

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA

CONSEJERÍA DE VIVIENDA, TERRITORIO Y MOVILIDAD

3721

Acuerdo del Pleno de la Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears sobre el “Proyecto de agroturismo en el lloc de Torralba Nou, polígono 14, parcela 40, TM de Alaior (Exp. 80A/2023)”

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 febrero de 2024

DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

Según se establece en la letra a) del punto 2 del artículo 7 de la Ley 21/2013 son objeto de una evaluación de impacto ambiental simplificada los proyectos comprendidos en el anexo II, y según la letra ñ) del punto 9 del anexo VI, por instalación hotelera se entiende "los alojamientos turísticos habilitados para el público". Así, entre los proyectos incluidos en el anexo II, se incluye el presente proyecto, al estar incluido en la letra l) del grupo 9 (otros proyectos):

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

Además, el proyecto también está incluido en el anexo II del Decreto Legislativo 1/2020, 28 de agosto, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Illes Balears, que recoge los proyectos que deben ser objeto de evaluación de impacto ambiental simplificada.

En el BOIB nº 58 de 03/05/2022, se publicó la Resolución del presidente de la CMAIB (Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears) por la que se formula el informe de impacto ambiental del proyecto de agroturismo en el lloc de Torralba Nou, polígono 14, parcela 40, término municipal de Alaior, con las siguientes conclusiones:

Sujetar a evaluación de impacto ambiental ordinaria el proyecto “Agroturismo menorquín Torralba Nou” redactado por el arquitecto Francisco Gil Poyatos, con visado por el COAIB núm. 12/01209/18 firmado en fecha 20 de septiembre de 2018, ubicado en la parcela 40 del polígono 14 del TM de Alaior (Menorca), a partir de la información aportada en el documento ambiental redactado por el arquitecto Francisco Gil Poyatos, en fecha septiembre de 2018 y de acuerdo con los criterios del Anexo III de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

1. Descripción del proyecto

La promotora del proyecto es Gloria Ochoa López, y su representante es SOESIVE S.L., siendo el órgano sustantivo el Consejo Insular de Menorca, que tramita la declaración de interés general del proyecto.

El proyecto se ubica en la parcela 40 del polígono 14 del término municipal de Alaior. Según los datos del catastro, la superficie de la parcela es de 202.977 m2. Según el proyecto, la superficie construida actual es de 2.014,5 m2. La parcela está inscrita en el Registro General de Explotaciones Agrarias de Menorca (RIA) con el núm. 20.741 desde el 26 de octubre de 2021 con categoría de explotación agraria preferente con una superficie útil de 18,28 ha con 1,03 UTA actualmente. La actividad agrícola que se desarrolla es el cultivo de olivos y árboles frutales, así como también la venta de la leña resultante de los trabajos del mantenimiento de los árboles.

El objeto del proyecto es la reforma y ampliación de 4 de las edificaciones existentes en la parcela 40 junto con la construcción de una piscina para el cambio de uso a agroturismo.

La piscina que se prevé es de 96 m2, con una profundidad máxima de 2 m y mínima de 1,47 m.

En la finca ya hay dos accesos a través de la carretera de Alaior a Cala en Porter, uno público a través del camino de Torralba y otro más privado, que permiten el tráfico rodado hasta la ubicación de las edificaciones que alojan agroturismo y hasta el área de explotación agrícola.

Modificaciones del proyecto inicial

El proyecto inicial se sometió a AIA simplificada y se concluyó sujetar a AIA ordinaria, y se han modificado algunos aspectos del proyecto inicial, que son: disminución del número de plazas del agroturismo, inclusión de un aparcamiento e inclusión de las partidas presupuestarias de las medidas correctoras y del seguimiento ambiental.

El agroturismo proyectado inicialmente estaba compuesto por 15 habitaciones dobles con un total de 30 plazas de alojamiento destinadas al público. Tras finalizar el procedimiento de EIA simplificada y para cumplir con el Decreto 39/2015 se modifica el proyecto, eliminando 6 plazas de alojamiento, por lo que la unidad de alojamiento núm. 09 pasará a ser almacén y sala de descanso anejo a la zona de cocina, y, por otra parte, la nave de ganado tendrá un uso privado, albergando dos dormitorios para la propiedad y gerencia del agroturismo. Después de los cambios mencionados, las habitaciones para plazas de alojamiento público pasan a ser 12 habitaciones dobles, por tanto, las plazas de alojamiento público del presente proyecto son 24.

La zona de aparcamiento se ubica en la parte noreste de la parcela, justo al este de las edificaciones, donde se accede por el mismo camino de entrada sin que suponga la ocupación ni la erosión de nueva superficie de suelo para acceder. Se prevén 14 unidades de aparcamiento lejos de las 24 plazas previstas en el anterior proyecto, así se pretende fomentar el uso de vehículos compartidos y medios de transporte público y bicicleta. Se incluye en la zona de aparcamiento un punto de recarga para coches eléctricos.

Según lo establecido en el PHIB, para permitir la infiltración natural de las aguas pluviales en el aparcamiento, se ha previsto la pavimentación de los caminos y zona de aparcamiento con piedra picada proveniente de la misma obra, con una alta permeabilidad, por lo que no se interrumpirá la posible recarga del acuífero.

El presupuesto total de la obra asciende a 646.515,12 €, con un plazo de ejecución de 6 meses, e incluye el capítulo 17 de partidas ambientales de 10.160 € (auditor ambiental e informes).

El proyecto modificado se remite a lo anterior por todos los demás aspectos.

Dotación de servicios

- Electricidad

Todos los edificios están conectados a la red general de distribución y suministro eléctricos en baja tensión que da servicio al núcleo rural cercano de la Argentina, por lo que todas las necesidades al respecto se encuentran cubiertas sin necesidad de disponer de otras fuentes productoras o generadores en la finca.

Se proyecta la instalación de 9 colectores solares para la producción de agua caliente sanitaria a 60 °C, con 4 depósitos acumuladores de agua caliente de 60, 150, 350 y 550 litros.

- Saneamiento

Por lo que respecta a las aguas residuales, al final de cada red de saneamiento de aguas sucias de los diferentes edificios, se contará con una fosa séptica.

Las aguas residuales serán tratadas adecuadamente para cumplir el artículo 80 y el Anexo 3. Sistemas autónomos de depuración del Plan Hidrológico de las Islas Baleares (PHIB).

Así, están previstas según proyecto 4 fosas sépticas enterradas con la misma tipología, cambiando el volumen de tratamiento para cada uno de los edificios. Serán fosas sépticas con oxidación total + zona de infiltración por zona verde (OX+V). La superficie del sistema de infiltración debe minimizar las infiltraciones en el acuífero, como mínimo será de 25 m²/habitante equivalente. El proyecto agrícola tendrá en cuenta la posible reutilización del agua para vegetación cubriendo al menos un área de 25 m² por habitante equivalente, es decir, 660 m², para así garantizar la correcta distribución de la zona vegetal y la asimilación del afluente, reduciendo infiltraciones de nitratos.

- Residuos

Los residuos generados se gestionarán con gestor de residuos autorizado y cumpliendo con la normativa vigente.

