

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA

CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AGRICULTURA I PESCA

5003

Acord del Ple de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears sobre l'agroturisme a la finca Torre Vella, pol. 17 i 18, TM d'Alaior (138A/17)

En relació amb l'assumpte de referència, i d'acord amb l'establert a l'article 41.3 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, es publica l'Acord del Ple de la CMAIB, en sessió de 26 d'abril de 2018,

DECLARACIÓ D'IMPACTE AMBIENTAL

El projecte del present informe es tramita segons la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears, i d'acord amb l'article 14, Àmbit d'aplicació de l'avaluació d'impacte ambiental, apartat 1. d) Els projectes subjectes a avaluació d'impacte ambiental simplificada, quan el promotor sol·liciti que es tramiti per mitjà d'una avaluació d'impacte ambiental ordinària. A la pàgina 4 de l'Estudi d'Impacte Ambiental s'indica que el promotor així ho sol·licita.

Atès que l'òrgan ambiental ha rebut l'expedient complet el 24 d'agost de 2017, i d'acord amb l'apartat segon, punt 3 de la Circular del Conseller de Medi Ambient, Agricultura i Pesca (BOIB núm. 131 de 15/10/2016), es considera iniciada l'AIA després de l'entrada en vigor de la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears, per la qual cosa es tramitarà d'acord amb aquesta Llei autonòmica i amb la Llei estatal 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.

D'acord amb l'anterior el projecte, serà objecte d'una Avaluació d'Impacte Ambiental Ordinària i s'haurà de seguir la tramitació ambiental establerta al títol II, capítol II, secció 1a de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, junt amb l'article 17 de la Llei 12/2015, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears. A més l'Estudi d'impacte ambiental i els criteris tècnics per avaluar-lo seran els descrits a l'Annex VI.

Per tant, amb caràcter previ a la seva autorització administrativa, cal formular la seva declaració d'impacte ambiental, d'acord amb l'art. 41 de la Llei 21/2013.

Antecedents

1. El 24 d'agost de 2017, té entrada (RE Conselleria 19050) una sol·licitud del president del Consell de Menorca d'inici d'avaluació ambiental ordinària als efectes establerts a l'article 39.3 de la Llei 21/2013, d'avaluació ambiental, adjuntant-hi la documentació següent:

- Projecte bàsic de rehabilitació, reforma i ampliació per a la implantació d'un agroturisme a la finca rústica Torre Vella, redactat per l'arquitecte Miguel Andrés Jiménez Robertson (15 de març de 2017). Format digital.
- Memòria de dotació de serveis i d'instal·lacions per la posada en marxa d'un agroturisme a la finca Torre Vella, redactat per l'enginyer agrònom Antonio Roca Martínez (març de 2017). Format digital.
- Informe complementari sobre la delimitació de la torre medieval de Torre Vella (Alaior), redactat per l'arqueòleg J. Simón Gornés Hachero (22 de febrer de 2017). Format digital.
- Estudi d'impacte ambiental elaborat per Abril, Consultoria Ambiental (març de 2017).
- Justificant d'exposició pública de 30 dies amb la publicació al BOIB del projecte (BOIB núm. 73 de 15-06-17).
- Certificació de 9 d'agost de 2017 del secretari en funcions del Consell de Menorca de no haver rebut al registre general al·legacions durant el període d'informació pública.
- Justificants de les consultes efectuades a les administracions previsiblement afectades. Sol·licitud de la Consellera Executiva del Departament d'Ordenació Territorial i Turística a:
 - Ajuntament d'Alaior (Registre de sortida GS/2017/07494, de 6 de juny de 2017)
 - Servei de Patrimoni del Departament de Cultura i Educació del CIME el 6 de juny de 2017.
 - Servei d'Agricultura del Departament de Medi Ambient i Reserva de Biosfera del CIME el 6 de juny de 2017.
 - Departament de Promoció Turística del CIME el 6 de juny de 2017.
 - Departament d'Ordenació Turística del CIME el 6 de juny de 2017.
 - Servei d'Estudis i Planificació de la DG de Recursos Hídrics del GOIB (Registre de sortida núm. 7493, de 6 de juny de 2017)
 - Servei de Planificació al Medi Natural de la DG d'Espais Naturals del GOIB (Registre de sortida núm. 7497, de 6 de juny de 2017)





- Servei de Protecció d'Espècies de la DG d'Espais Naturals del GOIB (Registre de sortida núm. 7499, de 6 de juny de 2017)

h. Resposta a la sol·licitud d'informe per part del director general de la DG d'Espais Naturals i Biodiversitat (Registre d'entrada CIME núm. 12174, de 22 de juny de 2017).

i. Resolució 2017/95 del conseller executiu del Departament de Cultura i Educació del CIME en relació amb la consulta efectuada (8 d'agost de 2017).

j. Disc compacte digital amb documentació tècnica.

