

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y TERRITORIO

48144 *Resolución del presidente de la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares por la cual se formula el informe de impacto ambiental sobre el proyecto de agroturismo en la finca de Santa Ponsa, polígono 8, parcela 20, TM Ferreries (118a/2020)*

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 3 de febrero de 2021, y de acuerdo con el artículo 10.1.a) del Decreto 4/2018, de 23 de febrero, por el cual se aprueban la organización, las funciones y el régimen jurídico de la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares (CMAIB) (BOIB n.º 26 de 27 de febrero de 2018),

RESUELVO FORMULAR:

El informe de impacto ambiental sobre el proyecto de agroturismo en la finca de Santa Ponsa, polígono 8, parcela 20 (TM Ferreries), en los términos siguientes:

1. Determinación de sujeción a evaluación ambiental y tramitación

Según se establece en la letra a) del punto 2 del artículo 7 de la Ley 21/2013 son objeto de una evaluación del impacto ambiental simplificada los proyectos comprendidos en el anexo II. Entre los proyectos incluidos en el anexo II, la actividad proyectada se puede incluir en la letra l) del grupo 9 (otros proyectos):

Urbanizaciones de vacaciones e instalaciones hoteleras fuera de suelo urbanizado y construcciones asociadas.

Según la letra ñ) del punto 9 del anexo VI, por instalación hotelera se entiende «los alojamientos turísticos habilitados para el público».

Por otro lado, 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, tienen que 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 en su punto 6 del grupo 7 (otros proyectos):

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

Por lo tanto, el proyecto se tiene que tramitar como una Evaluación de Impacto Ambiental Simplificada y 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 tienen que 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 «Proyecto básico de agroturismo en finca rústica Santa Ponsa» realizado por el arquitecto Miguel Jiménez Robertson, con fecha de diciembre de 2019 se ubica en la parcela 20 del polígono 8 del término municipal de Ferreries. Esta parcela forma parte de la finca Santa Ponsa y según los datos del catastro, tiene una superficie de 445.297 m². El proyecto tiene como objeto la rehabilitación de los edificios existentes así como el cambio de uso de algunos de los edificios para implantar un agroturismo.

2. Actualmente, en la parcela hay las edificaciones siguientes:

- Edificio 1: se trata de la casa principal, la cual tiene tres plantas. Cada planta ocupa una superficie de 189,60 m². Este edificio se destina a vivienda y tiene una capilla anexa de 45,12 m².
- Piscina con una lámina de agua de 51 m².
- Edificio 2 (boyera): edificación de una planta con una superficie de 502,23 m² para el desarrollo de trabajos agrícolas.
- Edificio 3: edificación de una planta con una superficie de 29,92 m² para el desarrollo de trabajos agrícolas.
- Edificio 4: edificación de una planta con una superficie de 36,34 m² para el desarrollo de trabajos agrícolas.
- Edificio 5: edificación de una planta de 51,18 m² anexa a la casa principal. Se emplea como almacén agrícola.
- Edificio 6: edificación de una planta con una superficie de 17,69 m² para el desarrollo de trabajos agrícolas.





- Edificio 7: edificación de una planta con una superficie de 3,97 m² para el desarrollo de trabajos agrícolas.
- Edificio 8: edificación de una planta con una superficie de 12,47 m² para el desarrollo de trabajos agrícolas.

De acuerdo con el proyecto, estas construcciones son anteriores a 1956, excepto algunos volúmenes adosados al edificio 2, que se demolerán.

3. Las actuaciones previstas en el proyecto son las siguientes:

- Edificio 1 (casa principal). Se realizará una rehabilitación integral de esta edificación y se cambiará el uso de residencial a agroturismo. Se ampliará también el volumen construido mediante la adición en planta sótano de una zona dedicada a lavandería, instalaciones y piscina subterránea, de 21,88 m².
- Edificio 2 (boyera). Se realizará una rehabilitación integral de esta edificación y se cambiará el uso de agrícola a agroturismo.
- Edificio 3. Se cambiará el uso de agrícola a agroturismo.
- Edificio 4. Se rehabilitará y se cambiará el uso de agrícola a agroturismo.
- Edificio 5. Se rehabilitará y se cambiará el uso de agrícola a agroturismo.
- Edificio 6. Se mantendrá el uso agrícola y se rehabilitará para utilizarlo como almacén.
- Edificio 7. Se mantendrá el uso agrícola y se rehabilitará para utilizarlo como sala de instalación de riego.
- Edificio 8. Se cambiará el uso de agrícola a agroturismo y se rehabilitará para utilizarlo como sala de personal.
- Piscina. Se reformará la piscina existente, de 51,00 m² de lámina de agua.
- Pista de tenis. Se construirá una pista de tenis de 754,44 m² de superficie al oeste de la casa principal. De acuerdo con la respuesta del promotor (RE SAA 64) al informe de enmienda de deficiencias:
 - a) La pista de tenis será de hormigón o sintética con moqueta. Tendrá un cerramiento exterior metálico.
 - b) No se han proyectado gradas ni tomas de luz.
 - c) Las medidas de integración paisajística consisten en la colocación perimetral de vegetación autóctona.

