

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y TERRITORIO

1337

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 reforma de edificaciones preexistentes en Son Rubí, polígono 3, parcela 16, para convertirlas en agroturismo». (TM Es Mercadal) (Exp. 56.a/2022)

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 14 de noviembre de 2022 y de acuerdo con el artículo 8.1.a) del Decreto 3/2022, de 28 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 31 de 1 de marzo de 2022),

RESUELVO FORMULAR

El informe de impacto ambiental sobre el Proyecto de reforma de edificaciones preexistentes en Son Rubí, polígono 3, parcela 16, para convertirlas en agroturismo». (TM Es Mercadal) (TM Es Mercadal), en los términos siguientes:

1. Determinación de sujeción a evaluación ambiental y tramitación

De acuerdo con el artículo 13.2 del Decreto Legislativo 1/2020, de 28 de agosto, por el cual se aprueba el Texto Refundido de la Ley 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 esta Ley. Entre los proyectos incluidos al anexo 2 del Decreto Legislativo, el «Proyecto de reforma de edificaciones existentes para convertirlas en agroturismo en Son Rubí, polígono 3, parcela 16 (TM de Es Mercadal)», se incluye en su punto 6 del grupo 7:

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 a la sección 2.ª del Capítulo II de evaluación de impacto ambiental de proyectos del Título II de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. Se tienen que cumplir también las prescripciones del artículo 21 del Decreto Legislativo 1/2020, que le sean de aplicación.

2. Descripción y ubicación del proyecto

Se trata de la implementación de un agroturismo y piscina en los edificios de la finca des «Lugar de Son Rubí», polígono 3 del término municipal de Es Mercadal, con una estimación de 116 habilidades equivalentes (45 habitaciones dobles con 90 unidades de alojamiento, 18 invitados y 8 trabajadores), una explotación agrícola y/o ganadera a una finca formada por tres parcelas con las referencias catastrales 07037A00300016000RQ, 07037A00300017 y 07037A00300018, y una superficie total de 95,5084 Ha. Además de las 45 habitaciones y la piscina con una superficie de 92,32 m², también habrá zona de usos comunes (recepción, cocina, 2 comedores y office, un gimnasio, dos cabinas de masajes, sauna, vestuarios, y un ascensor adaptado para minusválidos). La superficie construida que afecta el agroturismo suma un total de 2.566,35 m²: 2.188,21 m² en 8 edificaciones (edificio principal/antiguo vivienda, 3 bovers, 3 edificios agrario-ganaderos y piscina) y 378,14 m² de nueva superficie asfaltada por aparcamientos. La superficie edificada actual (usos residenciales, agrarios y agroturismo) es de 2.337,65 m², aunque al catastro figuran 823 m²,

La finca está completamente ubicada a Suelo Rústico Protegido (en lo sucesivo SRP) con denominación Área Natural de Especial Interés (en lo sucesivo ANEI). Dentro de la finca se encuentran, además, dos Áreas de Alto Nivel de Protección (AANT): en el norte lo LIC&ZEPA ES0000231 «De los Alocs a Fornells», y en el sur un AANT por la presencia de la comunidad vegetal de Ullastrar. Además, en el sur la parcela delimita con una tercera AANT, una área Natural de Interés Territorial (ANIT). Las actuaciones objeto del agroturismo (remodelación y construcción de la piscina) se sitúan fuera de las zonas de Ullastrar de interés paisajístico, pero dentro de ANEI.

Al documento ambiental se especifica que las obras se sitúan solo a parcela con referencia catastral 07037A00300016000RQ, pero uno de los bovers (denominado bover 3) se sitúa a la referencia catastral 07037A00300017, y otro bover (denominado como bover 2) se sitúa a la referencia catastral 07037A00300018. Este último se encuentra a menos de 250 metros del límite del LIC&ZEPA ES0000231, y su camino de acceso a menos de 170 metros del LIC&ZEPA.

Según catastro la superficie construida es de 823 m² y la superficie 785.499 m², sin división horizontal y año de construcción 1989. Las obras

objeto del proyecto son prácticamente la totalidad de las edificaciones, correspondientes a la vivienda principal, 3 bovers y 4 edificios agrarios. Hay una discrepancia significativa entre las superficies construidas que constan al catastro y las superficies a las cuales hace referencia el documento de impacto ambiental simplificado (en lo sucesivo DAIAS). Desde el inicio del expediente de solicitud de instalación del agroturismo (11/01/2016) hasta la fecha se ha producido un proceso de regularización de las construcciones, pero no se ha concretado al documento ambiental las condiciones y datos específicos de esta regularización.

El conjunto más grande de edificaciones está compuesto por la vivienda principal, el bover 1, y 5 edificios agrario-ganaderos. La vivienda principal y los "bovers 1, 2 y 3" forman el conjunto tradicional ligado al "Lugar" de «Son Rubí». Al DAIAS se especifica que el conjunto tradicional es anterior al 1956, pero en el catastro se data en 1989. El bover 3 se encuentra a 150 metros en el nordeste del conjunto más grande de edificaciones, y el bover 3 a aproximadamente 630 metros al noroeste de este conjunto de edificaciones.

La finca dispone de un pozo de suministro de aguas subterráneas con hashtag AAS_4385_Vigente-A_S_6396 con uso doméstico, y también almacenarán aguas de origen pluvial, en el caso de no ser suficiente, identifican el suministro por camiones cisterna. Para cubrir las necesidades de agua caliente sanitaria, lo harán por una caldera de biomasa por quema de los restos de biomasa de la finca. Esta misma caldera se usará para la climatización.

El proyecto incluye la instalación de un sistema de depuración y regeneración de aguas residuales por el riego y limpieza de pavimentos exteriores, mediante una planta de barros activos compuesta por un módulo de oxidación biológica, un módulo de ultrafiltración con tecnología MBR y un depósito por la acumulación de barros sobrantes. Así mismo, también charla de la posibilidad de instalar un sistema de tratamiento por fitodepuración mediante balsas membranas impermeabilizantes para evitar la filtración en el terreno.

También se instalará un sistema de producción de energía compuesta por paneles fotovoltaicos, inversor y grupo electrógeno. Esta instalación tiene que cubrir al menos un 20% del consumo de la finca, como se considera una potencia a contratar de 100KW se proyecta una instalación de 66 placas fotovoltaicas de 330Wp con una instalación total de 21.780Wp y un inversor trifásico FRONIUS SIMO 20 , 0-3-M de 20kW.

3. Evaluación de los efectos previsibles

El DAIAS hace una descripción y evaluación de los efectos previsibles del proyecto sobre los diferentes factores ambientales, tanto a la fase de construcción, como la fase de funcionamiento. No se considera la fase de desmantelamiento.

Durante la fase de construcción identifican el peligro de erosión, la afección sobre el suelo (excavación de la piscina y la fosa), afección a la atmósfera (emisión de partículas, y gases de efecto invernadero), ruido, posibles vertidos involuntarios, y riesgo de incendio de la masa vegetal retirada. Al DAIAS se menciona que durante la fase de rehabilitación, para reducir el peligro de erosión, las zonas de ocupación de material se limitará alrededor de las actuales edificaciones, y se intentará reducir el máximo posible aquella. Así mismo, el tráfico de maquinaria se hará exclusivamente por caminos existentes. Se realizarán las excavaciones en condiciones atmosféricas adecuadas y con riegos frecuentes para evitar partículas en suspensión. Las obras se reducirán durante épocas de nidificación y de riesgo de incendios. La masa vegetal por intervención de obra y la circundante seca se retirarán para evitar por peligro de incendio. Se extremarán las precauciones de vertidos de sustancias contaminantes de la maquinaria y de la obra y se realizará correctamente el mantenimiento.

