

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y TERRITORIO

3454 *Resolución del presidente de la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares por la que se formula el informe de impacto ambiental sobre el proyecto de agroturismo en el lugar de Torralba Nou, polígono 14, parcela 40 en el TM de Alaior, Menorca (133a/2021)*

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 8 de abril de 2022, y de acuerdo con el artículo 10.1.a) del Decreto 4/2018, de 23 de febrero, por el que se aprueban la organización, las funciones y el régimen jurídico de la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares (CMAIB) (BOIB n.º 26 de 27 de febrero de 2018),

RESUELVO FORMULAR:

El informe de impacto ambiental sobre el proyecto de agroturismo en el lugar de Torralba Nou, polígono 14, parcela 40 en el TM de Alaior (Menorca), en los términos siguientes:

1. Determinación de sujeción a evaluación ambiental y tramitación

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

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

Según la letra ñ) de la Parte C de especificaciones relativas a las obras, instalaciones o actividades comprendidas en los anexos I y II del anexo VI, de la Ley 21/2013, se entiende por instalaciones hoteleras «aquellos alojamientos turísticos habilitados para el público».

Por otro lado, de acuerdo con el punto 2 del artículo 13 del Decreto Legislativo 1/2020, 28 de agosto, por el que 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 la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, o en el anexo 2 de esta ley. Entre los proyectos incluidos en el anexo 2, el agroturismo proyectado se incluye en su punto 6 del grupo 7 (otros proyectos):

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

Por lo tanto, el proyecto se tiene que tramitar como una Evaluación de Impacto Ambiental Simplificada y seguir el procedimiento establecido en la sección 2.ª del Capítulo II de evaluación de impacto ambiental de proyectos del Título II de evaluación ambiental de la Ley 21/2013. Se tienen que cumplir también las prescripciones del artículo 21 del Decreto Legislativo 1/2020, 28 de agosto, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Islas Baleares que le sean de aplicación.

2. Descripción y ubicación del proyecto

El proyecto «Agroturismo menorquín Torralba Nou» redactado por el arquitecto Francisco Gil Poyatos, con visado por el COAIB n.º 12/01209/18 firmada con fecha 20 de septiembre de 2018, se ubica en la parcela 40 del polígono 12 del TM de Alaior (Menorca). 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 n.º 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 de árboles frutales, así como también la venta de la leña resultante de los trabajos del mantenimiento de los árboles. El acceso a la finca se realiza por medio del Camino de Torralba.

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

Actualmente, según el proyecto en la parcela hay los elementos siguientes:

- Vivienda principal fechada antes a 1956 con 520,53 m², distribuidos en una planta baja de 333,56 m² y una primera planta de 186,97 m².



- Anexo de la vivienda principal fechada antes del año 1956 con 2 alturas (planta baja de 104,68 m² y planta sepultada de 133,60 m²) con usos complementarios en la vivienda con una cocina auxiliar, garaje de coches y servicios para el ganado, de 238,51 m² totales.
- Nave de ganado con una supuesta antigüedad aproximada a la de la vivienda principal de 94,71 m².
- Nave A fechada antes del año 1984 con uso de almacén de 466 m².
- Nave B fechada antes del año 1984 con uso de almacén de la producción y de la maquinaria agrícola de 276 m².
- Nave C fechada antes del año 1989 con uso de almacén de la producción y de la maquinaria agrícola de 178 m².
- Almacenes de 1984 m², con unas superficies de 102,48 m², 100,68 m² y 34 m² de uso agrícola (almacén de la producción y de la maquinaria).
- Caseta de aperos fechada antes del año 1956 de 37,22 m².
- Conjunto de edificaciones de las que no se indican sus superficies dado que no se encuentran afectadas por el proyecto (anexo secundario, nave por cocheras en escombros, pocilga, dos casetas en ruinas, una caseta de un antiguo transformador y una construcción en la entrada de la finca fuera de ordenación urbanística).
- Cierre de la finca con pared seca tradicional menorquina.
- 2 accesos a la finca.