4. Según la respuesta del promotor (RE SAA 64) al informe de enmienda de deficiencias, el agroturismo dispondrá de 12 unidades de alojamiento, con un total de 24 plazas. En la casa principal se han previsto también tres habitaciones para el personal.

5. la potencia eléctrica demandada para la actividad será de 96,06 kW. Actualmente, la finca dispone de suministro de energía eléctrica de la red de distribución. Sin embargo, prácticamente el 50% del consumo eléctrico se cubrirá a partir de una instalación fotovoltaica. Así, se prevé la instalación de placas solares fotovoltaicas al oeste de la casa principal para autoconsumo. Se instalarán 120 módulos con una potencia unitaria de 410 Wp. La superficie ocupada por la instalación fotovoltaica será de 875 m². La instalación de las placas solares se tramitará como un proyecto independiente.

6. En cuanto al tratamiento del agua residual, se instalará una depuradora de oxidación total con una capacidad de entre 35 y 52 habitantes equivalentes. El caudal máximo es de 5.250 l/día.

7. El presupuesto de ejecución material del proyecto es de 1.204.458,00 euros.

8. En cuanto al suministro de agua, se prevé que el agroturismo se abastezca del pozo de la finca con código AAS_5222_Vigente-*AAS_5222. El agua se almacenará en un aljibe existente, de 10 m³ de capacidad.

9. Se prevé la recogida del agua pluvial de la cubierta de cada edificio y se almacenará en el aljibe existente.

10. Se dispondrá de un sistema de producción de ACS mediante paneles solares térmicos. La instalación constará de 8 captadores de 2,00 m² de área útil, un depósito de inercia de 300 l y un acumulador de 500 l.

3. Evaluación de los efectos previsibles

Según el documento ambiental, durante las obras se producirán los impactos negativos siguientes: incremento del ruido; afectación a la calidad del aire; efectos sobre la edafología y geomorfología; riesgo de incendio; efectos sobre la vegetación natural; efectos sobre la fauna, pérdida de calidad visual, efectos sobre la calidad de vida y afectación al viario rural. Se prevé que los impactos generados durante la fase de ejecución serán temporales, reversibles, recuperables y compatibles, excepto el riesgo de incendio que se considera moderado. Entre los impactos positivos que se producirán durante la fase de ejecución se encuentran los efectos sobre la economía y la dotación de servicios.

En cuanto a la fase de explotación se producirán los impactos negativos siguientes: efectos sobre el agua subterránea, afectación a la calidad del aire y riesgo de incendio.

En el documento ambiental se prevé un consumo de 140 litros por persona y día. Hay que indicar que este consumo está subestimado puesto que, según la memoria del Plan de Intervención en Ámbitos Turísticos de Mallorca (PIAT), el cual puede servir de referencia a pesar de que no sea de aplicación en el ámbito territorial del proyecto, un turista consume casi el doble de agua que el habitante urbano o cuatro veces la que se consume por persona en zonas rurales. Se tiene que tener en cuenta que, a pesar de que estos altos consumos de agua no se darán



durando todo el año dado el carácter estacional del turismo, el agua es un recurso limitado y, como tal, hay que racionalizar su uso. En este sentido, en el documento ambiental se prevé la recogida del agua pluvial y la implantación de tecnología que maximice la eficiencia en el consumo y, además, se contempla la recogida de aguas grises para su uso en jardinería. Si bien estas medidas se consideran adecuadas, dado que los elevados consumos de agua de las actividades agroturísticas representan una gran presión sobre los acuíferos, se tendrían que incorporar más medidas para disminuir el consumo de agua. Algunas de estas medidas se tendrían que aplicar a las piscinas, las cuales tienen unas pérdidas de agua por evaporación y retrolavado de los filtros considerables.

Por otro lado, el cálculo de la huella de carbono de un establecimiento hotelero muestra que las principales actividades emisoras de gases de efecto invernadero son las siguientes: el desplazamiento de vehículos, el consumo de combustibles fósiles, las fugas de los equipos de climatización y/o refrigeración y el consumo eléctrico. Se tiene que tener en cuenta que, según el PIAT, el consumo de energía estimado de los turistas es muy superior al de los residentes (entre 3,1 y 4,9 veces mayor). Por lo tanto, es importante establecer medidas para reducir la huella de carbono derivada de este alto consumo energético. En el documento ambiental se prevé una instalación solar fotovoltaica para autoconsumo formada por 120 módulos fotovoltaicos de 410 Wp de potencia nominal. De este modo, prácticamente el 50% del suministro eléctrico provendrá de fuentes renovables. En el documento ambiental se proponen también otras medidas que permitirán disminuir la huella de carbono como son la utilización de lámparas de bajo consumo tipo LED; la instalación de sensores de presencia y/o interruptores temporales; la utilización de electrodomésticos de bajo consumo y la utilización de fuentes térmicas de bombas de frío-calor de alto rendimiento. Además de estas medidas, resulta conveniente aplicar otras como son aprovechar al máximo la luz natural, la instalación de puntos de recarga para vehículos eléctricos, regular la temperatura de climatización o la habilitación de zonas dentro de los terrenos que utilicen ventilación natural, sombra de vegetación y evapotranspiración para conseguir el confort térmico.

