evitar l'abocament de substàncies contaminants, incloses les derivades del manteniment de les maquinàries».

4. Respecte als paràmetres de qualitat paisatgística:

- L'annex paisatgístic haurà d'incloure un glossari de fotografies de l'estat actual de les cases de sa possessió de Son Rubí, així com dels camins interns.
- La zona d'aparcament i camins no es poden pavimentar amb materials impermeables, el paviment de camins i àrees a cobrir haurà de ser permeable.

- Pel que fa als tancaments, a més de respectar les tipologies tradicionals de la zona, no poden suposar un perill per a l'avifauna ni generar un efecte barrera per a la fauna silvestre terrestre. -No es pot obrir nous camins a la finca.
- Els rètols publicitaris seran com a màxim de 0,20 m² i integrats amb l'entorn.
- L'activitat de la finca no pot alterar la Llei 13/2018, de 28 de desembre, de camins públics i rutes senderistes de Mallorca i Menorca.

5. Respecte al risc d'incendi forestal, s'han de tenir en compte:

- Les obres es realitzaran preferentment, sempre que sigui possible, fora de l'època de risc d'incendis, és a dir, entre el 16 d'octubre i el 30 d'abril.
- És necessari emprar el plànol de nivells de risc d'incendi forestal inclòs en el IV Pla General de Defensa contra Incendis Forestals de les Illes Balears (2015-2024) (IV PGIF), aprovat per Decret 22/2015, on s'indica que el nivell de risc d'incendi forestal de la zona del projecte és moderat en la zona d'habitats i cultius, i molt alt en la massa forestal annexa.

S'han de complir les mesures establertes als articles 7 i 11 del Decret 125/2007, de 5 d'octubre, pel qual es dicten normes sobre l'ús del foc i es regula l'exercici de determinades activitats susceptibles d'incrementar el risc d'incendi forestal. I també s'han de complir les mesures de l'article 77 de la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears. Així com s'ha de complir el Reial decret 314/2006, de 17 de març pel que s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació.

- En relació amb la vegetació es recomana que siguin espècies de caràcter poc o moderadament pirofític i marcar una distància mínima igual a la distància màxima dels arbres a les edificacions suficient per evitar risc en cas d'incendi, ventades, etc. En tot cas s'hauran de respectar les espècies protegides i catalogades dins el Catàleg Balear d'Espècies Amenaçades i Especial Protecció, les Àrees Biològiques Críiques i el Consell Assessor de Fauna i Flora de les Illes Balears. S'haurà de tenir especial cura a l'hora de dur a terme les actuacions en la zona afectada per alzarar protegit.
- En relació amb les instal·lacions com les piscines, si és possible, aquestes estiguin a 50 metres de la construcció, i que en un radi de 25 metres al voltant de la piscina no hi hagués cap obstacle per possibilitar les tasques de lluita contra incendis en condicions òptimes.
- En relació amb el foment de les bones pràctiques agropecuàries i forestals, a l'hora de gestionar vegetació de caràcter forestal, es considera que s'ha de fer referència a l'article 64 del Pla Territorial de Menorca i a la Llei 21/2015, de 20 de juliol, que modifica la Llei 43/2003, de 21 de novembre, de Forests.
- En relació a la vegetació es recomana que siguin espècies de caràcter poc o moderadament pirofític i marcar una distància mínima igual a la distància màxima dels arbres a les edificacions suficient per evitar risc en cas d'incendi, ventades, etc. En tot cas s'hauran de respectar les espècies protegides i catalogades dins el Catàleg Balear d'Espècies Amenaçades i Especial Protecció, les Àrees Biològiques Críiques i el Consell Assessor de Fauna i Flora de les Illes Balears. S'haurà de tenir especial cura a l'hora de dur a terme les actuacions en la zona afectada per alzarar protegit. APR d'erosió 91, les alternatives han d'incloure les previsions especificades i APR amb risc molt alt d'incendi forestal (ZAR), les actuacions que requereixin ús de maquinària pesada, s'han de procurar realitzar-se forma de les zones APR, i fer una vigilància continuada de possibles afeccions.