Las actuaciones previstas en el proyecto son las siguientes:

- Reforma y ampliación de la vivienda principal de 520,33 m² a 646,58 m²:
 - Planta baja (reforma y ampliación): Hall principal, vestíbulo, despacho, baño general, sala, 2 habitación con vestuario y baño y 3 habitaciones con baño.
 - Primera planta (reforma): Vestíbulo, 1 habitación con vestuario y baño y 2 habitaciones con baño.
- Reforma del anexo de la vivienda principal:
 - Planta baja: Sala común, sala y 2 habitaciones con baño.
 - Planta soterrada: Comedor, cocina, 2 habitaciones con baño.
- Reforma la nave de manada:
 - Planta baja: 2 habitaciones con vestuario y baño.
- Reforma de la caseta de aperos:
 - Planta baja: 1 habitación con vestuario y baño.
- Construcción de una piscina de menos de 100 m².
- Instalación de 4 fosas sépticas de oxidación total de 6.000 litros, 5.000 litros, 1.000 litros y 500 litros de capacidad.
- Adecuación del acceso público a la finca.
- Instalación de 9 colectores solares para la producción de agua sanitaria caliente a 60 °C en las cubiertas de las edificaciones con apoyo de caldera de biomasa.
- Instalación de depósitos acumuladores de agua caliente de 60 litros, 150 litros, 350 litros y 550 litros.
- Se prevé una diversificación de la actividad agrícola con un aumento de UTA a 1,33 con la venta de las aceitunas para la producción de aceite de oliva, nuevas plantaciones de árboles frutales, venta de las frutas, producción de confituras para el autoconsumo del agroturismo, nuevos cultivos de hortalizas en un huerto ecológico e invernadero, cultivos de forrajes en la zona de plantación de los olivos, talleres y tasts para dar a conocer las materias primas y productos locales (aceite, confituras y derivados).

El agroturismo dispondrá de un total de 15 unidades de alojamiento, con 30 plazas turísticas.

El suministro de energía eléctrica será a partir de conexión a la red general de distribución eléctrica del núcleo rural próximo de L'Argentina.

Según indica el proyecto el suministro de agua potable provendrá de un pozo existente en la parcela que se encuentra con mal estado y que hasta que se autorice la extracción de agua provisionalmente el abastecimiento de agua se realizará mediante camiones cuba. Sin embargo, de acuerdo con el documento ambiental aportado el suministro de agua potable procede de la red general de distribución que da servicio al núcleo rural próximo de Argentina.

Respecto a la recogida y tratamiento de las aguas residuales, se prevé la instalación de las 4 fosas sépticas antes mencionadas.

El presupuesto del proyecto es de 636.355,12 € y su plazo de ejecución es de 6 meses.

3. Evaluación de los efectos previsibles

Durante la fase de obras de la ejecución del proyecto se producirán los impactos negativos siguientes: efectos sobre la calidad atmosférica (emisión de polvo, partículas, ruidos y gases de efecto invernadero) por la misma obra y por la circulación de vehículos y maquinaria de la obra, efectos sobre el suelo por los movimientos de tierras y los riesgos de contaminación del suelo por derrame accidental de sustancias contaminantes, efectos sobre la hidrogeología por el riesgo de contaminación de los acuíferos por derrame accidentales de sustancias

contaminantes y por el consumo de agua para la obra, efectos sobre la generación de residuos de obra y demolición, efectos sobre la vegetación por la invasión del material de obra, efectos sobre el comportamiento de la fauna por el ruido de las obras y efectos sobre el paisaje rural por la presencia de la maquinaria y los acopios de material de obra.

En cuanto a los impactos positivos, se prevén la creación de ocupación, la rehabilitación de la arquitectura tradicional de las edificaciones y protección de bienes del patrimonio histórico.