2. Dia 31 d'agost de 2017, el promotor paga la taxa per a avaluació ambiental ordinària.

3. Dia 9 d'octubre de 2017, té entrada, amb núm. de registre 22563 de la CMAAP, un escrit explicatiu del promotor.

4. El president de la CMAIB efectua noves consultes a les administracions previsiblement afectades:

a. Servei d'aigües superficials de la DG de Recursos Hídrics del GOIB (Registre de sortida de la CMAIB núm. 4715, de 17 d'octubre de 2017)

b. Servei de gestió forestal i protecció del sòl de la DG d'Espais Naturals i Biodiversitat (Registre de sortida de la CMAIB núm. 3222, de 17 d'octubre de 2017)

c. Es reiteren per al Servei de Patrimoni del Departament de Cultura i Educació del CIME (Registre de sortida núm. 16268, de 2 de novembre de 2017).

5. Dia 9 d'octubre de 2017, té entrada, amb núm. de registre 22567 de la CMAAP, un ofici per part de l'òrgan substantiu (CIME) on fa arribar informe del Servei de Protecció d'Espècies de la DG d'Espais Naturals del GOIB en relació amb la consulta efectuada.

6. Dia 12 de gener de 2018, té entrada, amb núm. de registre 879 de la CMAAP, la Resolució 2018/1 del conseller executiu del Departament de Cultura i Educació del CIME en relació amb la consulta efectuada.

7. Dia 12 de gener de 2018, té entrada, amb núm. de registre 52 de la CMAIB, un ofici i un informe per part de Servei d'Aigües Superficials de la DG de Recursos Hídrics del GOIB en relació amb la consulta efectuada.

8. Dia 17 de gener de 2018, tenen entrada, amb núm. de registre 1162 de la CMAAP, dos oficis per part del Servei De Salut Ambiental de la Conselleria de Salut amb relació a la consulta efectuada.

9. Dia 11 de gener, el consultor ambiental Antoni Roca envia addenda d'informació per correu electrònic.

10. Dia 28 de febrer de 2018, té sortida, amb núm. de registre 3606 de la CMAAP, un ofici amb petició d'esmena del projecte, emesa el 22 de febrer de 2018 per part del Servei d'Assessorament Ambiental de la CMAIB.

11. Dia 8 de març de 2018, té entrada a la CMAIB documentació complementària per part del promotor.

12. Dia 13 de març de 2018, té entrada a la CMAIB un escrit per part del promotor.

13. Dia 22 de març de 2018, té entrada a la CMAIB documentació complementària per part del promotor.

Informació del projecte

a. Les actuacions previstes se situen en terrenys del terme municipal d'Alaior.

b. El projecte preveu la rehabilitació de les cases de Torre Vella i la dotació de serveis per la seva explotació hotelera amb 21 habitacions i 42 places.

c. En matèria agrària, el projecte preveu la implantació de cultius nous amb un sistema de reg nou.

d. Es preveu la construcció de 3 edificacions noves, una piscina, un aparcament de 30 places, condicionar un camí existent i crear un camí nou que el connecti amb l'aparcament.

e. La zona de les cases se situa a l'Àrea Natural d'Interès Territorial, àrea que ocupa part de la finca, amb altres àrees a la finca d'ANEI, algunes ANP ullastrar, sòl rústic comú, àrea d'interès agrari i ZEPA de la xarxa Natura 2000. Riscs alt d'incendi i moderat d'erosió i de contaminació d'aqüífers.

Elements significatius de l'entorn del projecte

Diagnòstic territorial i ambiental

- La rehabilitació de les cases és, sens dubte, un benefici per a la conservació del patrimoni. La creació recent d'una explotació agrària i la seva implantació gradual és, al mateix temps, un benefici per a l'activitat socioeconòmica, així com profitós per a les espècies que tenen el seu desenvolupament principal en l'entorn agrícola. Alhora, els cultius nous diversifiquen els ecotons i, per



tant, aporten una major riquesa biològica en un entorn fronterer amb àrees de rellevància ambiental de la xarxa Natura 2000.

- Al mateix temps, la terciarització d'antigues edificacions agràries i les noves tècniques d'explotació agrícoles implicarien en aquest cas consums nous de territori, aparcaments, piscines, camins nous, edificacions noves, consum hídric per sobre la mitjana, augment de consum energètic, impactes que poden semblar necessaris, però que a un temps es plantegen desmesurats en alguns sentits i perillosos pel patrimoni ja existent en algun cas si no s'analitzen amb cura, escalabilitat, ús plenament agrari i principalment amb aprofitament dels ja existents.

Resum del procés d'avaluació

Fase d'informació pública i de consultes

D'acord amb l'article 37.4 de la Llei 21/2013, d'avaluació ambiental, cal sotmetre el projecte a informació pública durant un termini de trenta dies.

