

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y TERRITORIO

3142 *Resolución del Presidente de la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares por la que se formula el informe de impacto ambiental sobre el proyecto de agroturismo en la explotación de Tirant Vell, polígono 6, parcela 10 (TM Mercadal) (85a/2019)*

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 28 de febrero de 2020, y de acuerdo con el artículo 10.1.a) del Decreto 4/2018, de 23 de febrero, por el que se aprueban la organización, las funciones y el régimen jurídico de la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares (CMAIB) (BOIB núm. 26 de 27 de febrero de 2018),

RESUELVO FORMULAR

El informe de impacto ambiental sobre el proyecto de agroturismo en la explotación de Tirant Vell, polígono 6, parcela 10 (TM Mercadal), en los siguientes términos:

1. Determinación de sujeción a evaluación ambiental y tramitación

De acuerdo con la letra a) del punto 2 del artículo 14 de la Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Islas Baleares, deben ser objeto de evaluación de impacto ambiental simplificada los proyectos incluidos en el anexo II de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, o en el anexo 2 de esta ley. Entre los proyectos incluidos en el anexo 2, el agroturismo proyectado se incluye el punto 6 del grupo 7 (otros proyectos):

Urbanizaciones de vacaciones e instalaciones hoteleras fuera de áreas urbanas y construcciones asociadas.

Por tanto, el proyecto se ha tramitado como una Evaluación de Impacto Ambiental Simplificada y debe seguir el procedimiento establecido en la sección 2ª del Capítulo II de evaluación de impacto ambiental de proyectos del Título II de evaluación ambiental de la Ley 21/2013. Se deben cumplir también las prescripciones del artículo 17 de la Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Islas Baleares que le sean de aplicación.

2. Descripción y ubicación del proyecto

1. El proyecto «Anteproyecto de reforma de edificaciones existentes para agroturismo en la finca de Tirant Vell» realizado por los arquitectos Francisco Ortega Montoliu y Jorge Sánchez Iglesias, con fecha de julio de 2018 se ubica en la parcela 10 del polígono 6 del término municipal des Mercadal. Según los datos del catastro, la superficie de la parcela es de 1.970.188 m². El proyecto tiene por objeto la rehabilitación de las edificaciones existentes anteriores a 1956 (casa de campo, establo y boyera principal) y de la anterior al año 1989 (boyera 02) para su uso como agroturismo.

Las actuaciones previstas en proyectos son las siguientes:

«Casa de pagès»: en la planta baja de esta edificación habrá una sala de distribución, la cocina, el comedor, la despensa, el cuarto de instalaciones, zona de servicio con lavabo, un porche, un ropero almacén, salón y despacho. En la primera planta estará el dormitorio principal con un baño.

Establo: este almacén situado al este de la Casa de pagès, y destinado originariamente a acumular el grano, se convertirá en una suite con acceso desde el salón.

Boyera principal (boyera 01): la boyera principal está formada por una nave a dos aguas, conservará su entidad de espacio único. Dadas las grandes dimensiones de esta edificación, en el proyecto se propone su cambio de uso a fin de convertirla en el conjunto principal del agroturismo.

La nave estaría formada por seis habitaciones, las cuales separan claramente el área seca del área ligada a las zonas húmedas, aprovechando la geometría y el espesor de los muros existentes para albergar los dormitorios, salones y baños. Las habitaciones permitirán la climatización pasiva favoreciendo la ventilación cruzada entre las ventanas orientadas al norte donde están los baños, de menores dimensiones y los frentes de los arcos de las habitaciones que dan hacia el sur.



Boyera 02: en esta boyera habrá cuatro habitaciones con baño. Se reformará la cubierta de la boyera original y se abrirán nuevos arcos para permitir la entrada de luz y ventilación hacia el sur.

Edificación agropecuaria: esta edificación fue construida entre 1984 y 1989 utilizando un sistema constructivo de acero y chapa que no se corresponde con las características materiales propias de las construcciones rurales del entorno. Está prevista la realización de un proyecto posterior para la demolición de esta construcción así como la construcción de una nueva edificación de iguales dimensiones y uso.

Piscina natural: el agroturismo dispondrá de una piscina natural, la cual tendrá una superficie de 100 m².

Huerto ecológico en el suroeste de la casa de campo.

Balsa de fitodepuración al oeste de la casa de campo.

2. El agroturismo dispondrá de 12 unidades de alojamiento, con un total de 24 plazas.

3. Está prevista la instalación de un sistema de tratamiento del agua residual de oxidación total con separador de grasas y desbaste. La capacidad de tratamiento es de 26 habitantes equivalentes y el efluente generado se reutilizará en la misma parcela mediante infiltración por zona verde. Además de la utilización del agua depurada para el riego de las zonas ajardinadas, en el proyecto también se contempla la posibilidad de emplear el agua depurada para la limpieza de la instalación.

4. Se ha solicitado la conexión a la red pública de abastecimiento de agua, la que transcurre por la carretera de acceso a la finca. También se ha previsto el aprovechamiento del agua pluvial.

5. El 20% de las necesidades energéticas de la finca se cubrirán mediante la energía fotovoltaica. Se prevé también la instalación de un grupo electrógeno para situaciones de emergencia así como de una caldera de biomasa.

3. Evaluación de los efectos previsibles

Durante las obras se producirán los siguientes impactos negativos: emisión de polvo y ruidos y aumento de la erosión.

En cuanto a la fase de explotación se producirán los impactos negativos siguientes: incremento de la contaminación, emisión de ruidos y presión humana.

