

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA

CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AGRICULTURA I PESCA

2828

Resolució del president de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears, per a la qual es formula l'informe d'impacte ambiental sobre el projecte bàsic de rehabilitació, reforma i ampliació per a la implantació d'un agroturisme a la finca rústica de Santa Ponça (T. M. Alaior), promogut per HFB Menorca (114a/17)

Vist l'informe tècnic amb proposta de resolució de dia 6 de març de 2018, i d'acord amb l'article 10.1.a) del Decret 4/2018, de 23 de febrer, pel qual s'aproven l'organització, les funcions i el règim jurídic de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears (CMAIB) (BOIB núm. 26 de 27 de febrer de 2018),

RESOLC FORMULAR:

L'informe d'impacte ambiental, sobre el projecte bàsic de rehabilitació, reforma i ampliació per a la implantació d'un agroturisme a la finca rústica de Santa Ponça (T. M. Alaior), promogut per HFB Menorca, en els termes següents:

1. Determinació de subjecció a avaluació ambiental i tramitació

El projecte es tramita com una avaluació d'impacte ambiental simplificada ja que l'article 14 de la llei 12/2016, de 17 d'agost d'avaluació ambiental a les Illes Balears, indica al seu punt 2.a que

Han de ser objecte d'avaluació d'impacte ambiental simplificada els projectes, públics o privats:

a) Els projectes inclosos en l'annex II

El Grup 7, (Altres projectes), punt 6 de l'annex II de la norma inclou "Urbanitzacions de vacances i instal·lacions hoteleres fora d'àrees urbanes i construccions associades".

2. Descripció i ubicació del pla

El projecte consisteix en el canvi d'ús del lloc de Santa Ponça a agroturisme. Afecta les parcel·les 30 i 90 del polígon 22 d'Alaior, amb una superfície total de 92,36 Ha. Actualment les cases es troben en estat d'abandó o semi abandó, i no es conreen els camps. La finca ha estat adquirida recentment per uns promotors que volen recuperar l'ús agrícola, complementant-lo amb un ús turístic. Així, la casa principal i les edificacions agrícoles i ramaderes existents es reconvertiran per servir d'allotjament d'agroturisme. La capacitat serà de 22 habitacions per a 44 places. L'increment de volum de les edificacions són inferiors al 50%. Es crearan noves infraestructures, com ara aparcament, restaurant, piscina, spa, etc. La resta d'edificacions actualment existents (boueres, magatzems, aljubs, etc.) es reconvertiran amb finalitat turística. Les edificacions tenen un important valor patrimonial. La capella, les cases i el jardí i el jardí i l'hort figuren al Catàleg de protecció arquitectònica i dels béns etnològics d'Alaior (PGOU 2008) amb els codis STP-A1, STP-A2 i STP-A3, respectivament. La casa principal té el seu origen en una torre medieval de defensa, que amb el pas del temps ha patit importants modificacions. Les cases són un excel·lent exemple de la típica arquitectura agrària menorquina tradicional. Pel que fa a l'ús agrícola, es preveu sembrar vinya, magraners, oliveres i plantes aromàtiques. Un total de 28,37 Ha.

Santa Ponça s'ubica al terme municipal d'Alaior a les planes del sud, a la vora del barranc de Cala en Porter. L'àmbit del projecte no es troba dins espai natural protegit, ni Xarxa Natura 2000. Sí que està afectat per ANIT (Àrea Natural d'Interès Territorial) i, en algunes zones, per AANP-Alzinars. És APR amb vulnerabilitat d'aqüífers moderada i risc d'incendis molt alt.

La vegetació es correspon a ullastrar, alzinar i pinar, dins un context agrícola.

3. Avaluació dels efectes previsibles

El projecte de rehabilitació, restauració i ampliació de Santa Ponça implica el canvi d'ús de les edificacions agrícoles actualment existents a una destinació turística. L'ampliació comportarà l'obligació de disminuir la combustibilitat de la vegetació als voltants de les cases, per tal d'adequar-se a la normativa de prevenció d'incendis (Decret 125/2007). Els moviments de terres per modificar les edificacions i realitzar les rases per passar els diferents serveis així com el funcionament de la maquinària implicaran producció de pols i renous.

El soterrament de la línia de mitja tensió i l'eliminació dels suports suposarà una millora paisatgística considerable, i evitarà afeccions a les aus per col·lisió i electrocució.

Es podria produir un impacte sobre l'espècie *Anthyllis hystrix* (socarrell gros) per la qual cosa caldrà prendre mesures precautòries.

La recuperació dels cultius també representarà una millora ambiental important, i permetrà l'obtenció d'un rendiment econòmic del camp menorquí.

4. Consultes a les administracions públiques afectes i persones interessades

S'ha consultat el Departament de Cultura i Educació i el Departament d'Ordenació Territorial i Turística del Consell de Menorca. A l'ajuntament d'Alaior. Al Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl, de la Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat. Al Servei d'Aigües Superficials i al Servei d'Estudis i Planificació, de la Direcció General de Recursos Hídrics. Al Servei de Salut Ambiental, de la Direcció General de Salut Pública i Participació.