Durant l'exposició pública el CIME ha consultat les Administracions afectades següents:

- Ajuntament d'Alaior (Registre de sortida GS/2017/07494, de 6 de juny de 2017)
- Servei de Patrimoni del Departament de Cultura i Educació del CIME el 6 de juny de 2017.
- Servei d'Agricultura del Departament de Medi Ambient i Reserva de Biosfera del CIME el 6 de juny de 2017.
- Departament de Promoció Turística del CIME el 6 de juny de 2017.
- Departament d'Ordenació Turística del CIME el 6 de juny de 2017.
- Servei d'Estudis i Planificació de la DG de Recursos Hídrics del GOIB (Registre de sortida núm. 7493, de 6 de juny de 2017)
- Servei de Planificació al Medi Natural de la DG d'Espais Naturals del GOIB (Registre de sortida núm. 7497, de 6 de juny de 2017)
- Servei de Protecció d'Espècies de la DG d'Espais Naturals del GOIB (Registre de sortida núm. 7499 de 6 de juny de 2017)

Per part del president de la CMAIB s'efectuen noves consultes a les administracions previsiblement afectades:

- Servei d'aigües superficials de la DG de Recursos Hídrics del GOIB (Registre de sortida de la CMAIB núm. 4715 de 17 d'octubre de 2017)
- Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl de la DG d'Espais Naturals i Biodiversitat (Registre de sortida de la CMAIB núm. 3222, de 17 d'octubre de 2017)
- Es reiteren per al Servei de Patrimoni del Departament de Cultura i Educació del CIME (Registre de sortida núm. 16268, de 2 de novembre de 2017).

Amb data de realització del present informe únicament s'han rebut els informes i respostes següents:

a. Resposta a la sol·licitud d'informe per part del director general de la DG d'Espais Naturals i Biodiversitat (Registre d'entrada CIME núm. 12174, de 22 de juny de 2017) on respon que el projecte no és dins la xarxa Natura 2000 i, per tant, no és preceptiu l'informe d'avaluació de repercussions ambientals.

b. Resolució 2017/95 del conseller executiu del Departament de Cultura i Educació del CIME en relació amb la consulta efectuada (8 d'agost de 2017) on s'informa favorablement amb 15 condicions, de les quals ambientalment destaquen:

1. Es replantejaran les dimensions de la terrassa al sud de la piscina i la demolició de la paret seca de la tanca per tal de no realitzar moviments de terres en l'entorn de protecció de l'hipogeu TVE-07.
2. Es replantejarà la construcció de les terrasses al sud del bouer 2 per tal de no realitzar moviments de terres en l'entorn de protecció dels hipogeus (TVE-03).
3. Es replantejarà el traçat de l'accés a l'aparcament per tal de procurar mantenir les eres sense que aquest les separi [...]
4. La reforma de la coberta de la torre es minimitzarà en altura. Amb la retirada de la coberta de teules no s'afectarà la part original de les quatre parets, així com tampoc amb la construcció de la nova coberta plana. La part nova, que tindrà la funció de barana de la terrassa, es diferenciarà amb cura de la resta de la paret original de la torre [...]
5. El volum de l'ampliació en l'annex est de l'exterior del pati empedrat no podrà tenir una altura superior a la de la torre de defensa.

c. Dia 9 d'octubre de 2017, tenen entrada, amb núm. de registre 22567 de la CMAAP, un ofici de l'òrgan substantiu (CIME) on fa arribar informe del Servei de Protecció d'Espècies de la DG d'Espais Naturals del GOIB en relació amb la consulta efectuada en què s'informa favorablement, tenint en compte que les obres ben efectuades no afectarien l'espècie *Testudo hermanni* i que el desenvolupament de les obres és temporal.

d. Dia 12 de gener de 2018, té entrada, amb núm. de registre 879 de la CMAAP, una Resolució 2018/1 del conseller executiu del Departament de Cultura i Educació del CIME en relació amb la consulta efectuada, on s'informa favorablement amb 16 condicions, de les quals ambientalment destaquen:

6. Es replantejaran les dimensions de la terrassa al sud de la piscina i la demolició de la paret seca de la tanca per tal de no realitzar moviments de terres en l'entorn de protecció de l'hipogeu TVE-07.



7. Es replantejarà la construcció de les terrasses al sud del bouer 2 per tal de no realitzar moviments de terres en l'entorn de protecció dels hipogeu (TVE-03).

8. Es replantejarà el traçat de l'accés a l'aparcament per tal de procurar mantenir les eres sense que aquest les separi.[...]

9. La reforma de la coberta de la torre es minimitzarà en altura. Amb la retirada de la coberta de teules no s'afectarà la part original de les quatre parets, així com tampoc amb la construcció de la nova coberta plana. La part nova, que tindrà la funció de barana de la terrassa, es diferenciarà amb cura de la resta de la paret original de la torre.[...]

10. El volum de l'ampliació en l'annex est de l'exterior del pati empedrat no podrà tenir una altura superior a la de la torre de defensa.

e. Dia 12 de gener de 2018, té entrada, amb núm. de registre 52 de la CMAIB, un ofici i un informe per part de servei d'Aigües Superficials de la DG de Recursos Hídrics del GOIB en relació amb la consulta efectuada, on s'informa favorablement pel que fa a afeccions a domini públic hidràulic de les aigües superficials, a les zones de protecció i a zones inundables o potencialment inundables.

f. Dia 17 de gener de 2018, tenen entrada amb núm. de registre 1162 de la CMAAP dos oficis per part del Servei de Salut Ambiental de la Conselleria de Salut en relació amb la consulta efectuada, on s'informa que no s'expressa procedència, emmagatzemament i usos de l'aigua i es recorda el compliment del Decret 53/2012, de 6 de juliol, sobre vigilància sanitària de consum humà a les Illes Balears i el Reial decret 140/2003, de 7 de febrer, pel qual s'estableixen els criteris sanitaris de la qualitat de l'aigua de consum humà.