Dada la naturaleza de la actividad a desarrollar se prevé que los efectos sobre el medio ambiente sean mínimos, sin afectación significativa, si se aplican las medidas preventivas y correctoras del documento ambiental.

4. Consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas

De acuerdo con el artículo 46 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se han realizado consultas a las siguientes administraciones previsiblemente afectadas por la realización del proyecto:

- Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad, Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo.
- Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad, Servicio de Planificación en el Medio Natural.
- Dirección General de Recursos Hídricos, Servicio de Estudios y Planificación.
- Dirección General de Recursos Hídricos, Servicio de Aguas Subterráneas.
- Consejería de Innovación, Investigación y Turismo, Dirección General de Turismo.
- Consejería de Salud, Dirección General de Salud Pública y Participación.
- Consejería de Territorio, Energía y Movilidad, Dirección General de Ordenación del Territorio, Servicio de Costas y Litoral.
- Consejería de Territorio, Energía y Movilidad, Dirección General de Energía y Cambio Climático.
- Consell Insular de Menorca, Dirección Insular de Ordenación del Territorio.
- Consell Insular de Menorca, Dirección Insular de Ordenación Turística.
- Consell Insular de Menorca, Departamento de Cultura y Educación.
- Consell Insular de Menorca, Departamento de Medio Ambiente y Reserva de la Biosfera.
- Ayuntamiento des Mercadal.

A fecha de hoy dentro del expediente constan los informes siguientes:

En fecha 18 de junio de 2019 tiene entrada el informe técnico en relación a la consulta y petición de informe sobre el proyecto de la Dirección General de Turismo, con número de entrada en el registro del Servicio de Asesoramiento Ambiental 755. Se informó lo siguiente:

Las competencias en materia de Ordenación Turística fueron transferidas al Consell Insular de Menorca con la Ley 3/1996, de 29 de noviembre, de atribución de competencias a los consejos insulares de Menorca y de Ibiza y Formentera en materia de ordenación turística, por lo que esta consulta y petición de informe se debería remitir al Consell Insular de Menorca, administración competente.

En fecha 19 de julio de 2019 tiene entrada el informe técnico en relación a la consulta y petición de informe sobre el proyecto del Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo de la Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad, con número de entrada en el registro del Servicio de Asesoramiento Ambiental 911. Se concluyó lo siguiente:

Dadas las características del entorno y del proyecto, y de que se trata de una zona parcialmente incluida dentro Zona de Alto Riesgo (ZAR) de incendio forestal, se informa favorablemente del mismo respecto al riesgo de incendio forestal y gestión forestal, siempre que se tengan en cuenta las medidas contempladas en la documentación presentada, así como las siguientes medidas preventivas no concretadas en dicha documentación:

En relación a la prevención de los incendios forestales

1. Durante la ejecución de las actuaciones de reforma, se tomarán las medidas preventivas establecidas en el Decreto 125/2007, especialmente en cuanto a las medidas coyunturales de prevención durante la época de peligro de incendios forestales (art. 8.2.c), en relación a la utilización de maquinaria y equipos, en terreno forestal y áreas colindantes de prevención, cuyo funcionamiento genere deflagración, chispas o descargas eléctricas susceptibles de provocar incendios forestales.

2. Es necesario hacer referencia a las medidas a cumplir en relación a las zonas existentes o proyectadas limítrofes o interiores a terrenos forestales, indicadas en el artículo 11 del Decreto 125/2007, de 5 de octubre, en el artículo 77 de la Ley 3/2019, de 31 de enero, agraria de las Islas Baleares, en el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo y en el Anexo II del Decreto Ley 1/2016, del 12 de enero:

- En relación a la franja de baja combustibilidad de mínimo 30 metros que separe la zona edificada de la forestal como medida a cumplir en relación a las zonas edificadas existentes o proyectadas limítrofes o interiores a terrenos forestales, es necesario mantener los campos de cultivo que rodean las edificaciones sin presencia de gran cantidad de combustible ni en estado de abandono, así como los bosques de acebuche y pino anexos, para que actúen como franja de defensa contra posibles incendios forestales.
- En la medida establecida de contar al menos con un hidrante exterior debidamente normalizado para su eficaz utilización por los servicios de extinción de incendios, este puede ser sustituido por la existencia de un punto de agua de capacidad suficiente, con presencia permanente de agua, buen estado de conservación e higiene, y fácil acceso, para ser empleado por los servicios de extinción de incendios en cualquier momento.

3. Se recomienda seguir también las siguientes medidas:

- En relación a las condiciones generales de estética y composición de edificaciones en suelo rústico, se recomienda hacer referencia a las limitaciones relativas a las condiciones de vegetación preexistente, lo cual debería estar contemplado: cabe mencionar el hecho de que sean especies de carácter poco o moderadamente pirofítico y marcar una distancia mínima igual a la distancia máxima de los árboles a las edificaciones suficiente para evitar riesgo en caso de incendio, viento, etc.
- Con el objetivo de mejorar la efectividad de las tareas de extinción de incendios forestales que puedan llevarse a cabo en la zona y que puedan llegar a amenazar las viviendas, sería recomendable que en la instalación de piscinas, éstas estén a 50 metros de la construcción, y que en un radio de 25 metros alrededor de la piscina no hubiera ningún obstáculo para que el helicóptero de extinción pudiera cargar agua para las tareas de lucha contra incendios forestales con unas condiciones óptimas de seguridad.

