



Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, AGRICULTURA Y PESCA

2828

Resolución del Presidente de la Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears, para la que se formula el informe de impacto ambiental sobre el proyecto básico de rehabilitación, reforma y ampliación para la implantación de un agroturismo en la finca rústica de Santa Ponça (T. M. Alaior), promovido por HFB Menorca (114a/17)

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 6 de marzo de 2018, 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 Illes Balears (CMAIB) (BOIB núm. 26 de 27 de febrero de 2018),

RESUELVO FORMULAR:

El informe de impacto ambiental, sobre el proyecto básico de rehabilitación, reforma y ampliación para la implantación de un agroturismo en la finca rústica de Santa Ponça (T. M. Alaior), promovido por HFB Menorca, en los siguientes términos:

1. Determinación de sujeción a evaluación ambiental y tramitación

El proyecto se tramita como una evaluación de impacto ambiental simplificada ya que el artículo 14 de la ley 12/2016, de 17 de agosto de evaluación ambiental en las Illes Balears, indica en su punto 2.a que:

Deben ser objeto de evaluación de impacto ambiental simplificada los proyectos, públicos o privados:

a) Los proyectos incluidos en el anexo II

El Grupo 7, (Otros proyectos), punto 6 del anexo II de la norma incluye "Urbanizaciones de vacaciones e instalaciones hoteleras fuera de áreas urbanas y construcciones asociadas".

2. Descripción y ubicación del plan

El proyecto consiste en el cambio de uso de la finca de Santa Ponça a agroturismo. Afecta las parcelas 30 y 90 del polígono 22 de Alaior, con una superficie total de 92,36 Ha. Actualmente las casas se encuentran en estado de abandono o semi abandono, y no se cultivan los campos. La finca ha sido adquirida recientemente por unos promotores que quieren recuperar el uso agrícola, complementándolo con un uso turístico. Así, la casa principal y las edificaciones agrícolas y ganaderas existentes se reconvertirán para servir de alojamiento de agroturismo. La capacidad será de 22 habitaciones para 44 plazas. El incremento de volumen de las edificaciones es inferior al 50%. Se crearán nuevas infraestructuras, tales como aparcamiento, restaurante, piscina, spa, etc. El resto de edificaciones actualmente existentes (boyeras, almacenes, aljibes, etc.) se reconvertirán con finalidad turística. Las edificaciones tienen un importante valor patrimonial. La capilla, las casas y el jardín y el huerto figuran en el Catálogo de protección arquitectónica y de los bienes etnológicos de Alaior (PGOU 2008) con los códigos STP-A1, STP-A2 y STP-A3, respectivamente. La casa principal tiene su origen en una torre medieval de defensa, que con el paso del tiempo ha sufrido importantes modificaciones. Las casas son un excelente ejemplo de la típica arquitectura agraria menorquina tradicional. En cuanto al uso agrícola, se prevé sembrar viña, granados, olivos y plantas aromáticas. Un total de 28,37 Ha.

Santa Ponça se ubica en el término municipal de Alaior en las llanuras del sur, al borde del barranco de Cala en Porter. El ámbito del proyecto no se encuentra dentro de espacio natural protegido, ni Red Natura 2000. Sí que está afectado por ANIT (Área Natural de Interés Territorial) y, en algunas zonas, por AANP-Encinares. Es APR con vulnerabilidad de acuíferos moderada y riesgo de incendios muy alto.

La vegetación se corresponde a acebuchar, encinar y pinar, en un contexto agrícola.

3. Evaluación de los efectos previsibles

El proyecto de rehabilitación, restauración y ampliación de Santa Ponça implica el cambio de uso de las edificaciones agrícolas actualmente existentes a un destino turístico. La ampliación comportará la obligación de disminuir la combustibilidad de la vegetación en los alrededores





de las casas, con el fin de adecuarse a la normativa de prevención de incendios (Decreto 125/2007). Los movimientos de tierras para modificar las edificaciones y realizar las zanjas para pasar los diferentes servicios así como el funcionamiento de la maquinaria implicarán producción de polvo y ruidos.

El soterramiento de la línea de media tensión y la eliminación de los soportes supondrá una mejora paisajística considerable, y evitará afecciones a las aves por colisión y electrocución.

Se podría producir un impacto sobre la especie *Anthyllis hystrix* (socarrell gordo) por lo que habrá que tomar medidas precautorias.

La recuperación de los cultivos también representará una mejora ambiental importante, y permitirá la obtención de un rendimiento económico del campo menorquín.

