

## Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

### ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y TERRITORIO

#### **4130** *Acuerdo del Pleno de la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares sobre el agroturismo en s'Hort de sa Font Santa, TM Ciutadella (63A/2020)*

En relación con el asunto de referencia, y de acuerdo con lo establecido en el artículo 41.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se publica el Acuerdo del Pleno de la CMAIB, en sesión de 28 de abril de 2022,

#### **DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL**

El proyecto objeto de la presente propuesta de informe se tramita por el procedimiento de evaluación ambiental ordinaria según el grupo 10 (Proyectos en espacios naturales protegidos) apartado 8 (Proyectos de urbanizaciones e instalaciones hoteleras fuera de las zonas urbanas y construcciones asociadas) del anexo I de proyectos sometidos a EIA ordinaria del Decreto Legislativo 1/2020, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Islas Baleares.

Por otro lado, la ley estatal Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental incluye a las instalaciones hoteleras en suelo no urbanizable como proyectos sometidos a EIA ordinaria en su Anexo I, Grupo 9, Apartado 10 cuando se desarrollen en Espacios Naturales Protegidos, Red Natura 2000 y Áreas protegidas por instrumentos internacionales según la regulación de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

El proyecto sigue el procedimiento ordinario de evaluación de impacto ambiental de la sección 1ª del Capítulo II de evaluación de impacto ambiental de proyectos del Título II de evaluación ambiental de la ley estatal, Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental para la emisión de la presente propuesta de informe de impacto ambiental que nos ocupa.

#### **1. Información del proyecto: objeto, ubicación y descripción**

La zona de estudio es la finca s'Hort de Sa Font Santa de la Vall, en la parcela 24 del polígono 8 de Ciutadella, limita con el mar al norte, la finca de Algaiarens al este, la finca Almudaina al sur y la finca Font Santa y Algaiarens al Oeste. Se trata de la reforma y el cambio de uso de dos edificios existentes en la finca: la vivienda principal (las casas) y el establo. Los edificios reformados pasarán a ser alojamientos turísticos en la modalidad de agroturismo.

Un primer edificio de 182 m<sup>2</sup> de uso residencial del año de construcción de 1890 (según el catastro) y que está formado por dos viviendas de 48 y 33 m<sup>2</sup> y tres almacenes de 40, 45 y 16 m<sup>2</sup>. Y un segundo edificio de 312 m<sup>2</sup> de uso principal agrario y del año de construcción 1989 (según el catastro).

Según el proyecto básico, el hotel tendrá 9 unidades de alojamiento (18 plazas), repartidas de la siguiente manera: 8 plazas en el conjunto de las casas (4 unidades de alojamiento UA) y 8 plazas en el establo (4 unidades de alojamiento) y 2 plazas en la ampliación aneja (1 unidad de alojamiento). Además, se prevé la construcción de una piscina 72 m<sup>2</sup> de espejo de agua.

Se trata también de la construcción de otro nuevo edificio agrícola que ocupará una superficie de 102,58 m<sup>2</sup> rodeado de un patio pavimentado alrededor del mismo. En total el nuevo edificio agrícola y el patio pavimentado ocuparán una superficie de 341, 52 m<sup>2</sup> para guardar maquinaria, y también como almacén y como alberca sepultada.

El proyecto básico de reforma de la casa y establo y construcción de piscina para el cambio de uso agroturismo, visado por el colegio oficial de arquitectos de las Islas Baleares 12/00829/18 de día 26 de junio de 2018, plantea las siguientes intervenciones:

- Casa
- Eliminación de dos cuerpos añadidos
- Ampliación de la planta piso
- Modificación de las aperturas existentes y realización de nuevas en las fachadas excepto en la del oeste que se mantiene en la configuración actual.
- Construcción de un horno de pan nuevo, al estilo de los tradicionales
- Aumento de la altura de la cubierta
- Tratamiento de los muros exteriores con mortero de cal





Reconstrucción de la caseta de piedra seca de al lado de la noria  
Establo  
Demolición cuerpos añadidos en los laterales oeste y este  
Nuevo volumen con el que enlaza.  
Apertura de una nueva portalada con arco en la fachada sur con las mismas características que las existentes  
Murs exteriores de piedra vista con tratamiento hidrófugo  
Pérgola  
Barbacoa

En los dos edificios se cambian las cubiertas inclinadas de tejas árabes con instalación de aislamiento, que también se pone en las paredes, nuevos pavimentos, nuevas instalaciones de fontanería, saneamiento, nuevos baños y cocinas. Nueva instalación eléctrica con placas fotovoltaicas y paneles solares para agua caliente sanitaria.

Nuevo edificio (102,58 m<sup>2</sup>)  
Almacén  
Baño  
Aljibe soterrado

La finca tiene 143,536 ha y está situada en Suelo Rústico Protegido como Área Natural de Especial Interés (ANEI) y con una gran parte de Alto Nivel de Protección "Encinar" (AANP), también suelo rústico protegido en la categoría de APR de erosión y riesgo de incendios, la parcela se encuentra en Red Natura 2000 LIC y ZEPA ES5310113 La Vall y la evaluación de repercusiones en este espacio se produce en el procedimiento de evaluación de impacto ambiental.

El objeto principal de la explotación agraria es el cultivo de cereales y forraje para el pasto de rebaño vacuno. El resto de la finca es terreno forestal. Tiene un rebaño de 25 cabezas de vacuno. La Unidad de Trabajo Agrario que genera la explotación es de 1,024 UTA y tiene previsto generar en el futuro 1,58 UTA según las previsiones de la memoria agronómica complementaria. También se quieren instalar 72 paneles solares de 2 m<sup>2</sup> cada uno, un aerogenerador, sin indicar las características, así como un grupo electrógeno de apoyo.

El suministro de agua provendrá de un pozo existente (pendiente de legalización) y de la recogida de pluviales del edificio agrícola, todo ello llenará un aljibe de 63 m<sup>3</sup> desde el que se distribuirá el agua en todos los edificios previo procedimiento de descalcificación y cloración. Finalmente, el tratamiento de las aguas residuales se hará mediante un sistema de depuración autónomo consistente en un equipo de oxidación total y un sistema de infiltración mediante filtro verde.

El EIA describe la alternativa 0 como la no realización del proyecto y dice que desde el punto de vista ambiental es la que menos impacto supone. Las alternativas que incluye el EIA son tres. En la alternativa 1 los edificios mantienen la forma, estructura y volumen. La piscina y el edificio agrícola cambian de ubicación, la piscina junto al encinar y el parque fotovoltaico y el edificio agrícola más cerca del Torrente de sa Vall. En la alternativa 2, los edificios también mantienen la forma, estructura y volumen. La piscina y el edificio agrícola cambian de ubicación, la piscina junto al Torrente de sa Vall el edificio agrícola más cerca del encinar y el parque fotovoltaico. La alternativa 3 es la elegida y la que según el documento ambiental genera menos impactos.

El EIA contiene varios anexos, de dotación de servicios e instalaciones para la puesta en marcha del agroturismo, estudio de evaluación de repercusiones ambientales, presupuesto y medidas, etc.