Anàlisi tècnica de l'expedient

1. Es presenten tres alternatives de projecte, inclosa l'alternativa zero:

Alternativa 0. No realització del projecte. No implica cap impacte, evitaria consum hídric, energètic i de territori. No permet recuperar cultius i edificacions, ni desenvolupament socioeconòmic.

Alternativa 1. Rehabilitació de les edificacions, ampliació i dotació de serveis per conversió en agroturisme. Només rehabilitarien edificacions existents i es faria una piscina. S'implantarien cultius de vinya, olivera, i plantes aromàtiques.

Alternativa 2. Reforma integral de les edificacions amb una piscina de majors dimensions, amb solàrium, pista de tennis, demolició de dos edificacions i substitució per una de nova amb un soterrani amb balneari. Reconversió de la bovera en habitacions.

2. Les intervencions en matèria de patrimoni en relació amb la Resolució 2018/1 del conseller executiu del Departament de Cultura i Educació del CIME, de dia 12 de gener de 2018, que determina canvis en el projecte executiu incorporant una sèrie d'observacions semblen adequades des del punt de l'avaluació ambiental, i són sens dubte un benefici per a la conservació del patrimoni, excepte si:

a. No es respecten les condicions del punt 2 de la resolució citada:

Es replantejaran les dimensions de la terrassa al sud de la piscina i la demolició de la paret seca de la tanca per tal de no realitzar moviments de terres en l'entorn de protecció de l'hipogeu TVE-07.

S'apropa la piscina a l'hipogeu i es provoca un moviment de terres major que el plantejat inicialment, més a prop de l'hipogeu que té l'entrada al sud de la piscina i un desenvolupament cap al nord. És per això que la piscina haurà de mantenir el projecte original però sense eliminar el marge sud del tancat i concentrant el solàrium al voltant immediat sense dispersar-lo per la resta del tancat. Malgrat això, s'assegurarà amb un estudi geotècnic i/o geofísic que l'hipogeu no serà afectat amb l'excavació del vas de la piscina com es projectava inicialment. Aquest estudi i les seves conclusions s'hauran d'aportar a l'expedient. En cas de trobar un sistema hipogeu, s'haurà d'informar de l'existència potencial d'un Hàbitat d'Interès Comunitari 8310 a l'òrgan ambiental i al Servei de Planificació de la CMAAP per mirar la necessitat de replantejar la piscina.

b. L'aparcament es mostra correcte en qüestió patrimonial. L'aforament de l'aparcament, en qüestió de mobilitat, s'ajusta als usuaris de l'establiment hotel·ler, que hauria de respondre a 1 plaça per habitació, 21, més les places reservades per a discapacitats; en aquest cas, que se'n sol·liciten 30, no sembla una ocupació onerosa, encara que seria més eficient si es vertebrés un sistema de llançadora per als treballadors. Malgrat tot, el darrer plantejament presentat optimitza el consum de territori amb l'estacionament en bateria i sembla adequat. Seria ideal si l'espai s'aprofités per a instal·lació de plaques fotovoltaiques per a l'abastiment d'energia elèctrica de l'establiment.

El plantejament d'un nou camí per arribar a l'aparcament, d'uns 500 m de llargària i que només es detecta en un terç de la longitud plantejada a ortofotografies oficials antigues, és un consum de territori innecessari quan ja existeix un camí condicionat que arriba fins a les cases del lloc des de dos sentits, i permet fer una connexió amb molt menys impacte. És per això que aquest camí no és viable i la connexió amb l'aparcament s'ha de fer obrint portells des del punt més proper del camí principal actual, paral·lel a les parets de pedra seca, on no sembla que sigui un impediment, segons l'article 8.1.e de la Norma Territorial Transitòria de Menorca, aprovada el dia 22 de desembre de 2014 i publicada en el BOIB de 5 de gener de 2015.

Qualsevol actuació per part del promotor posterior a la resolució del CIME en matèria de Patrimoni de 5 de gener de 2018, sigui o no per



condicions d'aquest informe, haurà d'estar avalada per un nou informe per part del Departament de Cultura i Educació del Consell de Menorca.