S'ha rebut resposta del Servei de Salut Ambiental i del Departament de Cultura.

El Servei de Salut Ambiental esmenta la qüestió del pou d'abastiment de l'agroturisme. Actualment té autoritzat l'ús per a reguiu i es vol fer un ús domèstic. Caldrà sol·licitar el canvi d'ús i obtenir la necessària autorització administrativa. L'aigua haurà de tenir la necessària qualitat. Tant el pou com l'aljub haurà de complir el Decret 53/2012, sobre vigilància sanitària de les aigües de consum humà de les Illes Balears i el RD 140/2003, pel qual s'estableixen els criteris sanitaris de la qualitat de l'aigua de consum humà. Sobre la instal·lació de sanejament, indica que falta definir què es farà amb les aigües fecals i el destí de l'aigua depurada.

El Departament de Cultura del Consell de Menorca realitza un extens informe sobre la possible afectació de l'execució del projecte als valors patrimonials de Santa Ponça. Resol que el projecte executiu ha d'incorporar les següents prescripcions:

- No obrir porta en la paret est de la capella
- Definir les intervencions de la restauració de l'interior de la capella tant de l'immoble com dels béns mobles
- Definir les restes de la torre a protegir i identificar en plànols amb l'entorn de protecció ampliat en la línia est
- No ampliar dins el jardí el volum al sud-est de la casa i conservar la portalada, passadís de pedra i paret
- Definir els elements que formen el jardí i la seva restauració
- Mantenir la façana est del magatzem annex al bouer 2 amb la portassa i els finestrans
- Definir les característiques de l'impluvium
- Replantar la proposta de reforma de la pallissa (bouer 3 del projecte) per tal de conservar el massís de la paret seca nord i l'espai obert amb 5 arcs
- En els bouers 4A i 4B mantenir l'estat actual de la façana sud i els elements tipològics dels interiors així com mantenir el volum, la perspectiva de façanes escalonades i l'espai actual
- Precisar les instal·lacions sobre els aljubs (5a) per a l'ús de piscina spa així com la reforma del bouer 5b
- Analitzar l'impacte de l'ampliació prevista a l'est dels aljubs, tenint en compte la proximitat d'aquests i el canvi de cota en el terreny
- Precisar el tractament de les àrees de ròssec de captació de l'aigua de pluja que hi ha vora els aljubs i vora el safareig gran
- Precisar la implantació dels sistema modern de reguiu en el jardí i horts juntament amb la restauració de les canals del sistema tradicional
- Incloure el safareig gran i definir el seu ús
- Mantenir la façana de l'edifici principal amb els colors tradicionals
- Definir i projectar els tipus de paviment que hi ha en els camins per on s'han d'obrir les siques de les instal·lacions
- Concretar la localització dels nous edificis agrícoles i la distribució dels nous cultius de manera que no s'afectin els elements a conservar i protegir
- Analitzar i valorar l'impacte de la construcció dels 11 safareigs prevists en l'entorn
- Preveure el control arqueològic durant l'execució de l'obra

5. Anàlisi dels criteris de l'annex III de la Llei 21/2013

S'han analitzat els criteris de l'annex III de la Llei 21/2013 d'avaluacions ambientals i no es preveu que el projecte pugui tenir efectes significatius sobre el medi ambient, en concret:

1. Característiques del projecte: El projecte consisteix en la recuperació agrícola del lloc de Santa Ponça, amb la sembra de vinya, oliveres, magraners i plantes aromàtiques. També es preveu la producció de mel. Alhora, i com a oferta complementària, es preveu adaptar les diferents edificacions existents per a ús turístic com a agroturisme. Santa Ponça és un dels exponents més clars de la tradicional arquitectura agrícola tradicional de Menorca. El projecte es presenta desglossat en distints apartats, que inclouen la rehabilitació, reforma i ampliació del Santa Ponça i la dotació dels serveis necessaris.

2. Ubicació del projecte: El lloc de Santa Ponça es troba a les parcel·les 30 i 90 del polígon 22 d'Alaior, a l'oest del barranc de Cala en Porter. No es troba dins terrenys protegits per la LECO (espais naturals protegits o Xarxa Natura 2000). La qualificació dels terrenys és d'ANIT (Àrea Natural d'Interès Territorial), amb alguns redols AANP-Alzinars. Pel que fa a les APRs, està afectat per vulnerabilitat d'aqüífers moderada i té risc molt alt d'incendi.