## 2. Elementos ambientales significativos del entorno al proyecto

La finca Hort de la Font Santa tiene 143,54 ha, de las que, y según el SIGPAC, 97,27 ha son forestales y 35,62 ha son tierras cultivables en seco. El entorno de la zona es agroforestal, con bosques de pino carrasco (*Pinus halepensis*) y encinas (*Quercus ilex*) y con parcelas de cultivos en activo. La finca está dentro de la ANEI Me-2 y se encuentra localizada en el ámbito del LIC ES5310113 / ZEPA ES0000230 La Vall. La calidad e importancia de este lugar Red Natura responde, por un lado, a la nidificación de numerosas especies del Anexo I de la Directiva 2009/147/CE, de noviembre, relativa a la conservación de las aves silvestres (Directiva aves), y, por otro lado, a la singularidad, extensión y excepcional estado de conservación de algunos de sus hábitats. Especialmente relevante es la nidificación en los acantilados costeros del águila pescadora (*Pandion haliaetus*) así como la nidificación y uso de la zona interior por parte del milano real (*Milvus milvus*). En la finca, que tiene una calidad ambiental extraordinaria, nidifica, desde el año 2019, una pareja de milanos y dispone de multitud de zonas aptas para la nidificación de un elevado número de otras aves protegidas y/o de interés comunitario. Uno de los aspectos ecológicos claves y esenciales del LIC y ZEPA es el mantenimiento del mosaico agroforestal, en particular la continuidad de la actividad agroganadera.

La parcela tiene una parte próxima a la línea de costa con peñascos expuestos a la acción del mar colonizados por comunidades de vegetación halófila litoral, la asociación de *Launaetum cervicornis* y por comunidades de *Chritmo - Limonienion* hábitats naturales de interés comunitario catalogados con el código HIC 1240, 5320 y 5330. Después, la parcela tiene una parte con bosques de encinares con pino

carrasco y marinas arborescentes con la asociación Ampelodesmo –Ericetum scopariae. Junto al torrente “riuet de s'illot” (Torrente de sa Vall) hay vegetación de seto de torrente con el hábitat Rubo ulmifolii – Crataegetum brevispinae, Hyperico perfoliati – Brachypodietum phoenicoidis, Tamaricion africanae (92D0).

El modelo de combustible del entorno de las casas de s'hort y el establo es mayoritariamente el 1 en las zonas cultivadas y el 7 en bosques de mezcla de coníferas, chaparral y frondosas autóctonas así como pinar con pino carrasco y encinar y modelo combustible 6 más cerca del mar. Forma parte de los encinares protegidos según el Decreto 130/2001, de 23 noviembre, y se encuentra clasificada dentro de Zona de Alto Riesgo de Incendios (ZAR), según el IV Plan 2015 a 2024 de riesgo de incendios forestal en Baleares.

La zona de estudio se encuentra sobre la masa de agua 19NM01 Ferreries - Caballería sin acuífero importante. El lugar está dentro de la Unidad de Paisaje número 9 del PTI de la “Tramuntana montañosa sobre el Triásico” definido por el contraste entre marinas y sectores de cultivos.

El material geológico de la parcela es una pequeña parte del cuaternario de depósitos aluviales y coluviales (Limos, arcillas y grabas) y eolianitas (calcarenitas o marino) y la gran mayoría es del triásico inferior, facies Buntsandstein del tipo permotrias de greses y lutites rojas. Arenisca silícica con limos y arcillas rojas correspondientes a una sedimentación de tipo fluvial con gran desarrollo de las estructuras sedimentarias.

### 3. Tramitación (Resultados de la exposición pública)

El Consell de Menorca, que tiene que efectuar la declaración de interés general somete el expediente al trámite de información pública (IP) y requiere la emisión de informes a los organismos interesados y a las administraciones afectadas. La Resolución de Red Natura 2000 de fecha 08/01/2020 del director general de Espacios Naturales y Biodiversidad informa que el proyecto se encuentra sujeto a evaluación ambiental y que la evaluación de repercusiones ambientales se hará dentro del procedimiento de EIA y que se tiene que iniciar la tramitación en la CMAIB.

La Dirección Insular de Ordenación Territorial del Consell Insular de Menorca solicitó informes a las siguientes administraciones:

- Consell de Menorca (CIME):

- + Departamento de Cultura, Educación, Juventud y Deportes -Servicio de Patrimonio Histórico
- + Departamento de Ordenación Turística
- + Dirección Insular de Economía - Servicio de Agricultura

- Gobierno de las Islas Baleares (GOIB):

- + D.G. de Espacios Naturales y Biodiversidad de la Consejería de Medio Ambiente y Territorio:
  - \* Servicio de Planificación al Medio natural
  - \* Servicio de Protección de Especies
- + D.G. Recursos Hídricos de la Consejería de Medio Ambiente y Territorio:
  - \* Servicio de Estudios y Planificación
  - \* Servicio de Gestión del Dominio Público Hidráulico

- Ayuntamiento de Ciutadella

A día de hoy los informes que constan en el expediente que se han solicitado durante el periodo de exposición pública, son los siguientes:

#### - Informe del Servicio de Patrimonio (Consell de Menorca)

El Servicio de Patrimonio Histórico (04/12/2019) realizó un informe técnico con varios apartados, antecedentes, fundamentos del derecho, una serie de consideraciones técnicas. Concluye que recomienda informar favorablemente la declaración de interés general para el agroturismo de s'Hort de sa Font Santa con la condición que el proyecto ejecutivo incorpore una serie de prescripciones.

Considerando este informe el Departamento de Cultura, Educación Juventud y Deportes del Consell Insular de Menorca resuelve informar favorablemente mediante la resolución número 88 de 05/12/2019 con la condición que el proyecto ejecutivo incorpore las siete prescripciones de la conclusión del informe del servicio de Patrimonio Histórico.

**- Informe del Servicio de Protección de Especies (D.G. de Espacios y Biodiversidad de la Consejería de Medio Ambiente y Territorio del GOIB)**

La técnica del SPE con el visto bueno del jefe de servicio emite un informe con fecha 10/01/2020 en el que se informa favorablemente el proyecto con un condicionante sobre las especies de flora protegida en las zonas de acopio de materiales y el paso de maquinaria.

**- Informe del Servicio de Planificación al Medio natural (SPMN) en lo referente al proyecto dentro de la LIC y ZEPA ES5310113 La Vall.**

Realizado en fecha 18/08/2020 por el técnico del servicio con el visto bueno de la jefa de sección IX. El informe incluye unos antecedentes, la descripción del proyecto, catorce consideraciones técnicas en relación con los espacios de la Red Natura 2000 y unas conclusiones. Finaliza especificando que siempre que se cumplan determinadas medidas adicionales a la EIA no se prevé que este proyecto pueda causar perjuicio a la integridad del LIC y ZEPA ES5310113 La Vall. Informa favorablemente el proyecto en el ámbito del LIC y ZEPA siempre que se cumplan una serie de condicionantes.

**- Servicio de Gestión del Dominio Público Hidráulico- Aguas Superficiales (D.G. de Recursos Hídricos de la Consejería de Medio Ambiente y Territorio del GOIB)**

En fecha 10/09/2020 el jefe de negociado VII con el visto bueno del jefe del Servicio de Aguas Superficiales emite un informe en el que se incluyen antecedentes, datos del proyecto, fundamentos del derecho, cuatro consideraciones técnicas y unas conclusiones. Concluye el informe con "A los efectos del artículo 37 de la Ley 6/1997 de 8 de julio, del suelo rústico de las Islas Baleares se informan favorablemente las obras, actividades y usos presentes de acuerdo con la LA, el RDPH y el PHIB vigentes, en cuanto al Dominio Público Hidráulico de las aguas superficiales, en las zonas de protección (servidumbre y policía) y en zonas inundables o potencialmente inundables."