3. En matèria agrària:

- a. El projecte fa un desenvolupament agrari de la zona, dedicada a pastures o en guaret actualment, que sembla adequat. La seva implantació gradual és al mateix temps un benefici per a l'activitat socioeconòmica, així com profitós per a les espècies animals silvestres que tenen el desenvolupament principal en l'entorn agrícola. Els nous cultius diversifiquen els ecotons i per tant ajuden a l'existència d'una major riquesa biològica en un entorn fronterer amb àrees de rellevància ambiental de la xarxa Natura 2000.
- b. L'activitat agrària no està en ple funcionament, sinó en la seva fase inicial. Es considera necessària la implantació d'aquesta activitat per dur-hi a terme un agroturisme, sense la qual aquesta no tindria raó de ser. És per això que se n'espera la plena implantació i manteniment en els termes projectats al llarg del temps i no podrà dissociar-se l'explotador agrari de l'hotelier. En cas contrari, el procediment administratiu actual estaria mancat de sentit i no s'ajustaria a la normativa.
- c. Hi ha documentat proper a la zona —encara que no està garantida la seva existència actual— un niu de Merops apiaster, que podria veure's beneficiat per l'activitat mel·lífera. Aquesta activitat podria contribuir al desenvolupament de l'espècie, en clara regressió actualment, però que ja va considerar la zona com a adient.
- d. El projecte ubica i determina l'espai d'ocupació de les noves construccions agrícoles i els accessos, encara que no es troba l'altura de les edificacions i el seu impacte paisatgístic. Els materials emprats i la tipologia semblen adients, encara que els acabats haurien de ser de tipologia tradicional. El promotor explica i detalla, però no justifica, la superfície a ocupar de les diverses edificacions, i tot plegat sembla una petició per un plantejament de màxims no confirmats; en definitiva, una ocupació del territori excessiva produïda a causa d'una terciarització de les edificacions agrícoles ja existents. Encara que es justifica tècnicament el canvi d'ús de les edificacions antigues, i la incapacitat per utilitzar alguna d'aquestes en matèria agrícola, el nou consum de territori sembla desmesurat, en primer lloc, per un nivell d'activitat potencial i encara no assolit i, en segon lloc, per la inclusió dins l'edificació de superfícies dedicades a tasques no agrícoles que podrien dur-se a terme a les cases ja existents o centralitzades a l'altre agroturisme col·ligat al projecte i proper a les cases Santa Ponça, amb superfícies similars valuades favorablement, i evitar així un doble consum innecessari.

Així doncs, sembla prescindible i no adequat com a ús agrari una oficina de 32 m², poc eficient des del punt de vista del consum territorial projectar una zona de circulació de 23 m² i una tenda de 73 m², que tal vegada aprofitaria l'oportunitat de negoci de la gent que passa pel camí de Cavalls, però que no és un ús agrícola sinó comercial que hauria de romandre a les cases ja existents si es vol dur a terme.

Si entre Santa Ponça i Torre Vella es duen a terme el tractament d'oli, mel, herbes aromàtiques i vi, no queda clar si el laboratori també s'empraria per al tractament de vi al magatzem de 500 m² de Santa Ponça, o si allà ja existeix un laboratori que permetria estalviar un major consum de territori i l'ocupació de 44 m² més.

En relació amb els 70 m² per a destil·lació d'aromàtiques, 95 m² per a tafona, i 120 m² per a magatzem i transformació de mel, tal vegada semblen sobredimensionades, però és difícil de determinar: haurà de ser l'òrgan substantiu qui determini l'adequació tècnica i l'escalabilitat d'aquesta necessitat envers el consum de territori desitjat i valori l'altura que es projecti, en el moment d'efectuar l'autorització per a l'edificació. L'objectiu és reduir l'impacte paisatgístic i el consum de territori al mínim necessari i justificat.

En relació amb els 75-100 m² plantejats per albergar 2 tractors, un remolc, eines i taller, també sembla sobredimensionat i un consum de terreny excessiu, i torna a ser difícil de determinar la seva necessitat amb tan poca informació; haurà de tornar a ser l'òrgan substantiu qui determini l'adequació tècnica i l'escalabilitat d'aquesta necessitat envers el consum de territori desitjat i valori l'altura que es projecti, en el moment d'efectuar l'autorització per a l'edificació, per tal de reduir l'impacte paisatgístic i el consum de territori al mínim necessari i justificat.

4. Amb relació a l'execució de la construcció:

- a. Amb relació al tractament de residus de construcció i demolició, procedents del vas de la piscina i de les rases, el promotor aporta el contracte formalitzat amb l'empresa Triatges per a la seva valorització, tractament que sembla correcte des del punt de vista ambiental.
- b. Les mesures previstes pel promotor de separació in situ durant la fase d'execució de l'obra semblen adequades.
- c. La ubicació de les zones d'aplec d'estris i materials que el promotor planteja és adequada.
- d. Les actuacions projectades per a l'acompliment de l'article 11 del Decret 125/2007, de 5 d'octubre, pel qual es dicten normes sobre l'ús del foc i es regula l'exercici de determinades activitats susceptibles d'incrementar el risc d'incendi forestal, es faran amb el principi de màxima preservació de la vegetació silvestre, i respectant al màxim possible la seva superfície volum i estructura. L'afecció mitjançant desbrossament als HIC 5330 matollars termomediterranis i 9320 boscos d'olea i ceratonia, haurà de ser la



mínima possible i s'emmarcarà dins la necessitat de limitar el risc d'incendi forestal i amb autorització i instruccions d'aprofitament forestal del Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl. Es tindrà en compte l'article 46.3 de la Llei 42/2007, de 13 de desembre, de patrimoni natural i de la biodiversitat.