El análisis de impacto durante la fase de funcionamiento es muy superficial, solo identifican como impactos la generación de aguas sucias y peligro de erosión por el uso de los caminos internos. No se analiza, y tampoco proponen medidas correctoras ni compensatorias, de la afección a suelo (excavación de la piscina y la fosa), afección a la atmósfera (emisión de partículas, y gases de efecto invernadero), el ruido de la actividad agroturística y no se analiza el aumento de las necesidades hídricas ni energéticas.

No existe un análisis de los impactos, medidas correctoras o compensatorias ni figura en el Plan de Vigilancia Ambiental de la fase de desmantelamiento (incluidos las placas fotovoltaicas y el depósito y sistema de filtración de aguas residuales).

4. Consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas

-El 02 de mayo de 2022 el Servicio de Planificación de la Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad de la Conselleria de Medio Ambiente y Territorio informó:

«En respuesta vuestro escrito de fecha 27 de abril pasado solicitante informe sobre Proyecto de reforma de edificaciones existentes para convertirlas en agroturismo a la finca Son Rubí, término municipal de Es Mercadal, promovido por Menorquina de Contratas S.L., se comunica que el proyecto está situado afuera de la Red Natura 2000. Por este motivo, no se considera preceptiva la evaluación de las repercusiones ambientales del proyecto.»

-El 04 de mayo de 2022, el Departamento de Economía y Territorio del Consell de Menorca comunicó:

«Dado que de acuerdo con el Plan Territorial Insular de Menorca, los agroturismos son considerados un uso condicionado, y como tal, requieren de la tramitación de la declaración de interés general, de acuerdo con el artículo 37 de la Ley 6/1997, de 08 de julio, de `sol rústico



de las Islas Baleares.

En consecuencia, os manifestamos que, de acuerdo con el que dispone la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y el Decreto Legislativo 1/2020, de 28 de agosto, por el cual se aprueba del texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Islas Baleares, el órgano sustantivo en este procedimiento es el Departamento de Economía y Territorio del Consejo Insular de Menorca.

No obstante lo anterior, y a finales de evitar dilaciones innecesarias procederemos a emitir el informe requerido.»

-El 13 de mayo de 2022 de la Dirección Insular de Economía y Territorio del Consell de Menorca, comunicaron:

«En respuesta a vuestra petición de fecha 02/05/2022 de informe sobre el proyecto de referencia, promovido por «Menorquina de Contratas SL» para poder informar, este servicio de Agricultura necesita, de acuerdo con el expuesto en los artículos 95,110 y 112 de la Ley 3/2019, de 31 de enero, Agraria de las Islas Baleares, valorar la siguiente documentación no incluida al expediente:

-Proyecto presentado por el titular de la explotación y redactado por un técnico competente que incluya una memoria agraria en la cual:

- a) En caso de que se prevea la realización de edificaciones de nueva planta y existan edificaciones ya construidas dentro de la parcela o parcelas se tiene que justificar que estas edificaciones existentes no son aprovechables para la actividad agraria o complementaria, que se tiene que instalar, y especificar qué uso se hará.
- b) Tiene que especificar la adecuación de las edificaciones, las construcciones y las instalaciones al desarrollo efectivo de la actividad agraria y complementaria, que se tiene que limitar a la que sea necesaria.

-Justificación de que Menorquina de Contratas SL es el titular de una explotación agraria de la que forma parte la finca Son Rubí, que la explotación está inscrita en el Registro Insular Agrario de Menorca, y que tiene la catalogación de preferente.»

-El 17 de mayo de 2022 de la Grupo Balear de Ornitología y Defensa de la Naturaleza Gob_Menorca sugirió:

«Numero total de plazas

De la lectura del documento de Estudio de Impacto Ambiental, se deduce que se prevén las siguientes plazas turísticas:

- Edificio principal: 14 plazas
- Antiguo bouer 1: 12 plazas
- Antiguo bouer 2: 12 plazas
- Antiguo bouer 3: 2 plazas
- Edificio agrícola 2: 16 plazas
- Edificio agrícola 4: 38 plazas

Por lo tanto, la propuesta de este agroturismo es de 94 plazas. Una dimensión del todo incompatible con la limitación de 24 plazas que, por estos establecimientos, dispone el Decreto 39/2015, que marca los principios generales de las actividades presentes de las Islas Baleares.

Ampliación de los edificios existentes

La ley de suelo rústico impide ampliar la vivienda existente.

Se desconoce la fecha del expediente ante la administración pública (solo se puede saber que el Estudio de impacto ambiental está datado en junio de 2020). Si la entrada es posterior al 16/01/2021 le sería de aplicación el Plan Territorial Insular, de forma que las edificaciones lejanas de la casa principal no podrían ser objeto de cambio de uso y, en cualquier caso, un mínimo del 40% del volumen edificado tendría que continuar dedicado a usos agrarios.

Posible expediente de disciplina turística

La ley de suelo rústico impide ampliar la vivienda existente.

La prensa insular se hizo eco en su día de un expediente abierto por parte del Consorcio insular de disciplina urbanística en suelo rústico, por haber convertido un antiguo bouer en una vivienda. Se solicita que se compruebe la situación de legalidad de dicha actuación.

Clarificación de la actividad agrícola

El documento expone al público no habla en ningún momento de la actividad agrícola. Hay que recordar que la actividad de agroturismo tiene que ser un complemento de la agraria. Se pide que se clarifique esta cuestión básica y que el correspondiente departamento de Agricultura certifique si tal requisito se cumple.

Carácter preferente de la explotación agraria

Por Ley de Urbanismo, solo se puede impulsar una actividad de agroturismo en aquellas fincas que tengan el carácter preferente. Dado que la documentación expuesta no habla de estas cuestiones, se solicita clarificación previa a esta tramitación.»

-El 24 de mayo de 2022 del Departamento de Medio Ambiente y Reserva de la Biosfera informaron:

- «El grado de detalle del documento ambiental no permite valorar si cumple en cuanto a iluminación con el Reglamento de protección del medio nocturno de Menorca publicada al BOIB n.º 100, de 27 de julio de 2021, y sus características como zona E1 al ser la zona ANEI, tanto con su instalación, características y durante la etapa de funcionamiento.
- En cuanto a la red viaria, pendiente de la aprobación de los catálogos municipales de caminos, hay que recordar que el acceso de la finca transita el camino real del Norte de Menorca, y que por lo tanto en la EIA se tiene que valorar que la actividad de la finca no puede alterar la Ley 13/2018, de 28 de diciembre, de caminos públicos y rutas senderistas de Mallorca y Menorca.
- El proyecto prevé la recuperación de dos edificios para el uso turístico que se encuentran situados en 350 m y a 130 m respectivamente del edificio principal, se tienen que prever los impactos asociados a la movilidad durante la fase de funcionamiento entre edificios, así como la dotación de servicios, Se importando evaluar el impacto potencial de los clientes por el interior de la finca.
- En cuanto a la gestión de residuos, el estudio de impacto ambiental tendría que indicar como se procederá a la misma en todas las fases de vida del proyecto, identificación y existencia de fibrocemento en los edificios actuales, PVC señalado a la memoria para proteger el sol, movimientos de tierras y gestión del escombros, incluida la fase de desmantelamiento, en especial en el que se refiera a residuos peligrosos, y los asociados a las placas solares

A pesar de no ser competencia del Departamento de Medio Ambiente y Reserva de la biosfera del Consell Insular de Menorca y solo a título de recordatorio:

- En el expediente solo figura el EIA, sin figurar ni el proyecto citado «Proyecto básico de reforma de edificaciones preexistentes para convertirlas en agroturismo».
- Tampoco existe ninguna memoria agronómica pertinente, por el que solo se hacen las consideraciones en base al que describe la memoria ambiental, a pesar de que en algunos casos, falta definición del alcance del proyecto. Señalar que en la descripción del proyecto se prevé hacer un cambio de uso de 1.074 m² de edificios actualmente agrícolas a uso turístico y únicamente mantiene dos pequeños edificios de 44 m² en total para uso agrícola, por el que es necesario justificar la viabilidad de la explotación agrícola con estos edificios actuales.
- Primero, hay que recordar que el proyecto prevé, un total de 90 plazas el que no cumple con la limitación del número máximo de plazas, de alojamiento destinadas al público establecida en el artículo 3.5 del Decreto 39/2015, de 22 de mayo, por el cual se fijan los principios generales de las actividades agroturísticas en explotaciones agrarias preferentes de las Islas Baleares. Tampoco hay memoria agronómica ni la justificación necesaria para considerar la explotación agraria como preferente así como la justificación de la transformación de la mayoría de edificaciones agrícolas actuales no afectará a la viabilidad agrícola.
- El estudio de Alternativas del AIA solo se basa al comparar la alternativa 0 con dos alternativas donde solo cambia la ubicación de la piscina, las alternativas podrían contemplar también el no aprovechamiento de los dos edificios más alejados o diferentes usos de los actuales.
- Según datos del programa de seguimiento de biodiversidad que realiza la Agencia Menorca Reserva de Biosfera en colaboración con la conselleria de Medio Ambiente y Territorio, a menos de 500 m de la zona se encuentra un nido de milano real (*Milvus milvus*) por el que se recomienda que el servicio de protección de especies informe sobre la compatibilidad del proyecto con la conservación del área vital de la especie
- En cuanto al consumo de agua, es de prever un aumento importante del consumo que se tendría que calcular y estimar teniendo en cuenta el número de habitaciones previstas y la piscina, así como la necesaria para la viabilidad de la propia explotación agraria. Afirma que sus proveerá del pozo existente y de la recuperación de las aguas pluviales, y prevé la compra de agua con colas, sería necesario calcular la cantidad que se prevé de recogida de pluviales, para poder evaluar el impacto sobre el acuífero y la adecuación del a concesión existente del pozo por uso doméstico.
- En cuanto a la depuración del agua, sería necesario que el Estudio de Impacto Ambiental identifique la localización para la fitodepuración prevista, así como sus dimensiones.

El proyecto prevé una caldera de biomasa y el consumo de biomasa de la propia finca, el proyecto tendría que prever la ubicación de la maquinaria necesaria por su instalación y la localización prevista para acumularla y secarla. De cara a la sostenibilidad del recurso se tendría que tener también un plan de gestión forestal aprobado.

- En cuanto a los impactos asociados todo el que implique movimientos de tierras, se tiene que tener en cuenta que cualquier alteración y movimiento de tierras es un factor que suele favorecer la expansión de especies invasoras. El EIA no detalla el ajardinamiento que supondrá el proyecto, ni en la zona, ni a la piscina. Por lo tanto, se recomienda que se haga un seguimiento y detección de especies vegetales invasoras dentro de los proyectos que impliquen expansión de tierras y que en cualquier ajardinamiento de las zonas



públicas, se tiene que prever la prohibición de la existencia y cultivo de ninguna especie presente en el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras.

- Señalar también que el texto de la memoria en algunas ocasiones se hace referencia a que es un estudio de repercusiones ambiental o al apartado de red natura 2000»
- Se afirma en el estudio que los tres bouers, se encuentran en estado completamente ruinoso, se tendría que ver si esta afirmación afecta al que prescribe el artículo 126 y 127 de la Ley 12/2017 de urbanismo de las Islas Baleares.»

-El 9 de junio de 2022 de la Dirección Pública y Participación de la Consellería de Salud y Consumo informó:

«1. La actividad tendrá que cumplir con la normativa vigente relativa a las aguas de consumo humano, prevención y control de la legionelosis, piscinas, PHIB y uso de aguas regeneradas:

- a) Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de 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
- c) Real Decreto 865/2003, de 4 de julio, por el que se establecen los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis.
- d) Real Decreto 742/2013, de 27 de septiembre, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de las piscinas.
- e) Decreto 53/1995, de 18 de mayo, por el que se aprueba el reglamento sanitario de piscinas de los establecimientos de alojamiento turístico y las de uso colectivo.
- f) Plan Hidrológico de las Islas baleares
- g) Real Decreto 1620/2007, de 07 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas.

2. El pozo de la finca Son Rubí, denominado AAS_4385_Vigente-A_s_6396, solo está autorizado por uso doméstico por parte de la DG de Recursos Hídricos: por lo tanto, si se quiere utilizar por la actividad de agroturismo se tiene que tramitar el cambio de uso a "ACH", se a decir, tiene que disponer de autorización por uso por agua de consumo humano y se tiene que inscribir al Registro de Entidades Gestoras de Abastecimiento de Agua de Consumo Humano de las Islas Baleares.

3. En caso de que la reutilización de las aguas pluviales se destine a las edificaciones del agroturismo, el gestor tendrá que elaborar un plan de autocontrol que englobe desde los puntos de captación hasta los puntos de uso, incluyendo todas las fases del proceso (captación, filtración, desinfección, almacenamiento y distribución) y controles de calidad para garantizar la potabilidad de las aguas recogidas. Este plan de autocontrol se tendrá que remitir a la DG de Salud Pública por su revisión y autorización.

4. En caso de que las aguas pluviales se destinen al uso en las edificaciones del agroturismo se recomienda la utilización de la "Guía técnica de aprovechamiento de aguas pluviales en edificios", de la "Asociación Española de Empresas de Tratamiento y Control de Aguas", por el diseño de las instalaciones.

5. La depuradora de aguas residuales tendrá que situarse a la distancia del pozo establecida al PHIB.»

-El 8 de junio de 2022 el Servicio de Especies de la Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad de la Consellería de Medio Ambiente informó:

«4. (...) El impacto directo sobre las poblaciones de fauna y flora se limita a las inmediaciones de los núcleos de edificaciones, con escasa presencia animal y vegetal excepto los tres bouers, en estado ruinoso e invadidos por vegetación. El acondicionamiento de las zonas de aparcamiento y la construcción de la fosa también supondrán la retirada de masa vegetal.

5. Se plantean las medidas para evitar o mitigar los impactos, que entre otros incluyen: Delimitación de hitos y elementos auxiliares del área ocupada por el proyecto a la fase de construcción e instalación; Limitación de movimientos de tierras a exclusivamente los previstos; Mantenimiento de la vegetación presente a los márgenes del tráfico de vehículos, Inspección antes del inicio de las obras para detectar individuos de Testudo hermanni y traslado a una zona segura; Evitar las fases de mayor impacto acústico en los periodos de nidificación de aves; No se impedirá la recolonización del espacio por herbáceas típicas de la zona, a pesar de que se controlará el crecimiento; de vehículos por los caminos existentes; Priorización de áreas con poca vegetación natural para apilar los materiales; Evitar trabajar con maquinaria en épocas de nidificación de las aves; durante la fase de funcionamiento del agroturismo, minimizar la producción de ruidos, evitando en particular altavoces o similares, manteniendo el entorno rural como zona de silencio, especialmente en la época de nidificación de la mayoría de aves del entorno.

6. Según la información disponible, en la zona donde se ubica el proyecto hay constancia de la presencia de las siguientes especies protegidas:

- Listado de Especies Silvestre en Régimen de Protección Especial (RD 139/2011): Rana meridional *Hyla meridionalis*; Murciélago de borde claro *Pipistrellus kuhlii*; águila calzada *Aquila pennata*; Tortuga mediterránea *Testudo hermanni*.
- Especies de Especial Protección (Decreto 75/2005): sauce gatillo *Vitex agnus-castus*;

7. Hay constancia de la presencia de un nido de águila calzada a unos 500 m de los límites de la finca, pero aproximadamente a 900 m de las casas.

