Secció III. Altres disposicions i actes administratius

ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA
CONSELLERIA D'HABITATGE, TERRITORI I MOBILITAT

3721 ***Acord del Ple de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears sobre el "Projecte d'agroturisme al lloc de Torralba Nou, polígon 14, parcel·la 40, TM d'Alaior (Exp. 80A/2023)"***

En relació amb l'assumpte de referència, i d'acord amb allò establert a l'article 41.3 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, es publica l'Acord del Ple de la CMAIB, en sessió de 28 de febrer del 2024

DECLARACIÓ D'IMPACTE AMBIENTAL

Segons s'estableix a la lletra a) del punt 2 de l'article 7 de la Llei 21/2013 són objecte d'una avaluació d'impacte ambiental simplificada els projectes compresos a l'annex II, i segons la lletra ñ) del punt 9 de l'annex VI, per instal·lació hotelera s'entén «els allotjaments turístics habilitats per al públic». Així, entre el projectes inclosos a l'annex II, s'inclou el present projecte, al estar inclòs a la lletra l) del grup 9 (altres projectes):

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

A més, el projecte també està inclòs en l'annex II del Decret Legislatiu 1/2020, 28 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears, que recull els projectes que han de ser objecte d'avaluació d'impacte ambiental simplificada.

En el BOIB núm. 58 de 03/05/2022, es va publicar la Resolució del president de la CMAIB (Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears) per la qual es va formula l'informe d'impacte ambiental del projecte d'agroturisme al lloc de Torralba Nou, polígon 14, parcel·la 40, terme municipal d'Alaior, amb les següents conclusions:

Subjectar a avaluació d'impacte ambiental ordinària el projecte «Agroturisme menorquí Torralba Nou» redactat per l'arquitecte Francisco Gil Poyatos, amb visat pel COAIB núm. 12/01209/18 signat amb data 20 de setembre de 2018, ubicat a la parcel·la 40 del polígon 14 del TM d'Alaior (Menorca), a partir de la informació aportada en el document ambiental redactat per l'arquitecte Francisco Gil Poyatos, en data setembre de 2018 i d'acord amb els criteris de l'annex III de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.

1. Descripció del projecte

La promotora del projecte és Gloria Ochoa López, i el seu representant és SOESIVE S.L., i l'òrgan substantiu és el Consell Insular de Menorca, que tramita la declaració d'interès general del projecte.

El projecte s'ubica a la parcel·la 40 del polígon 14 del terme municipal d'Alaior. Segons les dades del cadastre, la superfície de la parcel·la és de 202.977 m2. Segons el projecte la superfície construïda actual és de 2.014,5 m2. La parcel·la està inscrita al Registre General d'Explotacions Agràries de Menorca (RIA) amb el núm. 20.741 des del 26 d'octubre de 2021 amb categoria d'explotació agrària preferent amb una superfície útil de 18,28 Ha amb 1,03 UTA actualment. L'activitat agrícola que es desenvolupa és el cultiu d'oliveres i d'arbres fruiters, així com també la venda de la llenya resultant dels treballs del manteniment dels arbres.

L'objecte del projecte és la reforma i l'ampliació de 4 de les edificacions existents a la parcel·la 40 juntament amb la construcció d'una piscina per al canvi d'ús a agroturisme.

La piscina que es preveu és de 96 m2, amb una profunditat màxima de 2 m i mínima de 1,47 m.

A la finca ja hi ha dos accessos a través de la carretera d'Alaior a Cala a Porter, un públic a través del camí de Torralba i un altre més privat, que permeten el trànsit rodat fins a la ubicació de les edificacions que allotgen l'agroturisme i fins a l'àrea d'explotació agrícola.

Modificacions del projecte inicial

El projecte inicial es va sotmetre a AIA simplificada i es va concloure subjectar a AIA ordinària, i s'han modificat alguns aspectes del projecte inicial, que són: disminució del número de places de l'agroturisme, inclusió d'un aparcament i inclusió de les partides pressupostàries de les mesures correctores i del seguiment ambiental.

L'agroturisme projectat inicialment estava compost per 15 habitacions dobles amb un total de 30 places d'allotjament destinades al públic.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2024/54/1160257

Després de finalitzar el procediment d'AIA simplificada i per complir amb el Decret 39/2015 es modifica el projecte, eliminant 6 places d'allotjament, de manera que la unitat d'allotjament núm. 09 passarà a ser magatzem i sala de descans annex a la zona de cuina, i, per una altra part, la nau de bestiar tindrà un ús privat, albergant dos dormitoris per a la propietat i gerència de l'agroturisme. Després dels canvis esmentats, les habitacions per a places d'allotjament públic passen a ser 12 habitacions dobles, per tant, les places d'allotjament públic del present projecte són 24.

La zona d'aparcament se situa a la part nord-est de la parcel·la, just a l'est de les edificacions, on s'accedeix pel mateix camí d'entrada sense que suposi l'ocupació ni l'erosió de nova superfície de sòl per accedir-hi. Es preveuen 14 unitats d'aparcament lluny de les 24 places previstes a l'anterior projecte, així es pretén fomentar l'ús de vehicles compartits i mitjans de transport públic i bicicleta. S'inclou a la zona d'aparcament un punt de recàrrega per a cotxes elèctrics.

Segons el que estableix el PHIB, per permetre la infiltració natural de les aigües pluvials a l'aparcament, s'ha previst la pavimentació dels camins i zona d'aparcament amb pedra picada provinent de la mateixa obra, amb una alta permeabilitat, per la qual cosa no s'interromprà la possible recàrrega de l'aqüífer.

El pressupost total de l'obra ascendeix a 646.515,12 €, amb un termini d'execució de 6 mesos, i inclou el capítol 17 de partides ambientals de 10.160 € (auditor ambiental i informes).

El projecte modificat es remet a l'anterior per tots els altres aspectes.

Dotació de serveis

- Electricitat

Tots els edificis estan connectats a la xarxa general de distribució i subministrament elèctrics en baixa tensió que dóna servei al nucli rural proper de l'Argentina, de manera que totes les necessitats al respecte es troben cobertes sense necessitat de disposar d'altres fonts productores o generadors a la finca.

Es projecta la instal·lació de 9 col·lectors solars per a la producció d'aigua calenta sanitària a 60 ºC, amb 4 dipòsits acumuladors d'aigua calenta de 60, 150, 350 i 550 litres.

- Sanejament

Pel que fa a les aigües residuals, al final de cada xarxa de sanejament d'aigües brutes dels diferents edificis, es comptarà amb una fossa sèptica.

Les aigües residuals seran tractades adequadament per complir l'article 80 i l'Annex 3. Sistemes autònoms de depuració del Pla Hidrològic de les Illes Balears (PHIB).

Així, estan previstes segons projecte 4 foses sèptiques enterrades amb la mateixa tipologia, canviant el volum de tractament per a cadascun dels edificis. Seran fosses sèptiques amb oxidació total + zona d'infiltració per zona verda (OX + V). La superfície del sistema d'infiltració ha de minimitzar les infiltracions a l'aqüífer, com a mínim serà de 25 m2/habitant equivalent. El projecte agrícola tindrà en compte la possible reutilització de l'aigua per a vegetació cobrint com a mínim una àrea de 25 m2 per habitant equivalent, és a dir, 660 m2, per així garantir la correcta distribució de la zona vegetal i l'assimilació de l'afluent, reduint infiltracions de nitrats.