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

5. Las obras se realizarán preferentemente, siempre que sea posible, fuera de la época de riesgo de incendios, es decir, entre el 16 de octubre y el 30 de abril.

6. Durante la época de peligro de incendios y, en cualquier caso, cuando haya una emergencia, debe estar garantizado el paso a zona para los servicios de emergencias, tal y como se especifica en el artículo 7 del Decreto 125/2007.

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

En relación a la gestión forestal

1. En relación al fomento de las buenas prácticas agropecuarias y forestales, a la hora de gestionar la vegetación de tipo forestal, se considera que se debe hacer referencia al artículo 64 del Plan Territorial de Menorca y a la Ley 21/2015, de 20 de julio, que modifica la Ley 43/2003,

de 21 de noviembre, de Montes, como legislación básica que regula los aprovechamientos forestales, los cuales autoriza el órgano competente. Es este órgano quien determinará la idoneidad, impacto y la manera de llevar a cabo las tareas sobre la vegetación existente, lo cual no exige de planificar las actuaciones en el proyecto.

2. En todo caso se respetarán las especies protegidas y catalogadas dentro del Catálogo Balear de especies amenazadas y de Especial Protección, de las Áreas Biológicas Críticas y el Consejo Asesor de Fauna y Flora de las Islas Baleares.

En cualquier caso, os recordamos que las medidas incluidas en este informe son para minimizar el riesgo, por lo que no excluyen de la responsabilidad de los propietarios del cumplimiento de la legislación adecuada según el tipo de instalación o construcción ni del uso responsable de los medios o de los daños que un incendio forestal pueda causar.

En fecha 13 de agosto de 2019 tiene entrada el informe técnico en relación a la consulta y petición de informe sobre el proyecto del Servicio de Cambio Climático y Atmósfera, con número de entrada en el registro del Servicio de Asesoramiento Ambiental 1055. Se concluyó lo siguiente:

1. Se deberá evaluar si la explotación ganadera o agrícola puede estar clasificada como Actividad Potencialmente Contaminadora de la Atmósfera tipo A, B o C, según el Real Decreto 100/2011. En caso de que sea así deberá someterse a régimen de notificación o autorización en la Dirección General de Energía y Cambio Climático.
2. En la fase de obras se deberán tener en cuenta buenas prácticas para minimizar la contaminación atmosférica: http://www.caib.es/sites/atmosfera/ca/d/guia_pel_control_de_les_emissions_de_pols_de_la_construccio_i_demolicio-30632/
3. La rehabilitación debe dar como resultado, de acuerdo con la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética, edificios de consumo casi nulo.

Dentro de todas las posibilidades de generación de energía no se ha tenido en cuenta la energía eólica ni tampoco la acumulación energía eléctrica para poder hacer un uso inteligente de la misma, se podría sondear la incorporación de estos dos aspectos.

Por eso se debería considerar también dotar de alumbrado interior y exterior de bajo consumo. Además, el alumbrado debería respetar los criterios de Menorca en cuanto a destino Starlight.

Habilitar zonas dentro de los terrenos que utilicen ventilación natural, sombra de vegetación y evapotranspiración para conseguir el confort térmico.

Teniendo en cuenta que los próximos años el 100% de los vehículos de alquiler deberán ser eléctricos se deberían instalar puntos de carga.

Se podría considerar aportar a los clientes vehículos alternativos para sus desplazamientos (bicicletas ...).

En fecha 9 de septiembre de 2019 tiene entrada el informe técnico en relación a la consulta y petición de informe sobre el proyecto del Servicio de Patrimonio Histórico, con número de entrada en el registro del Servicio de Asesoramiento Ambiental 1142. Se informó lo siguiente:

Consideraciones técnicas

1. En la finca hay diferentes elementos del patrimonio histórico que hay que conservar.

Patrimonio arqueológico

En el entorno inmediato de la “casa del pagès” hay tres cuevas naturales retocadas de la época talayótica que a lo largo del tiempo se han transformado por los usos agrarios.

La cueva 1 situada en el noroeste de la casa tiene la planta irregular con diferentes nichos y la entrada paredada en época contemporánea. En el exterior hay una caseta de pequeñas dimensiones y en el interior diferentes comederos de esquinas de piedra arenisca. Cerca de ella en la parte alta hay tumbas antropomorfas.

La cueva 2 -situada en el suroeste de la casa de pagès tiene la entrada modificada y el acceso al mismo nivel. En el techo hay un orificio tapiado.

La cueva 3 -situada en el suroeste de la casa de pagès tiene la entrada paredada con esquinas de piedra arenisca y no es accesible a causa del cerramiento de la vegetación.

Patrimonio arquitectónico y etnológico



En las casas de la explotación (casa de pagès en el proyecto) hay diferentes elementos de interés:

- paredes de piedra y mortero de grosor considerable y fachada principal de piedra arenisca con un solo arco de acceso al soportal.
- en la fachada: tres rodillos, reloj de sol y pica de recogida del agua de lluvia de la cubierta que sigue soterrada hasta la cisterna.
- porche con un pavimento de losas de piedra roja y banco de piedra en la pared.
- horno de pan derrumbado en la parte delantera.
- cisterna de recogida de agua de lluvia en medio de la explanada de delante de la fachada.

La boyera 1 (este-oeste) tiene la cubierta de vigas de madera y cañizo derrumbada en gran parte y la pared norte de piedra y mortero, maciza de buena calidad.