8. Según el criterio del Servicio de Protección de Especies no se debe esperar que las actuaciones proyectadas supongan un efecto sobre las especies presentes a la zona, siempre que se lleven a cabo las acciones previstas así como el Plan de Vigilancia Ambiental.

Conclusiones

Por todo esto, informe FAVORABLEMENTE sobre el proyecto de reforma de edificaciones existentes para convertirlas en agroturismos, polígono 3, parcela 16, Son Rubí TM Es Mercadal.»

-El 24 de junio de 2022 el Servicio de Gestión Forestal y Protección del Sol de la Consellería de Medio Ambiente y Territorio informó:

«Consideraciones técnicas.

Entorno agroforestal, con jefes de cultivo en activo y otros abandonados y colonizados por boscarrones de acebuche (*Olea europea* var. *Sylvestris*) y/o puntualmente pino carrasco (*Pinus halepensis*) y/o encina (*Quercus ilex*). El relieve de la zona es suave. El modelo de combustible del entorno es principalmente 4 y 7 en masas boscosas, y 1 y 2 en las zonas cultivadas activas o en estado inicial de abandono. Se encuentra anexo a Zona de Alto Riesgo de incendio forestal (APR). No forma parte de los encinares protegidos segundo el Decreto 130/2001, de 23 de noviembre, ni se encuentra clasificada como LIC y ZEPA, según Red Natura 2000.

EL área afectada se encuentra clasificada por el IV Plan General de Defensa Contra incendios Forestales principalmente como riesgo de incendio forestal alto a muy alto.

El documento presenta medidas preventivas contra incendios forestales, a pesar de que hay que ampliarlas con las medidas indicadas en la Resolución del Consejero de Medio Ambiente y Territorio, de 15 de febrero de 2021, de aprobación de las instrucciones para determinar las características específicas de las franjas de seguridad y otras medidas de autoprotección en zonas interfaz urbano-forestal.

Conclusiones

En relación a la prevención contra incendios forestales.

1. En relación a la zonificación del riesgo de incendio forestal, se necesario 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). El riesgo de incendio de la zona afectada es alto y muy alto.
2. Es necesario seguir también las medidas de autoprotección en zonas de interfaz urbano-forestal indicadas en el anexo 1 que puedan ser de aplicación.
3. La gestión de residuos vegetales generados se realizará de acuerdo con la normativa de prevención de incendios forestales vigente.
4. Las obras se realizarán preferentemente, siempre que sea posible, fuera de la época de riesgo de incendios, es decir, entre el 16 de octubre y el 30 de abril.
5. Se considera conveniente que en el certificado de final de obra emitido por el técnico municipal correspondiendo se acredite que se han realizado las medidas preventivas de incendios forestales que establece la normativa vigente.

En relación a la gestión forestal

1. En caso de tener que realizarse actuaciones forestales en la masa forestal ya existente dentro o en el entorno de la zona de aparcamiento, se deberán de seguir las siguientes premisas:
 - En todo caso se tendrán que respetar las especies protegidas y catalogadas dentro del Catálogo Balears de Especies Amenazadas y de Especial Protección, las áreas Biológicas Críticas y el Consejo Asesor de Fauna y Flora de las Islas Baleares, así como endemismos y otras especies protegidas por diferentes normativas.
 - El órgano administrativo competente se quién determina la idoneidad, impacto y la manera de llevar a cabo las tareas sobre la vegetación existente, y las autorizará, lo cual no exime de planificar las actuaciones en el proyecto.

-El 15 de julio de 2022, el Departamento de Cultura, Educación y Juventud y Deportes del Consell de Menorca informó:

2. Visita efectuada en el lugar en fecha 13 de julio de 2022



Fundamentos de derecho

1. A la fachada de la casa hay un reloj de sol que consta en la Catalogación de los relojes de sol de Menorca de la CUMBRE elaborada en 2010, con el código SRU-E01.
2. 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.
3. 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, el modelo de los cuales es expresión de conocimientos adquiridos, arraigados y transmitidos consuetudinariamente y el estilo del cuales se acomoda, en conjunto o parcialmente, a una clase, tipo o forma arquitectónicas utilizados tradicionalmente por las comunidades o grupos de personas.

Consideraciones técnicas

1. El Estudio de Impacto Ambiental del Proyecto básico de reforma de edificaciones existentes para convertirlas en Agroturismo de junio de 2020 plantea las intervenciones siguientes en las casas y bouers del lugar:

Edificación principal

- ampliación de 70,12 m³ con conexión subterránea con el edificio agrícola 1.
- cuarto de estar, comedor-cafetería, servicios sanitarios, cocina y 7 dormitorios con baño.

La reforma afecta sobre todo a la ampliación de los aposentos y no se modifica la estructura global.

Bouer 1

- 5 dormitorios con baño

Bouer 2

- 5 dormitorios con baño

Bouer 3

- 1 dormitorio con baño

También se reforman y se convierten en habitaciones con baño cinco edificios agrícolas que no tienen valor patrimonial.

Piscina borde el edificio agrícola 4, en el sur de la casa principal, con una lámina de 92,32 m² aprovechando instalaciones evitando excavaciones del terreno.

Aparcamientos a las vallas del este bordeando el camino.

Se seguirán los criterios siguientes:

- fachadas de color blanco
- paredes con enlucidos de mortero de cal con adición de fibras de polipropileno
- persianas de color verde menorquín
- cristaleras de madera color blanco
- cubiertas inclinadas de tejas
- forjados de vigas de madera, ferias y cuartos de marino
- abastecimiento de agua con un pozo existente en las casas
- aljibes de almacenamiento y por aguas depuradas
- recogida de pluviales a través de las cubiertas
- calefacción y AC con caldera de biomasa de astillas de madera procedente del lugar (20 hes de ullastrar)
- estación depuradora, fosa séptica de oxidación total
- paneles de módulos fotovoltaicos en el oeste del edificio agrícola 4 sin provocar impacto en el paisaje
- instalación contra-incendios



2. Los elementos del patrimonio histórico que se tienen que conservar y proteger son:

Edificación principal

- cases
- reloj de sol de la fachada, sobre el portal: vertical cuadrado, encalado, líneas horarias, números árabes (de 6 a 6) . Gnomon (15 cm) varilla. A 2,50 m de alto. de 25 x 25 cm. Está datado en el siglo XVIII.
- horno de pan.
- arcadas y columnas del antiguo soportal integradas dentro de la fachada cerrada.
- pavimento de losas de piedra de la sala borde el comedor.
- fogaña y chimenea tronco-piramidal.
- cisterna y sistema de recogida de agua de lluvia mediante canales de tejas.

Bouer 1

- paredes de piedra y mortero en buen estado
- arco de la fachada
- canales de tejas empotradas a la pared para la recogida del agua de lluvia

Bouer 2

- paredes de piedra
- dos arcos de la fachada
- canales de tejas empotradas a la pared para la recogida del agua de lluvia
- pozo

Bouer 3

- paredes de piedra seca (con mortero en las fachadas exteriores)
- portaladas con arco de medio punto
- encalado decorativo de los cantos, arcos y cinturón bajo cubierta

3. El proyecto y tampoco el estudio de impacto ambiental no mencionan los elementos del patrimonio histórico existentes.

En el edificio principal se grafía el horno de pan y la chimenea pero no se mencionan, ni tampoco el pavimento empedrado, los arcos del soportal y el reloj de sol. La propuesta es compatible con la conservación de todos estos elementos si se tienen en cuenta y durante la ejecución de la obra se adoptan las medidas adecuadas de conservación.