- Residus

Els residus generats es gestionaran amb un gestor de residus autoritzat i complint amb la normativa vigent.

- Aigua

A la modificació del projecte inicial s'indica que es compta amb 3 aljubs, els quals s'utilitzaran per a l'emmagatzematge d'aigua de pluja de les cobertes de les edificacions i que aquesta aigua serà la que s'aprofitarà exclusivament per als cultius de l'explotació agrària. També que el complex d'edificis de la parcel·la compta amb un subministrament d'aigua potable procedent de la xarxa general de distribució i subministrament que dóna servei al nucli rural proper de l'Argentina, de manera que totes les necessitats al respecte es troben cobertes, informació que s'ha modificat a l'addenda de l'estudi d'impacte ambiental presentada, tal i com es descriu a continuació.

ADDENDA A L'ESTUDI D'IMPACTE AMBIENTAL

L'addenda es presenta per esmenar el contingut de l'EIA de l'apartat 4.5.7 Subministrament d'aigua, atès que s'indica que el projecte preveu la connexió de les edificacions a la xarxa general urbana més propera, i després de realitzar les consultes oportunes a l'empresa subministradora Hidrobal, es comprova que és inviable la connexió a curt termini, pel fet que no existeix xarxa general d'aigua potable propera a la zona

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2024/54/1160257

d'actuació, i per això es proposa el subministrament a través de camions cisterna.

Per a l'abastiment d'aigua de l'agroturisme s'ha considerat un consum de 250 l/had/dia i una possible reposició dels aljubs cada 3 dies. Així considerant les 24 places de l'agroturisme, el seu consum diari, i 3 dies (24x 250x 3) s'obté 18.000 l, que és la reserva mínima d'aigua potable de la qual es considera que s'ha de disposar, i per emmagatzemar aquesta es preveu la instal·lació de 2 dipòsits soterrats de polietilè de 10 m3 cada un, situats a les proximitats dels edificis. A més, s'indica que s'instal·larà un dosificador de clor que garantirà la potabilitat de l'aigua d'acord amb el RD 3/2023, de 10 de gener, pel qual s'estableixen els criteris tècnic-sanitaris de la qualitat de l'aigua de consum.

El subministrament de l'aigua potable a aquests dipòsits serà a través de l'empresa Transport d'Aigua Potable Gemleca S.A. que opera des del municipi de Sant Lluís a tota l'illa de Menorca a través de camions cisterna.

No s'espera cap modificació de la valoració dels impactes realitzada a l'EIA ja que el subministrament es realitzarà de la mateixa manera per un extern sense alterar l'aqüífer on s'ubica l'agroturisme. Augmentarà el moviment de terres sense canvis significatius ja que es mouran 21,2 m3 de terra que s'aprofitaran a la mateixa obra, sense afectar cap espècie vegetal d'interès i s'aplicaran les mesures correctores de l'EIA. Es conclou que no es considera que el canvi en l'abastiment d'aigua tengui efectes en l'espai analitzat i es considera un impacte compatible.

2. Elements ambientals significatius de l'entorn del projecte

1. Segons el Pla Territorial Insular de Menorca (PTIMe), la finca s'ubica a sòl rústic comú (SRC) en Àrea d'Interès Agrari (AIA).

2. La finca és troba a uns 3 Km del nucli urbà d'Alaior i a 800 m del nucli urbà de l'Argentina.

3. Pel que fa a les aigües superficials, d'acord amb les dades de l'IDEIB, a 70 m al sud de l'habitatge principal hi ha el torrent Canaló de Son Xenxo que discorre d'est a oest i de l'oest al sud de la finca. També hi ha un tàlveg a l'est que travessa zones conreades. A 500 m de l'habitatge principal al sud-oest hi ha la presència d'una plana geomorfològica d'inundació (ID 175) que ocupa 2.400 m2 de la finca.

4. Respecte a les aigües subterrànies, la finca es troba sobre la massa d'aigua subterrània 1901M1 «Maó», la qual és un aqüífer poc profund que es troba en bon estat químic però en mal estat quantitatiu amb presència de substàncies prioritàries. És una zona vulnerable a la contaminació per nitrats i amb un nivell de vulnerabilitat a la contaminació d'aqüífers moderat que no es troba afectada per cap perímetre de restriccions de pous de proveïment urbà. A la finca hi ha un pou que està fora d'ús (AS_13248_Vigent), segons les dades de l'IDEIB.

5. Pel que fa a la vegetació existent, és una zona agroforestal amb extensions de cultiu en actiu d'oliveres i arbres fruiters intercalades amb boscarrons d'ullastre (Olea europaea var. sylvestris) i puntualment pi blanc (Pinus halepensis) i alzina (Quercus ilex). El sotabosc es troba format principalment per mata (Pistacia lentiscus).

6. Segons les quadrícules 1x1 amb els codis 7419 i 7429 del Bioatles de l'IDEIB que ocupen la totalitat de la superfície de la parcel·la consta la presència de les espècies catalogades següents:

- Tortuga mediterrània (Testudo hermanni), la qual està inclosa dins el Llistat d'Espècies Silvestres en Règim de Protecció Especial i del Catàleg Espanyol d'Espècies (Reial decret 139/2011, de 4 de febrer), així com també en els annexos II i IV de la Directiva Hàbitats i en l'annex II del Conveni de Berna.

- Surera (Quercus suber), la qual està inclosa al Catàleg Balear d'Espècies Amenaçades i d'Especial Protecció (Decret 75/2005, de 8 de juliol).

7. Respecte a la presència d'Hàbitats d'Interès Comunitari (HIC) i d'espais de rellevància ambiental, a la parcel·la no se'n identifiquen. No obstant això a l'oest de la finca, a uns 1,4 km, hi ha el lloc d'interès comunitari (LIC) i Zona d'Especial Protecció per a les aus (ZEPA) ES0000237 Des Canutells a Llucalari.

8. Segons el PTIMe, la parcel·la està afectada per: una APR d'inundacions a l'àrea coincident amb la plana geomorfològica d'inundació abans esmentada i una APR d'erosió mitjana a la zona oest de la parcel·la que no afectaria al conjunt de les edificacions.

9. Segons el IV Pla de Defensa contra Incendis Forestal de les Illes Balears, la parcel·la es troba en una zona d'alt risc (ZAR) d'incendi de nivell molt alt.

10. La parcel·la forma part de la Unitat del Paisatge UP- 20 Planícies del Migjorn d'Alaior i Maó.

11. Els Béns integrants del Patrimoni Històric que es troben a la parcel·la són els següents:

- A l'habitatge principal i a l'annex de l'habitatge principal: voltes i arcs de marès, forn de pa i cisterna.

- A la parcel·la fora de l'àmbit del projecte: un bouer situat al sud-est de les cases amb teulada caiguda, amb cisterna i abeuradors. Amb

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2024/54/1160257

façana sud amb 3 portes d'arc i la paret nord de pedra en sec; i naus del polvorí que són 2 construccions d'altura considerable amb coberta subjectada amb cavalls de fusta separades per un mur trapezoïdal de grans dimensions.