En la boyera 2 (norte-sur) se destacan las vigas y alfardas de madera de la cubierta. No conserva el tejado ya que se sustituyó por uralita.

En la esquina noroeste entre ambos establos hay un aljibe de altura considerable con el cuello que sobresale sobre la plataforma de recogida de agua.

Al este de los establos hay una era.

Al este de la casa de campo, una cantera de extracción manual de dimensiones notables.

2. El anteproyecto de reforma de las edificaciones con fecha de julio de 2018 interviene en diferentes edificaciones para convertirlas en agroturismo con paneles fotovoltaicos, biomasa para la producción de calefacción y agua caliente sanitaria, huertos ecológicos y fitodepuración. Se recupera el ciclo del agua desde la cisterna hasta las balsas de fitodepuración.

Las intervenciones propuestas son:

- Aparcamiento en parte alta ante la fachada sur de la casa de pagès.
- Paneles solares al sur del aparcamiento.
- Huertos ecológicos en el suroeste de la casa de pagès.
- Balsa de fitodepuración al oeste de la casa de pagès.
- “Casas de pagès”:
 - Se habilita alrededor de la escalera central una cocina comedor, despensa, cuarto de instalaciones, baño, porche con entrada, sala y despacho en la planta baja. En la planta piso una habitación con terraza.
 - En la fachada principal (sur) no se modifican las aberturas. En la fachada norte abren dos ventanas en la planta piso y dos postigos en la planta baja. Se mantienen las aberturas de otras fachadas.
 - Se restaura el horno de pan.
 - Conservación de la cisterna para recogida de pluviales.
- Establo o granero al este de la “casa de pagès”:
 - En la actualidad está casi derruido totalmente. Se conserva parte de las paredes de piedra en buen estado. Se habilita una suite con baño y hammam abriendo nuevos postigos en las fachadas excepto en el oeste que queda maciza.
- Boyera (oeste-este):
 - 5 habitaciones dentro del volumen existente abriendo 5 postigos en la fachada norte que es de piedra y mortero y abriendo tres puertas con patio a cielo abierto de acceso a las habitaciones.
- Boyera 2 (norte-sur):
 - 4 habitaciones con baño conservando la estructura de alfardas de madera de la cubierta y construcción de porche en la fachada oeste.
- Demolición de la boyera de 1984-1989 de hormigón, chapa y acero. Con posterioridad se tramitará proyecto de construcción con estética tradicional.
- Piscina natural entre la casa y los establos con una superficie de 100 m² sin superar un desmonte de 1,5 m.
- Sistema de tratamiento de aguas residuales con tratamiento de oxidación total y almacenamiento de aguas depuradas para posterior infiltración en zona verde y usos permitidos.
- Conexión a la red eléctrica que pasa por la explotación y producción del 20% con energía fotovoltaica y grupo electrógeno minimizando el impacto paisajístico y medioambiental.
- Sistema de aerotermia para producción de agua caliente sanitaria.
- En la cueva 1 se construye una piscina interior con un vestuario a la caseta.
- En la cueva 2 se construye un jacuzzi y chill out.

3. Observaciones





En la memoria se afirma que todas las edificaciones se localizan en suelo ANEI y que una construcción a la derecha del camino consta en el catálogo del Plan Especial de Protección del ANEI Me-3 de los Alocs a Fornells con el código STA-A01. Se trata de un error dado que según la cartografía de IDE las edificaciones quedan fuera de la ANEI y en el catálogo de su PEP no consta ninguna construcción con el código STA-01. Sin embargo, la finca sí se extiende en la zona ANEI.

Respecto de las cuevas prehistóricas hay que decir que se debe añadir en la documentación la tercera así como las tumbas antropomorfas. En el plano de propuesta de la planta sótano se proyectan sólo dos cuevas y sus propuestas no se adecuan a su protección porque los nuevos usos implican añadir nuevas afectaciones que transforman totalmente el espacio. Se deberá replantear su uso o función de forma que la actuación a realizar sólo sea de limpieza y consolidación.

Las cuevas indican la existencia de una necrópolis de la que se pueden descubrir más elementos con la limpieza de vegetación. Cerca de las tumbas podrían descubrirse nuevas y / o también se podrían descubrir restos de un asentamiento cercano a la necrópolis o incluso situado en el lugar de las edificaciones. Además las paredes de piedra y mortero con las que está construida gran parte de la "casa de pagès" puede indicar una antigüedad que se remonte al siglo XVIII como lo indica la cronología del reloj de sol o incluso anterior. Con todo, habrá que controlar la limpieza de vegetación y las obras de excavación de las acequias, tanto dentro como fuera de la casa, para las nuevas instalaciones para garantizar la documentación de posibles hallazgos si se producen. En cualquier caso, en el proyecto básico y ejecutivo será necesario introducir el informe redactado por un arqueólogo profesional que incluya la delimitación de los bienes arqueológicos, las actuaciones dentro de las cuevas y las pautas a seguir durante la ejecución del proyecto.

Respecto de la demolición de la boyera de 1984 hay que decir que no afecta patrimonio etnológico.

El proyecto refleja el aljibe que hay entre los establos como terraza sin el cuello para sacar agua existente. En la propuesta mantiene la terraza pero con una escalera que podría dar acceso al interior de la cisterna aunque no se especifica. A este respecto, la memoria no hace ninguna consideración que permita deducir que se trata de un bien etnológico.

En cuanto a los establos hay que señalar que se debe corregir su identificación con un número porque cambia entre el estado actual y la propuesta. En la boyera este-oeste se conserva su elemento más interesante que es la pared norte. La fachada sur no tiene ningún elemento a destacar salvo algún tramo de canales de tejas empotradas en la pared.