- Agua

En la modificación del proyecto inicial se indica que se cuenta con 3 aljibes, los cuales se utilizarán para el almacenamiento de agua de lluvia de las cubiertas de las edificaciones y que esta agua será la que se aprovechará exclusivamente para los cultivos de la explotación agraria. También que el complejo de edificios de la parcela cuenta con un suministro de agua potable procedente de la red general de distribución y suministro que da servicio al núcleo rural cercano de la Argentina, de forma que todas las necesidades al respecto encuentran cubiertas, información que se ha modificado en la adenda del estudio de impacto ambiental presentada, tal y como se describe a continuación.

ADENDA AL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

La adenda se presenta para subsanar el contenido del EIA del apartado 4.5.7 Suministro de agua, dado que se indica que el proyecto prevé la





conexión de las edificaciones a la red general urbana más cercana, y después de realizar las consultas oportunas a la empresa suministradora Hidrobal, se comprueba que es inviable la conexión a corto plazo, debido a que no existe red general de agua potable cercana a la zona de actuación, por lo que se propone el suministro a través de camiones cisterna.

Para el abastecimiento de agua del agroturismo se ha considerado un consumo de 250 l/had/día y una posible reposición de los aljibes cada 3 días. Así considerando las 24 plazas del agroturismo, su consumo diario, y 3 días (24x 250x 3) se obtiene 18.000 l, que es la reserva mínima de agua potable de la que se considera que debe disponerse, y para almacenar ésta se prevé la instalación de 2 depósitos soterrados de polietileno de 10 m3 cada uno, situados en las proximidades de los edificios. Además, se indica que se instalará un dosificador de cloro que garantizará la potabilidad del agua de acuerdo con el RD 3/2023, de 10 de enero, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de la calidad del agua de consumo.

El suministro del agua potable a estos depósitos será a través de la empresa Transporte de Agua Potable Gemleca S.A. que opera desde el municipio de Sant Lluís en toda la isla de Menorca a través de camiones cisterna.

No se espera ninguna modificación de la valoración de los impactos realizada en el EIA ya que el suministro se realizará de la misma manera por un externo sin alterar el acuífero donde se ubica el agroturismo. Aumentará el movimiento de tierras sin cambios significativos ya que se moverán 21,2 m3 de tierra que se aprovecharán en la misma obra, sin afectar a ninguna especie vegetal de interés y se aplicarán las medidas correctoras del EIA. Se concluye que no se considera que el cambio en el abastecimiento de agua tenga efectos en el espacio analizado y se considera un impacto compatible.

2. Elementos ambientales significativos del entorno del proyecto

- Según el Plan Territorial Insular de Menorca (PTIME), la finca se ubica en suelo rústico común (SRC) en Área de Interés Agrario (AIA).
- La finca se encuentra a unos 3 Km del casco urbano de Alaior y a 800 m del casco urbano de la Argentina.
- En cuanto a las aguas superficiales, de acuerdo con los datos del IDEIB, a 70 m al sur de la vivienda principal se encuentra el torrente Canaló de Son Xenxo que discurre de este a oeste y del oeste al sur de la finca. También hay una vaguada al este que atraviesa zonas cultivadas. A 500 m de la vivienda principal al suroeste se encuentra la presencia de una llanura geomorfológica de inundación (ID 175) que ocupa 2.400 m2 de la finca.
- Respecto a las aguas subterráneas, la finca se encuentra sobre la masa de agua subterránea 1901M1 «Mahón», la cual es un acuífero poco profundo que se encuentra en buen estado químico pero en mal estado cuantitativo con presencia de sustancias prioritarias. Es una zona vulnerable a la contaminación por nitratos y con un nivel de vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos moderado que no está afectada por ningún perímetro de restricciones de pozos de abastecimiento urbano. En la finca existe un pozo que está fuera de uso (AS_13248_Vigent), según los datos del IDEIB.
- En cuanto a la vegetación existente, es una zona agroforestal con extensiones de cultivo en activo de olivos y árboles frutales intercalados con arboles de acebuche (*Olea europaea* var. *sylvestris*) y puntualmente pino carrasco (*Pinus halepensis*) y encina (*Quercus ilex*). El sotobosque se encuentra formado principalmente por mata (*Pistacia lentiscus*).
- Según las cuadrículas 1x1 con los códigos 7419 y 7429 del Bioatlas del IDEIB que ocupan la totalidad de la superficie de la parcela consta la presencia de las siguientes especies catalogadas:
 - Tortuga mediterránea (*Testudo hermanni*), que está incluida en el Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies (Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero), así como también en los anexos II y IV de la Directiva Hábitats y en el anexo II del Convenio de Berna.
 - Alcornoque (*Quercus suber*), que está incluido en el Catálogo Balear de Especies Amenazadas y de Especial Protección (Decreto 75/2005, de 8 de julio).
- Respecto a la presencia de Hábitats de Interés Comunitario (HIC) y de espacios de relevancia ambiental, en la parcela no se identifican. Sin embargo en el oeste de la finca, a unos 1,4 km, se encuentra el lugar de interés comunitario (LIC) y Zona de Especial Protección para las aves (ZEPA) ES0000237 Des Canutells en Llucalari.
- Según el PTIME, la parcela está afectada por: una APR de inundaciones en el área coincidente con la llanura geomorfológica de inundación antes mencionada y una APR de erosión media en la zona oeste de la parcela que no afectaría al conjunto de las edificaciones.
- Según el IV Plan de Defensa contra Incendios Forestal de las Islas Baleares, la parcela se encuentra en una zona de alto riesgo (ZAR) de incendio de muy alto nivel.
- La parcela forma parte de la Unidad del Paisaje UP-20 Planicies del Migjorn de Alaior y Maó.



11. Los Bienes integrantes del Patrimonio Histórico que se encuentran en la parcela son los siguientes:

- En la vivienda principal y en el anexo de la vivienda principal: bóvedas y arcos de piedra arenisca, horno de pan y cisterna.
- En la parcela fuera del ámbito del proyecto: una boyera situada al sudeste de las casas con tejado caído, con cisterna y bebederos. Con fachada sur con 3 puertas de arco y la pared norte de piedra en seco; y naves del polvorín que son 2 construcciones de altura considerable con cubierta sujeta con caballos de madera separadas por un muro trapezoidal de grandes dimensiones.

12. El entorno de protección del poblado talayótico de Torralba d'en Salort queda fuera del lugar de Torralba Nou.

3. Resumen del proceso de evaluación

3.1. Fase de información pública

Certificado del Consejo Insular de Menorca sobre la información pública de la declaración de interés general para el proyecto de agroturismo en el lloc de Torralba Nou, polígono 14, parcela 40 del TM de Alaior (NUI 11/2020) por un plazo de treinta días, en el BOIB (núm. 27, de 2 de marzo de 2023) y en la sede electrónica, y en las dependencias del Consejo Insular de Menorca, y que no se ha presentado ninguna alegación.

De acuerdo con el certificado del Ayuntamiento de Alaior el expediente se ha expuesto al público del 3 de marzo de 2023 al 17 de abril de 2023, en el tablón de anuncios de las oficinas municipales y en la sede electrónica de el Ayuntamiento.