Durante la fase de explotación se producirán los impactos negativos siguientes: efectos sobre la calidad atmosférica (emisión de polvo, partículas, ruidos y gases de efecto invernadero), importando consumo de recursos (agua de pozo o de camiones cisternas y de energía) como consecuencia de la explotación de las 30 plazas turísticas superior a la capacidad de carga del medio al superar el límite legal de número de plazas turísticas, generación de aguas residuales y residuos, efectos sobre el comportamiento de la fauna a causa de los ruidos y la presencia humana, efectos sobre la hidrogeología y el suelo por el uso de fertilizantes y abonos para la explotación agraria en una zona de agua contaminadas por nitratos y con un riesgo moderado de contaminación del acuífero existente.

En cuanto a los impactos positivos, se prevén la conservación de bienes del patrimonio histórico y mantenimiento del paisaje rural y efectos socioeconómicos como la creación de ocupación, el aumento de la actividad agraria y de la viabilidad económica de la explotación agraria.

Considerando la naturaleza del proyecto a desarrollar se prevé que el efecto global sobre el medio ambiente sea significativo principalmente por la explotación de las 30 plazas turísticas, superior a la capacidad de carga del medio, al superar el límite legal de número de plazas turísticas que supondrá un aumento importante del consumo de recursos naturales (agua, principalmente, y de energía) y de generación de aguas residuales y de residuos.

4. Consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas

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

- Servicio de Protección de Especies de la Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad.
- Servicio de Gestión Forestal de la Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad.
- Servicio de Estudios y Planificación y Servicio de Aguas Subterráneas, Servicio de Gestión del Dominio Público Hidráulico y Servicio de Aguas Subterráneas de la Dirección General de Recursos Hídricos.
- Dirección Insular de Cultura y Patrimonio del Departamento de Cultura, Educación, Juventud y Deportes del Consell Insular de Menorca.
- Dirección Insular de Movilidad del Departamento de Movilidad del Consell Insular de Menorca.
- Área de Agricultura de la Dirección Insular de Economía del Departamento de Economía y Territorio del Consell Insular de Menorca.
- Ayuntamiento de Alaior.

A día de hoy dentro del expediente constan los informes de la Dirección Insular de Movilidad del Departamento de Movilidad del Consell Insular de Menorca, Servicio de Protección de Especies de la Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad, Servicio de Ordenación Turística del Consell Insular de Menorca solicitado por el órgano sustantivo, Servicio de Aguas Subterráneas de la Dirección de Recursos Hídricos, Servicio de Estudios y Planificación de la Dirección de Recursos Hídricos, del Servicio de Gestión Forestal y Protección de Suelo de la Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad, la Dirección Insular de Cultura y Patrimonio del Departamento de Cultura, Educación, Juventud y Deportes del Consell Insular de Menorca y el área de Agricultura del Departamento de Economía y Territorio del Consell Insular de Menorca.

En fecha 23 de diciembre de 2021, la Dirección Insular de Movilidad del Departamento de Movilidad del Consejo Insular de Menorca informó el siguiente:

- El proyecto no afecta en ninguna zona de dominio público, protección ni reserva de carretera de titularidad del Consell Insular de Menorca.

En fecha 28 de diciembre de 2021, el Servicio de Protección de Especies de la Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad informó lo siguiente:

Conclusiones

Por todo esto, informo favorablemente sobre el proyecto de agroturismo en el lugar de Torralba Nou, polígono 14, parcela 40 del TM de Alaior con el condicionante de aplicar las medidas preventivas específicas para evitar posibles efectos sobre la tortuga mediterránea.

En fecha 2 de febrero de 2022, el Servicio de Ordenación Turística del Consell Insular de Menorca informó lo siguiente:

Conclusión

Considerando todo lo expuesto, se emite informe desfavorable sobre la viabilidad técnica en relación a la normativa turística del proyecto puesto que el proyecto 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 que se fijan los principios generales de las actividades agroturísticas en explotaciones agrarias preferentes de las Islas Baleares.

En fecha 4 de febrero de 2022, el Servicio de Aguas Subterráneas de la Dirección de Recursos Hídricos informó lo siguiente:

No se prevén afecciones a las aguas subterráneas de acuerdo con las previsiones del estudio ambiental.

Sin embargo, no será posible el suministro de agua para la actividad de agroturismo a través del pozo de la finca dado que se encuentra en mal estado cuantitativo.