En cuanto a la pista de tenis prevista, en el informe del Servicio de Agricultura del Consell Insular de Menorca se indica que «en los planos de la memoria descriptiva de la dotación de servicios e instalaciones aparece una pista de tenis, situada cerca de la instalación fotovoltaica. Tenemos que decir que, de acuerdo con el artículo 112.2.c de la Ley 3/2019 se tiene que cumplir la condición:

«Que las edificaciones, las construcciones y las instalaciones sean las estrictamente necesarias para el desarrollo efectivo de las actividades agraria y complementaria».

Consideramos que una pista de tenis no es estrictamente necesaria para el desarrollo efectivo de la actividad agraria y complementaria y, en todo caso, no tendría que ocupar terrenos agrícolas productivos». En este sentido y en la misma línea de lo que se indica en el informe del Servicio de Agricultura, se considera que se tiene que minimizar la ocupación de los espacios exteriores y la alteración de los terrenos y que, en todo, caso se tiene que preservar la condición rústica de los terrenos. Por estos motivos y dado que no es una actividad esencial para el desarrollo de la actividad agroturística, no resulta conveniente construir la pista de tenis prevista.

Entre los impactos positivos, se pueden destacar los efectos sobre la calidad de vida (incremento de ocupación y diversificación de la oferta turística) y sobre las infraestructuras.

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:

- Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo de la Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad.
- Servicio de Planificación al Medio natural de la Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad.
- Servicio de Estudios y Planificación de la Dirección General de Recursos Hídricos.
- Servicio de Aguas Subterráneas de la Dirección General de Recursos Hídricos.
- Conselleria de Salud y Consumo, Dirección General de Salud Pública.
- Ayuntamiento de Ferreries.
- Consell Insular de Menorca, Departamento de Cultura, Educación, Juventud y Deportes, Dirección Insular de Cultura y Patrimonio (RS CMAT-GOIB L30S7165/2020).
- Consell Insular de Menorca, Departamento de Economía y Territorio, Dirección Insular de Ordenación Turística.
- Consell Insular de Menorca, Departamento de Movilidad, Dirección Insular de Carreteras.

A día de hoy dentro del expediente constan el informe del Servicio de Planificación, del Servicio de Patrimonio Histórico del Consell Insular de Menorca, del Servicio de Salud Ambiental, del Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo y del área de Agricultura del Consell Insular de Menorca.

En fecha 30 de septiembre de 2020 tiene entrada el informe técnico en relación a la consulta y petición de informe sobre el proyecto del Servicio de Planificación de la Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad, con número de entrada en el registro del Servicio de Asesoramiento Ambiental 1128. Se informó lo siguiente:

Las casas se encuentran fuera de la Red Natura 2000. Siempre que las obras se hagan teniendo en cuenta las medidas correctoras del

documento ambiental no se espera que la ejecución del proyecto pueda afectar el LIC y ZEPA ES0000239 de Binigaus a Cala Mitjana, que solo afecta a la parcela en su extremo sur, alejado de las casas. Por todo esto, no se considera preceptiva la evaluación de las repercusiones ambientales del proyecto.

En fecha 9 de noviembre de 2020 tiene entrada el informe técnico en relación a la consulta y petición de informe sobre el proyecto del Servicio de Patrimonio Histórico del Consell Insular de Menorca, con número de entrada en el registro del Servicio de Asesoramiento Ambiental 1295. Se informó favorablemente la declaración de interés general del agroturismo con las prescripciones siguientes:

1.- El proyecto ejecutivo se tendrá que autorizar por el Departamento de Cultura y Educación del CIM antes del otorgamiento de la licencia municipal de obra de acuerdo con lo establecido en el artículo 37 de la ley 12/1998 del patrimonio histórico de las Islas Baleares.

2.- Se incorporará en el proyecto ejecutivo la delimitación del entorno de protección de la zona arqueológica sa Talaia (SAP-01) y se situarán las redes de instalaciones fuera de esta.

3.- El proyecto ejecutivo preverá que las obras se tendrán que realizar con el control de un arqueólogo/a profesional según lo estipulado en el Decreto 14/2011 por el cual se regulan las intervenciones arqueológicas y paleontológicas en las Islas Baleares. El arqueólogo/a responsable tendrá que presentar la documentación requerida en el reglamento, para obtener la preceptiva autorización. Su trabajo tendrá por objeto el subsuelo de toda el área de intervención y la arqueología vertical de la edificación fortificada.

4.- El proyecto ejecutivo desarrollará las siguientes condiciones:

- La edificación fortificada, incluida la torre, tendrá protección integral y se mantendrá en el estado actual en cuanto a distribución de espacios y conservación de los rasgos tipológicos.
- Se conservará la capilla y se detallará el tratamiento de su restauración.
- Se empleará mortero de cal y otros materiales compatibles con el marés.
- Se conservará y restaurará el puente de ganado destinado a bodega en su configuración actual.
- Se definirán técnicas, materiales y acabados teniendo en cuenta su compatibilidad con los edificios históricos, el paisaje y los criterios de intervención de la ley.
- Se introducirán los grafismos para indicar las vueltas de la planta baja de la casa principal en la documentación de los planos y se detallará su tratamiento.
- En la casa principal se conservarán también la chimenea, pavimentos de baldosa hidráulica, y la carpintería interior de ventanas con guillotinas.
- Se conservará la cisterna y se definirá su uso como el del aljibe de la boyera.