6. Respecte al subministrament d'aigua:

- S'ha d'incloure una estimació de les necessitats hidriques, que inclogui i diferenciï les necessitats de l'activitat agroturística (respecte a cada plaça d'oferta turística, que especifiqui també les necessitats respecte a l'spa i la piscina, i del personal convidat i/o dels treballadors) i de l'explotació agrària/ramadera. Aquesta estimació també inclourà una estimació aproximada del volum per l'origen d'aigua (pou, aljubs, pluvials i cisternes)
- En cas de voler emprar la captació A-S-14642_Vigent ubicada a la parcel·la objecte del projecte per abastir l'agroturisme, prèviament haurà de regularitzar la seva situació (tramitar el canvi d'ús i revisar el volum màxim autoritzat) al Servei d'Aigües Subterrànies de la Direcció General de Recursos Hídrics.

7. Respecte a les aigües pluvials:

- L'aljub existent destinat a recollida d'aigües pluvials només s'utilitzarà per a la neteja de zones exteriors i reg. També es permet l'ús per omplir la piscina sempre que passi pel sistema de filtració i desinfecció de la mateixa piscina.
- En relació amb la gestió de les aigües pluvials de l'aparcament de la finca, segons el que disposa l'art. 60 del PHIB 2019 s'hauran d'adoptar tècniques de drenatge sostenible.

8. Respecte al sistema de depuració autònom d'aigües residuals:

- S'ha de dimensionar correctament, tenint en compte els treballadors no residents i els treballadors dels serveis complementaris de què disposarà l'agroturisme.
- Ha de complir amb els requisits establerts a l'article 80 i l'annex 3 del Reial decret 51/2019 pel qual aprova el Pla Hidrològic de les Illes Balears 2019, per als establiments d'hoteleria amb una capacitat superior a 12 habitants equivalents.
- S'haurà de presentar una comunicació prèvia (segons el model facilitat per la Direcció General de Recursos Hídrics i que es pot

consular a la seva web). Després d'aquesta comunicació, en el termini de 2 anys, s'haurà de presentar una declaració responsable de la instal·lació del sistema de depuració (també segons model oficial), que acompanyarà amb un document acreditatiu d'adquisició, instal·lació, característiques tècniques, rendiment i pla de manteniment.

- S'ha d'instal·lar allunyat de les instal·lacions de subministrament d'aigua potable.

9. Respecte l'autoconsum i les energies renovables:

- L'activitat haurà de cobrir al manco un 50% del consum d'energia per autoconsum mitjançant plaques fotovoltaiques.
- S'utilitzaran preferentment les cobertes dels edificis a reformar per a la instal·lació de les plaques fotovoltaiques

D'altra banda, es recorda que:

- L'activitat complementària de l'agrària comprèn totes les activitats que tinguin lloc a l'explotació agrària amb caràcter vinculat a aquesta, que representin o puguin representar una millora de les rendes agràries diferents de les que deriven de l'explotació agrícola, ramadera o forestal, i l'exercici de les activitats complementàries cessaran quan finalitzi l'activitat agrària, d'acord amb l'article 93 i la definició de l'article 5.1.c) de la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears
- L'ús de l'aigua del pou, d'acord amb l'informe de la direcció general de salut pública i participació, ha de complir la normativa vigent referent a aigües de consum humà, prevenció i control de la legionel·losi i piscines:
- El sistema d'emmagatzematge ha de complir les especificacions establertes al Reial decret 140/2003, de 7 de febrer, pel qual s'estableixen els criteris sanitaris de la qualitat de l'aigua de consum humà i al Decret 53, de 6 de juliol, sobre vigilància sanitària de les aigües de consum humà de les Illes Balears, disposant d'un programa d'autocontrol i seguiment de la qualitat de l'aigua subministrada als usuaris de l'agroturisme.
- En tot cas, l'activitat haurà de complir la normativa vigent referent a aigües de consum humà, prevenció i control de la legionel·losi i piscines:
- Reial decret 742/2013, de 27 de setembre, pel qual s'estableixen els criteris tècnic-sanitaris de les piscines.
- Decret 53/1995, de 18 de maig, pel qual s'aproven les condicions higiènic-sanitàries pels establiments d'allotjaments turístics i les d'ús col·lectiu.
- Reial decret 865/2003, de 4 de juliol, pel qual s'establixen els criteris higiènic-sanitaris per a la prevenció i control de la legionel·losi.
- Reial decret 53/2013, de 6 de juliol, sobre vigilància sanitària de les aigües de consum humà de les Illes Balears.
- El sistema d'ACS per caldera de biomassa ha de complir amb les especificacions del Reial decret 1027/2007, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament d'Instal·lacions tèrmiques en edificis (RITE 2007).
- S'ha de complir amb les disposicions del CTE (Codi Tècnic de l'Edificació), especialment el DB-HE 3 d'eficiència d'instal·lacions lumíniques, així com mesures d'aplicació de la Llei 3/2005, de 20 d'abril, de protecció del medi nocturn de les Illes Balears.