Se ha publicado también en un diario.

3.2. Consulta a las administraciones afectadas

En fecha 16 y 17 de febrero de 2023 el Consejo Insular de Menorca, a través del Departamento de Economía y Territorio, de acuerdo con el art. 37 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el art. 21 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 y también el art. 37.2 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Islas Baleares, solicita consulta a las siguientes administraciones afectadas: Servicio de Protección de Especies, Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo, Servicio de Estudios y Planificación, Servicio de Aguas Subterráneas y Servicio de Gestión del Dominio Público Hidráulico de la Dirección General de Recursos Hídricos, todos estos de la Consejería de Medio Ambiente y Territorio; Servicio de Cambio Climático y Atmósfera de la Dirección General de Energía y Cambio Climático; y del Consejo Insular de Menorca: Departamento de Economía y Territorio (Servicio de Agricultura), Dep. de Economía y Territorio (Servicio de Ordenación turística), Departamento de Movilidad y Departamento de Cultura y Educación (Servicio de Patrimonio); Ayuntamiento de Alaior y GOB Menorca.

3.3. Informes recibidos

- Informe del Departamento de Movilidad del Consejo Insular de Menorca de fecha 29 de mayo de 2023 que concluye:

Informar favorablemente con las siguientes prescripciones por razones de visibilidad:

1. Dado que la parcela tiene otro acceso a unos 220 m en sentido Cala en Porter y que desde el punto de vista de la seguridad es más seguro, por disponer de mejores condiciones de visibilidad a ambos sentidos, se deberá utilizar este segundo acceso por parte de la propiedad, personal empleado y para el servicio de carga y descarga. El acceso principal será utilizado exclusivamente por vehículos ligeros (turismos) de clientes.
2. En caso de que iniciada la actividad del agroturismo se observe que existe una incidencia importante en la carretera derivada de la actividad económica (superior a 30 vehículos/día o la intensidad de la hora punta es superior a 5 vehículos/hora) o bien un incremento de accidentes en la vía en este punto, el CIM se reserva el derecho a exigir la remodelación de las condiciones de acceso al agroturismo con la presentación de un estudio de las condiciones de visibilidad elaborado por técnico competente. Los gastos de la remodelación irán a cargo del promotor.
3. En relación con el punto anterior, en caso de que resulte necesario remodelar el acceso se deberá solicitar autorización preceptiva al CIM de conformidad al art. 33.1 de la Ley 5/90 de carreteras de la CAIB.

En este momento de la tramitación se recomienda, si resulta viable, por condiciones de accesibilidad de los clientes con movilidad reducida en los itinerarios desde el aparcamiento al edificio principal, revisar la ubicación del aparcamiento principal, atendiendo a lo mencionado en el presente informe.

- Informe del Servicio de gestión forestal y protección del suelo de fecha 23 de marzo de 2023, que informa:



En relación con la prevención contra incendios forestales:

1. Sin ningún inconveniente o consideración específica en relación al riesgo de incendio forestal, aunque en cualquier caso, durante la realización de las obras y/o mantenimientos será necesario cumplir el Decreto 125/2007, de 5 de octubre, por el que se dictan normas sobre el uso del fuego y se regula el ejercicio de determinadas actividades susceptibles de incrementar el riesgo de incendio forestal, especialmente en lo que se refiere a las medidas de prevención durante la época de peligro de incendio forestal y las acciones coyunturales de prevención (art. 8 2.c).
2. Se seguirán las medidas preventivas contra incendios forestales contempladas en el documento ambiental aportado.
3. Se cumplirán las medidas de autoprotección en zonas de interfaz urbano-forestal 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, anexas al presente informe.
4. Se considera conveniente que en el certificado de fin de obra emitido por el técnico municipal correspondiente 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 realizar actuaciones forestales en la masa forestal ya existente dentro o en el entorno del camino objeto de este informe, se tendrán que seguir las siguientes premisas:

- Se seguirán las medidas preventivas en gestión forestal contempladas en el documento ambiental aportado.
- El órgano administrativo competente es quien determinará la idoneidad, impacto y la forma de llevar a cabo las tareas sobre la vegetación existente, y las autorizará, lo que no exime de planificar las actuaciones en el proyecto.

- Informe del Departamento de Cultura, Educación, Juventud y Deportes (Servicio de Patrimonio Histórico) de Consejo Insular de Menorca de fecha 22 de marzo de 2023 que:

Informa favorablemente el proyecto e informa a los promotores de la necesidad de contar con el informe previo del departamento de Cultura para las actuaciones de rehabilitación de los edificios del polvorín.

- Informe del Servicio de Agricultura del Consejo Insular de Menorca de fecha 21 de marzo de 2023 que:

Informa favorablemente el proyecto con tal de no ampliar los edificios existentes para albergar la nueva actividad de agroturismo.

- Informe del Servei de Protecció de Espècies de fecha 16 de marzo de 2023 que:

Informa favorablemente el proyecto con los siguientes condicionantes:

1. Teniendo en cuenta el período indicado en el documento ambiental respecto a la realización de la fase de construcción (del 16 de octubre y el 30 de abril), antes del 1 de marzo deben evitarse aquellas actuaciones que causen más molestias a la fauna por el ruido que generan.
2. Los camiones irán cubiertos de lonas para minimizar las partículas en suspensión que se depositen sobre la vegetación.
3. La prospección previa del terreno antes de la entrada de la maquinaria para proteger la fauna presente no debe realizarse los meses de frío, dado que la tortuga mediterránea estará escondida en su madriguera y no se podrá detectar.
4. Se utilizará luminaria de baja intensidad en la instalación resultante del proyecto.
5. En las zonas ajardinadas se utilizarán especies autóctonas de Baleares de bajo requerimiento hídrico.

- Informe del Servicio de Ordenación Turística del Consejo Insular de Menorca de fecha 22 de febrero de 2023 que:

Informa favorablemente el proyecto condicionado a la siguiente prescripción:

- De acuerdo con la modificación del proyecto presentado, la nave ganadera sigue formando parte de este establecimiento pero tendrá un uso privativo y se destinará a dos dormitorios para la propiedad y gerencia del agroturismo. Para dar este uso incluido dentro del establecimiento de alojamiento de turismo rural, deberá justificarse que la edificación llamada nave ganadera haya sido construida antes del año 1960 o bien haya sido construida legalmente antes de la entrada en vigor de la Ley 8/2012 (LTIB).



- Informe del Servicio de Cambio Climático y Atmósfera de la Dirección General de Energía y Cambio Climático de fecha 28/02/2023:

- Falta incluir la estimación del consumo energético y la huella de carbono de la fase de funcionamiento del agroturismo y para poder contabilizar la reducción de emisiones por la instalación de placas FV, se debe presentar plano de instalación.

Y hace las siguientes recomendaciones:

- Dentro de todas las posibilidades de generación de energía no se ha tenido en cuenta la energía eólica. Se podría sondear la incorporación de ese sistema.