En fecha 21 de diciembre de 2020 tiene entrada el informe técnico en relación a la consulta y petición de informe sobre el proyecto del Servicio de Agricultura del Consell Insular de Menorca, con número de entrada en el registro del Servicio de Asesoramiento Ambiental 1500. Se informó lo siguiente:

La Ley 3/2019, de 31 de enero, Agraria de las Islas Baleares define en su artículo 5.1.c la modalidad de agroturismo como actividad complementaria de la actividad agraria.

Los edificios que serán alojamiento turístico se emplazan en la parcela 20 del polígono 8 de Ferreries. Esta parcela ocupa 44,52 ha, está en suelo rústico y comprende varias zonas con distintos grados de protección, catalogadas como Área Natural de Interés Territorial (ANIT) y Área de Interés Agrario (AIA). Así mismo, es área de protección de riesgos (APR), concretamente por riesgo moderado de contaminación de acuíferos. La matriz de usos en suelo rústico para ANIT y para AIA permite el uso «agroturismo» condicionado a que sea sobre edificaciones ya existentes. En este caso, todo el alojamiento se proyecta en edificios existentes. La matriz de usos para áreas de protección de riesgos condiciona el uso «agroturismo» a la redacción de estudio de incidencia ambiental.

El artículo 9.7 de la Ley 3/2019 especifica:

[...]

Por su parte, el artículo 44.1.b de la Ley 8/2012, de 19 de julio, de Turismo de las Islas Baleares dice:

[...]

Según el catastro, la vivienda principal fue construido en el año 1896, y la finca tiene 115,54 ha.

Además de lo anterior, el artículo 96.1 de la Ley Agraria exige que los edificios sean legales, entre otras condiciones:

[...]



Según la documentación aportada, se trata del cambio de uso de 5 edificios existentes en la finca (vivienda principal de 692 m², 268 m² de planta-, boyera de 502,23 m² y tres edificios agrícolas de 29,92 m², 36,34 m² y 12,47 m² respectivamente) que pasarán a tener uso de alojamiento turístico. El cambio permitirá obtener 12 habitaciones dobles para clientes y 3 habitaciones para personal, zonas comunes, pérgolas, etc., que conformarán el alojamiento turístico en la modalidad de agroturismo. Además hay una piscina de 51 m² de lámina de agua.

La cantidad de plazas turísticas (12 habitaciones dobles) cumple con el artículo 3.5 del Decreto 39/2015, de 22 de mayo, por el que se fijan los principios generales de las actividades agroturísticas en explotaciones agrarias preferentes de las Islas Baleares que fija el número máximo de plazas en 24.

Respecto a la superficie total construida y la dedicada al agroturismo, se tiene que cumplir la disposición adicional segunda del Decreto 39/2015:

[...]

El edificio principal y la boyera son anteriores a 1956, según la ortofoto de la IDE Menorca. Entre los dos suman aproximadamente 1.195 m² de superficie construida, con lo cual se cumpliría la condición de la disposición adicional segunda del Decreto 39/2015.

Respecto a las pérgolas del proyecto que se añaden en los edificios existentes, se tendrá que definir su tipología para comprobar si computan o no como superficie edificable según el PGOU de Ferreries, dado que los edificios no se pueden ampliar para la actividad de agroturismo (art. 96.1 Ley 3/2019).

Por otro lado, como ya hemos dicho, la explotación agraria, para poder desarrollar la actividad complementaria de agroturismo, tiene que tener la clasificación de preferente en el Registro Insular Agrario. Además, según el artículo 3.1 del Decreto 39/2015, el titular del agroturismo tiene que ser el mismo que el titular de la explotación:

[...]

En el Registro Insular Agrario de Menorca se puede comprobar que la explotación 1778 Santa Ponsa SL, de número de registro 21807, está inscrita y catalogada como explotación agraria preferente. El promotor del agroturismo es, así mismo, 1778 Santa Ponsa SL, sociedad titular de la explotación.

Respecto al cambio de uso de las edificaciones, la Ley 3/2019, en el artículo 110, especifica que el cambio de uso de las edificaciones para destinarlas a actividad complementaria precisa de informe emitido por la administración pública competente en materia agraria para obtener la licencia urbanística del Ayuntamiento.