e. El projecte afecta dos HIC i disminueix l'espai a una EIC, *Testudo hermanni*, per l'aplicació del Decret 125/2007, de 5 d'octubre, pel qual es dicten normes sobre l'ús del foc i es regula l'exercici de determinades activitats susceptibles d'incrementar el risc d'incendi forestal, sense plantejar cap mesura compensatòria en aquest sentit, com estableix l'article 41.e de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental. És per això que el promotor haurà de complir amb les mesures correctores i compensatòries següents, de les quals, incloses al PVA, haurà de fer seguiment i haurà de presentar a l'òrgan ambiental una vegada implementades:

i. Com a mesura correctora haurà de plantar a una altra banda de la finca la superfície d'HIC, perduda o rebaixada, per complir amb la franja de 25 m de protecció contra incendis que exigeix el Decret 125/2007, de 5 d'octubre, a més d'afegir-hi la quantitat de superfície perduda i afectada, es replantaràn com a mínim el mateix nombre de peus eliminats a la resta de superfície clarejada. El lloc a triar serà principalment devora una zona d'HIC del mateix tipus. La zona pot ser en procés d'assoliment de les condicions per a aquest hàbitat, o un terreny erm.

ii. Com a mesura compensatòria per l'afecció a l'EIC haurà d'implantar al llarg de tota la finca abeuradors per a l'espècie amenaçada *Testudo hermanni*, en coordinació amb el Servei de Protecció d'Espècies de la DG d'Espais Naturals i Biodiversitat. Haurà de gestionar-los al llarg de l'any, principalment a l'època d'estiu, més necessària per a l'espècie.

iii. Com a mesura compensatòria per l'afecció als HIC, el promotor podrà triar entre declarar la zona ZEPA existent a la finca com a reserva especial de caça o instal·lar-hi nius per facilitar la nidificació d'aus amenaçades *Milvus milvus* a l'espai Natura 2000 i *Merops apiaster* a tota la finca, en coordinació amb el Servei de Protecció d'Espècies de la DG d'Espais Naturals i Biodiversitat.

f. Tant en l'execució de l'aprofitament forestal com en la construcció s'hauran de dur a terme les actuacions de supervisió necessàries per evitar l'afecció sobre *Testudo hermanni*. Totes les plantejades pel promotor són adequades i necessàries.

g. El promotor presenta un cronograma de les obres de 18 mesos que no està vinculat al període de nidificació d'aus, però expressa el seu desig per realitzar les activitats constructives exteriors dels darrers sis mesos fora de l'època de nidificació d'aus. En aquesta època de nidificació, entre el març i juny, ambdós inclosos, tampoc s'hauran de dur a terme les dues primeres fases de demolicions i estructura.

5. En relació amb el desenvolupament de l'activitat turística:

a. La terciarització d'antigues edificacions agràries i les noves tècniques d'explotació agrícoles impliquen nous consums de territori, aparcaments, piscines, nous camins, nous magatzems, etc., que poden mostrar-se com a necessaris, però d'aquí un temps mostren dimensions desmesurades i, en algun cas concret, resulten perilloses per al patrimoni ja existent si no s'analitzen amb cura, escalabilitat i principalment aprofitament de les edificacions ja existents.

b. El promotor informa assegurar l'acompliment de les mesures preses que s'ajusten al Reial decret 140/2003, de 7 de febrer, pel qual s'estableixen els criteris sanitaris de la qualitat de l'aigua de consum humà i del Decret 53/2012, de 6 de juliol, sobre vigilància sanitària de les aigües de consum humà de les Illes Balears.

c. El projecte planteja un sistema de recollida de residus però no desenvolupa mesures de reducció i minimització. Les mesures per la recollida selectiva de residus procedents de l'activitat hotelera hauran d'implantar-se a totes les àrees del complex hotel·ler: cuina, restauració, habitacions, zones comunes, així com a les zones agrícoles. A més, s'instal·laran sistemes de reducció i compactació per evitar trajectes al punt verd d'Alaior, i es contribuirà així a la reducció de l'impacte sobre el canvi climàtic.

d. Les mesures considerades i establertes per a minimitzar el consum d'aigua en l'activitat hotelera i en l'activitat agrícola, així com per a la sostenibilitat hídrica no semblen suficients amb un càlcul de consum de 200 litres d'aigua per persona i dia, comparat amb la mitjana de consum per a les Illes Balears de l'Institut Nacional d'Estadística, sempre inferior a 140 litres d'aigua per persona i dia. I encara que hi ha investigadors de la UIB que el situen a 440 litres per persona i dia per establiments hotelers, la mitjana que ofereix l'INE vol dir que hi ha activitats i instal·lacions a aquests establiments millorables. És per això que s'hauran d'instal·lar mecanismes d'estalvi o canviar formes d'actuar per arribar a la mitjana del consum que publica l'INE. Tant a la planificació com a la instal·lació s'hauran d'incorporar, si no es fa actualment:

- Atomitzador a aixetes i dutxa.
- Aixetes amb temporitzador o electròniques.
- Aixetes termostàtiques a la dutxa i sistemes eco-stop.
- Cisternes amb doble càrrega.
- Limitadors de cabal per a màxim 2,5 kg/cm².
- Dispositius anti-fuita.
- Es recomanen dutxes en lloc de banyeres, si n'és el cas.

e. Sembla molt adequada la reutilització de les aigües provinents del sistema de depuració terciària proposat i l'emmagatzemament en dipòsits per la utilització en reg. Malgrat tot, necessitarà autorització de la DG de Recursos Hídrics. Les canonades cap als dipòsits hauran de ser soterrades. En qualsevol cas, les tipologies de construcció de qualsevol edificació relacionada i els acabats hauran de ser tradicionals a la part externa, siguin o no soterrats.