3. Característiques del potencial impacte: El projecte tindrà en conjunt un efecte positiu. La recuperació de l'activitat agrícola implicarà la millora paisatgística i econòmica de l'indret. El soterrament de la línia de mitja tensió en una distància de 470 m suposarà eliminar cinc suports elèctrics que actualment causen un impacte paisatgístic important. A més, reduiran el risc de mortaldat d'aus per col·lisió i electrocució. Les obres de rehabilitació, reforma i ampliació de les cases implicaran moviments de terres i generació de pols i renous. Caldrà realitzar tasques d'eliminació de vegetació, especialment als voltants de les cases, amb l'objectiu de reduir la combustibilitat i adaptar-se, així, a la normativa sectorial de prevenció d'incendis. Es generaran residus, que seran tractats adequadament. Les tasques de desbrossament suposaran l'eliminació de vegetació. Les mesures protectores i correctores que s'han proposat semblen correctes i suficients, amb algunes prescripcions que figuren a les conclusions de sota.

Conclusions de l'informe d'impacte ambiental

Primer: No subjectar a avaluació d'impacte ambiental ordinària el projecte bàsic de rehabilitació, reforma i ampliació per a la implantació d'un agroturisme a la finca rústica de Santa Ponça atès que no es preveu que pugui tenir efectes significatius sobre el medi ambient d'acord amb els criteris de l'annex III de la Llei 21/2013 sempre que es compleixin les mesures proposades al Document ambiental i les següents condicions:

Segons l'informe del Departament de Cultura i Educació del Consell de Menorca:

- Cal incorporar al projecte les 19 prescripcions dalt relacionades indicades a l'informe de 23/11/2017 respecte a les qüestions patrimonials.

Segons l'informe del Servei de Salut Ambiental:

- Cal sol·licitar autorització de canvi d'ús de l'aigua del pou de reguiu a domèstic. A tal fi, serà necessari acreditar la qualitat de l'aigua del pou i de l'aljub.
- Cal acreditar el compliment del Decret 53/2012, sobre vigilància sanitària de les aigües de consum humà de les Illes Balears; i el RD 140/2003, pel qual s'estableixen els criteris sanitaris de la qualitat de l'aigua de consum humà.
- Cal definir què es farà amb les aigües fecals i el destí de l'aigua processada a la depuradora.

Segons el criteri del tècnic sota signant:

- Cal que el Pla de vigilància tenguí en compte que, en aplicació de la normativa de prevenció d'incendis, les actuacions de control de la vegetació s'han de mantenir en el temps, i no realitzar-se exclusivament en el moment de l'execució del projecte.
- Cal evitar, si n'és el cas i sempre que sigui possible, l'afectació als exemplars de gran port d'*Anthyllis hystrix* de l'àmbit, marcant-los adientment.
- Cal tenir en consideració la presència de tortuga mediterrània (*Testudo hermanni*) a la zona. Abans de l'entrada de maquinària a la zona cal realitzar una batuda per detectar els exemplars que hi puguin ser presents. S'han de recollir i disposar a parcel·les properes amb característiques ambientals semblants, on no hi hagi perill d'esclafament.
- En els enjardinaments no es poden fer servir espècies catalogades com a invasores al RD 630/2013. S'ha de fomentar l'ús de planta mediterrània autòctona.

Segon. Es publicarà el present informe ambiental al Butlletí Oficial de les Illes Balears, d'acord amb el que disposa l'article 47.3 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluacions ambientals.

Tercer. L'informe d'impacte ambiental perdrà la seva vigència i cessarà en la producció dels efectes que li són propis si, una vegada publicat en el BOIB, no s'hagués procedit a l'aprovació del pla o programa en el termini màxim de quatre anys des de la publicació, d'acord amb el que disposa l'article 47.4 de la Llei 21/2013.

Quart. L'informe d'impacte ambiental no és objecte de cap recurs, sense perjudici dels que, si s'escau, siguin procedents en la via administrativa o judicial davant de l'acte d'autorització del projecte, d'acord amb el que disposa l'article 47.6 de la Llei 21/2013.

Cinquè. Aquesta proposta de resolució s'emet sense perjudici de les competències urbanístiques, de gestió o territorials de les administracions competents i de les autoritzacions o informes necessaris per a l'aprovació.

Sisè. Es recorda que si el projecte es modifiqués com a conseqüència de la derogació definitiva de la derogació parcial de la NTT de Menorca (BOIB núm. 132 de 28 d'octubre de 2017) s'haurà de passar una nova avaluació ambiental si es donen les circumstàncies previstes



a l'article 14 de la Llei 12/2016, de 17 d'agost d'avaluacions ambientals.

Setè. Igualment es recorda a l'òrgan substantiu que hauria de valorar el fet de què les edificacions 1, 2 i 3 es considerin al Document ambiental com una sola a efectes espacials i volumètrics. També es recomana que valori la situació de les futures activitats de transformació i comercialització dels productes agrícoles previstes al projecte en funció de la matriu d'usos en sòl rústic de les Normes Territorials Transitòries.

Palma, a 6 de març de 2018

El president de la CMAIB

Antoni Alorda Vilarrubias