El bouer 1, situado junto a las casas, presenta un estado de conservación muy malo puesto que ha perdido toda la cubierta de dos vertientes. El más significativo son las paredes de piedra y mortero que se han conservado, el arco de la única puerta que tiene y el canal de recogida de agua de tejas empotradas a la fachada que la conducen hacia la cisterna. La propuesta de convertirlo en 5 habitaciones es compatible con la conservación de estos elementos si se adoptan las medidas de restauración adecuadas.

El bouer 2 también presenta un estado de conservación doliente puesto que su cubierta de dos vertientes de tejado está derrumbada parcialmente. La fachada es de muros de mampostería pero el resto de paredes exteriores son de piedra. La propuesta es la misma que en el bouer 2 también compatible con la conservación y restauración de los elementos patrimoniales que se tendrán que ejecutar con la misma técnica constructiva.

El bouer 3 es de pequeñas dimensiones y su tejado de una vertiente también está derrocado. La propuesta es compatible con la conservación de las paredes secas que se tendrán que restaurar siguiendo la misma técnica constructiva.

Conclusión

Atendiendo todo el expuesto anteriormente recomendamos emitir las consideraciones técnicas expuestas en este informe».

El 12 de agosto de 2022 el Servicio de Aigües Subterrànies de la Conselleria de Medio Ambiente y Territorio informó:

«Dentro del ámbito de actuación del proyecto y en nombre del mismo promotor, Menorquina de Contratas SL, figura a nuestras bases de datos un aprovechamiento de aguas subterráneas por uso doméstico y un volumen anual de 3.000 m³, donde una zona de No Masa de agua subterránea. El EIA, única documentación disponible, no evalúa las necesidades de agua. Se tiene que solicitar un cambio de uso del



aprovechamiento y previo a su autorización es preceptivo el informe favorable de la dirección general de Salud Pública y Participación. Caso que las necesidades sean superiores a 3.000 m³/año, se tendrá que solicitar un incremento de volumen y atendida la situación en zona de No Masa, será preceptivo un ensayo de bombeo previo a su autorización.»

-El 06 de octubre el Servicio de Estudios y Planificación de la Dirección General de Recursos Hídricos informó

«Conclusiones

Por todo esto, sobre el "Estudio de Impacto Ambiental del proyecto básico de reforma de edificaciones existentes para convertirlas en agroturismo" del polígono 3, parcela 16 del TM des Mercadal, informamos favorablemente condicionado al cumplimiento de los siguientes condicionantes:

1. Para poder alcanzar el agroturismo con agua proveniente de la captación AAS_4385_Vigente, previamente tiene que regularizar la situación al Servicio de Aigües Subterráneas de la DGRH. Además, tiene que presentar el cálculo de las necesidades hídricas (consumo máximo anual previsto) de el agroturismo y justificar la procedencia del volumen del agua anteriormente calculado (pozos legalizados, aljibes de almacenamiento de agua de lluvia de los tejados del edificio, ...)

2. En relación al sistema de fitodepuración, se plantarán especies autóctonas no invasoras para la realización de tratamiento terciario.

3. Para reutilizar las aguas grises por jardinería y limpieza tiene que instalar un sistema de tratamiento de auges grises como medida de protección enfrente a la contaminación del medio y tiene que dar cumplimiento en el Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre, por el cual se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas.

4. El sistema de depuración tiene que cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 80 y al anexo 3 del PHIB 2019, para los establecimientos de hostelería con una capacidad superior a 12 habitantes equivalentes. Tiene que presentar una comunicación previa de esta instalación y después de esta comunicación, en el plazo de 2 años, tiene que presentar una declaración responsable que acompañará con un documento acreditativo de adquisición, instalación, características técnicas, rendimiento y plan de mantenimiento.

5. En relación a la limpieza de las placas fotovoltaicas, se priorizará la limpieza en seco de estas y el uso de aguas regeneradas.

6. En cuanto al riesgo de erosión y de vulnerabilidad de acuíferos, según el artículo 2.2 del Decreto Ley 2/2016, de 22 de enero, de modificación del Decreto Ley 1/2016, de 12 de enero, de medidas urgentes en materia urbanística, desde esta fecha la Administración no tiene que emitir ningún informe en relación a las APR de erosión y vulnerabilidad de acuíferos.

7. Dado que la zona presenta un nivel de la vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos moderado, se atenderá al que dispone el arte 2 punto 1 c) del Decreto Ley 1/2016, de 12 de enero, de medidas urgentes en materia urbanística: "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"

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 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y no se prevé que el proyecto pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, en concreto:

1. Características del proyecto: se trata de la implementación de un agroturismo y piscina en los edificios de la finca de «Son Rubí», polígono 3 del TM de Es Mercadal, con una estimación de 116 habitaciones equivalentes (45 habitaciones dobles con 90 unidades de alojamiento, 18 invitados y 8 trabajadores), una explotación agrícola y/o ganadera a una finca formada por tres parcelas y una superficie total de 95,5084 Ha. Además de las 45 habitaciones y la piscina con una superficie de 92,32 m², también habrá zona de usos comunes (recepción, cocina, 2 comedores y office, un gimnasio, dos cabinas de masajes, sauna, vestuarios, y un ascensor adaptado para minusválidos). La superficie construida que afecta el agroturismo suma un total de 2.566,35 m²: 2.188,21 m² en 8 edificaciones (edificio principal/antigua vivienda, 3 bovers, 3 edificios agrario-ganaderos y piscina) y 378,14 m² de nueva superficie asfaltada por aparcamientos. La superficie edificada actual (usos residenciales, agrarios y agroturismo) es de 2.337,65 m², aunque al catastro figuran 823 m²,

La finca dispone de un pozo de suministro de aguas subterráneas con hashtag AAS_4385_Vigente-A_S_6396 con uso doméstico, y también almacenarán aguas de origen pluvial, en el caso de no ser suficiente, identifican suministro por camiones cuba. Para cubrir las necesidades de agua caliente sanitaria, lo harán por una caldera de biomasa por quema de los restos de biomasa de la finca. Esta misma caldera se usará para la climatización.

El proyecto incluye la instalación de un sistema de depuración y regeneración de aguas residuales para el riego y limpieza de pavimentos exteriores, mediante una planta de barros activos compuesta por un módulo de oxidación biológica, un módulo de ultrafiltración con tecnología MBR y un depósito por la acumulación de barros sobrantes. Así mismo, también contempla la posibilidad de instalar un sistema



de tratamiento por fitodepuración mediante balsas membranas impermeabilizantes para evitar la filtración en el terreno.

También se llevará a cabo un sistema de producción de energía eléctrica compuesta por paneles fotovoltaicos, inversor y grupo electrógeno. Esta instalación tiene que cubrir al menos un 20% de los consumos de la finca, como se considera una potencia a contratar de 100KW se proyecta una instalación de 66 placas fotovoltaicas de 330Wp con una instalación total de 21.780Wp y un inversor trifásico FRONIUS SIMO 20 , 0-3-M de 20kW.

2. Ubicación del proyecto: se trata de la implementación de un agroturismo y piscina en los edificios de la finca del «Lugar de Son Rubí», polígono 3 del TM de Es Mercadal, una explotación agrícola y/o ganadera a una finca formada por tres parcelas con las referencias catastrales 07037A00300016000RQ, 07037A00300017 y 07037A00300018, y una superficie total de 95,5084 Ha. No se identifica al documento ambiental qué tipo de explotación agraria, ni el número de unidades de trabajo agrario (en lo sucesivo UTAs), así como tampoco si hay uso como vivienda por parte de los titulares de la explotación.