f. Quant a les actuacions projectades per maximitzar la reducció de l'impacte sobre el canvi climàtic, amb relació al que determina



l'article 35.c de la Llei 21/2013, de 21 de desembre, d'avaluació ambiental, no es projecten el consum energètic, ni la petjada ecològica. El promotor planteja l'acompliment obligatori del CTE DB-HE4 per implantació de captadors per a l'escalfament d'aigua, però no pren altres actuacions d'energies renovables per part de les instal·lacions i/o maquinària. Tampoc es facilita a disposició al terreny ni el seu impacte paisatgístic. És per això que és necessari plantejar aquestes condicions:

- i. Es fomentarà el consum responsable de recursos elèctrics.
- ii. S'empraran bombetes LED i de baix consum.
- iii. Els electrodomèstics, tant els d'ús individual a les habitacions o zones comunes, com els industrials hauran de ser de baix consum A+++.
- iv. S'haurà de presentar a l'òrgan ambiental la certificació energètica dels cadascun dels edificis ja existents de com a mínim nivell A. Els nous edificis hauran de tenir un nivell A+.
- v. Els edificis hauran d'autoabastir-se d'energia elèctrica en la mesura que sigui possible amb energies netes. Amb l'objectiu de reduir el consum de territori de les instal·lacions d'energia neta s'hauran de maximitzar l'ús de la zona de l'aparcament i terrats amb plaques o teules fotovoltaïques, les finestres amb vidres fotovoltaïcs i emprant solucions pìcoeoliques. A més, es farà un estudi per determinar la possibilitat d'un autoabastiment complet amb aquestes condicions.
- vi. Les instal·lacions d'energies renovables independents de les edificacions hauran de tenir apantallament vegetal amb espècies autòctones.

Conclusions de la Declaració d'impacte ambiental

Per tot l'anterior, es proposa formular la declaració d'impacte ambiental favorable a la realització del projecte d'agroturisme a la finca Torre Vella, al terme municipal d'Alaior, promogut per HFB Torre Vella SL, pel fet de concloure's que previsiblement no s'hi produiran impactes adversos significatius, sempre que es compleixin les mesures incloses en l'EIA, especialment el compliment dels compromisos en matèria agrària, i els condicionants següents:

1. La piscina haurà de mantenir el projecte original però sense eliminar el marge sud del tancat i concentrant el solàrium al voltant immediat sense dispersar-lo per la resta del tancat. Malgrat això, s'assegurarà amb un estudi geotècnic i/o geofísic que l'hipogeu no serà afectat amb l'excavació del vas de la piscina com es projectava inicialment, aquest estudi i les seves conclusions s'hauran d'aportar a l'expedient. En cas de trobar un sistema hipogeu, s'haurà d'informar de la potencial existència d'un Hàbitat d'Interès Comunitari 8310 a l'òrgan ambiental i al Servei de Planificació de la CMAAP per veure la necessitat de replantejar la piscina.

2. La construcció d'una part del nou camí que va a l'aparcament no és viable ambientalment i la connexió amb l'aparcament s'ha de fer obrint portells des del punt més proper del camí principal actual, paral·lel a les parets de pedra.

3. Els materials emprats i la tipologia per a les noves edificacions hauran de ser de tipus tradicional.

4. L'òrgan substantiu haurà de determinar si el laboratori pot ser reubicat a la futura edificació agrària de 500 m² del lloc de Santa Ponça (activitat col·ligada dels mateixos promotors), ja informada favorablement per la CMAIB. Així mateix, en el moment d'autoritzar les edificacions haurà de determinar l'adequació tècnica i escalabilitat de la necessitat de la superfície plantejada de 32 m² d'oficina, 23 m² de zona de circulació, 53 m² de tenda, 70 m² per a destil·lació d'aromàtiques, 90 m² per a tafona, 120 m² per a magatzem i transformació de mel, i de 75-100 m² per albergar 2 tractors, un remolc, eines i taller, des del punt de vista de consum de territori i d'impacte de l'altura que es projecti, reduint l'impacte paisatgístic i el consum de territori al mínim necessari i justificat.

5. Qualsevol actuació per part del promotor posterior a la resolució del CIME en matèria de Patrimoni de 5 de gener de 2018, sigui o no per condicions d'aquest informe, haurà d'estar avalada per un informe nou per part del Departament de Cultura i Educació del Consell de Menorca.

6. L'afecció mitjançant desbrossament als HIC 5330 matollars termomediterranis i 9320 boscos d'olea i ceratonia, haurà de ser la mínima possible i s'emmarcarà dins la necessitat de limitar el risc d'incendi forestal i amb autorització i instruccions d'aprofitament forestal del Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl. Es tindrà en compte l'article 46.3 de la Llei 42/2007, de 13 de desembre, de patrimoni natural i de la biodiversitat.