Según el proyecto, de los ocho edificios que hay en la finca, solo tres continúan con el uso agrario: dos almacenes de 51,18 m² y 17,69 m² respectivamente, y una caseta de 3,97 m² para instalación de riego. En la memoria agronómica se afirma que, a pesar de la pérdida de superficie de instalaciones agrícolas, la actividad agraria de explotación y su desarrollo no queda afectado por el cambio de uso:

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

Pero, esta afirmación no se justifica de ninguna forma. El cambio de uso de las instalaciones agrícolas, las construcciones y las instalaciones de la explotación tienen que poder permitir el funcionamiento efectivo de la explotación, y según el artículo 112 de la Ley 3/2019, la adecuación de estas actuaciones a la eficacia de la explotación tiene que quedar justificada en la memoria agraria:

[...]

Según la memoria presentada, 1778 Santa Ponsa SL se dedica al cultivo de forrajes (36,60 ha) y a la cría de vacuno para carne extensivo, con una cabaña ganadera de 20 reproductoras y 10 terneros. Pero, actualmente, en el Registro Insular Agrario figura que tiene 139,89 ha de pasto arbustivo, 25,57 ha de cultivos forrajeros, 0,7 ha de árboles frutales y 10,80 ha de olivar. En cuanto al ganado, consta que actualmente tiene 10 terneros y 3 équidos.

En la memoria agronómica no se definen las necesidades de instalaciones que tiene la explotación 1778 Santa Ponsa SL, para gestionar los cultivos ni el ganado mencionado, ni cómo se cubrirán estas necesidades con el cambio de uso (espacio para maquinaria, almacén, abonos, herramientas, fitosanitarios, depósito gasóleo, instalación de riego, etc.).

Tampoco se explica qué necesidades de agua tendrá la explotación ni con qué recursos se cuentan. La mayor parte de los cultivos son de secano, pero también hay 11,5 ha de olivar y frutales que precisan riego (aunque ahora mismo sus necesidades sean reducidas). Según el proyecto, el suministro de agua para la explotación y el agroturismo se hará a partir del pozo existente en la finca, del que no conocemos la dotación y que actualmente tiene un uso autorizado como doméstico.



Dado que hay discrepancias entre la situación actual de la explotación y lo que figura en la memoria agronómica, y que en esta memoria no se especifica la adecuación de las instalaciones al manejo de la explotación, se tendría que presentar una nueva memoria donde se describa en detalle toda esta información.

En cuanto a la energía, en la memoria de dotación de servicios se especifica que se instalarán paneles solares fotovoltaicos que cubrirán el 50% de las necesidades del agroturismo. De este modo se cumple el artículo 30.2.b) de la NTT:

[...]

Para generar esta energía se ha proyectado una instalación de 120 módulos que ocupan 875 m² en una “tanca” situada a unos 150 m de la vivienda principal. Esta “tanca”, por las fotografías aéreas y por la clasificación de usos del SIGPAC, se puede considerar como de buena calidad agronómica. Se tiene que garantizar que se cumple el artículo 118.1 de la Ley 3/2019.

[...]

Consideramos que el aparcamiento proyectado para vehículos del público del agroturismo sí está situado en terrenos de baja productividad agrícola (en el contexto de la finca), cumpliendo con el artículo 118.1 antes mencionado.

Finalmente, en los planos de la memoria descriptiva de la dotación de servicios e instalaciones aparece una pista de tenis, situada cerca de la instalación fotovoltaica. Tenemos que decir que, de acuerdo con el artículo 112.2.c de la Ley 3/2019 se tiene que cumplir la condición:

«Que las edificaciones, las construcciones y las instalaciones sean las estrictamente necesarias para el desarrollo efectivo de las actividades agraria y complementaria».

Consideramos que una pista de tenis no es estrictamente necesaria para el desarrollo efectivo de la actividad agraria y complementaria y, en todo caso, no tendría que ocupar terrenos agrícolas productivos.

Conclusión

Por todo lo expuesto más arriba, para que el servicio de agricultura pueda emitir informe favorable en esta declaración de interés general:

- Se tiene que definir con más detalle en la memoria agronómica cómo se hará el reajuste de elementos de la explotación, describiendo cómo serán las instalaciones agrícolas de 1778 Santa Ponsa SL, y el manejo de los cultivos y del ganado.
- Se tiene que definir en la memoria agronómica las necesidades hídricas de la explotación y cuáles son los recursos hídricos disponibles (uso autorizado y dotación).
- Se tiene que justificar que no hay ampliación de los edificios para albergar la actividad de agroturismo (pérgolas).

En fecha 5 de enero de 2021 tiene entrada el informe técnico en relación a la consulta y petición de informe sobre el proyecto del Servicio de Salud Ambiental, con número de entrada en el registro del Servicio de Asesoramiento Ambiental 6. Se informó lo siguiente:

Se informa favorablemente condicionado a:

1. El pozo AAS-5222 (ID EG 1787), que tiene que suministrar agua de consumo humano a la finca, actualmente es de uso doméstico. Para poder dar servicio al agroturismo se tendrá que tramitar el cambio de uso a «agua de consumo humano», dando cumplimiento a la normativa vigente:
 - a. Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el cual se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.
 - b. Decreto 53/2012, de 6 de julio, sobre vigilancia sanitaria de las aguas de consumo humano de las Islas Baleares.
2. En caso de que el cambio de uso no sea posible por razones sanitarias, el agua de consumo humano tendrá que provenir de camiones cuba u otra fuente de abastecimiento convenientemente autorizados.
3. Las redes de agua potable y aguas pluviales tendrán que ser independientes.
4. La instalación de la depuradora de oxidación total con filtro verde se hará dando cumplimiento al PHIB en referencia a las distancias a pozos.
5. Se recomienda que, en la medida de lo posible, los riegos destinados a minimizar la emisión de partículas a la atmósfera se haga con agua regenerada.