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

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

- Para reducir la huella de carbono de la fase constructiva, se recomienda el uso de materiales sostenibles. Se puede consultar el Catálogo de materiales sostenibles de las Islas Baleares en el siguiente enlace: https://dspace.uib.es/xmlui/bitstream/handle/11201/151761/Memoria_EPSU1002.pdf?sequence=1

-Informe del Servicio de Estudios y Planificación de la Dirección General de Recursos Hídricos de fecha 21 de julio de 2023 que concluye:

Informar favorablemente el proyecto con las siguientes condiciones:

1. El proyecto debe prever una dotación máxima de agua potable de 250 l/hab/día, de acuerdo con las previsiones del artículo 33 de la normativa del Plan Hidrológico de las Illes Balears (PHIB 2019) aprobado por el Real decreto 51/2019, de 8 de febrero.

2. El sistema autónomo de depuración de la vivienda dará cumplimiento al rendimiento previsto en el artículo 80 de la citada normativa.

Dada la nueva documentación aportada, adenda al EIA, se consideró necesario consultar a algunas administraciones afectadas, como se ha señalado en el apartado de antecedentes. Así, los informes recibidos son:

- Servicio de Salud Ambiental de la Dirección General de Salud Pública de la Consejería de Salud de fecha 4 de diciembre de 2023 que concluye:

«La actividad deberá cumplir con la normativa sanitaria referente a las aguas de consumo, prevención y control de la legionelosis y, en su caso, piscinas:

- a. Real Decreto 742/2013, de 27 de septiembre, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de las piscinas.

- b. Decreto 53/1995, de 18 de mayo, por el que se aprueban las condiciones higiénico-sanitarias por los establecimientos de alojamientos turísticos y las de uso colectivo.

- c. Real Decreto 487/2022, de 21 de junio, por el que se establecen los requisitos sanitarios para la prevención y control de la legionelosis.

- d. Real Decreto 3/2023, de 10 de enero, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de la calidad del agua de consumo, su control y suministro.

- e. Decreto 53/2012, de 6 de julio, sobre vigilancia sanitaria de las aguas de consumo humano de las Islas Baleares».

- Servicio de Estudios y Planificación de la Dirección General de Recursos Hídricos de la Consejería del Mar y del Ciclo del Agua de fecha 20 de diciembre de 2023, que concluye:

«Desde un punto de vista de suficiencia hídrica, capacidad de saneamiento y depuración y protección del dominio público hidráulico subterráneo, informamos favorablemente la adenda en relación al Estudio de impacto ambiental del proyecto de reforma y ampliación de vivienda y reforma de edificaciones agrícolas para uso de agroturismo y nueva piscina, de diciembre de 2022, con las siguientes condiciones:

1. El sistema autónomo de depuración de la vivienda debe dar cumplimiento al rendimiento previsto en el artículo 80 del PHIB 2019.

En relación con el suministro de agua potable mediante venta en camiones, se recomienda que el agua suministrada provenga de una masa de agua en buen estado y que se realice un registro de los albaranes o facturas oficiales de los volúmenes suministrados.

Se recuerda que de acuerdo con el artículo 80.3 del PHIB 2019, el titular del sistema autónomo de depuración o depósito estanco debe presentar declaración responsable ante la AH de la instalación, a la que se acompañará de documento acreditativo de adquisición e



instalación, características técnicas, rendimiento y plan de mantenimiento.

4. Integración de la evaluación

4.1. Alternativas

Se analizan 3 alternativas:

- Alternativa cero: Alternativa de no actuación.
- Alternativa 1: Reforma de forma parcial únicamente la zona de vivienda del predio sin realizar ningún cambio de uso a agroturismo y sin su consecuente explotación agraria de la parcela.
- Alternativa 2: Reforma completa y cambio de uso según lo proyectado, dotando a la parcela de explotación agraria y plazas para agroturismo.

La alternativa elegida es la 2 porque la alternativa cero implica dejar las edificaciones en el estado actual, lo que supone dejar degradar un bien, y no aprovechar la única viabilidad de explotación agraria del espacio. Esta alternativa sólo se llevaría a cabo si la actuación realizada tuviera un impacto global crítico. Éste no es el caso ya que no se prevén impactos significativos. Se hace necesaria la reforma y el cambio de uso. Y la alternativa 1 no explota la parcela con el uso de agroturismo ni cultivo.

4.2. Principales impactos de la alternativa escogida y su corrección

- Alteración de la calidad atmosférica y acústica:

En la fase de obra debido a las emisiones atmosféricas y ruidos generados por los vehículos y la maquinaria utilizada y en la fase de funcionamiento se verá modificada la calidad del aire de forma muy baja por causa directa del aumento de plazas habitables, que aumentarán la utilización de recursos y en consecuencia el aumento de las emisiones y partículas por el tráfico rodado.

- Alteración de la cantidad y calidad del acuífero:

En la fase de obra existe riesgo de contaminación por vertidos de aceites e hidrocarburos por parte de la maquinaria utilizada y en la fase de funcionamiento destaca el aumento de consumo de agua debido al aumento de plazas habitables.

Se incluyen medidas correctoras: sistemas acumulación de agua de lluvia, utilización del agua depurada para riego, sistemas de control de agua utilizada (descargas doble botón, economizadores grifos), control de limpieza general de la obra y las inspecciones técnicas de la maquinaria.

- Aumento de la erosión, calidad y ocupación del suelo por movimiento de tierra, compactación del suelo, etc.
- Emisión de gases de efecto invernadero por los gases emitidos por los vehículos y la maquinaria.
- Afección a comunidades naturales terrestres, hábitats y las especies destacadas o protegidas durante las obras.
- Alteración y mejora de la calidad del paisaje: alteración temporal del paisaje durante las obras y posterior mejora del paisaje por el mantenimiento de la parcela por explotación agraria y reforma de las edificaciones.
- Mejora del patrimonio por la conservación de los edificios con la misma tipología que la actual.
- Crecimiento económico, empleo, servicios-suministros y población, se trata de un impacto positivo por la creación de puestos de trabajo.
- Mejora de las infraestructuras agrarias, también es un impacto positivo por la recuperación de la actividad agrícola.

Se incluye un listado de medidas preventivas y correctoras de todo tipo para evitar polvo, para la correcta gestión residuos, para evitar contaminación del suelo y de los acuíferos por vertidos accidentales de la maquinaria, para evitar la afección a la tortuga mediterránea durante las obras, instalación de placas solares para al menos un 20% de la energía consumida, instalación de placas solares térmicas para el agua caliente, adquisición de productos locales, revisión de las fosas sépticas y del área de infiltración, instalar medidas de reducción del consumo de energía, cumplimiento de las medidas de autoprotección en las zonas de interferencia urbano-forestal, se realizarán las obras en invierno entre el 16 de octubre y el 30 de abril, etc. .

Se indica que se cuenta con un programa de vigilancia ambiental para garantizar el cumplimiento de las medidas preventivas, correctoras y compensatorias durante la fase de obras y funcionamiento. Se nombrará a un auditor ambiental cualificado que será el responsable de llevar a



cabo la vigilancia ambiental del que se ha incluido una partida presupuestaria en el presupuesto del proyecto. Se redactará un plan de vigilancia adecuado a las características de la obra y se constituirá un equipo de trabajo para la vigilancia ambiental. Se realizarán fichas de control semanal y un informe final.