Al tratarse de un anteproyecto, muchos aspectos quedan sin explicar y no se puede analizar el alcance de la intervención. Así, en los alzados de la fachada principal faltan el reloj de sol y los rodillos. Aunque el horno de pan se conserva en los planos, al encontrarse con la parte frontal derruida se deberá especificar la restauración. Tampoco se especifican los materiales y los acabados con los que se ejecutan las reformas. Al respecto hay que señalar la conveniencia de emplear morteros de cal compatibles con las paredes de piedra arenisca y de piedra y mortero existentes, carpintería de leña y otros que armonicen con la arquitectura rural del lugar.

En fecha 16 de enero de 2020 tiene entrada por correo electrónico el informe técnico en relación a la consulta y petición de informe sobre el proyecto del Servicio de Planificación. Se concluyó lo siguiente:

El ámbito de actuación del proyecto (edificios, instalaciones, huertos ecológicos, aparcamiento, paneles fotovoltaicos, piscina y balsas de fitodepuración) se localiza fuera del LIC y ZEPa ES0000231 Dels Alocs a Fornells y por lo tanto se considera que el proyecto se desarrolla fuera de espacios protegidos Red Natura 2000 y que, de acuerdo tanto con la ley balear de evaluación ambiental como con la estatal, el procedimiento de evaluación de impacto ambiental que le corresponde es el simplificado.

A pesar de que todas las acciones incluidas en el proyecto se localizan fuera del ámbito del LIC y ZEPa ES0000231 Dels Alocs a Fornells, indirectamente, bien por molestias a la fauna, o bien por un manejo agrícola inadecuado de la actividad agrícola asociada al agroturismo, se podrían producir afecciones a este LIC y ZEPa.

Según el artículo 46 de Ley 42/2007 del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, los órganos competentes no podrán manifestar su conformidad con la ejecución del proyecto si antes no se han asegurado de que no causará perjuicio a la integridad del lugar en cuestión.

En las "tanques" del lado de poniente de las edificaciones, las cuales forman parte de la finca de Tirant Vell y también del LIC y ZEPa ES00000231, por un lado crecen especies de flora vegetal de gran interés florístico para Menorca y por otro lado nidifican algunas parejas de abejaruco (*Merops apiaster*).

La mejor manera de preservar la población de cada una de estas especies de flora vegetal, las cuales son exclusivas de esta finca, es llevando a cabo un manejo agrícola extensivo basado en la rotación y la alternancia de cultivos de trigo, pasto, y barbecho (cultivo en semilleros), pero sobre todo con un manejo agrícola que no emplee herbicidas de ningún tipo ni de pesticidas de amplio espectro.



Con el fin de no afectar a las colonias de abejaruco que nidifican en la finca, por un lado las obras no se tienen que llevar a cabo durante la época de nidificación y, por otro lado, durante esta misma época, no se debe arar ninguna de las “tanques” más arenosas de la finca, dado que el abejaruco suele hacer el nido en el suelo en suelos arenosos.

Siempre que se cumplan todos los compromisos adquiridos por los promotores, y que se recogen en el documento ambiental, y los condicionantes de este informe no se prevé que las afecciones que pudiera haber sobre las especies y hábitats de interés comunitario o protegidas del LIC y ZEPa puedan causar un perjuicio a la integridad del lugar en cuestión.

Informo favorablemente el anteproyecto de reforma de edificaciones existentes para uso de agroturismo en la explotación de Tirant Vell, polígono 6 parcela 10 Es Mercadal, dado que no se prevé que pueda causar perjuicio a la integridad del LIC y ZEPa ES0000231 los Alocs a Fornells, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

Los trabajos de mayor impacto acústico como la excavación del vaso de la piscina, el gunitado, los repicados de rocas o las demoliciones que se hagan con maquinaria no se podrán llevar a cabo entre el 1 de abril y el 31 de julio.

En las “tanques” donde se localizan las tres especies segetales de elevado interés florístico (ver anexo cartográfico) se deberá llevar a cabo un manejo agrícola poco intensivo basado en la rotación y la alternancia de cultivos de trigo, pasto, y barbecho, de acuerdo con la técnica de cultivo en semilleros. En cualquier caso, en estas “tanques”, no se permite utilización de herbicidas de ningún tipo, ni tampoco el uso de pesticidas no admitidos en agricultura ecológica. Desde el siguiente enlace se puede descargar un documento técnico del Centro de Capacitación y Experiencias Agrarias de Mahón (CCEA) sobre la técnica de los semilleros:

http://www.cime.es/WebEditor/Pagines/file/Butlleti_dinformacio_tecnica_centre_capacitacio/59c.pdf

En las vallas donde crecen las tres especies segetales, delimitadas en el anexo cartográfico tampoco se permite el labrado entre el 1 de abril y el 31 de julio, dado que son zonas arenosas susceptibles de acoger nidos de abejaruco (ver anexo cartográfico).

No se permiten habilitar caminos o itinerarios de uso turístico que atraviesen la parte del sistema dunar coincidente con el Dominio Público Marítimo Terrestre (DPMT) (ver anexo cartográfico).

Durante la fase de funcionamiento del agroturismo se deberá minimizar la producción de ruidos evitando en particular la amplificación de sonidos con altavoces, o aparatos similares, de elevada potencia, de manera que el entorno rural del agroturismo se mantenga como zona de silencio. Especialmente importante es minimizar los ruidos durante la época de nidificación de la mayoría de aves del entorno.