En fecha 15 de febrero de 2022, el Servicio de Estudios y Planificación de la Dirección de Recursos Hídricos informó lo siguiente:

Conclusiones

Por todo esto, sobre el documento «Proyecto de Implantación de Agroturismo en el predio agrícola de Torralba Nou» situado en el polígono 14, parcela 40 del TM de Alaior, se requiere la documentación siguiente:

- Aclarar la procedencia del agua con la que se abastecerá el agroturismo y la explotación agraria.
- Cálculo de necesidades hídricas y su procedencia
- Ocupación máxima prevista de 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 al aparcamiento de acuerdo el artículo 60.8 del PHIB.

En fecha 24 de febrero de 2022, el Servicio de Gestión Forestal y Protección de Suelo de la Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad informó lo siguiente:

Conclusiones

Considerando las características del entorno y del proyecto, se informa favorablemente del mismo respecto al riesgo de incendio forestal y gestión forestal, siempre que en el proyecto y en su normativa, se consideren, además de los incluidos en la documentación aportada una serie de condiciones en relación con la gestión forestal y el riesgo de incendios forestales.

En fecha 28 de febrero de 2022, la Dirección de Insular de Cultura y Patrimonio del Departamento de Cultura, Educación, Juventud y Deportes del Consell Insular de Menorca informó lo siguiente:

Conclusión

Considerando todo lo expuesto, recomiendo emitir las consideraciones expuestas en este informe que son las siguientes:

- Respetar los elementos arquitectónicos y etnológico (bovedas de marés, arco, horno de pan, cisternas) de la casa del lugar y del establo antiguo protegidos como bienes integrantes del patrimonio histórico, sin ninguna especificación normativa dado que no constan en el Catálogo municipal de protección.
- Respetar los rasgos tipológicos de las edificaciones del establo con cisterna situar al este de las casas y las naves del polvorín a su futura rehabilitación dado que son elementos del patrimonio histórico.

En fecha 7 de abril de 2022, el área de Agricultura del Departamento de Economía y Territorio del Consell Insular de Menorca informó lo siguiente:

Por todo lo anterior, este Servicio de Agricultura informa favorablemente en la declaración de interés general para el proyecto de agroturismo en la finca Torralba Nou, polígono 40 parcela 14 del TM de Alaior, con las siguientes condiciones:

- El número máximo de plazas de alojamiento turístico tiene que ser de 24 de acuerdo el artículo 3.5 del decreto 39/2015, de 22 de mayo, por el que se fijan los principios generales de las actividades agroturísticas en explotaciones agrarias preferentes de las Islas Baleares.
- Los edificios que desarrollan la actividad de agroturismo no se pueden ampliar, de acuerdo el artículo 96.1 de la Ley 3/2019, de 31 de enero, de Agraria de las Islas Baleares.





- Se tiene que garantizar que la finca cuenta con los recursos hídricos suficientes para desarrollar la actividad agraria y la complementaria, mediante un cálculo de necesidades y la autorización (de uso y volumen máximo anual) del Servicio de Aguas Subterráneas de la Dirección General de Recursos Hídricos de la CAIB.

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

Según lo que prevé el artículo 47.5 de la Ley 21/2013, para determinar si un proyecto se tiene que sujetar a Evaluación de Impacto Ambiental Ordinaria se tienen que tener en cuenta los criterios descritos en el Anexo III que se detallan y evalúan a continuación:

1. Características del proyecto: El objeto del proyecto es la reforma y la ampliación de 4 de las edificaciones preexistentes (3 edificaciones con una antigüedad de antes del 1 de 1956 y otra con una antigüedad entre el año 1984 y 1989) en la parcela 40 del polígono 40 junto con la construcción de una piscina de menos de 100 m² para el cambio de uso a agroturismo con 15 unidades de alojamiento turístico y 30 plazas turísticas. 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 n.º 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 de árboles frutales, así como también la venta de la leña resultante de los trabajos del mantenimiento de los árboles. El proyecto también prevé una diversificación de la actividad agrícola con un aumento de UTA a 1,33 con la venta de las aceitunas para la producción de aceite de oliva, nuevas plantaciones de árboles frutales, venta de las frutas, producción de confituras para el autoconsumo del agroturismo, nuevos cultivos de hortalizas en un huerto ecológico e invernadero, cultivos de forrajes en la zona de plantación de los olivos, talleres y tasts para dar a conocer las materias primas y productos locales (aceite, confituras y derivados).