12. L'entorn de protecció del poblat talaiòtic de Torralba d'en Salort queda fora del lloc de Torralba Nou.

3. Resum del procés d'avaluació

3.1. Fase d'informació pública

Certificat del Consell Insular de Menorca sobre la informació pública de la declaració d'interès general pel projecte d'agroturisme al lloc de Torralba Nou, polígon 14, parcel·la 40 del TM d'Alaior (NUI 11/2020) per un termini de trenta dies, en el BOIB (núm. 27, de 2 de març de 2023) i en la seu electrònica, i a les dependències del Consell Insular de Menorca, i que no s'ha presentat cap al·legació.

D'acord amb el certificat de l'Ajuntament d'Alaior l'expedient s'ha exposat al públic del 3 de març de 2023 al 17 d'abril de 2023, al tauler d'anuncis de les oficines municipals i a la seu electrònica de l'Ajuntament.

S'ha publicat també a un diari.

3.2. Consulta a les administracions afectades

En data 16 i 17 de febrer de 2023 el Consell Insular de Menorca, a través del Departament d'Economia i Territori, d'acord amb l'art. 37 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, l'art. 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 i també l'art. 37.2 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears, sol·licita consulta a les següents administracions afectades: Servei de Protecció d'Espècies, Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl, Servei d'Estudis i Planificació, Servei d'Aigües Subterrànies i Servei de Gestió del Domini Públic Hidràulic de la Direcció general de Recursos Hídrics, tots aquests de la Conselleria de Medi Ambient i Territori; Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera de la Direcció general d'Energia i Canvi Climàtic; i del Consell Insular de Menorca: Departament d'Economia i Territori (Servei d'Agricultura), Dep. d'Economia i Territori (Servei d'Ordenació turística), Departament de Mobilitat i Departament de Cultura i Educació (Servei de Patrimoni); Ajuntament d'Alaior i GOB Menorca.

3.3. Informes rebuts

- Informe del Departament de Mobilitat del Consell Insular de Menorca de data 29 de maig de 2023 que conclou:

Informar favorablement amb les següents prescripcions per raons de visibilitat:

1. Atès que la parcel·la té un altre accés a uns 220 m en sentit Cala en Porter i que des del punt de vista de la seguretat és més segur, per disposar de millors condicions de visibilitat a ambdós sentits, s'haurà d'utilitzar aquest segon accés per part de la propietat, personal empleat i per al servei de càrrega i descàrrega. L'accés principal serà utilitzat exclusivament per vehicles lleugers (turismes) de clients.

2. En cas que iniciada l'activitat de l'agroturisme s'observi que hi ha una incidència important en la carretera derivada de l'activitat econòmica (superior a 30 vehicles/dia o la intensitat de l'hora punta és superior a 5 vehicles/hora) o bé un increment d'accidents a la via en aquest punt, el CIM es reserva el dret a exigir la remodelació de les condicions d'accés a l'agroturisme amb la presentació d'un estudi de les condicions de visibilitat elaborat per un tècnic competent. Les despeses de la remodelació aniran a càrrec del promotor.

3. En relació amb el punt anterior, en el cas que resulti necessari remodelar l'accés s'haurà de sol·licitar autorització preceptiva al CIM de conformitat a l'art. 33.1 de la Llei 5/90 de carreteres de la CAIB.

En aquest moment de la tramitació es recomana, si resulta viable, per condicions d'accessibilitat dels clients amb mobilitat reduïda en els itineraris des de l'aparcament a l'edifici principal, revisar la ubicació de l'aparcament principal, atenent a l'esmentat en el present informe.

- Informe del Servei de gestió forestal i protecció del sòl de data 23 de març de 2023, que informa:

En relació a la prevenció contra incendis forestals:

1. Sense cap inconvenient o consideració específica en relació al risc d'incendi forestal, tot i que en qualsevol cas, durant la realització de les obres i/o manteniments caldrà complir el Decret 125/2007, de 5 d'octubre, pel qual es dicten normes sobre l'ús del foc i es regula l'exercici de determinades activitats susceptibles d'incrementar el risc d'incendi forestal, especialment pel que fa a les mesures de prevenció durant l'època de perill d'incendi forestal i les accions conjunturals de prevenció (art. 8 2.c).

2. Es seguiran les mesures preventives contra incendis forestals contemplades en el document ambiental aportat.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2024/54/1160257

3. Es compliran les mesures d'autoprotecció en zones d'interfície urbano-forestal 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, annexades al present informe.

4. 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 d'haver de realitzar actuacions forestals en la massa forestal ja existent dins o en l'entorn del camí objecte d'aquest informe, s'hauran de seguir les següents premisses:

• Es seguiran les mesures preventives en gestió forestal contemplades en el document ambiental aportat.

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

- Informe del Departament de Cultura, Educació, Joventut i Esports (Servei de Patrimoni Històric) de Consell Insular de Menorca de data 22 de març de 2023 que:

Informa favorablement el projecte i informa als promotors de la necessitat de comptar amb l'informe previ del departament de Cultura per a les actuacions de rehabilitació dels edificis del polvorí.

- Informe del Servei d'Agricultura del Consell Insular de Menorca de data 21 de març de 2023 que:

Informa favorablement el projecte amb la condició de no ampliar els edificis existents per albergar la nova activitat d'agroturisme.

- Informe del Servei de Protecció d'Espècies de data 16 de març de 2023 que:

Informa favorablement el projecte amb els següents condicionats:

1. Tenint en compte el període indicat al document ambiental respecte a la realització de la fase de construcció (del 16 d'octubre i el 30 d'abril), abans de l'1 de març s'han d'evitar aquelles actuacions que causin més molèsties a la fauna pel renou que generen.

2. Els camions aniran coberts de lones per minimitzar les partícules en suspensió que es depositin sobre la vegetació.

3. La prospecció prèvia del terreny abans de l'entrada de la maquinària per protegir la fauna present no s'ha de realitzar els mesos de fred, atès que la tortuga mediterrània estarà amagada al seu cau i no es podrà detectar.

4. Es farà servir lluminària de baixa intensitat a la instal·lació resultant del projecte.

5. A les zones enjardinades s'han de fer servir espècies autòctones de les Balears de baix requeriment hídric.

- Informe del Servei d'Ordenació Turística del Consell Insular de Menorca de data 22 de febrer de 2023 que:

Informa favorablement el projecte condicionat a la següent prescripció:

- D'acord amb la modificació del projecte presentat, la nau ramadera segueix formant part d'aquest establiment però tindrà un ús privatiu i es destinarà a dos dormitoris per a la propietat i gerència de l'agroturisme. Per tal de donar aquest ús inclòs dins l'establiment d'allotjament de turisme rural, s'haurà de justificar que l'edificació anomenada nau ramadera hagi estat construïda abans de l'any 1960 o bé hagi estat construïda legalment abans de l'entrada en vigor de la Llei 8/2012 (LTIB).

- Informe del Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera de la Direcció general d'Energia i Canvi Climàtic de data 28/02/2023:

- Manca incloure l'estimació del consum energètic i la petjada de carboni de la fase de funcionament de l'agroturisme i per poder comptabilitzar la reducció d'emissions per la instal·lació de plaques FV, s'ha de presentar plànol d'instal·lació.

I fa les següents recomanacions:

• Dins de totes les possibilitats de generació d'energia no s'ha tingut en compte l'energia eòlica. Es podria sondejar la incorporació d'aquest sistema.

• Habilitar zones dins dels terrenys que utilitzin ventilació natural, ombra de vegetació i evapotranspiració per tal d'aconseguir el confort

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2024/54/1160257

tèrmic.