5. Consideraciones técnicas

En el trámite de la EIA simplificada del proyecto, se informó sobre el proyecto Agroturismo menorquín de Torralba Nou redactado por el arquitecto Francisco Gil Poyatos: Proyecto básico, con visado por el COAIB núm. 12/00633/18 firmado en fecha 18 mayo de 2018, y Memoria del proyecto y Estudio de Seguridad y Salud visada por el COAIB núm. 12/01209/18 firmada con fecha 20 de septiembre de 2018.

Actualmente, en el trámite de EIA ordinaria, se informa sobre la modificación del proyecto agroturismo menorquín de Torralba Nou, redactado por el arquitecto Francisco Gil Poyatos, visado por el COAIB núm. 12/00209/23 en fecha 13/02/2023, sobre el estudio de impacto ambiental del proyecto de ejecución de reforma y ampliación de vivienda y reforma de edificaciones agrícolas para uso de agroturismo y nueva piscina (modificado visado 12/00633/18) y sobre la adenda al EIA firmada por Bartomeu Llompart Capó en fecha 8 de noviembre de 2023.

Las modificaciones del proyecto son 3: cambio a 24 plazas, incorporación de aparcamiento e incorporación de partidas ambientales en el presupuesto, para el resto de aspectos, determina que se remite al proyecto anterior.

Como se ha expuesto a lo largo de este informe se ha presentado una adenda al EIA para modificar el abastecimiento de agua potable previsto en el proyecto.

Es necesario introducir aquí toda la información respecto a los recursos hídricos que formaba parte del primer informe de la DIA:

«Sobre los recursos hídricos:

Por lo que respecta al abastecimiento del agua, no se han clarificado las discrepancias detectadas. No se ha modificado el apartado instalación agua potable del proyecto inicial según el cual el suministro de agua potable provendrá de un pozo existente en la parcela que se encuentra en mal estado y que hasta que se autorice extracción de agua provisionalmente el abastecimiento de agua se realizará mediante camiones cisterna. Mientras el EIA determina que el complejo de edificios que cambian de uso a agroturismo disponen de suministro potable procedente de la red general de distribución de agua potable del núcleo rural cercano de la Argentina, y que se cuenta con 3 aljibes para el almacenamiento de agua de lluvia de las cubiertas de las edificaciones que se aprovechará exclusivamente para los cultivos de la explotación agraria.

En cuanto a los datos de consumo de agua, para el abastecimiento del agroturismo en lugar de la dotación considerada anteriormente de 200 l/hab/día, se indica que se ha considerado 300 l/hab/día, lejos todavía de los 445 l/hab/día (139 l/hab/día por residentes) indicados en el informe de la CMAIB del trámite de la EIA simplificada. Sin embargo en el análisis de impactos lo que se ha considerado es: «El alojamiento dispondrá de 24 plazas turísticas, además del uso privado de la nave de ganado, que albergará dos dormitorios para la propiedad y gerencia del agroturismo. Siguiendo las pautas de consumo de agua media de las Islas Baleares (PHIB), se considera un consumo de 134 l/hab/día, lo que supondrá un consumo de 3.752 l/día, en caso de ocupación máxima del hotel rural y teniendo en cuenta una ocupación permanente de vivienda de la propiedad y gerencia de 4 personas. En cuanto a la explotación agrícola, el aumento de las UTA no supondrá un aumento de consumo de agua, ya que los únicos cultivos que necesitarán aporte de agua serán: frutales 0,28 ha, huerto al aire libre 0,01 ha y hortalizas 0,003 ha».

Mientras que el informe del Servicio de Estudios y Planificación de la Dirección General de Recursos Hídricos de fecha 9 de febrero de 2022 concluyó que: «se requiere la siguiente documentación complementaria:

- Aclarar la procedencia del agua con la que se abastecerá el agroturismo y la explotación agraria.
- Cálculo de necesidades hídricas (consumo máximo anual previsto) y justificar la procedencia del volumen de agua anteriormente calculado (pozos legalizados, aljibes de almacenamiento de agua de lluvia en los tejados de los edificios).
- Ocupación máxima prevista de agroturismo (habitantes equivalentes según las plazas turísticas que se dispongan, donde deben añadirse los trabajadores residentes y no residentes, si existen, del agroturismo).

- Detallar la recogida, almacenamiento y posterior reutilización de las aguas de lluvia de la vivienda dado que es de obligado cumplimiento el artículo 60 del Plan Hidrológico de las Islas Baleares (PHIB).

- Detallar las técnicas de drenaje sostenible que se adoptarán para permitir la infiltración natural de aguas pluviales en el aparcamiento de acuerdo con el artículo 60.8 del PHIB».

En el informe emitido por el Servicio de Estudios y Planificación en fecha 21 de julio de 2023 (fase ordinaria de la EIA, primer informe DIA)



se indica que la documentación presentada da respuesta al informe anterior de forma parcial y concluye informar favorablemente con condiciones que son que la dotación máxima de agua potable a considerar es de 250 l/hab/día y que el sistema autónomo de depuración debe cumplir el rendimiento previsto en el artículo 80 del PHIB.

En cuanto al pozo existente en la finca, no se ha hecho ninguna nueva mención en el EIA, por tanto, reafirmar lo que se indicó en el anterior informe de la CMAIB:

En el proyecto ya se indica que el agua del pozo existente que debe servir como agua potable no es adecuada por la cantidad de nitratos que pueda contener y que hasta que no se obtenga la autorización del Salud Pública para el uso del agua del pozo como potable, el agua potable llegará mediante camiones cisterna.

De acuerdo con el informe de Aguas Subterráneas, se indica que consta una solicitud en la parcela 40 del polígono 14 para un aprovechamiento de las aguas subterráneas de 400 m³/año. Aparte de la autorización de Salud Pública para el uso del agua del pozo como potable, es necesaria la obtención de autorización o concesión administrativa para el aprovechamiento de aguas subterráneas del Servicio de Aguas Subterráneas de la Dirección General de Recursos Hídricos. Sin embargo, la masa de agua subterránea 1901M1 «Mahón» se encuentra en mal estado cuantitativo y por tanto, no será posible el suministro de agua para la actividad de agroturismo mediante el agua del pozo de acuerdo con el artículo 129.4 del Plan Hidrológico de las Islas Baleares (PHIB), que establece que las masas de agua subterráneas en mal estado cuantitativo no serán objeto de otorgamiento de nuevas autorizaciones y concesiones de aprovechamiento del agua subterránea. Por tanto, el único suministro de agua potable que el agroturismo podría utilizar es el procedente de los camiones cisterna por lo que se deberá realizar un cálculo de los volúmenes de agua necesarios de los camiones cisterna para abastecer la actividad de agroturismo propuestos y el número de camiones necesarios para llevar a cabo este abastecimiento.

Asimismo, de acuerdo con la memoria agronómica aportada se prevé recuperar áreas de cultivo ya existentes ampliando la zona de arbolado frutal, convirtiendo los cultivos de olivo de secano en regadío y cultivando forraje, pero las necesidades hídricas de estos cultivos quedarán comprometidas dado que no se podrá extraer agua del pozo previsto. Se tendrá que calcular los volúmenes de consumo de agua estimados por cada nuevo cultivo que se prevea sembrar y deberá presentarse alguna alternativa de recurso hídrico para asegurar la viabilidad de estos cultivos.