La finca está completamente ubicada a Suelo Rústico Protegido (SRP) con denominación Área Natural de Especial Interés (ANEI). Dentro de la finca se encuentran, además, dos Áreas de Alto Nivel de Protección (AANT): en el norte lo LIC&ZEPA ES0000231 «Dels Alocs a Fornells», y en el sur un AANT por la presencia de la comunidad vegetal de Ullastrar. Además, en el sur la parcela delimita con una tercera AANT, una área Natural de Interés Territorial (ANOCHE). Las actuaciones objeto del agroturismo (remodelación y construcción de la piscina) se sitúan fuera de las zonas de Ullastrar de interés paisajístico, pero dentro de ANEI. Aun así, uno de los bovers (denominado bover 3) se encuentra a menos de 250 metros del límite del LIC&ZEPA ES0000231, y el camino de acceso a menos de 170 metros del LIC&ZEPA.

El ámbito de actuación se sitúa dentro de la unidad paisajista 8 de Menorca «Tramontana Montañosa Sobre Peñascos Paleozoicos». De acuerdo con el visor cartográfico IDEIB, el espacio destinado a la actividad de agroturismo no se encuentra afectado por ninguna área de prevención de riesgos de incendio (APR), pero se encuentra delimitada casi totalmente por el área 037 de alto, muy alto o extremadamente alto de riesgo de incendios (ZAR) según el IV Plan Forestal de las Islas Baleares (2015-2024), y se encuentra completamente dentro de una área de prevención de riesgo de erosión de acuerdo con el Plan Insular Territorial de Menorca.

A la finca «Lugar de Son Rubí» existe un autorización de pozo vigente con etiqueta AAS_4385_Vigente-A_S_6396, de uso doméstico. La zona no se encuentra afectada por ningún perímetro de restricciones de los pozos de abastecimiento urbano. No hay afección de ninguna masa de agua superficial. Se encuentra encima la masa subterránea 19NM01 denominada «Ferrerries-Cavallaria», acuífero poco profundo, la masa de agua se encuentra en buen sido (sin contaminación por cloruros o nitratos y buen estado cuantitativo). No es AVCN y el nivel de vulnerabilidad a la contaminación es entre bajo y moderado.

Según el Bioatles, códigos 6.377 y 6.387, encontramos 19 especies catalogadas, 7 especies amenazadas, 4 especies amenazadas endémicas menorquinas y una especie en peligro crítico de extinción endémica menorquina.

Al informe del Departamento de Cultura, Educación y Juventud y Deportes del Consell de Menorca, un pico efectuada visita en el «Lugar de Son Rubí» en fecha 13 de julio de 2022, informan favorablemente siempre que se conserven la relación de elementos de valor histórico y paisajístico enumerados al informe.

3. Características del potencial impacto: los impactos generados durante la fase de construcción son mayoritariamente de carácter temporal, y pueden considerarse de bajo impacto si las obras se llevan de acuerdo con el documento ambiental y las recomendaciones de los informes de las administraciones públicas consultadas. No quedan bastante analizados los impactos generados durante la fase de explotación de las instalaciones, y, por lo tanto, tampoco las medidas correctoras y compensatorias considerando la necesidad de modificación del proyecto. No existe un análisis de los impactos, medidas correctoras o compensatorias ni figura en el Plan de Vigilancia Ambiental la fase de desmantelamiento (incluidos las placas fotovoltaicas y el depósito y sistema de filtración de aguas residuales).

Conclusiones del informe de impacto ambiental

Primero. Sujetar a evaluación de impacto ambiental ordinaria el «Proyecto de reforma de edificaciones preexistentes en Son Rubí, polígono 3, parcela 16, para convertirlas en agroturismo». (TM Es Mercadal)», de acuerdo con los criterios del anexo III de la Ley estatal 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

El estudio de impacto ambiental (EIA) contendrá como mínimo el que establece el artículo 35 de la Ley 21/2013, en los términos desarrollados al anexo VI, ambos modificados por la Ley estatal 9/2018, así como por el que se establece en el apartado 2 del artículo 21 del Decreto Legislativo 1/2020, de 28 de agosto, por el cual se aprueba el Texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Islas Baleares. Se tendrán que incluir la valoración del actual estado de las parcelas, y los aspectos mencionados al presente informe, que servirá como documento de alcance del EIA, y los indicados a los informes recibidos de las administraciones afectadas.

El EIA tiene que incluir, de acuerdo con el arte. 21.2 del Decreto Legislativo 1/2020, un anexo de incidencia paisajística que identifique el paisaje afectado por el proyecto, los efectos de su desarrollo y, si procede, las medidas protectoras, correctoras o compensatorias, así como un anexo consistente en un estudio sobre el impacto directo e inducido sobre el consumo energético, punta de demanda y las emisiones de gases



de efecto invernadero, y también la vulnerabilidad ante el cambio climático. También, según el artículo 27 de este Decreto Legislativo, el EIA tiene que incluir una evaluación de riesgos. Toda la documentación tendrá que ir firmada por la persona redactora y colaboradores.

Tal como prevé el anexo VI. Estudio de impacto ambiental y criterios técnicos de la Ley 21/2013, se realizará un examen multicriterio de las diferentes alternativas que resulten ambientalmente más adecuadas y que sean técnicamente viables. Las alternativas tienen que ser razonables y técnicamente y ambientalmente viables. Se tiene que incluir, para cada alternativa examinada, la identificación, cuantificación y valoración de los efectos significativos previsibles de las actividades proyectadas sobre la población, la salud humana, la flora, la fauna, la biodiversidad, la geodiversidad, el suelo, el subsuelo, el aire, el agua, los factores climáticos, el cambio climático, el paisaje, los bienes materiales, incluido el patrimonio cultural, y la interacción entre todos los factores mencionados, durante las fases de ejecución, explotación y, si se tercia, durante la demolición o el abandono del proyecto.

Si el presupuesto del proyecto supera el millón de euros, se designará un auditor ambiental. Se tendrán que incluir, en el presupuesto del proyecto y el EIA, las partidas medioambientales de las medidas a aplicar y el seguimiento ambiental.

Para poder hacer una evaluación del proyecto además, primero es necesario que el promotor verifique e incluya la siguiente información, y cumpla las siguientes condiciones en el documento de evaluación de impacto ambiental ordinario:

1 Respecto a la explotación agraria y las edificaciones de cambio de uso:

- Datos de la declaración y registro de Explotación Agraria Preferente (números, fechas y titular de la explotación preferente). Para poder instaurar un agroturismo, de acuerdo con la Ley Agraria de las Islas Baleares, la actividad agrónoma lo tiene que desarrollar el titular de la explotación y tiene que estar incluida al Registro Agrario del Consell de Menorca como Explotación Agraria Preferente porque es preceptivo para poder acceder a esta figura de explotación turística.
- A fin de garantizar la vinculación de las parcelas que se asocian por el presente proyecto como actividad complementaria de una explotación agraria preferente, aclarar la situación registral y cual será después de aprobarse la actividad, y si habrá vinculación de las parcelas asociadas al proyecto a efectos de aquello que prevé el artículo 15 de la Ley 6/1197, de 8 de julio, de suelo rústico de las Islas Baleares
- Incluir un resumen sobre las consideraciones técnicas y conclusiones del informe preceptivo favorable de la administración pública competente en materia agraria previo a la concesión de la licencia urbanística.
- Justificar la fecha de construcción de los edificios de los cuales se quiere hacer el cambio de uso, que para la actividad de agroturismo tienen que ser previas al 1960, puesto que al catastro constan como posteriores a 1985.
- Información sobre la licencia de legalización/regularización 50/20: datos que permitan identificar qué edificios están legalizados / regularizados urbanísticamente, y la fecha de regularización, y si existen condicionantes de esta.
- Incluir la información de la cual se disponga sobre el trámite del registro como parcela turística y/o si está autorizada como uno de los 6 establecimiento turísticos rurales a aprobar dentro de la anualidad.
- Modificación del proyecto hasta un máximo de 24 plazas, límite fijado por el Decreto 39/2015, de 22 de mayo, por el cual se fijan los principios generales de las actividades agroturísticas en explotaciones agrarias preferentes de las Islas Baleares.
- Incluir información de la memoria agrónoma respecto a la actividad agrícola/ganadera y el impacto o beneficio de la actividad turística sobre el mismo, así como la justificación que permita hacer el cambio de uso de los edificios incluidos sin la disminución de la viabilidad de la actividad agrícola/ganadera de la finca.