En fecha 7 de enero de 2021 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, con número de entrada en el registro del Servicio de Asesoramiento Ambiental 7. Se concluyó lo siguiente:

Considerando las características del entorno y del proyecto, y de que se trata de una zona incluida dentro de 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 esta documentación:

En relación a la prevención contraincendios forestales, es necesario tener en cuenta la cartografía del IV Plan de Defensa Contraincendios Forestales (PDCIF), aprobado por Decreto 22/2015, de fecha 17 de abril (BOIB n.º 056).

2. Se considera conveniente que en el certificado final de obra emitido por el técnico municipal correspondiente se acredite que, en aquellas viviendas contiguas o interiores a terreno forestal, se han realizado las medidas preventivas de incendios forestales que establece la normativa vigente.
3. Las obras se realizarán preferentemente, siempre que sea posible fuera de la época de incendios, es decir, entre el 16 de octubre y el 30 de abril.
4. Durante la época de peligro de incendios, y en cualquier caso, cuando haya una emergencia, tiene que estar garantizado el paso a zona para los servicios de emergencias, tal y como se especifica en el artículo 7 del Decreto 125/2007.
5. La gestión de residuos vegetales generados se realizará de acuerdo con la normativa de prevención de incendios forestales vigente.
6. Se recomienda seguir también las medidas de autoprotección en zonas de interfaz urbano-forestal indicadas en el anexo 1.

En relación a la gestión forestal

1. En relación al fomento de las buenas prácticas agropecuarias y forestales, a la vez de gestionar vegetación de carácter forestal, se considera que se tiene que 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 exime de planificar las actuaciones en el proyecto.

2. En todo caso se tendrán que respetar las especies protegidas y catalogadas dentro del Catálogo Balear de Especies Amenazadas y de Especial Protección, las Áreas Biológicas Críticas y el Consejo Asesor de Fauna y Flora de las Islas Baleares. También será necesario respetar la encina como especie a favorecer dentro del ámbito menorquín.

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 para su uso como agroturismo. El número de plazas proyectadas es de 24. La finca de Santa Ponsa tiene una superficie de 445.297 m² y constituye una explotación agraria preferente. La actividad agraria consiste principalmente en la producción de forraje y cría de vacuno.

2. Ubicación del proyecto: el agroturismo proyectado se ubica en la parcela 20 del polígono 8 del TM de Ferreries. Según el Plan Territorial de Menorca, el proyecto se ubica en suelo rústico, con la categoría de Área de Interés Agrario (AIA) y en suelo rústico protegido 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 Red Natura 2000 y no se encuentra ningún hábitat de interés comunitario, en el extremo suroeste de la parcela y a unos 480 m del agroturismo previsto se encuentra el LIC y ZEPA ES0000239 De Binigaus a Cala Mitjana.

El área de actuación se encuentra dentro de Zona de Alto Riesgo de Incendio (ZAR) en los bosques que rodean las edificaciones.

El área afectada por el proyecto se encuentra en una zona con riesgo de erosión bajo y fuera de áreas con riesgo de desprendimiento o de inundación.

En cuanto a la protección de las aguas subterráneas, la vulnerabilidad a la contaminación del acuífero es moderada y se encuentra fuera del perímetro de restricciones de los pozos de abastecimiento urbano.

Según la cuadrícula 1x1 con código 6873 del Bioatlas del visor IDEIB en el área afectada por el proyecto o en su entorno se podrían encontrar las especies catalogadas y/o amenazadas siguientes:

Taxon (Especie)	Nombre común (Especie)	Catalogado	Amenazado
Emys orbicularis	Galápago europeo	Sí	Sí
Hyla meridionalis	Ranita meridional	Sí	No
Testudo hermanni	Tortuga mediterránea	Sí	No
Rhamnus alaternus	Aladierno	Sí	No

En cuanto a la fauna y de acuerdo con el documento ambiental, las especies que se pueden ver afectadas por la implementación del proyecto son la tortuga mediterránea, de la cual se pueden observar ejemplares en la zona de estudio, y el milano real (*Milvus milvus*). En relación con la especie amenazada *Emys orbicularis* (galápago europeo) y de acuerdo con el documento ambiental, no se considera que el proyecto pueda afectar a esta especie, la cual habita preferentemente en las masas de escasa corriente y con vegetación abundante que le proporciona protección.

En cuanto al paisaje, toda la parcela se encuentra a la Unidad de Paisaje 18 (Barrancos y plataformas de Migjorn occidental). Según el informe del Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo, el entorno al proyecto es agroforestal, con grandes extensiones de cultivo en activo, intercaladas con bosques de pino carrasco (*Pinus halepensis*) o de acebuche (*Olea europaea* var. *sylvestris*) con pino carrasco, y con algunas antiguas parcelas de cultivo actualmente abandonadas. El relieve de la zona es suave. De acuerdo con el estudio de incidencia paisajística, se considera que las actuaciones proyectadas no afectarán el paisaje de manera significativa.