2. Ubicación del proyecto: 1. 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 Argentina.

Respecto a las aguas superficiales, de acuerdo con los datos de la IDEIB, a 70 m al sur de la vivienda principal está 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 hay la presencia de una llanura geomorfológica de inundación (ID 175) que ocupa 2.400 m² de la finca.

En cuanto a las aguas subterráneas, la finca se encuentra sobre la masa de agua subterránea 1901M1 «Maó», que 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 se encuentra afectada por ningún perímetro de restricciones de pozos de abastecimiento urbano. En la finca hay un pozo que está fuera de uso (AS_13248_Vigente) según los datos de la IDEIB.

En cuanto a la vegetación existente, es una zona agroforestal con extensiones de cultivo en activo de olivos y árboles frutales intercaladas con bosques de acebuche (*Olea europea* var. *sylvestris*) y puntualmente pino carrasco (*Pinus halepensis*) y encina (*Quercus ilex*). El sotobosque se encuentra formado por principalmente por mata (*Pistacia lentiscus*).

Según las cuadrículas 1x1 con los códigos 7419 y 7429 del Bioatlas de la IDEIB que ocupan la totalidad de la superficie de la parcela consta la presencia de las especies catalogadas siguientes:

- Tortuga mediterránea (*Testudo hermanni*), que está incluida dentro del 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 al oeste de la finca, a unos 1,4 km, está el lugar de interés comunitario (LIC) y Zona de Especial Protección para las aves (ZEPA) ES0000237 Des Canutells a Llucalari.

Según el PTIME, la parcela está afectada por: un APR de inundaciones en el área coincidente con la llanura geomorfológica de inundación antes mencionada y un APR de erosión medio 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 nivel muy alto.

La parcela forma parte de la Unidad del Paisaje UP- 20 Planicies del Migjorn de Alaior y Maó.

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 marés, horno de pan y cisterna.
- En la parcela fuera del ámbito del proyecto: un establo situado al sudeste de las casas con tejado caído, con cisterna y abrevaderos. 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 separados por un muro trapezoidal de grandes dimensiones.

El entorno de protección del poblado talayótico de Torralba den Salort queda fuera del lugar de Torralba Nou.

3. Características del potencial impacto:

Durante la fase de obras de la ejecución del proyecto se producirán los impactos negativos siguientes: efectos sobre la calidad atmosférica (emisión de polvo, partículas, ruidos y gases de efecto invernadero) por la misma obra y por la circulación de vehículos y maquinaria de la obra, efectos sobre el suelo por el movimientos de tierras y los riesgos de contaminación del suelo por derrame accidental de sustancias contaminantes, efectos sobre la hidrogeología por el riesgo de contaminación de los acuíferos por derrame accidentales de sustancias contaminantes y por el consumo de agua para la obra, efectos sobre la generación de residuos de obra y demolición, efectos sobre la vegetación por la invasión del material de obra, efectos sobre el comportamiento de la fauna por el ruido de las obras y efectos sobre el paisaje rural por la presencia de la maquinaria y los acopios de material de obra.

Durante la fase de explotación se producirán los impactos negativos siguientes: efectos sobre la calidad atmosférica (emisión de polvo, partículas, ruidos y gases de efecto invernadero), importando consumo de recursos (agua de pozo o de camiones cisternas y de energía) como consecuencia de la explotación de las 30 plazas turísticas superior a la capacidad de carga del medio al superar el límite legal de número de plazas turísticas, generación de aguas residuales y residuos, efectos sobre el comportamiento de la fauna a causa de los ruidos y la presencia humana, efectos sobre la hidrogeología y el suelo por el uso de fertilizantes y abonos para la explotación agraria en una zona de agua contaminadas por nitratos y con un riesgo moderado de contaminación del acuífero existente.