2. Respecto a las alternativas analizadas:

- El documento ambiental tiene que analizar alternativas con una oferta de plazas turísticas de máximo 24 plazas, con la reducción proporcional de aparcamientos y la dimensión, si es necesario, de la superficie de la piscina, que se ajusten a la legislación de aplicación a la fecha del reconocimiento de explotación agrícola preferente y a la regularización de los edificios.
- Las alternativas solo pueden incluir el cambio de uso en edificios construidos antes de 1960.
- Todas las alternativas tienen que descartar el bover 2, el sistema de filtrado por balsas en superficie, así como la excavación del paso enterrado de conexión entre el edificio principal y el edificio agrícola 1, e incluir información sobre el aumento o no del volumen de la cisterna que se usará de piscina. La instalación del sistema de recogida de aguas pluviales y de regeneración de aguas residuales tiene que ser dentro de uno del edificios en lugar de enterrado.
- Al menos una de las alternativas analizadas tiene que descartar el bover 3.
- A instalaciones de fotovoltaicas, se tiene que utilizar preferentemente las cubiertas de las edificaciones a reformar, y tiene que cubrir por lo menos un 50% de las necesidades energéticas del agroturismo y de la explotación agrónoma.

3. Respecto a la ejecución de las obras:

- Las obras se llevarán a cabo preferentemente, siempre que sea posible, fuera de la época de nidificación de la mayoría de aves del entorno (plazo comprendido entre el 1 abril a 31 de julio).
- Las obras tienen que respetar las indicaciones de preservación del Patrimonio Histórico del informe del Departamento de Cultura,



Educación y Juventud y Deportes del Consell de Menorca.

- A causa del límite del área de afección y a la distribución de especies catalogadas y amenazadas, dos de estas endémicas de Menorca, y algunos del ámbito de los hábitats de interés comunitario, durante la fase de remodelación, se tendrán que extremar las precauciones por no afectar las zonas boscosas o que no sean de pastos. La acumulación de material o elementos, movimientos de maquinaria durante la fase de remodelación, se harán exclusivamente fuera de estas áreas y se especificará al documento ambiental. Así mismo, de acuerdo con el artículo 19 de la Ley /1991, la remodelación de los edificios no pueden afectar a caminos existentes (modificación de trazado o ampliaciones) sin un estudio de impacto, ni abrir nuevas vías.
- Dado que la zona presenta un nivel la vulnerabilidad de contaminación de acuíferos moderado, se atenderá al que dispone el arte. 2.1.c) del Decreto Ley 1/2016, de 12 de enero, de medidas urgentes en materia urbanística: «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. Respecto a los parámetros de calidad paisajística:

- El anexo paisajístico tendrá que incluir un glosario de fotografías del estado actual de las casas de su posesión de Son Rubí, así como de los caminos internos.
- La zona de aparcamiento y caminos no se pueden pavimentar con materiales impermeables, el pavimento de caminos y áreas a cubrir tendrá que ser permeable.
- En cuanto a los cierres, además de respetar las tipologías tradicionales de la zona, no pueden suponer un peligro para la avifauna ni generar un efecto barrera para la fauna silvestre terrestre.
- No se puede abrir nuevos caminos a la finca.
- Los letreros publicitarios serán como máximo de 0,20 m² e integrados con el entorno.
- La actividad de la finca no puede alterar la Ley 13/2018, de 28 de diciembre, de caminos públicos y rutas senderistas de Mallorca y Menorca.

5. Respecto al riesgo de incendio forestal, se tienen que tener en cuenta:

- Las obras se realizarán preferentemente, siempre que sea posible, fuera de la época de riesgo de incendios, es decir, entre el 16 de octubre y el 30 de abril.
- Es necesario emplear el plano de niveles de riesgo de incendio forestal incluido en el IV Plan General de Defensa contra incendios Forestales de las Islas Baleares (2015-2024) (IV PGIF), aprobado por Decreto 22/2015, donde se indica que el nivel de riesgo de incendio forestal de la zona del proyecto es moderado en la zona de viviendas y cultivos, y muy alto en la masa forestal anexa.

Se tienen que cumplir las medidas establecidas en los artículos 7 y 11 del Decreto 125/2007, de 5 de octubre, por el cual se dictan normas sobre el uso del fuego y se regula el ejercicio de determinadas actividades susceptibles de incrementar el riesgo de incendio forestal. Y también se tienen que cumplir las medidas del artículo 77 de la Ley 3/2019, de 31 de enero, agraria de las Islas Baleares. Así como se tiene que cumplir el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

- En relación con la vegetación se recomienda que sean especies de carácter poco o moderadamente pirofítico y con una distancia mínima igual a la distancia máxima de los árboles a las edificaciones suficiente para evitar riesgo en caso de incendio, abanicadas, etc. En todo caso se tendrán que respetar las especies protegidas y catalogadas dentro del Catálogo Balear de Especies Amenazadas y Especial Protección, las Áreas Biológicas Críticas y el Consejo Asesor de Fauna y Flora de las Islas Baleares. Se tendrá que tener especial cuidado a la hora de llevar a cabo las actuaciones en la zona afectada por encinar protegido.
- En relación con las instalaciones como las piscinas, si es posible, estas estén a 50 metros de la construcción, y que en un radio de 25 metros alrededor de la piscina no hubiera ningún obstáculo para posibilitar las tareas de lucha contra incendios en condiciones óptimas.
- En relación con el fomento de las buenas prácticas agropecuarias y forestales, en 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.
- En relación a la vegetación se recomienda que sean especies de carácter poco o moderadamente pirofítico y marcar una distancia mínima igual a la distancia máxima de los árboles a las edificaciones suficiente para evitar riesgo en caso de incendio, abanicadas, etc. En todo caso se tendrán que respetar las especies protegidas y catalogadas dentro del Catálogo Balear de Especies Amenazadas y Especial Protección, las Áreas Biológicas Críticas y el Consejo Asesor de Fauna y Flora de las Islas Baleares. Se tendrá que tener especial cuidado en la hora de llevar a cabo las actuaciones en la zona afectada por encinar protegido. APR de erosión 91, las alternativas tienen que incluir las previsiones especificadas y APR con riesgo muy alto de incendio forestal (ZAR), las actuaciones que requieran uso de maquinaria pesada, se tienen que procurar realizarse forma de las zonas APR, y hacer una vigilancia continuada de posibles afecciones.

6. Respecto al suministro de agua:

- Se tiene que incluir una estimación de las necesidades hídricas, que incluya y diferencie las necesidades de la actividad agroturística (respecto a cada plaza de oferta turística, que especifique también las necesidades respecto al spa y la piscina, y del personal invitado y/o de los trabajadores) y de la explotación agraria/ganadera. Esta estimación también incluirá una estimación aproximada del volumen por el origen de agua (pozo, aljibes, pluviales y cisternas)
- En caso de querer emplear la captación A-S-14642_Vigente ubicada a la parcela objeto del proyecto para suministrar al agroturismo, previamente tendrá que regularizar su situación (tramitar el cambio de uso y revisar el volumen máximo autorizado) al Servicio de Aigües Subterràneas de la Direcció General de Recursos Hídricos.