Por todo lo expuesto del contenido sobre el informe de la primera DIA, se condicionó el proyecto de agroturismo a la disponibilidad y suficiencia del abastecimiento de agua potable por parte de la empresa suministradora de agua potable a través de la red general de distribución de agua potable del núcleo rural de la Argentina.

Como se ha indicado, se ha presentado una adenda al estudio de impacto ambiental, que modifica el abastecimiento de agua potable, indicando que es inviable la conexión a la red de abastecimiento de agua potable, dado que no existe red, tal y como se ha consultado en la empresa suministradora Hidrobal, y que se dejará preparada una conexión para cuando se realicen las obras en un futuro, y por lo que el suministro de agua potable del agroturismo se realizará a través de camiones cisterna con la empresa Transporte de Agua Potable Gemleca S.A., que es la que opera en la isla.

En la adenda se ha previsto que el consumo de agua para las 24 plazas del agroturismo será de 250 l/hab/día, tal y como obliga el PHIB, y que se disponga de esta disponibilidad durante 3 días, por tanto, para 18 m³ se necesitan 2 depósitos para almacenar agua que serán de 10 m³. En la adenda se indica que este hecho no modifica los impactos previstos en el EIA. Cabe decir que no se han considerado 4 habitantes más para la gerencia del agroturismo, en su caso, para los que se prevén incluso dormitorios, por tanto, sería necesario 3 m³ más (21 m³ en vez de 18 m³). Tampoco se ha tenido en cuenta lo que implica llenar estos depósitos, y que los camiones cisterna suelen tener capacidad para 9 m³, por tanto, para llenar 2 depósitos de 10 m³ cada 3 días con camiones de 9 m³, implica viajes de 3 camiones cada 3 días, o lo que es lo mismo 1 camión todos los días. No se han tenido en cuenta los impactos sobre la movilidad y consumo de combustibles fósiles y emisiones en la atmósfera que implica este transporte. Además, tampoco se ha considerado el consumo de agua de la piscina ni se puede demostrar que el consumo real de los habitantes del agroturismo será de 250 l/hab/día, cuando los datos de consumo de agua de los turistas de acuerdo con el PIAT son de 445 l/hab/día. Dicho todo esto, si se considera viable el suministro de agua a través de camiones cisterna se tendrán que llevar un registro de los albaranes de cada transporte de agua para llenar los depósitos, así como para llenar la piscina en su caso, con la fecha y volumen de agua suministrado, y de las facturas oficiales.

Sin embargo hay que mantener lo que ya se indicó en el informe de la primera DIA: si no se dispone de la autorización o concesión administrativa para el aprovechamiento de aguas subterráneas del Servicio de Aguas Subterráneas no se puede extraer agua del pozo AS_13248_Vigent. Y tal y como se indica en el EIA: el agua de lluvia de las cubiertas de las edificaciones almacenada en los aljibes se aprovechará exclusivamente para los cultivos de la explotación agraria.

De acuerdo con el EIA se llevará a cabo la reutilización de las aguas residuales depuradas a través de la infiltración por zona verde y se almacenará el agua de lluvia para utilizarla para el riego de los cultivos. Sin embargo es necesario aplicar medidas correctoras para la gestión de la demanda hídrica y el ahorro de agua como fontanería de bajo consumo y de ahorro de agua (reductores de caudal en los grifos y duchas, inodoros de doble descarga), reutilización de las aguas grises mediante redes separativas, etc. Además, durante la fase de funcionamiento

deben fomentarse las buenas prácticas ambientales para el ahorro de agua y de acuerdo con el artículo 49 del PHIB 22-27 para el ahorro en el mantenimiento de piscinas, se prohíbe el vaciado total de las piscinas, que sólo podrá realizarse en caso de reparación o por motivos sanitarios.

Aplicando medidas correctoras para la gestión de la demanda hídrica y el ahorro de agua la dotación máxima por habitante disminuirá y podrá considerarse de 250 l/hab/día tal y como determina el PHIB.

A pesar de las consideraciones hechas durante el trámite de la EIA simplificada y el informe de la CMAIB de fecha 14 de septiembre de 2023 (primer informe DIA), que ha supuesto las modificaciones anteriores, existen aspectos del proyecto que no se han modificado ni clarificado:

1. Sobre la reforma de las edificaciones y la ampliación:

El proyecto modificado y el EIA mantienen la ampliación de la edificación principal que se cambia al uso de agroturismo, que tiene una superficie de 520,53 m² y pasa a 646,58 m², por la ampliación de 126,03 m² en la planta baja, cuando en la Resolución del presidente de la CMAIB ya se indicó que de acuerdo con el informe del Servicio de Agricultura del Departamento de Economía y Territorio del Consejo Insular de Menorca de fecha 7 de abril de 2022: «Los edificios que desarrollan la actividad de agroturismo no pueden ampliarse de acuerdo con el artículo 96.1 de la Ley 3/2019, de 31 de enero, Agraria de las Illes Balears». Lo mismo se ha vuelto a decir por el citado Servicio en el informe emitido en fecha 21 de marzo de 2023 que: «Informa favorablemente el proyecto con la condición de no ampliar los edificios existentes para albergar la nueva actividad de agroturismo».

La Ley 3/2019, de 31 de enero, agraria de las Illes Balears en el artículo 96. Actividades agroturísticas y de agricultura de ocio en explotaciones agrarias preferentes determina: «1. El ejercicio de todas las actividades complementarias señaladas en el artículo anterior sólo podrá tener lugar en edificaciones legalmente existentes que no estén fuera de ordenación, que podrán reformarse pero no ampliarse para albergar la nueva actividad, y mientras se mantenga el carácter de explotación agraria preferente».

En cuanto a la nave ganadera, se ha modificado en el proyecto y en lugar de alojar 4 plazas del agroturismo tendrá un uso privativo y se destinará a dos dormitorios para la propiedad y gerencia del agroturismo. De esta nave ya se indicó en el informe de la CMAIB que se comprueba que la nave ganadera ha sido construida entre los años 1984 y 1989, y que su antigüedad no está próxima a la antigüedad de la vivienda principal tal como se indica en el proyecto. De acuerdo con el informe del Servicio de Ordenación Turística del Consejo Insular de Menorca de fecha 22 de febrero de 2023: Informa favorablemente el proyecto condicionado a la siguiente prescripción: «Para dar este uso incluido en el establecimiento de alojamiento de turismo rural, deberá justificarse que la edificación llamada nave ganadera haya sido construida antes del año 1960 o bien haya sido construida legalmente antes de la entrada en vigor de la Ley 8/2012 (LTIB)».

Así, el proyecto debe consistir en la reforma y cambio de uso a agroturismo de 3 edificaciones: edificio de la vivienda principal, edificio anexo a vivienda y caseta de herramientas, mientras que no debe haber ampliación alguna, y la nave ganadera únicamente puede destinarse a uso privativo de la gerencia del agroturismo si se justifica que ha sido construida antes del año 1960 o bien que ha sido construida legalmente antes de la entrada en vigor de la Ley 8/2012 (LTIB).