Considerando la naturaleza del proyecto a desarrollar se prevé que el efecto global sobre el medio ambiente sea significativo principalmente por la explotación de las 30 plazas turísticas, superior a la capacidad de carga del medio, al superar el límite legal de número de plazas turísticas, que supondrá un aumento importante del consumo de recursos naturales (agua, principalmente, y de energía) y de generación de aguas residuales y de residuos. Así mismo, la imposibilidad de autorización para el aprovechamiento del agua del pozo considerando el mal estado cuantitativo del acuífero 1901M1 «Maó», de acuerdo el artículo 129 del PHIB, para llevar a cabo tanto la actividad agraria prevista en el proyecto como la actividad de agroturismo condiciona su viabilidad puesto que el uso del agua potable de camión cuba solo se contemplaba como medida provisional a la espera de esta autorización.

Se tendría que replantear el proyecto respecto a:

- La capacidad de unidades de alojamiento turístico, que tiene que ser, como máximo, de 24 plazas turísticas de acuerdo con el artículo 3.5 del decreto 39/2015, de 22 de mayo, por el que se fijan los principios generales de las actividades agroturísticas en explotaciones agrarias preferentes de las Islas Baleares.
- La alternativa permanente de obtención del agua de consumo humano y de regadío considerando el mal estado del acuífero.
- Aumentar la obtención de la energía para el consumo eléctrico mediante generación renovable de autoconsumo fotovoltaica que suponga, como mínimo, un 20% del suministro global de las edificaciones de acuerdo con el artículo 35.5.a) de la NTT encara en vigor.

El presente informe de impacto ambiental solo se puede resolver en el sentido de sujetar el proyecto a evaluación ambiental ordinaria. Sin embargo, hay que incidir que de acuerdo con el informe del Servicio de Ordenación Turística del Consell de Menorca el proyecto no cumple con la limitación del número máximo de 24 plazas de alojamiento destinadas al público establecida en el artículo 3.5 del Decreto 39/2015 por lo que si el futuro proyecto mantiene las 30 plazas turísticas derivaría en la inviabilidad jurídica del proyecto.

Conclusiones del informe de impacto ambiental

Primero: 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 n.º 12/01209/18 firmada con fecha 20 de septiembre de 2018, se ubica en la parcela 40 del polígono 12 del TM de Alaior (Menorca) a partir de la información aportada en el documento ambiental redactado por el arquitecto Francisco Gil Poyatos, 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.

El estudio de impacto ambiental (EIA) contendrá, como mínimo, lo que establece el artículo 35 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, en los términos desarrollados en el anexo VI, ambos modificados por la Ley estatal 9/18, así como las prescripciones del artículo 21 del Decreto Legislativo 1/2020, 28 de agosto, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Islas Baleares. Se tendrán que incluir los aspectos mencionados en el presente informe, que servirá como documento de alcance del EIA, y los indicados en los informes recibidos de las administraciones afectadas.

El EIA tiene que incluir, de acuerdo con el artículo 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 también 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.

Tal como se estipula en el anexo VI. Estudio de impacto ambiental y criterios técnicos de la ley 21/13 modificada, se realizará un examen multicriterio de las diferentes alternativas que resulten ambientalmente más adecuadas, incluida la alternativa cero o de no actuación, y que sean técnicamente viables. Se justificará la solución propuesta en función de varios criterios: económico, funcional, entre los que está el ambiental.

Las alternativas tienen que ser razonables y técnica 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 es necesario, durante la demolición o el abandono del proyecto.

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

Además, en el EIA se tendrán que tener en cuenta las consideraciones siguientes:

1. De acuerdo con el informe del Servicio de Agricultura del Departamento de Economía y Territorio del Consell Insular de Menorca:

- El número máximo de plazas de alojamiento turístico tiene que ser de 24 plazas de acuerdo con el artículo 3.5 del Decreto 39/2015, de mayo de 22, por el que se fijan los principios generales de las actividades agroturísticas en explotaciones agrarias preferentes de las Islas Baleares.
- Los edificios que desarrollan la actividad de agroturismo no se pueden ampliar de acuerdo con el artículo 96.1 de la Ley 3/2019, de 31 de enero, Agraria de las Islas Baleares.