7. Respecto a las aguas pluviales:

- El aljibe existente destinado a recogida de aguas pluviales solo se utilizará para la limpieza de zonas exteriores y riego. También se permite el uso para llenar la piscina siempre que pase por el sistema de filtración y desinfección de la misma piscina.
- En relación con la gestión de las aguas pluviales del aparcamiento de la finca, segundos el que dispone el arte. 60 del PHIB 2019 se tendrán que adoptar técnicas de drenaje sostenible.

8. Respecto al sistema de depuración autónomo de aguas residuales:

- Se tiene que dimensionar correctamente, teniendo en cuenta los trabajadores no residentes y los trabajadores de los servicios complementarios de que dispondrá el agroturismo.
- Tiene que cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 80 y el anexo 3 del Real Decreto 51/2019 por el cual aprueba el Plan Hidrológico de las Islas Baleares 2019, para los establecimientos de hostelería con una capacidad superior a 12 habitantes equivalentes.
- Se tendrá que presentar una comunicación previa (según el modelo facilitado por la Dirección General de Recursos Hídricos y que se puede consultar a su web). Después de esta comunicación, en el plazo de 2 años, se tendrá que presentar una declaración responsable de la instalación del sistema de depuración (también según modelo oficial), que acompañará con un documento acreditativo de adquisición, instalación, características técnicas, rendimiento y plan de mantenimiento.
- Se tiene que instalar alejado de las instalaciones de suministro de agua potable.

9. Respeto el autoconsumo y las energías renovables:

- La actividad tendrá que cubrir al fallo un 50% del consumo de energía por autoconsumo mediante placas fotovoltaicas.
- Se utilizarán preferentemente las cubiertas de los edificios a reformar para la instalación de las placas fotovoltaicas

Por otro lado, se recuerda que:

- La actividad complementaria de la agraria comprende todas las actividades que tengan lugar a la explotación agraria con carácter vinculado a esta, que representen o puedan representar una mejora de las rentas agrarias diferentes de las que derivan de la explotación agrícola, ganadera o forestal, y el ejercicio de las actividades complementarias cesarán cuando finalice la actividad agraria, de acuerdo con el artículo 93 y la definición del artículo 5.1.c) de la Ley 3/2019, de 31 de enero, agraria de las Islas Baleares
- El uso del agua del pozo, de acuerdo con el informe de la dirección general de salud pública y participación, tiene que cumplir la normativa vigente en lo referente a aguas de consumo humano, prevención y control de la legionelosis y piscinas:
- El sistema de almacenamiento tiene que cumplir las especificaciones establecidas en el Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el cual se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano y al Decreto 53, de 6 de julio, sobre vigilancia sanitaria de las aguas de consumo humano de las Islas Baleares, disponiendo de un programa de autocontrol y seguimiento de la calidad del agua suministrada a los usuarios del agroturismo.
- En todo caso, la actividad tendrá que cumplir la normativa vigente en lo referente a aguas de consumo humano, prevención y control de la legionelosis y piscinas:
- Real Decreto 742/2013, de 27 de septiembre, por el cual se establecen los criterios técnico-sanitarios de las piscinas.
- Decreto 53/1995, de 18 de mayo, por el cual se aprueban las condiciones higiénico-sanitarias por los establecimientos de alojamientos turísticos y las de uso colectivo.
- Real Decreto 865/2003, de 4 de julio, por el cual se establecen los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis.
- Real Decreto 53/2013, de 6 de julio, sobre vigilancia sanitaria de las aguas de consumo humano de las Islas Baleares.
- El sistema de ACS por caldera de biomasa tiene que cumplir con las especificaciones del Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el cual se aprobado el Reglamento de Instalaciones térmicas en edificios (RITE 2007).
- Se tiene que cumplir con las disposiciones del CTE (Código Técnico de la Edificación), especialmente el DB-HE 3 de eficiencia de instalaciones lumínicas, así como medidas de aplicación de la Ley 3/2005, de 20 de abril, de protección del medio nocturno de las Islas Baleares.





De acuerdo con el artículo 36 de la Ley 21/2013 el órgano sustantivo someterá el proyecto y el estudio de impacto ambiental a información pública durante un plazo no inferior a treinta días, mediante la publicación al BOIB y si procede en su sede electrónica. En el anuncio del inicio de la información pública, el órgano sustantivo, incluirá un resumen del procedimiento de autorización del proyecto con la información mínima que señala el art. 36.2 de la Ley 21/2013.

Además, tal como se prevé en el artículo 37 de la Ley 21/2013, simultáneamente al trámite de información pública, el órgano sustantivo consultará a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas. Se considera que se tienen que realizar las consultas siguientes:

- Dirección Insular de Cultura y Patrimonio del Departamento de Cultura, Educación, Juventud y Deportes del Consell de Menorca.
- Dirección Insular de Ordenación Turística Departamento de Economía y Territorio del Consell de Menorca.
- Área de caza de la Dirección Insular de Economía del Departamento de Economía y Territorio del Consell de Menorca.
- Área de Agricultura, de la Dirección Insular de Economía del Departamento de Economía y Territorio del Consell de Menorca.
- Departamento e Medio Ambiente y Reserva de la Biosfera del Consell de Menorca.
- Dirección Insular de Ordenación Territorial del Departamento de Economía y Territorio del Consell de Menorca
- Servicio de Planificación del Medio natural de la Dirección general de Espacios Naturales y Biodiversidad de la Consellería de Medio Ambiente y Territorio.
- Servicio de Protección de Especies de la Dirección general de Espacios Naturales y Biodiversidad de la Consellería de Medio Ambiente y Territorio.
- Servicio de Estudios y Planificación, de la DG de Recursos Hídricos de la Consellería de Medio Ambiente y Territorio.
- Servicio de Aigües Subterráneas, de la DG de Recursos Hídricos Consellería de Medio Ambiente y Territorio.
- Servicio de Protección de Especies, de la DG de Espacios Naturales y Biodiversidad Consellería de Medio Ambiente y Territorio..
- DG de Salud Pública y Participación, de la Consellería de Salud y Consumo.
- Servicio de Cambio Climático y Atmósfera de la dirección general de Energía y Cambio Climático, de la Consellería de Transición Energética y Sectores Productivos.
- Servicio de Agricultura de la dirección general de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural, de la Consellería de Agricultura, Pesca y Alimentación.
- Servicio de Reforma y Desarrollo Agrario (DG de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural), de la Consellería de Agricultura, Pesca y Alimentación.
- GOB.
- Amigos de la Tierra.
- Terraferida.

Segundo. El presente informe ambiental, que actúa como documento de alcance, se publicará al Boletín Oficial de las Islas Baleares (BOIB) y a la sede electrónica de la CMAIB, de acuerdo con el que dispone el artículo 47.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. Además, se dará cuenta al Pleno de la CMAIB y al subcomité técnico de Evaluación de Impacto Ambiental (AIA).

Tercero. El informe de impacto ambiental no tiene que ser objeto de ningún recurso, sin perjuicio de los que, si se tercia, sean procedentes en la vía administrativa o judicial ante el acto, si se tercia, de autorización del proyecto, de acuerdo con el que dispone el artículo 47.5 de la Ley 21/2013

(Firmado electrónicamente: 13 de febrero de 2023)

El presidente de la CMAIB
Antoni Alorda Vilarrubias