**- Servicio de Agricultura (Consell Insular de Menorca)**

El informe del técnico agrícola del CIM con fecha 30/07/2020 consta de antecedentes, fundamentos del derecho y del cuerpo del informe propiamente dicho en el que se hace una descripción del proyecto y una serie de consideraciones respecto a la titularidad del agroturismo, la necesidad que la explotación sea preferente, sobre los edificios incluidos en la explotación y sobre la justificación agronómica de la nueva construcción y sus instalaciones. Finalmente, como conclusión dice que para que el Servicio de Agricultura pueda emitir informe favorable se tienen que solucionar una serie de puntos.

**- Servicio de Gestión de Aguas Subterráneas (D.G. de Recursos Hídricos de la Consejería de Medio Ambiente y Territorio del GOIB)**

En fecha 12/07/2021 la jefa de negociado de Aguas Subterráneas emite un informe en el que se incluyen antecedentes, consideraciones y conclusiones. Menciona que la tramitación del expediente no se encuentra concluida, pero una vez revisada la documentación y de acuerdo con la normativa aplicable, se puede concluir que la tramitación podrá ser favorable, previos trámites oportunos que es un informe favorable (y preceptivo) de sanidad entre otros trámites. Concluye que consta la solicitud de sondeo para el aprovechamiento de aguas subterráneas para usos de regadío, que se encuentra en tramitación y actualmente no resuelta. No consta ninguna petición para uso de agroturismo. De acuerdo con la normativa aplicable se podría tramitar un aprovechamiento de aguas subterráneas para usos de agroturismo, siempre que se obtenga informe favorable de sanidad, que es preceptivo para poder autorizar el aprovechamiento.

**- Informe del Servicio de Ordenación Turística (Consell de Menorca)**

El Servicio de Ordenación Turística (25/11/2021) realizó un informe técnico con varios apartados, I. Antecedentes, II. Análisis del proyecto, III. Normativa de aplicación e IV Informe.

Concluye que se emite un informe favorable sobre la viabilidad técnica con relación a la normativa turística del proyecto básico de reforma de vivienda y establo y nueva piscina para cambio de uso a alojamiento de agroturismo.

**- Servicio de Agricultura (Consell Insular de Menorca)**

El informe del técnico agrícola del CIM con fecha 17/03/2022 consta de antecedentes, fundamentos del derecho y una parte del informe sobre deficiencias en el que hay cuatro apartados con una serie de consideraciones. La primera sobre el promotor, la segunda sobre la inscripción como explotación preferente en el Registro Insular Agrario (RIA) de Menorca, la tercera justificación que la parcela catastral 07015A00800024, las edificaciones agrícolas y la vivienda de la finca Hort de sa Font Santa forman parte de la explotación Hort de sa Font Santa SRM, la cuarta sobre la justificación que la función del edificio de nueva planta es únicamente agrícola. Finalmente, como conclusión dice que para que el Servicio de Agricultura pueda emitir informe favorable en esta declaración de interés general se tiene que incluir una serie de documentación en el expediente.

El certificado de exposición pública del Consell Insular de Menorca especifica el plazo de IP, desde 09/12/2019 hasta el día 28/01/2020, e indica que, dentro de este plazo, se presentaron alegaciones del Grupo Balear de Ornitología y Defensa de la Naturaleza, sección insular de Menorca y el particular Josep Triay Vidal.

**- Escrito de alegaciones de GOB Menorca RE n.º 32518 de fecha 17/12/2019.**

El escrito de alegaciones hace referencia al requisito de vinculación agraria indicando que en el expediente no se demuestra la condición de preferente siendo este un requisito para la actividad. Sobre los edificios pide que se compruebe el nivel de significación que tiene la actividad agraria y en relación con las ampliaciones comprobar el cumplimiento de la Ley agraria. Respecto al Decreto 39/2015 apuntan que solo los titulares de la explotación pueden llevar a cabo la actividad y según la información del proyecto sometido a exposición pública el propietario de los terrenos no se demuestra que sea el titular de la explotación agraria.

**- Escrito de alegaciones de Josep Triay Vidal RE n.º 1501 de fecha 24/01/2020.**

El escrito de alegaciones solicita que se tengan en cuenta y contiene cuatro puntos. El primero hace referencia al suelo rústico de alto nivel de protección y la comunidad faunística representativa y la carencia de referencia al proyecto sobre la masificación de la zona de la Vall y el punto privilegiado en el centro de la Vall donde está la finca objeto del proyecto. En segundo lugar, hace referencia a las construcciones y la descripción que hace el proyecto sobre su estado de conservación. En tercer lugar, hace mención de los recursos hídricos y el saneamiento, así como del Torrente de la Vall/Bassa de la playa des Bot. Finalmente, en cuarto lugar, finaliza indicando que la propuesta no se plantea para renovar y hacer eficiente la actividad agrícola sino para la oportunidad de las rentas turísticas y la ubicación privilegiada de los inmuebles en uno de los mejores espacios naturales de la Isla.

**DOCUMENTACIÓN ENVIADA POR EL PROMOTOR PARA ENMENDAR DEFICIENCIAS**

- Memoria agronómica complementaria Febrero 2022
- Memoria agronómica para la justificación de la necesidad de agua de la finca agrícola Febrero 2022
- Escritura de constitución de sociedad de responsabilidad limitada denominada GESHORT S.L. (1475) a 04/12/2020
- Contrato de Sociedad Rural Menorquina cambio de socio titular.
- Explotación registrada con el n.º 18929 como explotación general con la solicitud de alta en el Registro General de Explotaciones Agrarias de las Islas como Preferente realizada el 24/01/2022.
- Poder apud con fecha 21/12/2020.
- Solicitud de D. Antonio Roca Martínez en contestación a las deficiencias detectadas por el técnico agrícola del Consell de Menorca.

**Consideraciones técnicas**

1.- La modalidad turística “agroturismo” está contemplada como actividad complementaria en la Ley 3/2019, de 31 de enero, agraria de las Islas Baleares en los artículos 95 y 96. La matriz de usos de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Islas Baleares y medidas tributarias considera que se trata de actividades complementarias, y como tal, es un uso condicionado según el PTI de Menorca en Área Natural de Especial Interés, por lo tanto, está sujeto a la declaración de interés general según el artículo 26.1 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Islas Baleares.

2.- La matriz de usos del suelo rústico del PTI Menorca para ANEI considera los agroturismos como actividad complementaria condicionada a qué sea sobre edificaciones existentes. Según la Ley 8/2012, de 9 de julio, de turismo de las Islas Baleares: “Agroturismos: son los establecimientos que prestan el servicio de alojamiento turístico y están ubicados en edificaciones construidas antes del 1 de enero de 1960, situadas en suelo rústico y en una finca o fincas que tengan una superficie mínima de terreno de 21.000 m<sup>2</sup> y que constituyan una explotación agraria, ganadera o forestal preferente.”

3.- La NTT dice en el artículo 35.3 los agroturismos respetarán lo que se dispone en el artículo 43 y 44.1 de la ley de turismo de las Islas Baleares y cumplirán, además, las condiciones siguientes: a) “El agroturismo y el hotel rural tienen que constituirse sobre una explotación agraria, ganadera o forestal en funcionamiento efectivo, según un certificado expedido por la consejería competente, que permita el mantenimiento del paisaje y la conservación del medio natural y rural como requisito indispensable para la obtención la licencia de apertura”.