• Es podria considerar aportar als clients vehicles alternatius per als seus desplaçaments (bicicletes...)

• Per reduir la petjada de carboni de la fase constructiva, es recomana l'ús de materials sostenibles. Es pot consultar el Catàleg de materials sostenibles de les Illes Balears en el següent enllaç: https://dspace.uib.es/xmlui/bitstream/handle/11201/151761/Memoria_EPSU1002.pdf?sequence=1

• Informe del Servei d'Estudis i Planificació de la Direcció general de Recursos Hídrics de data 21 de juliol de 2023 que conclou:

Informar favorablement el projecte amb les següents condicions:

1. El projecte ha de preveure una dotació màxima d'aigua potable de 250 l/hab/dia, d'acord amb les previsions de l'article 33 de la normativa del Pla Hidrològic de les Illes Balears (PHIB 2019) aprovat pel Reial decret 51/2019, de 8 de febrer.

2. El sistema autònom de depuració de l'habitatge ha de donar compliment al rendiment previst a l'article 80 de la normativa esmentada.

Atesa la nova documentació aportada, addenda a l'EIA, es va considerar necessari consultar a algunes administracions afectades, com s'ha assenyalat a l'apartat d'antecedents. Així, els informes rebuts són:

- Servei de Salut Ambiental de la Direcció general de Salut Pública de la Conselleria de Salut de data 4 de desembre de 2023 que conclou:

«L'activitat haurà de complir amb la normativa sanitària referent a les aigües de consum, prevenció i control de la legionel·losi i, si escau, piscines:

a. Real Decret 742/2013, de 27 de setembre, pel que s'estableixen els criteris tècnic-sanitaris de les piscines.

b. Decret 53/1995, de 18 de maig, pel que s'aproven les condicions higiènic-sanitàries pels establiments d'allotjaments turístics i les d'ús col·lectiu.

c. Real Decret 487/2022, de 21 de juny, pel qual s'estableixen els requisits sanitaris per a la prevenció i control de la legionel·losi.

d. Real Decret 3/2023, de 10 de gener, pel qual s'estableixen els criteris tècnic-sanitaris de la qualitat de l'aigua de consum, el seu control i subministrament.

e. Decret 53/2012, de 6 de juliol, sobre vigilància sanitària de les aigües de consum humà de les Illes Balears».

- Servei d'Estudis i Planificació de la Direcció general de Recursos Hídrics de la Conselleria de la Mar i del Cicle de l'Aigua de data 20 de desembre de 2023, que conclou:

«Des d'un punt de vista de suficiència hídrica, capacitat de sanejament i depuració i protecció del domini públic hidràulic subterrani, informem favorablement l'addenda amb relació a l'Estudi d'impacte ambiental del projecte de reforma i ampliació d'habitatge i reforma d'edificacions agrícoles per ús d'agroturisme i nova piscina, de desembre de 2022, amb les següents condicions:

1. El sistema autònom de depuració de l'habitatge ha de donar compliment al rendiment previst a l'article 80 del PHIB 2019.

Amb relació al subministrament d'aigua potable mitjançant venda amb camions, es recomana que l'aigua subministrada provingui d'una massa d'aigua en bon estat i que es realitzi un registre dels albarans o factures oficials dels volums subministrats.

Es recorda que d'acord amb l'article 80.3 del PHIB 2019, el titular del sistema autònom de depuració o dipòsit estanc ha de presentar declaració responsable davant l'AH de la instal·lació, a la qual s'acompanyarà de document acreditatiu d'adquisició i instal·lació, característiques tècniques, rendiment i el pla de manteniment.

4. Integració de l'avaluació

4.1. Alternatives

S'analitzen 3 alternatives:

• Alternativa zero: Alternativa de no actuació.

• Alternativa 1: Reforma de forma parcial únicament la zona d'habitatge del predi sense fer cap canvi d'ús a agroturisme i sense la seva conseqüent explotació agrària de la parcel·la.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2024/54/1160257

• Alternativa 2 : Reforma completa i canvi d'ús segons allò projectat, dotant la parcel·la de explotació agrària i places per a agroturisme.

L'alternativa elegida és la 2 perquè l'alternativa zero implica deixar les edificacions a l'estat actual, cosa que suposa deixar degradar un bé, i no aprofitar la única viabilitat d'explotació agrària de l'espai. Aquesta alternativa només es duria a terme si l'actuació duta a terme tingués un impacte global crític. Aquest no és el cas ja que no es preveuen impactes significatius. Es fa necessari la reforma i el canvi d'ús. I l'alternativa 1 no explota la parcel·la amb l'ús d'agroturisme ni de cultiu.

4.2. Principals impactes de l'alternativa escollida i la seva correcció

• Alteració de la qualitat atmosfèrica i acústica:

A la fase d'obra a causa de les emissions atmosfèriques i renous generats pels vehicles i la maquinària utilitzada i a la fase de funcionament es veurà modificada la qualitat de l'aire de forma molt baixa per causa directa de l'augment de places habitables, que augmentaran la utilització de recursos i en conseqüència l'augment de les emissions i partícules pel trànsit rodat.

- Alteració de la quantitat i qualitat de l'aqüífer:

A la fase d'obra hi ha risc de contaminació per abocaments d'olis i hidrocarburs per part de la maquinària utilitzada i a la fase de funcionament destaca l'augment de consum d'aigua a causa de l'augment de places habitables.

S'inclouen mesures correctores: sistemes acumulació d'aigua de pluja, utilització de l'aigua depurada per a reg, sistemes de control d'aigua utilitzada (descàrregues doble botó, economitzadors aixetes), control de neteja general de l'obra i les inspeccions tècniques de la maquinària.

- Augment de l'erosió, qualitat i ocupació del sòl per moviment de terra, compactació del sòl, etc.

- Emissió de gasos amb efecte d'hivernacle pels gasos emesos pels vehicles i la maquinària.

- Afecció comunitats naturals terrestres, hàbitats i les espècies destacades o protegides durant les obres.

- Alteració i millora de la qualitat del paisatge: alteració temporal del paisatge durant les obres i posterior millora del paisatge pel manteniment de la parcel·la per explotació agrària i reforma de les edificacions.

- Millora del patrimoni per la conservació dels edificis amb la mateixa tipologia que l'actual.

- Creixement econòmic, ocupació, serveis-subministraments i població, es tracta d'un impacta positiu per la creació de llocs de feina.

- Millora de les infraestructures agràries, també és un impacte positiu per la recuperació de l'activitat agrícola.

S'inclou un llistat mesures preventives i correctores de tot tipus per evitar pols, per a la correcta gestió residus, per evitar contaminació del sòl i dels aqüífers per abocaments accidentals de la maquinària, per evitar l'afecció a la tortuga mediterrània durant les obres, instal·lació de plaques solars per al manco un 20% de l'energia consumida, instal·lació de plaques solars tèrmiques per a l'aigua calenta, adquisició de productes locals, revisió de les fosses sèptiques i de l'àrea d'infiltració, instal·lar mesures de reducció del consum d'energia, compliment de les mesures d'autoprotecció en les zones d'interferència urbano-forestal, es realitzaran les obres a l'hivern entre el 16 d'octubre i el 30 de abril, etc. .