2. Respeto a las aguas residuales:

Las aguas residuales serán tratadas adecuadamente para cumplir el artículo 80 y el Anexo 3. Sistemas autónomos de depuración, del Plan Hidrológico de las Islas Baleares (PHIB). Así, están previstas según proyecto 4 fosas sépticas de oxidación total y zona de infiltración por zona verde, como mínimo de 25 m²/habitante equivalente.

De acuerdo con el artículo 80 del PHIB 2019 (art. 70 del PHIB 22-27) deberá disponerse de un sistema de tratamiento con la correspondiente autorización de vertido y el titular del sistema autónomo de depuración deberá presentar una declaración responsable ante la AH de la instalación de este sistema, a la que se acompañará del documento acreditativo de adquisición e instalación, características técnicas, rendimiento en el primer caso, así como el plan de mantenimiento del mismo. La dirección general competente en materia de recursos hídricos facilitará el modelo de declaración responsable.

3. En cuanto a la energía:

A raíz del informe del Servicio de Cambio Climático y Atmósfera de la Dirección General de Energía y Cambio Climático de fecha 28/02/2023 en la documentación aportada consta un anexo con la estimación del consumo energético y la huella de carbono de la fase de funcionamiento del agroturismo, mientras que no se ha aportado un plano con la instalación de placas fotovoltaicas.

El suministro de energía será a través de red eléctrica y se contará con 9 placas fotovoltaicas para la producción de agua caliente, y se prevé la instalación de placas solares que supongan un 20% del suministro eléctrico global de las edificaciones, pero no se han definido estas instalaciones ni su ubicación. En aplicación del artículo 42 de la primacía de las energías renovables de la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética, se tendrán que instalar dichas placas solares, y para minimizar su impacto paisajístico y siempre que sea posible se instalarán sobre cubiertas, tanto de los edificios como en las cubiertas de los aparcamientos, en su caso.



Entre las medidas correctoras se indica que se van a instalar medidas de reducción del consumo de energía pero no dice cuáles. Es necesario contar con aparatos de alta eficiencia energética y luminarias de bajo consumo energético.

4. No se ha hecho mención a la contaminación lumínica, cuando debe cumplirse la Ley 3/2005, de 20 de abril de protección del medio nocturno de las Illes Balears y el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus instrucciones técnicas complementarias. También es necesario aplicar las determinaciones de la Ley 1/2007, de 16 de marzo, contra la contaminación acústica de las Illes Balears.

5. En todas las actuaciones a realizar se deberá evitar la afección a árboles de acebuche (*Olea europaea* var. *Sylvestris*).

6. Conclusiones

Por todo lo anterior, se formula la declaración de impacto ambiental favorable del proyecto de agroturismo en el lloc de Torralba Nou, polígono 14, parcela 40, término municipal de Alaior, redactado por el arquitecto Francisco Gil Poyatos y firmado el 18/05/2018, y de su modificación redactada por el propio arquitecto y firmada el 07/02/2023, y de la modificación del abastecimiento de agua potable del proyecto de acuerdo con la adenda al estudio de impacto ambiental firmada por Bartomeu Llompart Capó en fecha 8 de noviembre de 2023, dado que se puede concluir que previsiblemente no se producirán impactos adversos significativos siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

1. Se cumplan el contenido de la adenda en el estudio de impacto ambiental firmada por Bartomeu Llompart Capó en fecha 8 de noviembre de 2023, y el contenido y las medidas preventivas y correctoras y el plan de vigilancia ambiental del estudio de impacto ambiental redactado por el ambientólogo Tomeu Llompart Capó y firmado en fecha 19/01/2023.

2. De acuerdo con el informe del Servicio de Agricultura del Departamento de Economía y Territorio del Consejo Insular de Menorca de fecha 21 de marzo de 2023 y el artículo 96 de la Ley 3/2019, de 31 de enero, agraria de las Islas Baleares, no se puede ampliar ninguna edificación. Así, la ampliación de la edificación principal de 126,03 m², en la planta baja, incluida en el proyecto y en el EIA, no se puede llevar a cabo, y debe modificarse el proyecto y eliminarla.

3. De acuerdo con el informe del Servicio de Ordenación Turística del Consejo Insular de Menorca de fecha 22 de febrero de 2023, la nave ganadera únicamente puede formar parte del proyecto de agroturismo (como uso privativo de la gerencia de agroturismo) si se justifica que ha sido construida antes del año 1960 o que ha sido construida legalmente antes de la entrada en vigor de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Islas Baleares (LTIB).

4. Si se considera viable el suministro de agua a través de camiones cisterna deberá llevarse un control a través del registro de los albaranes de cada transporte de agua para llenar los depósitos, así como la piscina en su caso, con la fecha y volumen de agua suministrado, y de las facturas oficiales, y debe incluirse el control del abastecimiento de agua potable en las medidas correctoras y en el seguimiento ambiental del plan de vigilancia ambiental.

5. Si no se dispone de la autorización o concesión administrativa para el aprovechamiento de aguas subterráneas del Servicio de Aguas Subterráneas no podrá extraerse agua del pozo AS_13248_Vigent.

6. El agua de lluvia de las cubiertas de las edificaciones almacenada en los aljibes se aprovechará exclusivamente para los cultivos de la explotación agraria.

7. Se deben aplicar medidas correctoras para la gestión de la demanda hídrica y el ahorro de agua: fontanería de bajo consumo y de ahorro de agua y reutilización de las aguas grises mediante redes separativas, etc. Además, durante la fase de funcionamiento se deben fomentar las buenas prácticas ambientales para el ahorro de agua y de acuerdo con el artículo 49 del PHIB 22-27 para el ahorro en el mantenimiento de piscinas, se prohíbe el vaciado total de las piscinas, que sólo se podrá realizarse en caso de reparación o por motivos sanitarios.

8. Es necesario contar con aparatos de alta eficiencia energética y luminarias de bajo consumo energético.

9. En todas las actuaciones a realizar se deberá evitar la afección a árboles de acebuche (*Olea europaea* var. *Sylvestris*).

10. De acuerdo con el informe del Departamento de Movilidad del Consejo Insular de Menorca de fecha 29 de mayo de 2023:

- El acceso principal será utilizado exclusivamente por vehículos ligeros (turismos) de clientes y deberá utilizarse el segundo acceso ubicado a unos 220 m en sentido Cala en Porter por parte de la propiedad, personal empleado y para el servicio de carga y descarga.

11. De acuerdo con el informe del Servicio de Protección de Especies de fecha 16 de marzo de 2023:

1. Teniendo en cuenta el período indicado en el documento ambiental respecto a la realización de la fase de construcción (del 16 de octubre y



el 30 de abril), antes del 1 de marzo deben evitarse aquellas actuaciones que causen más molestias a la fauna por el ruido que generan.