4.- La finca tiene 143,536 ha y está situada en Suelo Rústico Protegido como Área Natural de Especial Interés (ANEI) y con una gran parte de Alto Nivel de Protección “Encinar” (AANP), también suelo rústico protegido en la categoría de APR de erosión y riesgo de incendios, la parcela se encuentra en Red Natura 2000 LIC y ZEPA ES5310113 La Vall y la evaluación de repercusiones de este espacio se produce en el procedimiento evaluación de impacto ambiental.

5.- El informe del técnico agrícola con fecha 30/07/2020 del Servicio de Agricultura del Consell de Menorca en relación con la titularidad del agroturismo especifica que la explotación agraria y el agroturismo tienen que tener el mismo titular. Según la documentación que consta en el momento de la redacción del informe, la entidad “Hort de Sa Font Santa SRM” es una sociedad compuesta por dos socios, un titular que aporta las tierras, gracias a un contrato de arrendamiento hecho con el propietario, y una socia cultivadora. El promotor y propietario de la





finca no es ninguno de estos dos socios y no forma parte de la SRM. Además, cita el contenido íntegro del artículo 95 de la Ley 3/2019, de 31 de enero, agraria de las Islas Baleares del capítulo III de actividades complementarias agroturísticas y de agricultura de ocio. En referencia a esta disposición el artículo finaliza de la siguiente manera: “En coherencia con el carácter complementario de estas actividades, las rentas que generen se tienen que integrar en los resultados de la explotación agraria preferente y, por lo tanto, en caso de que el titular sea cualquiera de las formas asociativas contempladas en el artículo 5.t.3 de esta ley, los beneficios se tienen que atribuir a los socios en proporción a su participación”. En este caso la Sociedad Rural Menorquina que figura en este apartado del artículo.

6.- El informe del técnico agrícola con fecha 30/07/2020 del Servicio de Agricultura del Consell de Menorca en relación con la necesidad que la explotación sea preferente cita el artículo 93 de actividades complementarias de la Ley 3/2019, de 31 de enero, agraria de las Islas Baleares y la disposición adicional decimocuarta de la Ley 12/2017 de 29 de diciembre de Urbanismo de las Islas Baleares que especifican que la actividad complementaria de agroturismos solo se puede llevar a cabo en explotaciones catalogadas como preferentes. Según el informe cumple con las condiciones pero en el Registro de Explotaciones Agrarias de Menorca, la explotación aparece inscrita como explotación general y no como preferente y según la ley agraria vigente la inscripción al registro respectivo (art.12.2) es un requisito indispensable para el inicio y ejercicio de las actividades agraria y complementaria.

7.- El informe del técnico agrícola con fecha 30/07/2020 del Servicio de Agricultura del Consell de Menorca en relación con los edificios incluidos en la explotación piden la aclaración sobre si “ses cases de s'Hort” forman parte de la explotación Hort de Sa Font Santa SRM, puesto que en las parcelas mencionadas solo hay una edificación de 312 m<sup>2</sup> que es el establo. Además, según el contrato de arrendamiento hecho entre Squella y Capó:

“Primero. Finca. La parte arrendadora arrienda a la parte arrendataria la finca descrita anteriormente HORT DE SA FONT SANTA, comprensiva del polígono VII parcela 21 (sic) y polígono VIII parcela 24 del Catastro de Rústica, referencia catastrales 07015A007000810000OB y 07015A008000240000OY, incluyéndose el establo y edificaciones agrícolas y excluyéndose del arrendamiento la vivienda, tanto del payés como del propietario (...)”

8.- El informe del técnico agrícola con fecha 30/07/2020 del Servicio de Agricultura del Consell de Menorca en relación con la justificación agronómica de la nueva construcción y sus instalaciones piden una explicación sobre la justificación del cambio de uso del establo y la necesidad de construcción de un nuevo edificio para la explotación agrícola a causa de la diversificación de cultivos que consiste en 2800 m<sup>2</sup> de frutales y no dice nada sobre la huerta para la producción de verdura. Respecto a las necesidades hídricas solo han justificado las instalaciones vinculadas al uso de agroturismo y no se aclara si el pozo tiene autorización o concesión, de qué dotación de agua se dispondrá, o qué uso o destino autorizado tendrá el agua del pozo (uso regadío, ganadería, doméstico, huerto pequeño, turístico, etc) siendo información imprescindible para saber qué cultivos se pueden regar, qué superficie y cómo será la diversificación de los cultivos. Respecto a la ubicación de la piscina señalan que se comparte con la plantación de frutales. Finalmente, respecto a la introducción de nuevos cultivos que precisan riego indica que se tiene que tener en cuenta que según el artículo 33.2 de la Normativa del Plan Especial de Protección de la ANEI Me 2 “La Vall” de Menorca: “En los territorios comprendidos dentro de las unidades de cultivo en el plan no se permite la transformación de los cultivos extensivos actuales de secano en regadío, excepto cuando este se produce gracias a la reutilización de aguas depuradas.”

9.- El informe del técnico agrícola con fecha 17/03/2022 del Servicio de Agricultura del Consell de Menorca en relación con el Promotor indica que el artículo 3.1 del Decreto 39/2015 establece que las actividades agroturísticas solo las pueden llevar a cabo titulares de una explotación agraria preferente. La titular de la explotación s'Hort de Sa Font Santa SRM y hasta ahora el expediente NUI 16/2019 consta como promotor el Sr. Ricardo Squella Duque de Estrada.

10.- El informe del técnico agrícola con fecha 17/03/2022 del Servicio de Agricultura del Consell de Menorca en relación con la Inscripción como explotación preferente en el Registro Insular Agrario (RIA) de Menorca indica que:

“El artículo 93 de la Ley agraria únicamente se puede llevar a cabo en explotaciones catalogadas como preferentes. Hoy en día, Hort de Sa Font Santa SRM consta inscrita en el RIA con el n.º 18929. Está catalogada como explotación general, y no como preferente.”

11.- El informe del técnico agrícola con fecha 17/03/2022 del Servicio de Agricultura del Consell de Menorca en relación con la Justificación que la parcela catastral 07015A00800024, las edificaciones agrícolas y la vivienda de la finca Hort de Sa Font Santa SRM indica que:

“En consonancia con los puntos anteriores y según el artículo 5.1.q) de la ley 3/2019, para que pueda implantarse un agroturismo en la vivienda de la finca, la vivienda tiene que considerarse un elemento de la explotación, y el aprovechamiento y la utilización del inmueble tiene que corresponder al titular de la explotación, es decir, a la sociedad Hort de Sa Font Santa SRM.

En la escritura de constitución de la sociedad denominada “Geshort SL” (socio titular de Hort de Sa Font Santa SRM desde el contrato de fecha 31/12/2021) consta que la finca que aporta el Sr. Squella es la parcela 81 del polígono 7 de Ciutadella, de referencia catastral 07015\*007000810000OB. Esta parcela no se corresponde con la parcela donde se prevé instalar el agroturismo.

Por otro lado, hoy en día, en el RIA consta como base territorial de la explotación Hort de sa Font Santa SRM el conjunto de recintos

SIGPAC 1, 4, 6, 24, 48, 49, 50 y 51 de la parcela 24 del polígono 8. Según la memoria agronómica, la vivienda, el establo y la zona 1 de frutales se localizan en los recintos 16 y 46, y la zona 2 de los frutales en el recinto 11. Pero los recintos, 11, 16 y 46 no están incluidos en la base territorial de Hort de Sa Font Santa SRM que consta en el RIA.”