Se ejecuten todas y cada una de las medidas correctoras y protectoras incluidas en la documentación ambiental.

5. Análisis de los criterios del anexo III de la Ley 21/2013

Se han analizado los criterios del anexo III de la Ley 21/2013, de evaluación ambiental, y no se prevé que el proyecto pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, en concreto:

1. Características del proyecto: el proyecto consiste en la rehabilitación de las edificaciones existentes antes del 1956 (“casa de pagès”, establo y boyera principal) y del anterior a 1989 (boyera 02) para su uso como agroturismo. El número de plazas proyectadas es de 24. La finca de Tirant Vell tiene una superficie de 1.970.188 m² y constituye una explotación agraria prioritaria o preferente. La actividad agraria consiste principalmente en la cría de vacuno de leche y en la producción de forraje.

2. Ubicación del proyecto: el agroturismo proyectado se ubica en la parcela 10 del polígono 6 del TM des Mercadal. Según el Plan Territorial de Menorca, la parcela se encuentra en suelo rústico, con la categoría de Área Natural de Interés Territorial (ANIT).

Si bien el proyecto no afecta a ningún espacio de relevancia ambiental, no forma parte de la Red Natura 2000 y no se encuentra ningún hábitat de interés comunitario, a unos 15 m de la boyera 01 se encuentra el LIC ES0000231 los Alocs a Fornells, la ZEPa ES0000231 los Alocs a Fornells y una zona ANEI. Parte de la finca se encuentra en el límite de un Área de Protección Territorial (APT) de costa.

Según la cuadrícula 1x1 con código 6484 del Bioatlas del visor IDEIB no consta ninguna especie de fauna y flora amenazada en el área afectada por el proyecto o en su entorno. Sin embargo, en la cuadrícula 5 x 5 con el código 643 del Bioatlas que engloba prácticamente toda la finca de Tirant Vell se pueden encontrar las especies amenazadas siguientes: *Circus aeruginosus* (aguilucho); *Milvus milvus* (milano real); *Neophron percnopterus* (alimoche); *Marmaronetta angustirostris* (cerceta pardilla); *Ardeola ralloides* (garcilla cangrejera); *Botaurus stellaris* (avetoro); *Charadrius dubius* (chorlito chico); *Tadorna tadorna* (tarro blanco) y *Merops apiaster* (abejaruco). Algunas de estas aves son acuáticas y se encuentran en la zona húmeda de Prats de Tirant y Lluriach, masa superficial de transición (METM02), la cual también forma parte de la finca de Tirant Vell. El agroturismo proyectado se encuentra en una zona afectada por riesgo de erosión medio y fuera de áreas con riesgo de inundación, desprendimiento o contaminación de acuíferos. Parte de las actuaciones previstas se encuentran dentro Zona de





Alto Riesgo de Incendios Forestales. En cuanto a la protección de las aguas subterráneas, la vulnerabilidad a la contaminación del acuífero es baja y el proyecto se encuentra dentro de la zona de restricciones moderadas del pozo de abastecimiento humano CAS_727_Vigent-A_S_5745.

En la finca hay diferentes elementos del patrimonio histórico que se deben conservar.

3. Características del potencial impacto: durante las obras se producirán los impactos negativos siguientes: emisión de polvo y ruidos y aumento de la erosión.

En cuanto a la fase de explotación se producirán los impactos negativos siguientes: incremento de la contaminación, emisión de ruidos y presión humana.

Se considera que las actuaciones proyectadas no tendrán un impacto visual significativo.

Dada la naturaleza de la actividad a desarrollar se prevé que los efectos sobre el medio ambiente sean mínimos, sin afectación significativa, si se aplican las medidas preventivas y correctoras del documento ambiental.

Conclusiones del informe de impacto ambiental

Primero: No sujeta a evaluación de impacto ambiental ordinaria el Proyecto de agroturismo en la explotación de Tirant Vell, en la parcela 10 del polígono 6 del término municipal des Mercadal, dado que se prevé que no pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente de acuerdo con los criterios del anexo III de la Ley 21/2013, siempre que se cumplan las medidas propuestas en el documento ambiental y las condiciones siguientes:

1. Se debe acreditar la suficiencia hídrica para el desarrollo de la actividad ya sea a partir de la conexión a la red municipal, de la utilización del agua de los pozos de la finca o del suministro de agua mediante camiones. En caso de que se utilice agua de pozo para la actividad, se debe solicitar el cambio de uso del pozo correspondiente para el uso de agroturismo. La DG de Salud Pública debe autorizar este cambio de uso por lo que el agua del pozo debe cumplir con los parámetros establecidos en la normativa vigente para las aguas de consumo humano.

2. De acuerdo con el punto 4 del artículo 87 del Plan Hidrológico de las Islas Baleares y dado que el proyecto se encuentra dentro del perímetro de restricciones moderadas del pozo de abastecimiento urbano CAS_727_Vigent-A_S_5745 y que el sistema de tratamiento del agua residual tendrá una capacidad superior a 12 habitantes equivalentes, es necesario el informe favorable de la Administración hidráulica.

3. Durante la ejecución de las obras se tienen que adoptar las máximas precauciones para evitar el vertido de sustancias contaminantes, incluidas las derivadas del mantenimiento de las maquinarias.