2. Se tiene que evaluar si el consumo de recursos naturales en la fase de obras y de explotación del agroturismo es compatible con el proyecto presentado.

3. Respecto a los recursos energéticos:

- Se tiene que aumentar la obtención de la energía para el consumo eléctrico mediante generación renovable de autoconsumo fotovoltaica que suponga, como mínimo, un 20% del suministro global de las edificaciones de acuerdo con el artículo 35.5.a) de la NTT encara en vigor.
- Se tienen que realizar cálculos estimatorios de consumo de energía eléctrica. Se tienen que adoptar más medidas de ahorro energético como por ejemplo, alumbrado interior y exterior de bajo consumo.

4. En cuanto a los recursos hídricos:

- Aclarar la procedencia del agua con la que se abastecerá el agroturismo y la explotación agraria.
- Se tiene que realizar un estudio de alternativas para la obtención del agua de consumo humano y de regadío, considerando el mal estado del acuífero. En el supuesto de que la alternativa para el agua potable del agroturismo sea el suministro a partir camiones cuba se tendrá que realizar un cálculo de los volúmenes de agua necesarios de los camiones cuba para alcanzar la actividad del agroturismo propuestos y el número de camiones necesarios para llevar a cabo este abastecimiento y evaluar su impacto ambiental. Respecto a los nuevos cultivos, se tendrá que calcular los volúmenes de consumo de agua estimados para cada cultivo que se prevea sembrar y se tendrá que presentar alguna alternativa de recurso hídrico para asegurar la viabilidad de estos cultivos.
- Para hacer realizar un análisis estimativo del impacto del proyecto sobre los recursos hídricos de la zona donde se proyecta el agroturismo, se habrá realizar el 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). También, se tendrá que indicar la ocupación máxima prevista (habitantes equivalentes según las plazas turísticas que se dispongan, donde se tienen que añadir los trabajadores residentes y no residentes, si hay, del agroturismo).
- Se tienen que incluir medidas de ahorro de consumo de agua de acuerdo con el punto 2 del artículo 61 del Plan Hidrológico de las Islas Baleares (PHIB).
- Se tendrá que detallar la recogida, almacenamiento (distribución de los aljibes y sus volúmenes) y posterior utilización de las aguas de lluvia de las edificaciones del agroturismo de obligado cumplimiento en sol rústico de acuerdo con el artículo 60 del PHIB.
- Respecto a los sistemas de depuración autónomos, se tiene que indicar tipo de sistema de evacuación de los efluentes resultantes del tratamiento a las fosas sépticas. Estos sistemas de depuración autónomos se tendrán que adaptar a lo establecido en el artículo 80 del PHIB. Se tendrán que calcular los habitantes equivalentes correspondientes por cada fosa séptica para determinar la superficie de la



zona verde de evacuación. Se tendrá que calcular la producción estimada de aguas residuales como consecuencia de la actividad del agroturismo.