Por lo tanto, entre otras cuestiones la parcela de Geshort S.L. no es la parcela donde se prevé instalar el agroturismo y los recintos de la ampliación de la actividad agrícola con frutales no están en la SRM que consta en el registro.

12.- Según la Ley 8/2012, de 9 de julio, de turismo de las Islas Baleares:

“Agroturismos: son los establecimientos que prestan el servicio de alojamiento turístico y ubicados en edificaciones construidas antes del 1 de enero de 1960, situadas en suelo rústico y que disponen de una finca o fincas que tengan una superficie mínima de terreno de 21.000 m<sup>2</sup> y que constituyan una explotación agraria, ganadera o forestal preferente.”

El informe del Servicio de Ordenación Turística con fecha 25/11/2021 del Consell de Menorca en relación con el apartado II. Análisis del proyecto indica que:

“Las parcelas catastrales que forman la finca donde se desarrollará la implantación del agroturismo son las siguientes:

07015A008000240000OY –según catastro - edificación con uso agrario de 312 m<sup>2</sup> es del año 1989  
000100200EE83A0001QJ- según catastro- Vivienda de 182 m<sup>2</sup> es del año 1890.”

En cambio, en el apartado IV. Informe dice:

“De acuerdo con la consulta de datos espaciales del IDE Menorca con las fotos aéreas del año 1956, se comprueba que el edificio principal y el establo son construcciones existentes en 1956.”

Según el “Proyecto básico de reforma de la vivienda, el establo y la nueva piscina para el cambio de uso a alojamiento de agroturismo” sellado 12/00829/18 en el apartado de antecedentes y condiciones de partida dice:

“La existencia del huerto y sus construcciones ya queda descrita a finales del s.XIX en el “Die Balearen”. En la fotografía aérea de 1956 aparecen las construcciones principales, caminos de acceso y linderos actuales. Las diferentes construcciones, como sus anexos, ya aparecen en su estado actual en la planimetría de 1984 que sirve de base para el vigente PGOU de Ciutadella y en la ortofoto de 1989.”

El informe del Servicio de Ordenación Turística del Consell de Menorca en relación con el apartado IV. Informe indica que el contenido de la disposición adicional segunda (superficie construida) que establece que tiene que ser igual o superior al 50% de la superficie total construida que se dedica al uso principal de la actividad de alojamiento. Repite que de acuerdo con el IDE Menorca el edificio principal y el establo son construcciones existentes en 1956 y especifica que el edificio principal tiene una superficie construida de 219,57 m<sup>2</sup> y el establo 237, 80 m<sup>2</sup> haciendo un total de 457,37 m<sup>2</sup> y según el proyecto presentado la superficie que se dedica a la actividad turística es de 523,25 m<sup>2</sup>. Concluye que el 87,41% de la superficie que se dedica a la actividad de alojamiento fue construida antes del 1 de enero de 1960 cumpliendo con la condición establecida por la disposición adicional segunda del Decreto 39/2015.

Según la memoria, las casas de s'hort tienen una superficie construida actual de 229,40 m<sup>2</sup> y tendrán una superficie final de 219, 57 m<sup>2</sup> y el establo tiene una superficie construida de 315,45 m<sup>2</sup> y tendrá una superficie de 303,68 m<sup>2</sup> que suman 523,25 m<sup>2</sup>.

La piscina tendrá una lámina de agua de 72 m<sup>2</sup> y tendrá un pavimento alrededor de la misma que junto con el área de la lámina de agua hace 216 m<sup>2</sup>.

13.- Según el artículo 96 de la Ley 3/2019, de 31 de enero, agraria de las Islas Baleares las actividades agroturísticas solo se podrán llevar a cabo en edificaciones legalmente existentes que se podrán reformar pero no ampliar para albergar la nueva actividad. El proyecto incluye la incorporación de un nuevo cuerpo de edificación para la actividad agrícola, también incluye la demolición de dos zonas anexas al establo, y según los datos del proyecto no supondrá un incremento de volumen.

Según el informe del técnico agrícola con fecha 17/03/2022 del Servicio de Agricultura del Consell de Menorca en relación con la justificación que la función del edificio de nueva planta es únicamente agrícola indica:

“De acuerdo con el artículo 96 de la Ley 1/2019, el ejercicio de la actividad complementaria de agroturismo solo puede tener lugar en edificaciones existentes. De este modo, el nuevo edificio agrícola no puede incluir instalaciones en el servicio del agroturismo, de la piscina o de los jardines, como caldera, descalcificadores o sistemas de cloración de agua. Estas instalaciones vinculadas al funcionamiento del establecimiento turístico tendrían que proyectarse en construcciones ya existentes en la parcela, como el establo o la vivienda.

De acuerdo con el artículo 112.1.b de la Ley 3/2019, la adecuación de las edificaciones al desarrollo efectivo de la actividad se tiene que limitar a la que sea necesaria. En la memoria agronómica se dice que la parte del edificio es necesaria para el cultivo de frutales,

concretamente como almacén de materiales relacionados con la cosecha de la fruta. Hoy en día, no se ha hecho ninguna plantación de frutales en la explotación.”

Según el documento ambiental, en el apartado 6.2.1 de fase de ejecución (pág: 45) la nueva construcción de edificio agrícola acogerá la lavandería entre otros servicios.

14.- La zona donde están situados los edificios se encuentra en una parte de la parcela muy próxima a la zona con riesgo de incendio muy alto que es AANP. Allí, junto al bosque con riesgo de incendio muy alto se ha proyectado el parque fotovoltaico de 72 paneles de 2m<sup>2</sup> cada uno y el aerogenerador. La situación del grupo electrógeno de apoyo no está localizada en los planos. Según el documento anejo de dotación de servicios no se instalarán bocas de incendio, puesto que la superficie de los edificios es inferior a 1000 m<sup>2</sup> y no se instalarán hidrantes, puesto que la superficie de los edificios destinada a residencial público es inferior a 2000 m<sup>2</sup>.

15.- El Servicio de Planificación del Medio natural (SPMN) en sus consideraciones técnicas en relación con los espacios de la RN2000, en la número 12, indica que:

“los aerogeneradores pueden suponer una amenaza para las aves y quirópteros del lugar, por lo tanto, en ningún caso se tiene que permitir su instalación”.

“en cuanto al grupo electrógeno habría que especificar las características técnicas, el impacto acústico que puede producir y las medidas protectoras que se adoptarán para minimizarlo”.

En este sentido, mientras no se aporte esta documentación no se tendría que permitir la instalación de este grupo electrógeno. Finalmente, en las conclusiones informa favorablemente con el condicionante que en el caso de querer perseverar en la instalación se tendrán que evaluar los impactos.