En la finca hay diferentes elementos del patrimonio arquitectónico y arqueológico que se tienen que conservar.

3. Características del potencial impacto: según el documento ambiental, durante las obras se producirán los impactos negativos siguientes: incremento del ruido; afectación a la calidad del aire; efectos sobre la edafología y geomorfología; riesgo de incendio; efectos sobre la vegetación natural; efectos sobre la fauna, pérdida de calidad visual, efectos sobre la calidad de vida y afectación al viario rural. Se prevé que los impactos generados durante la fase de ejecución serán temporales, reversibles, recuperables y compatibles, excepto el riesgo de incendio que se considera moderado. Entre los impactos positivos que se producirán durante la fase de ejecución se encuentran los efectos sobre la economía y la dotación de servicios.

En cuanto a la fase de explotación se producirán los impactos negativos siguientes: efectos sobre el agua subterránea, afectación a la calidad del aire y riesgo de incendio.

Se tienen que tener en cuenta los altos consumos de agua y energía derivados de la actividad agroturística. Dado que el agua y la energía son recursos limitados en las islas, es esencial racionalizar su consumo. En este sentido, en el documento ambiental se prevén medidas como son, entre otras, la recogida del agua pluvial, la implantación de tecnología que maximice la eficiencia en el consumo, la utilización de aguas grises y la obtención del 50% de la energía a partir de fuentes renovables.

Otro aspecto a considerar es que la actividad de agroturismo es complementaria de la actividad agraria por lo cual, no ha de haber instalaciones que no sean estrictamente necesarias como es el caso de la pista de tenis. Por lo tanto, es esencial minimizar la ocupación de los espacios exteriores y preservar en todo momento la condición rústica de los terrenos.

Entre los impactos positivos, se pueden destacar los efectos sobre la calidad de vida (incremento de ocupación y diversificación de la oferta turística) y sobre las infraestructuras.

Por otro lado, hay que destacar que uno de los aspectos más positivos del proyecto es que ayudará a conservar los elementos patrimoniales y a mantener la actividad agrícola de la finca.

Por lo tanto, considerando 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 así como las indicadas en el informe de impacto ambiental.

Conclusiones del informe de impacto ambiental

Primero: No sujetar a evaluación de impacto ambiental ordinaria el Proyecto de agroturismo en la finca de Santa Ponsa, a la parcela 20 del polígono 8 del término municipal de Ferreries, 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 al documento ambiental y las condiciones siguientes:

1. Se tiene que obtener la autorización del Servicio de Aguas Subterráneas para el uso y el volumen de agua del pozo existente en la finca Santa Ponsa para la actividad propuesta. En caso de que el cambio de uso no sea posible, el agua de consumo humano tendrá que provenir de camiones cuba u otra fuente de abastecimiento convenientemente autorizados.





2. Se tienen que colocar carteles perfectamente visibles que adviertan de la escasez del agua y de la necesidad de hacer un uso responsable
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 se tendrán que adaptar a lo establecido en el artículo 80 del Plan Hidrológico de las Islas Baleares vigente (Real Decreto 51/2019). Además, el sistema de depuración tendrá que disponer de un pretratamiento para la eliminación de óleos y grasas.
5. Las redes de agua potable y aguas pluviales tendrán que ser independientes.
6. Se tendrá que 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 cual se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas.
7. Se tienen que tener en cuenta las consideraciones realizadas por el Servicio de Patrimonio Histórico del Consell Insular de Menorca en su informe de fecha 3 de noviembre de 2020 como respuesta de la consulta a las administraciones públicas afectadas.
8. En cuanto al riesgo de erosión, se tiene que 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. No se podrá instalar la pista de tenis propuesta.
10. En cuanto a la prevención contra incendios forestales:
 - a) Se tiene que tener en cuenta la cartografía del IV Plan de Defensa Contra Incendios Forestales (PDCIF), aprobado por Decreto 22/2015, de fecha 17 de abril (BOIB n.º 056).
 - b) Es conveniente que en el certificado 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.
 - c) Las obras se realizarán preferentemente, siempre que sea posible fuera de la época de incendios, es decir, entre el 16 de octubre y el 30 de abril.
 - d) Durante la época de peligro de incendios, y en cualquier caso, cuando haya una emergencia, tiene que 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) La gestión de residuos vegetales generados se realizará de acuerdo con la normativa de prevención de incendios forestales vigente.
11. En cuanto a la gestión forestal:
 - a) En relación con el fomento de las buenas prácticas agropecuarias y forestales en la gestión de la vegetación de carácter forestal, se tiene que 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 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 exime de planificar las actuaciones en el proyecto.
 - b) En todo caso se tendrán que respetar las especies protegidas y catalogadas dentro del Catálogo Balear de Especies Amenazadas y de Especial Protección, las Áreas Biológicas Críticas y el Consejo Asesor de Fauna y Flora de las Islas Baleares. También será necesario respetar la encina como especie a favorecer dentro del ámbito menorquín.
12. En la fase de obras se tendrán que 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/
13. Se tiene que aprovechar al máximo la luz natural (uso de sensores de luz, colores claros en las habitaciones, etc.).
14. Se tienen que habilitar zonas dentro de los terrenos que utilicen ventilación natural, sombra de vegetación y evapotranspiración para conseguir el confort térmico.
15. Se tienen que instalar reductores del caudal de agua en grifos y duchas para reducir el consumo de agua caliente.
16. Se tienen que instalar puntos de recarga para vehículos eléctricos.
17. Se tienen que utilizar equipos de alumbrado interior y exterior eficientes y disponer de un sistema de control que permita ajustar el encendido en la ocupación real de la zona, así como un sistema de regulación que optimice el aprovechamiento de la luz natural. Además, el alumbrado tiene que respetar los criterios de Menorca en cuanto a destino Starlight.