D'acord amb l'article 36 de la Llei 21/2013 l'òrgan substantiu sotmetrà el projecte i l'estudi d'impacte ambiental a informació pública durant un termini no inferior a trenta dies, mitjançant la publicació al BOIB i si escau a la seva seu electrònica. En l'anunci de l'inici de la informació pública, l'òrgan substantiu, inclourà un resum del procediment d'autorització del projecte amb la informació mínima que assenyalava l'art. 36.2 de la Llei 21/2013.

A més, tal com es preveu a l'article 37 de la Llei 21/2013, simultàniament al tràmit d'informació pública, l'òrgan substantiu consultarà a les administracions públiques afectades i a les persones interessades. Es considera que s'han de realitzar les consultes següents:

- Direcció Insular de Cultura i Patrimoni del Departament de Cultura, Educació, Joventut i Esports del Consell de Menorca.
- Direcció Insular d'Ordenació Turística Departament d'Economia i Territori del Consell de Menorca.
- Àrea de caça de la Direcció Insular d'Economia del Departament d'Economia i Territori del Consell de Menorca.
- Àrea d'Agricultura, de la Direcció Insular d'Economia del Departament d'Economia i Territori del Consell de Menorca.
- Departament e Medi Ambient i Reserva de la Biosfera del Consell de Menorca.
- Direcció Insular d'Ordenació Territorial del Departament d'Economia i Territori del Consell de Menorca
- Servei de Planificació del Medi Natural de la Direcció general d'Espais Naturals i Biodiversitat de la Conselleria de Medi Ambient i Territori.
- Servei de Protecció d'Espècies de la Direcció general d'Espais Naturals i Biodiversitat de la Conselleria de Medi Ambient i Territori.
- Servei d'Estudis i Planificació, de la DG de Recursos Hídrics de la Conselleria de Medi Ambient i Territori.
- Servei d'Aigües Subterrànies, de la DG de Recursos Hídrics Conselleria de Medi Ambient i Territori.
- Servei de Protecció d'Espècies, de la DG d'Espais Naturals i Biodiversitat Conselleria de Medi Ambient i Territori..
- DG de Salut Pública i Participació, de la Conselleria de Salut i Consum.
- Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera de la direcció general d'Energia i Canvi Climàtic, de la Conselleria de Transició Energètica i Sectors Productius.
- Servei d'Agricultura de la direcció general d'Agricultura, Ramaderia i Desenvolupament Rural, de la Conselleria d'Agricultura, Pesca i Alimentació.
- Servei de Reforma i Desenvolupament Agrari (DG d'Agricultura, Ramaderia i Desenvolupament Rural), de la Conselleria





d'Agricultura, Pesca i Alimentació.

- GOB.
- Amics de la Terra.
- Terraferida.

Segon. El present informe ambiental, que actua com a document d'abast, es publicarà al Butlletí Oficial de les Illes Balears (BOIB) i a la seu electrònica de la CMAIB, d'acord amb el que disposa l'article 47.3 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental. A més, es donarà compte al Ple de la CMAIB i al subcomitè tècnic d'Avaluació d'Impacte Ambiental (AIA).

Tercer. L'informe d'impacte ambiental no ha de ser objecte de cap recurs, sense perjudici dels que, si s'escau, siguin procedents en la via administrativa o judicial davant de l'acte, si s'escau, d'autorització del projecte, d'acord amb el que disposa l'article 47.5 de la Llei 21/2013

(Signat electrònicament: 13 de febrer de 2023)

El president de la CMAIB

Antoni Alorda Vilarrubias