16.- Según la documentación presentada, la finca no cuenta con suministro eléctrico a pie de parcela, pero no será necesaria la instalación de nuevos tendidos, puesto que se ha previsto dotarla de una instalación completa de energía eléctrica renovable. El suministro eléctrico se realizará mediante la instalación de placas fotovoltaicas y paneles solares para agua caliente sanitaria, un aerogenerador y apoyo de un grupo electrógeno. Según la previsión de potencia y el apartado de justificación del artículo 35 de la NTT del documento “memoria de dotación de servicios e instalaciones para la entrada en servicio del agroturismo en la finca Hort de sa Font Santa” con fecha 2018, las 72 placas con potencia nominal de 340 Wp supondrán el 20,7% del suministro energético. El aerogenerador ha quedado desautorizado por el SPMN suponiendo una amenaza para la fauna. En caso de querer perseverar en la instalación del grupo electrógeno se presentará como una modificación del proyecto dado que está en un lugar Red Natura 2000 y se tendrán que detallar las características técnicas, la ubicación, etc., así como evaluar los impactos y proponer medidas correctoras y protectoras para mitigarlos.

17.- La instalación fotovoltaica es de tipo A, con una ocupación territorial inferior a 0,3 ha y potencia no superior a 100 kw. La zona donde se quiere implantar es una zona de exclusión según los mapas de aptitud fotovoltaica del PDSEIB por ser un lugar RN2000. Por lo tanto, su implantación, según el artículo 36.4.1 queda restringida exclusivamente a la implantación en espacios degradados, terrenos de baja productividad agrícola u otros lugares cuando esté ligada al uso o servicio público. Y según el artículo 36.4.2 su desarrollo quedará condicionado a la obtención de la declaración de interés general o de utilidad pública de acuerdo con los procedimientos establecidos.

Teniendo en cuenta que el autoabastecimiento con placas es preferible a la implantación de un tendido eléctrico, se propondrá un incremento de la cantidad de placas con el fin de cubrir mayor cantidad de demanda, así como la mejora de la potencia nominal de las placas solares. La implantación en una superficie de baja productividad agrícola se tiene que llevar a cabo para dar cumplimiento a la normativa sectorial energética. Estas placas adicionales se situarán, en caso de cumplir con la normativa, en el mismo lugar donde se ha sugerido implantar el parque fotovoltaico. El aerogenerador ha quedado desautorizado por el SPMN suponiendo una amenaza para la fauna y el grupo electrógeno condicionado a pasar una nueva evaluación de repercusiones del proyecto en caso de perseverar en la instalación de este. A pesar de que la normativa no contemple la instalación de un hidrante, se pedirá su implementación por la situación de la dotación de servicios energéticos y la proximidad a la masa boscosa.

18.- La llanura geomorfológica de inundación del Riuet de s'Illot (Torrent de sa Vall) está próxima. Según el informe del Servicio de Aguas Superficiales (Gestión del DPH) en su apartado de la zona considerada inundable o potencialmente inundable: de acuerdo con los datos de la capa de “Zonas susceptibles de sufrir inundaciones de manera natural”, obtenidas del trabajo de Bernadí Gelabert, contenidas en el IDEIB, el proyecto no se encuentra en una zona potencialmente inundable. Según el informe de Aguas Subterráneas la solicitud de sondeo por el aprovechamiento de aguas subterráneas para usos de regadío se encuentra en tramitación y actualmente no resuelta. No consta ninguna petición para uso de agroturismo. De acuerdo con la normativa aplicable se podría tramitar un aprovechamiento de aguas subterráneas para usos de agroturismo, siempre que consiga un informe favorable de sanidad, que es preceptivo para poder autorizar el aprovechamiento.

19.- Para el tratamiento de las aguas residuales, el agroturismo contará con un sistema depuración de oxidación total, el efluente de las aguas depuradas irá por infiltración en una zona verde. El EIA considera que: “la única afección que puede suponer el proyecto durante la fase de funcionamiento es un aumento de los consumos hídricos para la zona, aunque viendo que la zona no se encuentra asociada a ninguna masa de

agua subterránea, este consumo no ha de suponer ninguna afectación en cuanto a posible variación de niveles freáticos”

Por otro lado, la memoria agronómica para la justificación de la necesidad de agua de la finca agrícola Hort de sa Font Santa de Febrero 2022, en el apartado de justificación del caudal y volumen solicitado, dice:

“En primer lugar, citar que la ubicación de la perforación se encuentra situada en una masa de agua subterránea clasificada “no masa” según lo establecido en el Plan Hidrológico de las Baleares (PHIB) 2019. Se tiene como concepto de no masa de agua, lo definido en el artículo 7, el volumen de agua diferenciable por sus características hidrogeológicas, geomorfológicas, fisicoquímicas, biológicas y fisiográficas, de modo que puede representar una unidad a efectos de gestión.

Según el punto 4 del artículo 129 “Limitaciones” del PHIB 2019 – No se podrán otorgar nuevas autorizaciones y concesiones en las masas de agua subterránea en mal estado cuantitativo. Solo se podrán autorizar en el resto de masas, independientemente de su estado químico. En este caso, al no estar catalogada como ninguna masa, no se aplica ninguna limitación”

Estas consideraciones son poco objetivas, puesto que el hecho de verter las aguas depuradas a un lugar donde antes no se vertían aguas depuradas no se considera inocuo a pesar de que estas aguas tengan un tratamiento. Es un impacto de la fase de funcionamiento del proyecto. Por otro lado, el hecho que no haya ninguna masa asociada no quiere decir que no haya ninguna clase de limitación. Esto quiere decir que el tipo de material que conforma aquella parte de la isla no permite la existencia de acuíferos importantes desde el punto de vista económico (abastecimiento de poblaciones). En este sentido, están sujetos a aquello que determine la administración competente en el recurso.

20.- El consumo de agua de 140 l/persona/día por parte de las plazas turísticas se considera poco realista, puesto que el cálculo de 300 o 400 l/persona/ día es más adecuado para zonas turísticas.

21.- Los recursos hídricos se obtendrán del propio pozo mediante una canalización de agua desde el pozo de la noria hasta el aljibe de 63 m<sup>3</sup> soterrado del edificio nuevo. Según el informe del Servicio de Gestión de Aguas Subterráneas, consta una solicitud de legalización de pozo existente con número de expediente A\_S\_14823 y fecha de entrada 8 de diciembre de 2020. Los parámetros solicitados son 7.000 m<sup>3</sup>/año, 1 l/s, usos: regadío y no consta el uso de agroturismo. De acuerdo con la normativa aplicable se podría tramitar un aprovechamiento de aguas subterráneas para usos de agroturismo, siempre que se obtenga informe favorable de sanidad, que es preceptivo para poder autorizar el aprovechamiento. También se hará la recogida de pluviales de cada edificio además de restaurar y ampliar un alberca de 30 m<sup>3</sup> que se destinará a la recogida de pluviales. La piscina se llenará una sola vez procediendo a reciclar el agua mediante circuito cerrado. La depuradora y el sistema de evacuación por zona verde estarán situadas a menos de un kilómetro de las zonas inundables del torrente.

22.- De acuerdo con la normativa acústica y de protección del medio nocturno, la parcela afectada por el proyecto queda incluida dentro de una zona de silencio y de oscuridad, por formar parte de la RN2000.