S'indica que es compta amb un programa de vigilància ambiental per garantir el compliment de les mesures preventives, correctores i compensatòries durant la fase d'obres i de funcionament. Es nomenarà un auditor ambiental qualificat que serà el responsable de dur a terme la vigilància ambiental del qual s'ha inclòs una partida pressupostària al pressupost del projecte. Es redactarà un pla de vigilància adequat a les característiques de l'obra i es constituirà un equip de treball per a la vigilància ambiental. Es realitzaran fitxes de control setmanal i un informe final.

5. Consideracions tècniques

Al tràmit de l'AIA simplificada del projecte, es va informar sobre el projecte Agroturisme menorquí de Torralba Nou redactat per l'arquitecte Francisco Gil Poyatos: Projecte bàsic, amb visat pel COAIB núm. 12/00633/18 signat en data 18 maig de 2018, i Memòria del projecte i Estudi de Seguretat i Salut visada pel COAIB núm. 12/01209/18 signada amb data 20 de setembre de 2018.

Actualment, al tràmit d'AIA ordinària, s'informa sobre la modificació del projecte agroturisme menorquí de Torralba Nou, redactat per l'arquitecte Francisco Gil Poyatos, visat pel COAIB núm. 12/00209/23 en data 13/02/2023, sobre l'estudi d'impacte ambiental del projecte d'execució de reforma i ampliació d'habitatge i reforma d'edificacions agrícoles per a ús d'agroturisme i nova piscina (modificat visat 12/00633/18) i sobre l'addenda a l'EIA firmada per Bartomeu Llompart Capó en data 8 de novembre de 2023.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2024/54/1160257

Les modificacions del projecte són 3: canvi a 24 places, incorporació d'aparcament i incorporació de partides ambientals al pressupost, per la resta d'aspectes, determina que es remet al projecte anterior.

Com s'ha exposat al llarg d'aquest informe s'ha presentat una addenda a l'EIA per modificar l'abastiment d'aigua potable previst al projecte.

Cal introduir aquí tota la informació respecte els recursos hídrics que formava part del primer informe de la DIA:

«Sobre els recursos hídrics:

Pel que fa a l'abastiment de l'aigua, no s'han clarificat les discrepàncies detectades. No s'ha modificat l'apartat instal·lació aigua potable del projecte inicial segons el qual el subministrament d'aigua potable provendrà d'un pou existent a la parcel·la que es troba en mal estat i que fins que s'autoritzi l'extracció d'aigua provisionalment el proveïment d'aigua es realitzarà mitjançant camions cisterna. Mentre l'EIA determina que el complex d'edificis que canvien d'ús a agroturisme disposen de subministrament potable procedent de la xarxa general de distribució d'aigua potable del nucli rural pròxim a l'Argentina, i que es compta amb 3 aljubs per a l'emmagatzematge d'aigua de pluja de les cobertes de les edificacions que s'aprofitarà exclusivament per als cultius de l'explotació agrària.

Pel que fa a les dades de consum d'aigua, per a l'abastiment de l'agroturisme enlloc de la dotació considerada anteriorment de 200 l/hab/dia, s'indica que s'ha considerat 300 l/hab/dia, lluny encara dels 445 l/hab/dia (139 l/hab/dia per residents) indicats a l'informe de la CMAIB del tràmit de l'AIA simplificada. No obstant això a l'anàlisi d'impactes el que s'ha considerat és: «L'allotjament disposarà de 24 places turístiques, a més de l'ús privat de la nau de bestiar, que albergarà dos dormitoris per a la propietat i gerència de l'agroturisme. Seguint les pautes de consum d'aigua mitjana de les Illes Balears (PHIB), es considera un consum de 134 l/hab/dia, fet que suposarà un consum de 3.752 l/dia, en cas d'ocupació màxima de l'hotel rural i tenint en compte una ocupació permanent d'habitatge de la propietat i gerència de 4 persones. Pel que fa a l'explotació agrícola, l'augment de les UTA no suposarà un augment de consum d'aigua, ja que els únics cultius que necessitaran aportació d'aigua seran: fruiters 0,28 ha, hort a l'aire lliure 0,01 ha i hortalisses 0,003 ha».

Mentre que l'informe del Servei d'Estudis i Planificació de la Direcció General de Recursos Hídrics de data 9 de febrer de 2022 va concloure que: «es requereix la següent documentació complementària:

- Aclarir la procedència de l'aigua amb la que s'abastirà l'agroturisme i l'explotació agrària.

- Càlcul de necessitats hídriques (consum màxim anual previst) i justificar la procedència del volum d'aigua anteriorment calculat (pous legalitzats, aljubs d'emmagatzematge d'aigua de pluja a les teulades dels edificis).

- Ocupació màxima prevista d'agroturisme (habitants equivalents segons les places turístiques que se disposin, on s'han d'afegir els treballadors residents i no residents, si n'hi ha, de l'agroturisme).

- Detallar la recollida, emmagatzematge i posterior reutilització de les aigües de pluja de l'habitatge atès que és d'obligat compliment l'article 60 del Pla Hidrològic de les Illes Balears (PHIB).

- Detallar les tècniques de drenatge sostenible que s'adoptaran per permetre la infiltració natural d'aigües pluvials a l'aparcament d'acord l'article 60.8 del PHIB».

A l'informe emès pel Servei d'Estudis i Planificació en data 21 de juliol de 2023 (fase ordinària de l'AIA, primer informe DIA) s'indica que la documentació presentada dona resposta a l'informe anterior de forma parcial i conclou informar favorablement amb condicions que són que la dotació màxima d'aigua potable a considerar és de 250 l/hab/dia i que el sistema autònom de depuració ha de complir el rendiment previst a l'article 80 del PHIB.

Pel que fa al pou existent a la finca, no s'ha fet cap nova menció a l'EIA, per tant, reafirmar el que es va indicar a l'anterior informe de la CMAIB:

En el projecte ja s'indica que l'aigua del pou existent que ha de servir com aigua potable no és adequada per la quantitat de nitrats que pugui contenir i que fins que no s'obtengui l'autorització del Salut Pública per a l'ús de l'aigua del pou com a potable, l'aigua potable arribarà mitjançant camions cisterna.

D'acord amb l'informe d'Aigües Subterrànies, s'indica que consta una sol·licitud dins la parcel·la 40 del polígon 14 per a un aprofitament de les aigües subterrànies de 400 m3/any. A part de l'autorització de Salut Pública per a l'ús de l'aigua del pou com a potable, és necessària l'obtenció d'autorització o concessió administrativa per a l'aprofitament d'aigües subterrànies del Servei de Aigües Subterrànies de la Direcció General de Recursos Hídrics. No obstant això, la massa d'aigua subterrània 1901M1 «Maó» es troba amb mal estat quantitatiu i per tant, no serà possible el subministrament d'aigua per a l'activitat d'agroturisme mitjançant l'aigua del pou d'acord amb l'article 129.4 del Pla Hidrològic de les Illes Balears (PHIB), el qual estableix que les masses d'aigua subterrànies en mal estat quantitatiu no seran objecte d'atorgament de noves autoritzacions i concessions d'aprofitament de l'aigua subterrània. Per tant, l'únic subministrament d'aigua potable que

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2024/54/1160257

l'agroturisme podria utilitzar és el procedent dels camions cisterna per la qual cosa s'haurà de realitzar un càlcul dels volums d'aigua necessaris dels camions cisterna per abastir l'activitat de l'agroturisme proposats i el nombre de camions necessaris per dur a terme aquest abastiment.