2. Los camiones irán cubiertos de lonas para minimizar las partículas en suspensión que se depositen sobre la vegetación.
3. La prospección previa del terreno antes de la entrada de la maquinaria para proteger la fauna presente no debe realizarse los meses de frío, dado que la tortuga mediterránea estará escondida en su madriguera y no se podrá detectar.
4. Se utilizará luminaria de baja intensidad en la instalación resultante del proyecto.
5. En las zonas ajardinadas se utilizarán especies autóctonas de Baleares de bajo requerimiento hídrico.
12. Durante la ejecución de las obras, deben adoptarse las máximas precauciones para evitar el vertido de sustancias contaminantes, incluidas las derivadas del mantenimiento de las maquinarias (de acuerdo con el art. 2 punto 1 c) del Decreto ley 1/2016, de 12 de enero, de medidas urgentes en materia urbanística).

Se recuerda que:

- Se debe mantener el carácter de explotación agraria preferente durante todo el ejercicio de la actividad complementaria de agroturismo, de acuerdo con el artículo 96.1 de Ley 3/2019, de 31 de enero, agraria de las Islas Baleares.

- En aplicación del artículo 42 de la primacía de las energías renovables de la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética, se tendrán que instalar placas solares para la generación de energía eléctrica, y para minimizar el impacto paisajístico y siempre que sea posible las placas solares tanto térmicas como fotovoltaicas se instalarán sobre cubiertas, tanto de los edificios como en las cubiertas de los aparcamientos, en su caso.

- Se tendrán que tener en cuenta buenas prácticas para minimizar la contaminación atmosférica:
https://www.caib.es/sites/atmosfera/ca/1/documents_dinteres_qualitat_de_laيرة-780/?mcont=3180

- Se debe cumplir la Ley 3/2005, de 20 de abril de protección del medio nocturno de las Illes Balears y el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus instrucciones técnicas complementarias.

- Es necesario aplicar las determinaciones de la Ley 1/2007, de 16 de marzo, contra la contaminación acústica de las Illes Balears.

- De acuerdo con el informe del Servicio de gestión forestal y protección del suelo de fecha 23 de marzo de 2023:

- Durante la realización de las obras y/o mantenimientos será necesario cumplir el Decreto 125/2007, de 5 de octubre, por el que se dictan normas sobre el uso del fuego y se regula el ejercicio de determinadas actividades susceptibles de incrementar el riesgo de incendio forestal, especialmente en lo que se refiere a las medidas de prevención durante la época de peligro de incendio forestal y las acciones coyunturales de prevención (art. 8 2.c).

- Se seguirán las medidas preventivas contra incendios forestales contempladas en el documento ambiental aportado.

- Se cumplirán las medidas de autoprotección en zonas de interfaz urbano-forestal 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, anexas al presente informe.

- En caso de tener que realizar actuaciones forestales en la masa forestal ya existente dentro o en el entorno del camino objeto de este informe, se tendrán que seguir las siguientes premisas:

- Se seguirán las medidas preventivas en gestión forestal contempladas en el documento ambiental aportado.

- El órgano administrativo competente es quien determinará la idoneidad, impacto y la forma de llevar a cabo las tareas sobre la vegetación existente, y las autorizará, lo que no exime de planificar las actuaciones en el proyecto.

- De acuerdo con el informe del Departamento de Cultura, Educación, Juventud y Deportes (Servicio de Patrimonio Histórico) de Consejo Insular de Menorca de fecha 22 de marzo de 2023: Se informa a los promotores de la necesidad de contar con el informe previo del departamento de Cultura para las actuaciones de rehabilitación de los edificios del polvorín.

- De acuerdo con el informe del Departamento de Movilidad del Consejo Insular de Menorca de fecha 29 de mayo de 2023:

- En caso de que iniciada la actividad del agroturismo se observe que existe una incidencia importante en la carretera derivada de la actividad



económica (superior a 30 vehículos/día o la intensidad de la hora punta es superior a 5 vehículos /hora) o bien un incremento de accidentes en la vía en este punto, el CIM se reserva el derecho a exigir la remodelación de las condiciones de acceso al agroturismo con la presentación de un estudio de las condiciones de visibilidad elaborado por un técnico competente. Los gastos de la remodelación irán a cargo del promotor.

- En relación con el punto anterior, en caso de que resulte necesario remodelar el acceso se deberá solicitar autorización preceptiva al CIM de conformidad al art. 33.1 de la Ley 5/90 de carreteras de la CAIB.

- De acuerdo con el informe del Servicio de Cambio Climático y Atmósfera de la Dirección General de Energía y Cambio Climático de fecha 28/02/2023 se recomienda:

- Dentro de todas las posibilidades de generación de energía no se ha tenido en cuenta la energía eólica. Se podría sondear la incorporación de ese sistema.

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

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

- Para reducir la huella de carbono de la fase constructiva, se recomienda el uso de materiales sostenibles. Se puede consultar el Catálogo de materiales sostenibles de las Islas Baleares en el siguiente enlace: https://dspace.uib.es/xmlui/bitstream/handle/11201/151761/Memoria_EPSU1002.pdf?sequence=1

- De acuerdo con el informe del Servicio de Salud Ambiental de la Dirección General de Salud Pública de la Consejería de Salud de fecha 4 de diciembre de 2023:

«La actividad deberá cumplir con la normativa sanitaria referente a las aguas de consumo, prevención y control de la legionelosis y, en su caso, piscinas:

a. Real Decreto 742/2013, de 27 de septiembre, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de las piscinas.

b. Decreto 53/1995, de 18 de mayo, por el que se aprueban las condiciones higiénico-sanitarias por los establecimientos de alojamientos turísticos y las de uso colectivo.

c. Real Decreto 487/2022, de 21 de junio, por el que se establecen los requisitos sanitarios para la prevención y control de la legionelosis.

d. Real Decreto 3/2023, de 10 de enero, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de la calidad del agua de consumo, su control y suministro.

e. Decreto 53/2012, de 6 de julio, sobre vigilancia sanitaria de las aguas de consumo humano de las Islas Baleares».

- De acuerdo con el informe del Servicio de Estudios y Planificación de la Dirección General de Recursos Hídricos de la Consejería del Mar y del Ciclo del Agua de fecha 20 de diciembre de 2023:

- El sistema autónomo de depuración de la vivienda debe dar cumplimiento al rendimiento previsto en el artículo 80 del PHIB 2019.

- En relación con el suministro de agua potable mediante venta con camiones, se recomienda que el agua suministrada provenga de una masa de agua en buen estado y que se realice un registro de los albaranes o facturas oficiales de los volúmenes suministrados.

- Se recuerda que de acuerdo con el artículo 80.3 del PHIB 2019, el titular del sistema autónomo de depuración o depósito estanco debe presentar declaración responsable ante la AH de la instalación, a la que se acompañará de documento acreditativo de adquisición e instalación, características técnicas, rendimiento y plan de mantenimiento.

Este DÍA se emite sin perjuicio de las autorizaciones o informes necesarios para la obtención de la autorización.»

(Firmado electrónicamente: 8 de abril de 2024)

La directora general de Coordinación y Armonización Urbanística

Maria Paz Andrade Barberá

Por suplencia de la presidencia de la CMAIB

(BOIB núm. 106 de 29 de julio 2023)