23.- El artículo 22 de la Ley 12/1998 del patrimonio histórico de las Islas Baleares establece que los propietarios de bienes integrantes del patrimonio histórico los tienen que proteger y custodiar y los poderes públicos tienen que promover la conservación y mejora de estos bienes. De acuerdo con el artículo 66 de la misma ley son bienes inmuebles de carácter etnológico las edificaciones, las instalaciones, las partes o los conjuntos de estas, cuyo modelo es expresión de conocimientos adquiridos, arraigados y transmitidos consuetudinariamente y cuyo estilo se acomoda, en conjunto o parcialmente, a una clase, tipo o forma arquitectónicas utilizados tradicionalmente por las comunidades o grupos de personas. La casa de s'Hort de sa Font Santa consta en el Catálogo de patrimonio histórico del Plan Especial de Protección del ANEI Me-2 “La Vall” (PEP), con el código FOS-E05 y el nombre de “Caseta de l'Hort de la Vall” y según la ficha la propuesta de conservación es conservar o mantener. En el mismo catálogo, con el código FOS-E04, la noria que hay al lado de la casa y que ya denominó el Archiduque Luis Salvador en su obra de finales del siglo XIX situándola dentro de un bosque de laureles. Se trata del pozo que da nombre al lugar y que tiene encima la estructura de la noria. El acceso a la casa objeto del proyecto atraviesa el torrente de la Vall por un puente que consta en el catálogo de PEP mencionado con el código FOS-E01 así como en el inventario de protección del patrimonio etnológico del PGOU de Ciutadella con el mismo código FOS-E1. En ambos catálogos la propuesta de protección es el mantenimiento. La normativa de PEP prohíbe la demolición total o parcial de la pared seca excepto cuando se trate de abrir portillos y portaladas. Y el artículo 78 permite la rehabilitación de la pared seca siempre que se ejecute respetando sus valores constructivos (materiales y sistema). También hay una era que no se afectará con el proyecto. Esta intervención se ha autorizado por el CIM de acuerdo con lo establecido en el artículo 74.3 con condicionantes específicos concretados en el informe del Servicio de Patrimonio Histórico con fecha 04/12/2019. El Programa de Vigilancia expone que si en la fase de movimientos de tierras se producen hallazgos arqueológicos se avisará al organismo competente.

24.- El estudio de incidencia paisajística analiza el paisaje de la UP 9 desde la visual del Camino de Caballos y expone que las obras no supondrán la realización de desmontes ni de eliminación de vegetación. Según el informe de Patrimonio Histórico del CIM de fecha 04/12/2019 en la consideración técnica número 5 “la ubicación del nuevo edificio agrícola y de la piscina es adecuada puesto que permite su integración en el entorno al ser lugar con depresión sobre el terreno o escondidos por la vegetación”

25.- Los impactos derivados del proyecto en la fase de construcción / obras tendrán que ver con la reforma de las edificaciones, la construcción de un nuevo edificio y la piscina, la adecuación de las zonas exteriores, la eliminación de vegetación, la presencia de maquinaria y el transporte de materiales. Los impactos de la fase de funcionamiento tendrán que ver con el tráfico de vehículos, el aumento de la



presencia humana y los impactos derivados de esta presencia como el incremento del ruido, del consumo de recursos, de residuos para gestionar, de contaminación lumínica, el aumento de factores de riesgo...

### Conclusiones

Por todo lo anterior, se propone formular la declaración de impacto ambiental favorable a la realización del proyecto de agroturismo en s'Hort de sa Font Santa de la Vall, polígono 8, parcela 24, en el TM de Ciutadella a solicitud de Ricardo José Squella Duque Estrada, al concluirse que previsiblemente no se producirán impactos ambientales adversos significativos, siempre que se cumplan las medidas preventivas, correctoras y/o compensatorias incluidas en la documentación ambiental presentada, la EIA de Abril Consultoría Agroambiental firmado por el ingeniero agrónomo Antonio Roca Martínez con fecha 19/06/2019 además de los condicionantes siguientes:

1.- Tal como indica la resolución número 88, de fecha 05/12/2019 del consejero ejecutivo del Departamento de Cultura, Educación Juventud y Deportes del Consell Insular de Menorca mediante la que informa favorablemente la declaración de interés general para el agroturismo de acuerdo con el informe del Servicio de Patrimonio Histórico con la condición de que el proyecto ejecutivo incorpore las siguientes prescripciones:

- a. Se consolidarán los elementos originales de la noria y la instalación del suministro de agua se ejecutará de forma que no se dañen sus rasgos tipológicos y su sistema constructivo.
- b. Los tejados serán las tejas viejas aprovechadas como cobertores y/o de tejas envejecidas para su integración en el paisaje.
- c. Las nuevas aperturas de las fachadas tendrán proporción vertical
- d. Se conservarán los morteros en buen estado de las paredes del establo y el acabado exterior será de piedra y mortero y no de "piedra vista". Se emplearán canales de tejas empotradas en las paredes para la recogida de pluviales.
- e. Durante la ejecución de las obras se adoptarán las medidas de protección adecuadas para la pared norte del huerto.
- f. Durante la ejecución de las obras se adoptarán las medidas de protección adecuadas para el aljibe de al lado de la casa.
- g. Se estudiará la posibilidad de recuperar el color rosado original que se conserva en las fachadas de la casa.

2.- Tal como indica el informe del Servicio de Protección de Especies favorable a la declaración de interés general con el condicionante siguiente:

- A la hora de elegir el lugar para el acopio de materiales y el paso de maquinaria pesada, se comprobará que no hay presencia de ninguna de las especies de flora protegidas presentes en la zona.

3.- Para asegurar la no afectación de los hábitats naturales y las especies de interés comunitario por los que se declararon el espacio protegido LIC y ZEPa ES5310113 La Vall, se cumplirán las condiciones establecidas por el Servicio de Planificación del Medio Natural de la Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad:

- No se podrán instalar aerogeneradores ni grupos electrógenos para completar el suministro eléctrico.
- 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 forma que el entorno rural del agroturismo se mantenga como zona de silencio.
- No se podrá eliminar la franja de vegetación típica de bosque de ribera existente entre el establo y las Casas de s'Hort.
- Tal como recomienda el EIA, para evacuar las aguas residuales, previamente tratadas, se tendrá que instalar un sistema de filtro verde, que se tendrá que ubicar en un punto de la finca que la pendiente tenga una orientación que evite que las escorrentías puedan llegar al torrente de la Vall.

En este sentido, se recuerda que, respecto a la introducción de nuevos cultivos que precisan riego se tiene que tener en cuenta el artículo 33.2 de la Normativa del Plan Especial de Protección de la ANEI Me 2 "La Vall" de Menorca: "En los territorios comprendidos dentro de las unidades de cultivo en el plan no se permite la transformación de los cultivos extensivos actuales de secano en regadío, excepto cuando este se produce gracias a la reutilización de aguas depuradas."

- No se podrán llevar a cabo trabajos de mayor impacto acústico, como por ejemplo los movimientos de tierras, repicados de rocas o las excavaciones necesarias para hacer la piscina, durante la época de nidificación del milano y del resto de aves protegidas de la zona, es decir entre el 1 de febrero y el 30 de junio.

4.- Para asegurar las indicaciones del Servicio de Aguas Subterráneas de la Dirección General de Recursos Hídricos, se tendrá que obtener la autorización de los recursos hídricos para el uso y el volumen de agua del pozo A\_S\_14823 Regadío, que no está resuelto y, si se quiere hacer uso para agroturismo, también se tendrá que tramitar para este uso. No se podrá utilizar el pozo mientras no esté debidamente autorizado por la D.G. de Recursos Hídricos. Solo se podrá usar el recurso para el uso para el que se haya autorizado.