Així mateix, d'acord amb la memòria agronòmica aportada es preveu recuperar àrees de cultiu ja existents ampliant la zona d'arbrat fruiter, convertint els cultius d'olivera de secà en reguiu i cultivant farratge, però les necessitats hídriques d'aquests cultius quedaran compromeses atès que no es podrà extreure aigua del pou previst. S'haurà de calcular els volums de consum d'aigua estimats per cada nou cultiu que es prevegi sembrar i s'haurà de presentar alguna alternativa de recurs hídric per assegurar la viabilitat d'aquests cultius.

Per tot l'exposat del contingut sobre l'informe de la primera DIA, es va condicionar el projecte d'agroturisme a la disponibilitat i suficiència de l'abastiment d'aigua potable per part de l'empresa subministradora d'aigua potable a través de la xarxa general de distribució d'aigua potable del nucli rural de l'Argentina.

Com s'ha indicat, s'ha presentat una addenda a l'estudi d'impacte ambiental, que modifica l'abastament d'aigua potable, indicant que és inviable la connexió a la xarxa d'abastament d'aigua potable, atès que no existeix xarxa, tal i com s'ha consultat a l'empresa subministradora Hidrobal, i que es deixarà preparada una connexió per quan es realitzin les obres en un futur, i per la qual cosa el subministrament d'aigua potable de l'agroturisme es realitzarà a través de camions cisterna amb l'empresa Transport d'Aigua Potable Gemleca S.A., que és la que opera a l'illa.

A l'addenda s'ha previst que el consum d'aigua per a les 24 places de l'agroturisme serà de 250 l/hab/dia, tal i com obliga el PHIB, i que es disposi d'aquesta disponibilitat durant 3 dies, per tant, per a 18 m3 es necessiten 2 dipòsits per emmagatzemar aigua que seran de 10 m3. A l'addenda s'indica que aquest fet no modifica els impactes previSts a l'EIA. Cal dir que no s'han considerat 4 habitants més per a la gerència de l'agroturisme, en el seu cas, pels quals es preveuen fins i tot dormitoris, per tant, seria necessari 3 m3 més (21 m3 enlloc de 18 m3). Tampoc s'ha tingut en compte el que implica omplir aquests dipòsits, i que els camions cisterna solen tenir capacitat per 9 m3, per tant, per omplir 2 dipòsits de 10 m3 cada 3 dies amb camions de 9 m3, implica viatges de 3 camions cada 3 dies, o el que és el mateix 1 camió cada dia. No s'han tingut en compte els impactes sobre la mobilitat i consum de combustibles fòssils i emissions a l'atmosfera que implica aquest transport. A més, tampoc s'ha considerat el consum d'aigua de la piscina ni es pot demostrar que el consum real dels habitants de l'agroturisme serà de 250 l/hab/dia, quan les dades de consum d'aigua dels turistes d'acord amb el PIAT són de 445 l/hab/dia. Dit tot això, si es considera viable el subministrament d'aigua a través de camions cisterna s'hauran de dur un registre dels albarans de cada transport d'aigua per a omplir els dipòsits, així com per omplir la piscina en el seu cas, amb la data i volum d'aigua subministrat, i de les factures oficials.

Tot i això cal mantenir el que ja es va indicar a l'informe de la primera DIA: si no es disposa de l'autorització o concessió administrativa per a l'aprofitament d'aigües subterrànies del Servei de Aigües Subterrànies no es pot extreure aigua del pou AS_13248_Vigent. I tal i com s'indica a l'EIA: l'aigua de pluja de les cobertes de les edificacions emmagatzemada als aljubs s'aprofitarà exclusivament per als cultius de l'explotació agrària.

D'acord amb l'EIA es durà a terme la reutilització de les aigües residuals depurades a través de la infiltració per zona verda i s'emmagatzemarà l'aigua de pluja per a utilitza-la per al reg dels cultius. No obstant cal aplicar mesures correctores per a la gestió de la demanda hídrica i l'estalvi d'aigua com fontaneria de baix consum i d'estalvi d'aigua (reductors de cabal en les aixetes i dutxes, vàters de doble descàrrega), reutilització de les aigües grises mitjançant xarxes separatives, etc. A més, durant la fase de funcionament s'han de fomentar les bones pràctiques ambientals per a l'estalvi d'aigua i d'acord amb l'article 49 del PHIB 22-27 per a l'estalvi en el manteniment de piscines, es prohibeix el buidatge total de les piscines, que només es podrà fer en cas de reparació o per motius sanitaris.

Aplicant mesures correctores per a la gestió de la demanda hídrica i l'estalvi d'aigua la dotació màxima per habitant disminuirà i es podrà considerar de 250 l/hab/dia tal i com determina el PHIB.

Tot i les consideracions fetes durant el tràmit d'AIA simplificada i l'informe de la CMAIB de data 14 de setembre de 2023 (primer informe DIA), que ha suposat les modificacions anteriors, hi ha aspectes del projecte que no s'han modificat ni clarificat:

1. Sobre la reforma de les edificacions i l'ampliació:

El projecte modificat i l'EIA mantenen l'ampliació de l'edificació principal que es canvia a l'ús d'agroturisme, que té una superfície de 520,53 m2 i passa a 646,58 m2, per l'ampliació de 126,03 m2 a la planta baixa, quan a la Resolució del president de la CMAIB ja es va indicar que d'acord amb l'informe del Servei d'Agricultura del Departament d'Economia i Territori del Consell Insular de Menorca de data 7 d'abril de 2022: «Els edificis que desenvolupen l'activitat d'agroturisme no es poden ampliar d'acord amb l'article 96.1 de la Llei 3/2019, de 31 de gener, Agrària de les Illes Balears». El mateix s'ha tornat a dir per l'esmentat Servei a l'informe emès en data 21 de març de 2023 que: «Informa favorablement el projecte amb la condició de no ampliar els edificis existents per albergar la nova activitat d'agroturisme».

La Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears a l'article 96. Activitats agroturístiques i d'agricultura de lleure en explotacions agràries preferents determina: «1. L'exercici de totes les activitats complementàries que assenyala l'article anterior només pot tenir lloc a edificacions legalment existents que no estiguin fora d'ordenació, que es poden reformar però no ampliar per albergar la nova activitat, i

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2024/54/1160257

mentre es mantengui el caràcter d'explotació agrària preferent».

Pel que fa a la nau ramadera, s'ha modificat al projecte i enlloc d'allotjar 4 places de l'agroturisme tendrà un ús privatiu i es destinarà a dos dormitoris per a la propietat i gerència de l'agroturisme. D'aquesta nau ja es va indicar a l'informe de la CMAIB que es comprova que la nau ramadera ha estat construïda entre els anys 1984 i 1989, i que la seva antiguitat no és pròxima a l'antiguitat de l'habitatge principal tal com s'indica al projecte. D'acord amb l'informe del Servei d'Ordenació Turística del Consell Insular de Menorca de data 22 de febrer de 2023: Informa favorablement el projecte condicionat a la següent prescripció: «Per tal de donar aquest ús inclòs dins l'establiment d'allotjament de turisme rural, s'haurà de justificar que l'edificació anomenada nau ramadera hagi estat construïda abans de l'any 1960 o bé hagi estat construïda legalment abans de l'entrada en vigor de la Llei 8/2012 (LTIB)».