4. El sistema autónomo de depuración y el efluente generado deberán adaptarse a lo establecido en el artículo 80 del Plan Hidrológico de las Islas Baleares vigente (Real Decreto 51/2019). Además, el sistema de depuración deberá disponer de un pretratamiento para la eliminación de aceites y grasas.

5. Se deberá presentar una solicitud de autorización de riego para la reutilización de las aguas depuradas. Esta solicitud se registrará por lo establecido en el artículo 8 y en el anexo II del Real Decreto 1620/2007, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas.

6. La lámina de agua de la piscina debería ser inferior a 75 m².

7. Se deben tener en cuenta las consideraciones realizadas por el Servicio de Patrimonio Histórico del Consell Insular de Menorca en su informe como respuesta de la consulta a las administraciones públicas afectadas.

8. En cuanto al riesgo de erosión, se debe cumplir con las medidas establecidas en el anexo I de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Islas Baleares y de medidas tributarias.

9. En cuanto a la piscina, los materiales, colores y acabados utilizados estarán integrados en el ambiente circundante, evitando las tonalidades de azul más propias de otros entornos y utilizando colores dentro de la gama de los verdes, ocre, grises o blancos.

10. En la fase de obras se deberán tener en cuenta buenas prácticas para minimizar la contaminación atmosférica: http://www.caib.es/sites/atmosfera/ca/d/guia_pel_control_de_les_emissions_de_pols_de_la_construccio_i_demolicio-30632/

11. Se habilitarán zonas dentro de los terrenos que utilicen ventilación natural, sombra de vegetación y evapotranspiración para conseguir el confort térmico.



12. Se deben utilizar equipos de alumbrado interior y exterior eficientes y disponer de un sistema de control que permita ajustar el encendido a la ocupación real de la zona, así como un sistema de regulación que optimice el aprovechamiento de la luz natural. Además, el alumbrado debe respetar los criterios de Menorca en cuanto a destino Starlight.
13. Se debe realizar un mantenimiento periódico de la caldera.
14. Se instalarán puntos de recarga para vehículos eléctricos.
15. Se deben poner al alcance de los huéspedes opúsculos o folletos informando sobre la proximidad del agroturismo en el LIC y ZEPA ES0000231 Dels Alocs a Fornells, indicando medidas para protegerlo y minimizar los impactos de la afluencia de turistas en la zona. Además se informará de la importancia de disminuir el consumo de agua y luz y de utilizar los contenedores de residuos adecuados. Se deberá indicar también el BOIB de la publicación del presente informe de impacto ambiental.
16. Los trabajos de mayor impacto acústico como la excavación del vaso de la piscina, el gunitado, los repicados de rocas o las demoliciones que se hagan con maquinaria no se podrán llevar a cabo entre el 1 de abril y el 31 de julio.
17. En cuanto a las “tanques” del lado de poniente de las edificaciones, las cuales forman parte de la finca de Tirant Vell y también del LIC y ZEPA ES00000231:
- Dado que crecen especies de flora segetales de gran interés florístico en Menorca (*Vicia monanthes*, *Camelina microcarpa* y *Descurainia sophia*), se deberá llevar a cabo un manejo agrícola poco intensivo basado en la rotación y la alternancia de cultivos de trigo, pasto, y barbecho, de acuerdo con la técnica de cultivo en semilleros. En cualquier caso, en estas “tanques”, no se permite utilización de herbicidas de ningún tipo, ni tampoco el uso de pesticidas no admitidos en agricultura ecológica. Desde el siguiente enlace se puede descargar un documento técnico del Centro de Capacitación y Experiencias Agrarias de Mahón (CCEA) sobre la técnica de los semilleros:
http://www.cime.es/WebEditor/Pagines/file/Butlleti_dinformacio_tecnica_centre_capacitacio/59c.pdf
 - No se permite el labrado entre el 1 de abril y el 31 de julio, dado que son zonas arenosas susceptibles de acoger nidos de abejaruco (*Merops apiaster*).
18. No se permite habilitar caminos o itinerarios de uso turístico que atraviesen la parte del sistema dunar coincidente con el Dominio Público Marítimo Terrestre (DPMT).
19. Durante la fase de funcionamiento del agroturismo se deberá minimizar la producción de ruidos evitando en particular la amplificación de sonidos con altavoces, o aparatos similares, de elevada potencia, de manera que el entorno rural del agroturismo se mantenga como zona de silencio. Es especialmente importante minimizar los ruidos durante la época de nidificación de la mayoría de aves del entorno.
20. En cuanto a la prevención de los incendios forestales:
- Durante la ejecución de las actuaciones de reforma, se tomarán las medidas preventivas establecidas en el Decreto 125/2007, de 5 de octubre, por el que se dictan normas sobre el uso del fuego y se regula el ejercicio de determinadas actividades susceptibles de incrementar el riesgo de incendio forestal en relación con la utilización de maquinaria y en la Directiva 98/37 / CE, especialmente en cuanto a las medidas coyunturales de prevención durante la época de peligro de incendios forestales (art. 8.2 .c), en relación con la utilización de maquinaria y equipos, en terreno forestal y áreas colindantes de prevención, cuyo funcionamiento genere deflagración, chispas o descargas eléctricas susceptibles de provocar incendios forestales.
 - En cuanto a las medidas a cumplir en relación a las zonas existentes o proyectadas limítrofes o interiores a terrenos forestales, indicadas en el artículo 11 del Decreto 125/2007, en el artículo 77 de la Ley 3/2019, de 31 de enero, agraria de las Islas Baleares, en el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo y en el Anexo II del Decreto Ley 1/2016, del 12 de enero:
 - En relación con la franja de baja combustibilidad de mínimo 30 metros que separe la zona edificada de la forestal como medida a cumplir en cuanto a las zonas edificadas existentes o proyectadas limítrofes o interiores a terrenos forestales, es necesario mantener los campos de cultivo que rodean las edificaciones sin presencia de gran cantidad de combustible ni en estado de abandono, así como los bosques de acebuche y pino anexos, para que actúen como franja de defensa contra posibles incendios forestales.
 - En la medida establecida de contar al menos con un hidrante exterior debidamente normalizado para su eficaz utilización por los servicios de extinción de incendios, este puede ser sustituido por la existencia de un punto de agua de capacidad suficiente, presencia permanente de agua, buen estado de conservación e higiene, y fácil acceso, para ser empleado por los servicios de extinción de incendios en cualquier momento.
 - Las obras se realizarán preferentemente, siempre que sea posible, fuera de la época de riesgo de incendios, es decir, entre el 16 de octubre y el 30 de abril.
 - Durante la época de peligro de incendios y, en cualquier caso, cuando haya una emergencia, debe estar garantizado el paso a zona para los servicios de emergencias, tal y como se especifica en el artículo 7 del Decreto 125/2007.