5.- Para obtener el informe favorable en la declaración de interés general, se cumplirán las condiciones establecidas por el Servicio de Agricultura del Consell insular de Menorca en lo referente a la inclusión de la siguiente documentación:

- a) Cambio de promotor. Declaración firmada de Hort de Sa Font Santa SRM como entidad promotora del agroturismo, en lugar del Sr. Ricardo Squella Duque de Estrada.
- b) Hort de Sa Font Santa SRM tiene que estar inscrita en el RIA y catalogada como explotación preferente.
- c) Se tiene que enmendar el error en la escritura de constitución de la sociedad GESTHORT SL y se tiene que incluir la parcela catastral 07015A00800024.
- d) En el contrato de la SRM tiene que constar que la vivienda y las edificaciones de la finca forman parte de los elementos de la explotación.
- e) La base territorial de la explotación Hort de Sa Font Santa SRM que consta en el RIA tiene que incluir los recintos SIGPAC 11, 16 y 46 de la parcela 24 del polígono 8.
- f) El edificio agrario de nueva planta tiene que tener exclusivamente función agrícola y no albergar instalaciones que den servicio a la actividad complementaria del agroturismo.
- g) En el supuesto de que la necesidad del nuevo edificio radique en los cultivos frutales de la explotación, se tiene que poner en marcha la plantación de frutales y justificarla documentalmente.

Además, se tiene que mantener la actividad agraria de forma prioritaria mientras dure la actividad. Para comprobarlo se tendrá que redactar una memoria agronómica más detallada donde se pueda constatar que las instalaciones con que contará Hort de Sa Font Santa SRM una vez se haya hecho el cambio de uso, serán las adecuadas para la gestión de la explotación (de los cultivos y del ganado) y describir concretamente el destino del edificio de nueva construcción.

6.- Al estar en un lugar Red Natura 2000, la ubicación propuesta por el proyecto para la instalación fotovoltaica es una zona de exclusión de la zonificación de los mapas de aptitud fotovoltaica del PDSEIB, su implantación, según el artículo 36.4.1 queda restringida exclusivamente a la implantación en espacios degradados, terrenos de baja productividad agrícola u otros lugares cuando esté ligada al uso o servicio público. Y según el artículo 36.4.2 su desarrollo quedará condicionado a la obtención de la declaración de interés general o de utilidad pública de acuerdo con los procedimientos establecidos.

En caso de cumplir la normativa específica y que se pueda autorizar el parque fotovoltaico se admite un incremento del número de placas, así como la mejora de la potencia nominal de los paneles solares, únicamente para cubrir la demanda del proyecto presentado. Para la instalación del grupo electrógeno, en caso de perseverar en su implantación, tendrá que pasar una nueva evaluación de repercusiones de red natura tal como indica su informe de fecha 18/08/2020. Por otro lado, puesto que la ubicación escogida para la instalación fotovoltaica está junto a una zona de riesgo muy alto de incendios se tendrá que instalar al menos un hidrante para compensar el aumento de la probabilidad de incendios que puede suponer una instalación fotovoltaica y, si es el caso, la instalación de un grupo electrógeno.

Una vez finalizada la vida útil de la instalación fotovoltaica prevista en el proyecto se llevará a cabo el desmantelamiento con la correcta gestión de las placas y otros residuos provenientes del parque fotovoltaico y la restauración de los terrenos afectados volviéndolos a su estado original antes del proyecto.

7.- Como el agroturismo y el futuro parco fotovoltaico de autoconsumo están situados muy próximos a una Zona de Alto Riesgo de incendios forestal tendrá que disponer de medidas de autoprotección en zonas de interfaz urbano-forestal, por lo tanto, se cumplirán las siguientes condiciones:

- Garantizar que la vegetación plantada en el perímetro de la zona de uso turístico, en el nuevo edificio agrario, en la zona de aparcamiento, o en el parque fotovoltaico, etc queden alejados del encinar, y a la vez espaciados entre sí, sin contacto entre copas.
- La gestión de residuos vegetales generados se realizará de acuerdo con la normativa de prevención de incendios forestales vigente.
- Las obras, o actuaciones susceptibles de provocar incendios, 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.
- Se tendrá que instalar al menos un hidrante para compensar el aumento de la probabilidad de incendios que puede suponer una instalación fotovoltaica y, si es el caso, la instalación de un grupo electrógeno (ya especificado en el condicionante anterior).

Se tomarán, además, las siguientes medidas con relación a la gestión forestal:

- Con relación al fomento de las buenas prácticas agropecuarias y forestales, a la hora de gestionar vegetación de carácter forestal, se considera que se tiene que hacer referencia en el 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, que 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, que no exime de planificar las actuaciones en el proyecto.
- 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.

8.- Las aguas pluviales recogidas, en caso de que se destinen a uso sanitario, tendrán que cumplir con aquello establecido en un Plan de





autocontrol y vigilancia que incluya tratamiento y control de la calidad del agua sujeto al visto bueno de la Dirección General de Salud Pública y Consumo.

La gestión aguas pluviales del aparcamiento de la finca, se tendrá que llevar a cabo según lo que dispone el art. 60 del PHIB 2019 y se tendrán que adoptar técnicas de drenaje sostenible.

9.- Como medida compensatoria de la actividad que afectará a la ZEPA, con el fin de preservar las aves y otros grupos faunísticos (invertebrados, etc):

- Se instalarán al menos tres bebederos de aves a ras del suelo distribuidos y separados en la parcela objeto del proyecto. Estos tendrán que tener un depósito de agua con un dispositivo que regule la entrada y salida de agua y se tendrá que hacer un mantenimiento regular para disponer siempre de agua. Además, en la alberca que se pretende restaurar y ampliar se colocarán dispositivos para evitar el ahogamiento de la fauna ornitológica existente y que esta pueda acceder al agua sin peligro mediante la dotación de rampas de acceso al agua.

- Quedará prohibido el uso de pesticidas, otros venenos y abonos sintetizados, en los terrenos agrícolas, de ajardinamiento y toda la parcela objeto del proyecto. Se hará el control de la vegetación, de las plagas y la gestión de los fertilizantes mediante pasto con ganado o con medios mecánicos o bien con productos aptos en agricultura ecológica.

Estos condicionantes se justificarán mediante documentación que el promotor presentará, ante el órgano sustantivo, el Consell Insular de Menorca, y formará parte del Plan de Vigilancia Ambiental de este proyecto.

Se recuerda que en cumplimiento de la Ley 8/2012, de 9 de julio, de Turismo de las Islas Baleares, las edificaciones para la modalidad de agroturismo tienen que haber sido construidas antes del 1 de enero de 1960 a efectos que lo compruebe el órgano sustantivo.

Se advierte que según el artículo 44.1 b) de esta misma Ley 8/2012, de 9 de julio, de turismo de las Islas Baleares, los agroturismos se hacen en establecimientos que constituyan una explotación agraria, ganadera o forestal preferente.

Se recuerda que, las actuaciones/actividades que se desarrollen en la parcela, localizadas en dominio público hidráulico o sus zonas de protección, zona inundable o potencialmente inundable, requerirán autorización administrativa previa de la D.G. de Recursos Hídricos, sin perjuicio de las que sean exigibles por otras administraciones públicas, y si es necesario, de los propietarios de los terrenos particulares.

Se recuerda que, el cumplimiento de la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética en cuanto al número de plazas del aparcamiento que tendrá que disponer de al menos un punto de recarga de vehículo energético.

Esta propuesta de Declaración de Impacto Ambiental 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 obtención de la autorización.

*(Firmado electrónicamente: 19 de mayo de 2022)*

**El presidente de la CMAIB**  
Antoni Alorda Vilarrubias