18. Durante la fase de funcionamiento del agroturismo se tendrá que minimizar la producción de ruidos evitando en particular la amplificación de sonidos con altavoces, o aparatos similares, de elevada potencia, de forma 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.

19. Se tienen que incorporar mecanismos de tratamiento del agua que minimicen la necesidad de vaciar las piscinas y, si se tienen que vaciar, se tiene que aprovechar para regar las zonas ajardinadas o para limpiar espacios exteriores.

20. En cuanto a la protección de la Tortuga mediterránea (Testudo hermanni), hay que hacer una prospección previa a la entrada de la maquinaria pesada a zona, y retirar las tortugas que se detecten, depositándolas en parcelas anexas inalteradas con condiciones ambientales parecidas.

21. Se tienen que prever actuaciones de integración paisajística para el aparcamiento. En este sentido, se tendrá que sembrar vegetación autóctona de la zona alrededor del aparcamiento y no se podrá asfaltar.

22. El 50% de la energía necesaria para el funcionamiento de la actividad, se obtendrá mediante una instalación fotovoltaica, la cual se tendrá que poner en marcha antes de la apertura del agroturismo. Se tiene que priorizar el uso de terrenos de baja productividad agrícola para la instalación de los módulos fotovoltaicos de acuerdo con el punto 1 del artículo 118 de la Ley 3/2019, de 31 de enero, agraria de las Islas Baleares. Para minimizar el impacto visual, tendrá que haber una barrera vegetal alrededor de la instalación fotovoltaica con vegetación autóctona de la zona.

Se recomienda:

- Instalar un circuito separado de recogida para la futura reutilización de aguas grises condicionadas y tratadas, incluidas las de vaciado de piscinas y retrolavado de filtros, para los inodoros y para las instalaciones de riego siempre que se puedan cumplir los requisitos sanitarios correspondientes.
- Para disminuir las pérdidas de agua por evaporación, se tendría que utilizar un cobertor para la piscina, principalmente después de la temporada de baño.
- Aportar a los clientes vehículos alternativos como pueden ser las bicicletas para sus desplazamientos.
- El uso de sistemas freecooling y de recuperación de energía, si no fuera obligatorio, para aprovechar la capacidad de refrigeración del aire exterior para climatizar el edificio.
- Siempre que sea posible, los riegos destinados a minimizar la emisión de partículas a la atmósfera se hará con agua regenerada.
- Para evitar afectar las especies nidificantes del anexo I de la Directiva de aves se recomienda que las obras se realicen en el periodo comprendido entre septiembre y marzo y las actividades de desbroce entre septiembre y enero, sin perjuicio del plazo establecido en el punto 10.

Se recuerda que:

- El agua de consumo humano tiene que cumplir con la normativa de Salud Pública.
- Según lo establecido en su punto 1 del artículo 61 del PHIB, se tienen que instalar grifos electrónicos en los que la apertura y cierre se haga mediante sensores de presencia u otros sistemas que permitan un ahorro equivalente de agua.
- En cuanto a la gestión del agua pluvial, se tiene que cumplir lo establecido en el artículo 60.3 del PHIB 2019.
- Se tiene que realizar un mantenimiento periódico de los equipos de climatización y refrigeración para comprobar las posibles pérdidas de refrigerante.
- Se tiene que realizar un mantenimiento periódico de las calderas.
- Se tienen que cumplir las medidas de autoprotección en zonas de interfaz urbano-forestal indicadas en el anexo 1 del informe del Servicio de Gestión forestal y Protección del Suelo.
- Antes de su apertura, se tiene que presentar la declaración responsable de inicio de actividad turística y solicitar su inscripción en el Registro Insular de empresas, actividades y establecimientos turísticos.

Segundo. Se publicará el presente informe ambiental en el Boletín Oficial de las Islas Baleares, de acuerdo con lo que dispone 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 que dispone 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, si se tercia, sean procedentes en la vía administrativa o judicial ante el acto de autorización del proyecto, de acuerdo con lo que dispone el 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, especialmente los que correspondan en materia agraria.

Palma, 8 de febrero de 2021

El presidente de la CMAIB

Antoni Alorda Vilarrubias