Així, el projecte ha de consistir en la reforma i canvi d'ús a agroturisme de 3 edificacions: edifici de l'habitatge principal, edifici annex a habitatge i caseta d'eines, mentre que no hi ha d'haver cap ampliació, i la nau ramadera únicament es pot destinar a ús privatiu de la gerència de l'agroturisme si es justifica que ha estat construïda abans de l'any 1960 o bé que ha estat construïda legalment abans de l'entrada en vigor de la Llei 8/2012 (LTIB).

2. Respecte a les aigües residuals:

Les aigües residuals seran tractades adequadament per complir l'article 80 i l'Annex 3. Sistemes autònoms de depuració, del Pla Hidrològic de les Illes Balears (PHIB). Així, estan previstes segons projecte 4 foses sèptiques d'oxidació total i zona d'infiltració per zona verda, com a mínim de 25 m2/habitant equivalent.

D'acord amb l'article 80 del PHIB 2019 (art. 70 del PHIB 22-27) s'haurà de disposar d'un sistema de tractament amb la corresponent autorització d'abocament i el titular del sistema autònom de depuració haurà de presentar una declaració responsable davant l'AH de la instal·lació d'aquest sistema, a la qual s'acompanyarà del document acreditatiu d'adquisició i instal·lació, característiques tècniques, rendiment en el primer cas, així com el pla de manteniment d'aquest. La direcció general competent en matèria de recursos hídrics facilitarà el model de declaració responsable.

3. Pel que fa a l'energia:

Arran de l'informe del Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera de la Direcció general d'Energia i Canvi Climàtic de data 28/02/2023 a la documentació aportada consta un annex amb l'estimació del consum energètic i la petjada de carboni de la fase de funcionament de l'agroturisme, mentre que no s'ha aportat un plànol amb la instal·lació de plaques fotovoltaiques.

El subministrament d'energia serà a través de xarxa elèctrica i es comptarà amb 9 plaques fotovoltaiques per a la producció d'aigua calenta, i es preveu la instal·lació de plaques solars que suposin un 20% del subministrament elèctric global de les edificacions, però no s'ha definit aquestes instal·lacions ni la seva ubicació. En aplicació de l'article 42 de la primacia de les energies renovables de la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica, s'hauran d'instal·lar dites plaques solars, i per minimitzar el seu impacte paisatgístic i sempre que sigui possible s'instal·laran sobre cobertes, tant dels edificis com a les cobertes dels aparcaments, en el seu cas.

Entre les mesures correctores s'indica que s'instal·laran mesures de reducció del consum d'energia però no diu quines. Cal comptar amb aparells d'alta eficiència energètica i lluminàries de baix consum energètic.

4. No s'ha fet menció a la contaminació lumínica, quan s'ha de complir la Llei 3/2005, de 20 d'abril de protecció del medi nocturn de les Illes Balears i el Reial Decret 1890/2008, de 14 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament d'eficiència energètica en instal·lacions d'enllumenat exterior i les seves instruccions tècniques complementàries. També cal aplicar les determinacions de la Llei 1/2007, de 16 de març, contra la contaminació acústica de les Illes Balears.

5. En totes les actuacions a realitzar s'haurà d'evitar l'afecció a boscarrons d'ullastre (Olea europaea var. sylvestris).

6. Conclusions

Per tot l'anterior, es formula la declaració d'impacte ambiental favorable del projecte d'agroturisme al lloc de Torralba Nou, polígon 14, parcel·la 40, terme municipal d'Alaior, redactat per l'arquitecte Francisco Gil Poyatos i signat el 18/05/2018, i de la seva modificació redactada pel mateix arquitecte i signada el 07/02/2023, i de la modificació de l'abastiment d'aigua potable del projecte d'acord amb l'addenda a l'estudi d'impacte ambiental firmada per Bartomeu Llompart Capó en data 8 de novembre de 2023, atès que es pot concloure que previsiblement no es produiran impactes adversos significatius sempre i quan es compleixin les següents condicions:

1. Es compleixin el contingut de l'addenda a l'estudi d'impacte ambiental firmada per Bartomeu Llompart Capó en data 8 de novembre de 2023, i el contingut i les mesures preventives i correctores i el pla de vigilància ambiental de l'estudi d'impacte ambiental redactat per l'ambientòleg Tomeu Llompart Capó i signat en data 19/01/2023.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2024/54/1160257

2. D'acord amb l'informe del Servei d'Agricultura del Departament d'Economia i Territori del Consell Insular de Menorca de data 21 de març de 2023 i l'article 96 de la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears, no es pot ampliar cap edificació. Així, l'ampliació de l'edificació principal de 126,03 m2, a la planta baixa, inclosa al projecte i a l'EIA, no es pot dur a terme, i s'ha de modificar el projecte i eliminar-la.

3. D'acord amb l'informe del Servei d'Ordenació Turística del Consell Insular de Menorca de data 22 de febrer de 2023, la nau ramadera únicament pot formar part del projecte d'agroturisme (com a ús privatiu de la gerència de l'agroturisme) si es justifica que ha estat construïda abans de l'any 1960 o que ha estat construïda legalment abans de l'entrada en vigor de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears (LTIB).

4. Si es considera viable el subministrament d'aigua a través de camions cisterna s'haurà de dur un control a través del registre dels albarans de cada transport d'aigua per a omplir els dipòsits, així com la piscina en el seu cas, amb la data i volum d'aigua subministrat, i de les factures oficials, i s'ha d'incloure el control de l'abastiment d'aigua potable a les mesures correctores i al seguiment ambiental del pla de vigilància ambiental.

5. Si no es disposa de l'autorització o concessió administrativa per a l'aprofitament d'aigües subterrànies del Servei de Aigües Subterrànies no es pot extreure aigua del pou AS_13248_Vigent.

6. L'aigua de pluja de les cobertes de les edificacions emmagatzemada als aljubs s'aprofitarà exclusivament per als cultius de l'explotació agrària.

7. S'han d'aplicar mesures correctores per a la gestió de la demanda hídrica i l'estalvi d'aigua: fontaneria de baix consum i d'estalvi d'aigua i reutilització de les aigües grises mitjançant xarxes separatives, etc. A més, durant la fase de funcionament s'han de fomentar les bones pràctiques ambientals per a l'estalvi d'aigua i d'acord amb l'article 49 del PHIB 22-27 per a l'estalvi en el manteniment de piscines, es prohibeix el buidatge total de les piscines, que només es podrà fer en cas de reparació o per motius sanitaris.

8. Cal comptar amb aparells d'alta eficiència energètica i lluminàries de baix consum energètic.

9. En totes les actuacions a realitzar s'haurà d'evitar l'afecció a boscarrons d'ullastre (Olea europaea var. Sylvestris).

10. D'acord amb l'informe del Departament de Mobilitat del Consell Insular de Menorca de data 29 de maig de 2023:

- L'accés principal serà utilitzat exclusivament per vehicles lleugers (turismes) de clients i s'haurà d'utilitzar el segon accés ubicat a uns 220 m en sentit Cala en Porter per part de la propietat, personal empleat i per al servei de càrrega i descàrrega.

11. D'acord amb l'informe del Servei de Protecció d'Espècies de data 16 de març de 2023:

1. Tenint en compte el període indicat al document ambiental respecte a la realització de la fase de construcció (del 16 d'octubre i el 30 d'abril), abans de l'1 de març s'han d'evitar aquelles actuacions que causin més molèsties a la fauna pel renou que generen.