- e) En el certificado de final de obra emitido por el técnico municipal correspondiente se debe acreditar que, en aquellas viviendas contiguas o interiores a terreno forestal, se han realizado las medidas preventivas de incendios forestales que establece la normativa vigente.
- f) La gestión de residuos vegetales generados se realizará de acuerdo con la normativa de prevención de incendios forestales vigente.

21. En cuanto a la gestión forestal:

- a) En relación con el fomento de las buenas prácticas agropecuarias y forestales en la gestión vegetación de carácter forestal, se debe cumplir con lo establecido en el artículo 64 del Plan Territorial de Menorca y en la Ley 21/2015, de 20 de julio, que modifica la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, como legislación básica que regula los aprovechamientos forestales, los cuales autoriza al órgano competente. Es este órgano quien determinará la idoneidad, impacto y la manera de llevar a cabo las tareas sobre la vegetación existente, lo cual no exime de planificar las actuaciones en el proyecto.
- b) Se deberán respetar las especies protegidas y catalogadas dentro del Catálogo Balear de especies amenazadas y de Especial Protección, de las Áreas Biológicas Críticas y el Consejo Asesor de Fauna y Flora de las Islas Baleares.

Se recomienda:

- Con el objetivo de mejorar la efectividad de las tareas de extinción de incendios forestales que puedan llevarse a cabo en la zona y que puedan llegar a amenazar las viviendas, la piscina debe estar a unos 50 metros de la construcción y en un radio de 25 metros alrededor de la piscina no debe haber ningún obstáculo para que, en caso necesario, el helicóptero de extinción pueda cargar agua para las tareas de lucha contra incendios forestales con unas condiciones óptimas de seguridad.
- Aportar a los clientes vehículos alternativos como pueden ser las bicicletas para sus desplazamientos.

Se recuerda que:

- De acuerdo con el punto 3 del artículo 88 del Plan Hidrológico de las Islas Baleares 2019 y en caso de que la zona de fitodepuración se encuentre en la franja de protección de 500 m alrededor de la zona húmeda Prats de Tirant y Lluriach o se realicen actuaciones sobre la caseta de cazadores, la boyera «lejana» o en cualquier zona dentro de la citada franja será necesario el informe favorable de la Administración Hidráulica.
- Se debe cumplir con lo establecido en el punto 2 del artículo 90 del Plan Hidrológico de las Islas Baleares 2.019 en relación con la gestión de zonas húmedas.
- Dado que la actividad cuenta con 50 cabezas de vacuno de leche y de acuerdo con la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera, la explotación ganadera constituye una actividad potencialmente contaminante de la atmósfera (APCA) de tipo C y con el código 10 04 01 02 (Vacuno de leche. Instalaciones con capacidad ≤50 cabezas y <500). Estas actividades del tipo C se inscribirán como APCA en el registro de la Dirección General de Energía y Cambio Climático.
- En caso de que durante las obras se generen residuos con amianto, se deberá cumplir con lo establecido con el Real Decreto 396/2006, de 31 de marzo, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud aplicables a los trabajos con riesgo de exposición al amianto y los residuos se entregarán a un gestor autorizado.
- De acuerdo con la Ley 22/1988, de julio, de Costas y el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, cualquier actuación que se realice en los caminos, en los aljibes, la boyera lejana o en la caseta de cazadores necesita autorización o declaración responsable.

Segundo. Se publicará el presente informe ambiental en el Boletín Oficial de las Islas Baleares, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 47.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluaciones ambientales.

Tercero. El informe de impacto ambiental perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el BOIB, no se hubiera procedido a la aprobación del plan o programa en el plazo máximo de cuatro años desde la publicación, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 47.4 de la Ley 21/2013.

Cuarto. El informe de impacto ambiental no es objeto de recurso, sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en la vía administrativa o judicial ante el acto de autorización del proyecto, de acuerdo con lo dispuesto en artículo 47.6 de la Ley 21/2013.

Quinto. Esta resolución se emite sin perjuicio de las competencias urbanísticas, de gestión o territoriales de las administraciones competentes y de las autorizaciones o informes necesarios para la aprobación.

Palma, 8 de marzo de 2020

El presidente de la CMAIB
Antoni Alorda Vilarrubias