7. El projecte afecta dos HIC i disminueix l'espai a una EIC, Testudo hermanni, per l'aplicació del Decret 125/2007, de 5 d'octubre, pel qual es dicten normes sobre l'ús del foc i es regula l'exercici de determinades activitats susceptibles d'incrementar el risc d'incendi forestal, sense plantejar cap mesura compensatòria en aquest sentit, com estableix l'article 41.e de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental. És per això que el promotor haurà de complir amb les mesures correctores i compensatòries següents, de les quals, incloses al PVA, haurà de fer seguiment i haurà de presentar a l'òrgan ambiental una vegada implementades:

- i. Com a mesura correctora haurà de plantar a una altra banda de la finca la superfície d'HIC, perduda o reduïda, per complir amb la franja de 25 m de protecció contra incendis que exigeix el Decret 125/2007, de 5 d'octubre, a més d'afegir-hi la quantitat de superfície perduda i afectada, es replantaràn com a mínim el mateix nombre de peus eliminats a la resta de superfície clarejada. El





lloc a triar serà principalment devora una zona d'HIC del mateix tipus. La zona pot ser en procés d'assoliment de les condicions per a aquest hàbitat, o un terreny erm.

ii. Com a mesura compensatòria per l'afecció a l'EIC haurà d'implantar al llarg de tota la finca abeuradors per a l'espècie amenaçada *Testudo hermanni*, en coordinació amb el Servei de Protecció d'Espècies de la DG d'Espais Naturals i Biodiversitat. Haurà de gestionar-los al llarg de l'any, principalment a l'època d'estiu, més necessària per a l'espècie.

iii. Com a mesura compensatòria per l'afecció als HIC, el promotor podrà triar entre declarar la zona ZEPA existent a la finca com a reserva especial de caça o instal·lar-hi nius per facilitar la nidificació d'aus amenaçades *Milvus milvus* a l'espai Natura 2000 i *Merops apiaster* a tota la finca, en coordinació amb el Servei de Protecció d'Espècies de la DG d'Espais Naturals i Biodiversitat.

8. En època de nidificació d'aus, entre el març i juny, ambdós inclosos, tampoc s'hauran de dur a terme les dues primeres fases de demolicions i estructura.

9. Les mesures per a la recollida selectiva de residus procedents de l'activitat hotelera hauran d'implantar-se a totes les àrees del complex hotel·ler: cuina, restauració, habitacions, zones comunes, així com a les zones agrícoles. A més s'instal·laran sistemes de reducció i compactació per evitar trajectes al punt verd d'Alaior, i es contribuirà així a la reducció de l'impacte sobre el canvi climàtic.

10. Per acomplir la mitjana de consum per a les Illes Balears de l'Institut Nacional d'Estadística, sempre inferior a 140 litres d'aigua, s'hauran d'instal·lar mecanismes d'estalvi o canviar formes d'actuació, tant a la planificació com a la instal·lació s'hauran d'incorporar, si no es fa actualment:

- Atomitzador a aixetes i dutxa.
- Aixetes amb temporitzador o electròniques.
- Aixetes termostàtiques a la dutxa i sistemes eco-stop.
- Cisternes amb doble càrrega.
- Limitadors de cabal per a màxim 2,5 kg/cm².
- Dispositius anti-fuita.
- Es recomanen dutxes en lloc de banyeres, si n'és el cas.

11. La reutilització de les aigües provinents del sistema de depuració terciària proposat i l'emmagatzemament en dipòsits per la utilització en reg necessitarà autorització de la DG de Recursos Hídrics. Les canonades cap als dipòsits hauran de ser soterrades. Les tipologies de construcció de qualsevol edificació relacionada i els materials hauran de ser tradicionals a la part externa, siguin o no soterrats.

12. Quant a les actuacions projectades per maximitzar la reducció de l'impacte sobre el canvi climàtic, amb relació al que determina l'article 35.c de la Llei 21/2013, de 21 de desembre, d'avaluació ambiental:

- i. Es fomentarà el consum responsable de recursos elèctrics.
- ii. S'empraran bombetes LED i de baix consum.
- iii. Els electrodomèstics, tant els d'ús individual a les habitacions o zones comunes, com els industrials hauran de ser de baix consum A+++.
- iv. Els edificis hauran d'autoabastir-se d'energia elèctrica en la mesura que sigui possible amb energies netes. A tal efecte s'haurà d'elaborar un estudi previ a l'autorització. Amb l'objectiu de reduir el consum de territori, que haurà de ser mínim en aquest sentit, s'haurà de maximitzar l'ús de la zona de l'aparcament i terrats amb teules o plaques fotovoltaiques, les finestres amb vidres fotovoltaiques i emprar solucions pìcoeoliques.
- v. Les instal·lacions d'energies renovables independents de les edificacions hauran de tenir apantallament vegetal amb espècies autòctones.

Es recorda que, si 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) o dels canvis d'ubicació de les instal·lacions abans esmentades el projecte es modifiqués, haurà de passar una nova avaluació ambiental només si es produeixen les circumstàncies previstes a l'article 14 de la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluacions ambientals.

Aquesta proposta de DIA 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'obtenció de l'autorització. En concret, no s'ha entrat a valorar la necessitat o no de declaració d'interès general del projecte.

Palma, 6 de maig de 2018

El president de la CMAIB,
Antoni Alorda Vilarrubias