2. Els camions aniran coberts de lones per minimitzar les partícules en suspensió que es depositin sobre la vegetació.

3. La prospecció prèvia del terreny abans de l'entrada de la maquinària per protegir la fauna present no s'ha de realitzar els mesos de fred, atès que la tortuga mediterrània estarà amagada al seu cau i no es podrà detectar.

4. Es farà servir lluminària de baixa intensitat a la instal·lació resultant del projecte.

5. A les zones enjardinades s'han de fer servir espècies autòctones de les Balears de baix requeriment hídric.

12. 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 (d'acord amb l'art. 2 punt 1 c) del Decret llei 1/2016, de 12 de gener, de mesures urgents en matèria urbanística).

Es recorda que:

- S'ha de mantenir el caràcter d'explotació agrària preferent durant tot l'exercici de l'activitat complementària d'agroturisme, d'acord amb l'article 96.1de Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears.

- En aplicació de l'article 42 de la primacia de les energies renovables de la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica, s'hauran d'instal·lar plaques solars per a la generació d'energia elèctrica, i per minimitzar l'impacte paisatgístic i sempre que sigui possible les plaques solars tant tèrmiques com fotovoltaiques s'instal·laran sobre cobertes, tant dels edificis com a les cobertes dels aparcaments, en el seu cas.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2024/54/1160257

- S'hauran de tenir en compte bones pràctiques per tal de minimitzar la contaminació atmosfèrica: https://www.caib.es/sites/atmosfera/ca/l/documents_dinteres_qualitat_de_laire-780/?mcont=3180

- S'ha de complir la Llei 3/2005, de 20 d'abril de protecció del medi nocturn de les Illes Balears i el Reial Decret 1890/2008, de 14 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament de eficiència energètica en instal·lacions d'enllumenat exterior i les seves instruccions tècniques complementàries.

- Cal aplicar les determinacions de la Llei 1/2007, de 16 de març, contra la contaminació acústica de les Illes Balears.

- D'acord amb l'informe del Servei de gestió forestal i protecció del sòl de data 23 de març de 2023:

• Durant la realització de les obres i/o manteniments caldrà complir el Decret 125/2007, de 5 d'octubre, pel qual es dicten normes sobre l'ús del foc i es regula l'exercici de determinades activitats susceptibles d'incrementar el risc d'incendi forestal, especialment pel que fa a les mesures de prevenció durant l'època de perill d'incendi forestal i les accions conjunturals de prevenció (art. 8 2.c).

• Es seguiran les mesures preventives contra incendis forestals contemplades en el document ambiental aportat.

• Es compliran les mesures d'autoprotecció en zones d'interfície urbano-forestal 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, annexades al present informe.

• En cas d'haver de realitzar actuacions forestals en la massa forestal ja existent dins o en l'entorn del camí objecte d'aquest informe, s'hauran de seguir les següents premisses:

- Es seguiran les mesures preventives en gestió forestal contemplades en el document ambiental aportat.

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

- D'acord amb l'informe del Departament de Cultura, Educació, Joventut i Esports (Servei de Patrimoni Històric) de Consell Insular de Menorca de data 22 de març de 2023: S'informa als promotors de la necessitat de comptar amb l'informe previ del departament de Cultura per a les actuacions de rehabilitació dels edificis del polvorí.

- D'acord amb l'informe del Departament de Mobilitat del Consell Insular de Menorca de data 29 de maig de 2023:

• En cas que iniciada l'activitat de l'agroturisme s'observi que hi ha una incidència important en la carretera derivada de l'activitat econòmica (superior a 30 vehicles/dia o la intensitat de l'hora punta és superior a 5 vehicles/hora) o bé un increment d'accidents a la via en aquest punt, el CIM es reserva el dret a exigir la remodelació de les condicions d'accés a l'agroturisme amb la presentació d'un estudi de les condicions de visibilitat elaborat per un tècnic competent. Les despeses de la remodelació aniran a càrrec del promotor.

• En relació amb el punt anterior, en el cas que resulti necessari remodelar l'accés s'haurà de sol·licitar autorització preceptiva al CIM de conformitat a l'art. 33.1 de la Llei 5/90 de carreteres de la CAIB.

- D'acord amb l'informe del Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera de la Direcció general d'Energia i Canvi Climàtic de data 28/02/2023 es recomana:

• Dins de totes les possibilitats de generació d'energia no s'ha tingut en compte l'energia eòlica. Es podria sondejar la incorporació d'aquest sistema.

• Habilitar zones dins dels terrenys que utilitzin ventilació natural, ombra de vegetació i evapotranspiració per tal d'aconseguir el confort tèrmic.

• Es podria considerar aportar als clients vehicles alternatius per als seus desplaçaments (bicicletes...)

• Per reduir la petjada de carboni de la fase constructiva, es recomana l'ús de materials sostenibles. Es pot consultar el Catàleg de materials sostenibles de les Illes Balears en el següent enllaç: https://dspace.uib.es/xmlui/bitstream/handle/11201/151761/Memoria_EPSU1002.pdf?sequence=1

- D'acord amb l'informe del Servei de Salut Ambiental de la Direcció general de Salut Pública de la Conselleria de Salut de data 4 de desembre de 2023:

«L'activitat haurà de complir amb la normativa sanitària referent a les aigües de consum, prevenció i control de la legionel·losi i, si escau,

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2024/54/1160257

piscines:

a. Real Decret 742/2013, de 27 de setembre, pel que s'estableixen els criteris tècnic-sanitaris de les piscines.

b. Decret 53/1995, de 18 de maig, pel que s'aproven les condicions higiènic-sanitàries pels establiments d'allotjaments turístics i les d'ús col·lectiu.

c. Real Decret 487/2022, de 21 de juny, pel qual s'estableixen els requisits sanitaris per a la prevenció i control de la legionel·losi.

d. Real Decret 3/2023, de 10 de gener, pel qual s'estableixen els criteris tècnic-sanitaris de la qualitat de l'aigua de consum, el seu control i subministrament.

e. Decret 53/2012, de 6 de juliol, sobre vigilància sanitària de les aigües de consum humà de les Illes Balears».

- D'acord amb l'informe del Servei d'Estudis i Planificació de la Direcció general de Recursos Hídrics de la Conselleria de la Mar i del Cicle de l'Aigua de data 20 de desembre de 2023:

• El sistema autònom de depuració de l'habitatge ha de donar compliment al rendiment previst a l'article 80 del PHIB 2019.

• Amb relació al subministrament d'aigua potable mitjançant venda amb camions, es recomana que l'aigua subministrada provingui d'una massa d'aigua en bon estat i que es realitzi un registre dels albarans o factures oficials dels volums subministrats.

• Es recorda que d'acord amb l'article 80.3 del PHIB 2019, el titular del sistema autònom de depuració o dipòsit estanc ha de presentar declaració responsable davant l'AH de la instal·lació, a la qual s'acompanyarà de document acreditatiu d'adquisició i instal·lació, característiques tècniques, rendiment i el pla de manteniment.

Aquesta DIA s'emet sense perjudici de les autoritzacions o informes necessaris per a l'obtenció de l'autorització.»

(Signat electrònicament: 8 d'abril de 2024)

La directora general de Coordinació i Harmonització Urbanística
Maria Paz Andrade Barberá
Per suplència de la presidència de la CMAIB
(BOIB núm. 106 de 29 de juliol 2023)

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2024/54/1160257