4.Consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas

Se ha consultado al Departamento de Cultura y Educación y al Departamento de Ordenación Territorial y Turística del Consell de Menorca. Al ayuntamiento de Alaior. Al Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo, de la Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad. Al Servicio de Aguas Superficiales y al Servicio de Estudios y Planificación, de la Dirección General de Recursos Hídricos. Al Servicio de Salud Ambiental, de la Dirección General de Salud Pública y Participación.

Se ha recibido respuesta del Servicio de Salud Ambiental y del Departamento de Cultura y Educación.

El Servicio de Salud Ambiental menciona la cuestión del pozo de abastecimiento del agroturismo. Actualmente tiene autorizado el uso para riego y se quiere hacer un uso doméstico. Se tendrá que solicitar el cambio de uso y obtener la necesaria autorización administrativa. El agua deberá tener la necesaria calidad. Tanto el pozo como el aljibe deberá cumplir el Decreto 53/2012, sobre vigilancia sanitaria de las aguas de consumo humano de las Illes Balears y el RD 140/2003, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano. Sobre la instalación de saneamiento, indica que falta definir qué se hará con las aguas fecales y el destino del agua depurada.

El Departamento de Cultura y Educación del Consell de Menorca realiza un extenso informe sobre la posible afectación de la ejecución del proyecto a los valores patrimoniales de Santa Ponça. Resuelve que el proyecto ejecutivo debe incorporar las siguientes prescripciones:

- No abrir puerta en la pared este de la capilla
- Definir las intervenciones de la restauración del interior de la capilla tanto del inmueble como de los bienes muebles
- Definir los restos de la torre a proteger e identificar en planos con el entorno de protección ampliado en la línea este
- No ampliar dentro del jardín el volumen en el sureste de la casa y conservar la portada, pasillo de piedra y pared
- Definir los elementos que forman el jardín y su restauración
- Mantener la fachada este del almacén anexo a la boyera 2 con el portón y los postigos
- Definir las características del impluvium
- Replantar la propuesta de reforma del pajar (boyera 3 del proyecto) para conservar el macizo de la pared seca norte y el espacio abierto con 5 arcos
- En las boyeras 4A y 4B mantener el estado actual de la fachada sur y los elementos tipológicos de los interiores así como mantener el volumen, la perspectiva de fachadas escalonadas y el espacio actual
- Precisar las instalaciones sobre los aljibes (5a) para el uso de piscina spa así como la reforma de la boyera 5b
- Analizar el impacto de la ampliación prevista en el este de los aljibes, teniendo en cuenta la proximidad de éstos y el cambio de cota en el terreno
- Precisar el tratamiento de las áreas de acarreo de captación del agua de lluvia que hay junto a los aljibes y junto al lavadero grande
- Precisar la implantación de los sistema moderno de riego en el jardín y huertos junto con la restauración de las canales del sistema tradicional
- Incluir el lavadero grande y definir su uso
- Mantener la fachada del edificio principal con los colores tradicionales
- Definir y proyectar los tipos de pavimento que hay en los caminos por donde se deben abrir las zanjas de las instalaciones
- Concretar la localización de los nuevos edificios agrícolas y la distribución de los nuevos cultivos de manera que no se afecten los elementos a conservar y proteger
- Analizar y valorar el impacto de la construcción de los 11 lavaderos previstos en el entorno
- Preveer el control arqueológico durante la ejecución de la obra

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

Se han analizado los criterios del anexo III de la Ley 21/2013 de evaluaciones ambientales y no se prevé que el proyecto pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, en concreto:

1. Características del proyecto: El proyecto consiste en la recuperación agrícola del puesto de Santa Ponça, con la siembra de vid, olivos,



granados y plantas aromáticas. También se prevé la producción de miel. Asimismo, y como oferta complementaria, se prevé adaptar las diferentes edificaciones existentes para uso turístico como agroturismo. Santa Ponça es uno de los exponentes más claros de la tradicional arquitectura agrícola tradicional de Menorca. El proyecto se presenta desglosado en distintos apartados, que incluyen la rehabilitación, reforma y ampliación de Santa Ponça y la dotación de los servicios necesarios.

2. Ubicación del proyecto: La finca de Santa Ponça se encuentra en las parcelas 30 y 90 del polígono 22 de Alaior, al oeste del barranco de Cala en Porter. No se encuentra dentro de terrenos protegidos por la LECO (espacios naturales protegidos o Red Natura 2000). La calificación de los terrenos es de ANIT (Área Natural de Interés Territorial), con algunos rodales AANP-Encinares. En cuanto a las APRS, está afectado por vulnerabilidad de acuíferos moderada y tiene riesgo muy alto de incendio.