5. Se tienen que enmendar o aclarar las deficiencias detectadas en el documento ambiental:

- a) No se prevé ningún aparcamiento en los planos del proyecto ni en el documento ambiental. Se tiene que indicar si se reservará algún espacio del agroturismo para habilitar un aparcamiento y se tiene que incluir en los planos del proyecto. Se tendrá que indicar el número de plazas de aparcamiento. Se tendrá que tener en cuenta el artículo 60.8 del PHIB, por lo que se tendrá que detallar las técnicas de drenaje sostenible que se adoptarán para permitir la infiltración natural de las aguas pluviales al aparcamiento que se prevea. Así mismo, se tendrá que tener en cuenta que de acuerdo con la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética, en los próximos años el 100% de los vehículos de alquiler tendrán que ser eléctricos, por lo tanto, se tendrá que instalar al menos un punto de carga eléctrica para coches eléctricos.
- b) Se tendrá que indicar en un plano los nuevos cultivos propuestos sobre la parcela por si afectan bosques de acebuche (*Olea europea* var. *sylvestris*).
- c) Se tendrán que presentar medidas preventivas y correctoras en la fase de explotación para reducir las emisiones de gases efecto invernadero.
- d) Se tiene que hacer un análisis paisajístico más cuidadoso y analizando la calidad y la fragilidad del paisaje, así mismo se tendrá que adjuntar fotografías de todas las edificaciones afectadas para el proyecto así como de la zona donde se prevé ubicar la piscina, y el probable aparcamiento y que no se ha tenido en cuenta en el documento ambiental.
- e) Respecto al análisis de impactos ambientales, se tendrá que hacer una valoración objetiva de los impactos ambientales donde se utilice alguna técnica o método cuantitativo o semicuantitativo de valoración de los impactos ambiental y matriz de identificación de los impactos ambientales. Así mismo, se tienen que definir los umbrales que permiten identificar si el impacto ambiental es compatible, moderado, severo o crítico y valorar la fase de desmantelamiento.
- f) Se tienen que aportar más medidas preventivas y correctoras en la fase de explotación, dado que con las presentadas no se cubren todos los impactos que puede provocar la actividad de agroturismo en su fase de explotación. Se tiene que aclarar la presencia de asnos en la finca como medida preventiva que indica el documento. Todas las medidas preventivas, correctoras y compensatorias se tendrían que figurar en el documento ambiental y no en el proyecto.
- g) El PVA es generalista, se tendrán que ajustar y concretar los objetivos y los indicadores presentados; los valores umbrales que tendrían que ser, preferentemente, numéricos para analizar objetivamente el seguimiento ambiental; el momento del análisis y las medidas propuestas. Todas las medidas ambientales presentadas se tienen que incorporar al PVA para su seguimiento. Se tendrán que incluir las actuaciones que se llevarán a cabo en el supuesto de que las medidas propuestas no obtengan el resultado deseado. El PVA tendrá que incorporar estas consideraciones.

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 en el 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:

- Servicio de Protección de Especies de la Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad.
- Servicio de Gestión Forestal de la Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad.
- Servicio de Cambio Climático y Atmósfera de la Dirección General de Energía y Cambio Climático de la Consejería de Transición Energética, Sectores Productivos y Memoria Democrática.
- Servicio de Estudios y Planificación y Servicio de Aguas Subterráneas, Servicio de Gestión del Dominio Público Hidráulico y Servicio de Aguas Subterráneas de la Dirección General de Recursos Hídricos.
- Dirección Insular de Cultura y Patrimonio del Departamento de Cultura, Educación, Juventud y Deportes del Consell Insular de Menorca.
- Dirección Insular de Movilidad del Departamento de Movilidad del Consell Insular de Menorca.
- Área de Agricultura de la Dirección Insular de Economía del Departamento de Economía y Territorio del Consell Insular de Menorca.
- Dirección Insular de Ordenación Turística del del Departamento de Economía y Territorio del Consell Insular de Menorca.
- Ayuntamiento de Alaior.
- GOB Menorca
- Terraferida.
- Amics de la Terra.

El presente informe de impacto ambiental solo se puede resolver en el sentido de sujetar el proyecto a evaluación ambiental ordinaria. Sin





embargo, hay que incidir que de acuerdo con los informes del Servicio de Ordenación Turística del Consell Insular de Menorca y del Servicio de Agricultura del Consell Insular de Menorca el proyecto no cumple con la limitación del número máximo de 24 plazas de alojamiento destinadas al público establecida en el artículo 3.5 del Decreto 39/2015 por lo que si el futuro proyecto mantiene las 30 plazas turísticas derivaría en la inviabilidad jurídica del proyecto.

Segundo. El presente informe ambiental, que actúa como documento de alcance, se publicará en el Boletín Oficial de las Islas Baleares (BOIB) y en la sede electrónica de la CMAIB, de acuerdo con lo 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 (EIA).

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

(Firmado electrónicamente: 28 de abril de 2022)

El presidente de la CMAIB

Antoni Alorda Vilarrubias