3. Características del potencial impacto: El proyecto tendrá en conjunto un efecto positivo. La recuperación de la actividad agrícola implicará la mejora paisajística y económica del lugar. El soterramiento de la línea de media tensión en una distancia de 470 m supondrá eliminar cinco soportes eléctricos que actualmente causan un impacto paisajístico importante. Además, reducirán el riesgo de mortandad de aves por colisión y electrocución. Las obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las casas implicarán movimientos de tierras y generación de polvo y ruidos. Habrá que realizar tareas de eliminación de vegetación, especialmente en los alrededores de las casas, con el objetivo de reducir la combustibilidad y adaptarse así a la normativa sectorial de prevención de incendios. Se generarán residuos, que serán tratados adecuadamente. Las tareas de desbroce supondrán la eliminación de vegetación. Las medidas protectoras y correctoras que se han propuesto parecen correctas y suficientes, con algunas prescripciones que figuran en las conclusiones de abajo.

Conclusiones del informe de impacto ambiental

Primero: No sujetar a evaluación de impacto ambiental ordinaria el proyecto básico de rehabilitación, reforma y ampliación para la implantación de un agroturismo en la finca rústica de Santa Ponça dado que no se prevé que pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente de acuerdo con los criterios del anexo III de la Ley 21/2013 siempre que se cumplan las medidas propuestas en el Documento ambiental y las siguientes condiciones:

Según el informe del Departamento de Cultura y Educación del Consell de Menorca:

-Hay incorporar al proyecto las 19 prescripciones arriba relacionadas indicadas en el informe de 23/11/2017 respecto a las cuestiones patrimoniales.

Según el informe del Servicio de Salud Ambiental:

-Hay que solicitar autorización de cambio de uso del agua del pozo de riego a doméstico. A tal fin, será necesario acreditar la calidad del agua del pozo y del aljibe.

-Hay acreditar el cumplimiento del Decreto 53/2012, sobre vigilancia sanitaria de las aguas de consumo humano de las Islas Baleares; y el RD 140/2003, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.

-Hay definir qué se hará con las aguas fecales y el destino del agua procesada en la depuradora.

Según el criterio del técnico bajo firmante:

-Es necesario que el Plan de vigilancia tenga en cuenta que, en aplicación de la normativa de prevención de incendios, las actuaciones de control de la vegetación deben mantenerse en el tiempo, y no realizarse exclusivamente en el momento de la ejecución del proyecto.

-Hay evitar, en su caso y siempre que sea posible, la afectación a los ejemplares de gran porte de *Anthyllis hystrix* del ámbito, marcándolos adecuadamente.

-Hay que tener en consideración la presencia de tortuga mediterránea (*Testudo hermanni*) en la zona. Antes de la entrada de maquinaria en la zona hay que realizar una batida para detectar los ejemplares que puedan estar presentes. Se deben recoger y depositar en parcelas próximas con características ambientales similares, donde no haya peligro de aplastamiento.

-En los ajardinamientos no se pueden utilizar especies catalogadas como invasoras en el RD 630/2013. Se debe fomentar el uso de planta mediterránea autóctona.

Segundo. Se publicará el presente informe ambiental en el Boletín Oficial de las Islas Baleares, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 47.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluaciones ambientales.

Tercero. El informe de impacto ambiental perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el BOIB, no se hubiera procedido a la aprobación del plan o programa en el plazo máximo de cuatro años desde la publicación, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 47.4 de la Ley 21/2013.

Cuarto. El informe de impacto ambiental no es objeto de ningún recurso, sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en la vía administrativa o judicial ante el acto de autorización del proyecto, de acuerdo con lo dispuesto el artículo 47.6 de la Ley 21/2013.

Quinto. Esta propuesta de resolución se emite sin perjuicio de las competencias urbanísticas, de gestión o territoriales de las administraciones competentes y de las autorizaciones o informes necesarios para la aprobación.

Sexto. Se recuerda que si el proyecto se modificara como consecuencia de la derogación definitiva de la derogación parcial de la NTT de Menorca (BOIB núm. 132 de 28 de octubre de 2017) se deberá pasar una nueva evaluación ambiental si se dan las circunstancias previstas en el artículo 14 de la Ley 12/2016, de 17 de agosto de evaluaciones ambientales.

Séptimo. Igualmente se recuerda al órgano sustantivo que debería valorar el hecho de que las edificaciones 1, 2 y 3 se consideren en el Documento ambiental como una sola a efectos espaciales y volumétricos. También se recomienda que valore la situación de las futuras actividades de transformación y comercialización de los productos agrícolas previstas en el proyecto en función de la matriz de usos en suelo rústico de las Normas Territoriales Transitorias.

Palma, a 6 de marzo de 2018

El presidente de la CMAIB
Antoni Alorda Vilarrubias

