



Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

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

5003

Acuerdo del Pleno de la Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears sobre el agroturismo en la finca Torre Vieja, polo. 17 y 18, TM de Alaior (138A/17)

En relación con el asunto de referencia, y de acuerdo con el establecido en el artículo 41.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se publica el Acuerdo del Pleno de la CMAIB, en sesión de 26 de abril de 2018,

DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

El proyecto del presente informe se tramita según la Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Illes Balears, y de acuerdo con el artículo 14, Ámbito de aplicación de la evaluación de impacto ambiental, apartado 1. d) Los proyectos sujetos a evaluación de impacto ambiental simplificada, cuando el promotor solicite que se tramite por medio de una evaluación de impacto ambiental ordinaria. En la página 4 del Estudio de Impacto ambiental se indica que el promotor así lo solicita.

Dado que el órgano ambiental ha recibido el expediente completo el 24 de agosto de 2017, y de acuerdo con el apartado segundo, punto 3 de la Circular del Consejero de Medio Ambiente, Agricultura y Pesca (BOIB nº. 131 de 15/10/2016), se considera iniciada l'AIA después de la entrada en vigor de la Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Illes Balears, por lo cual se tramitará de acuerdo con esta Ley autonómica y con la Ley estatal 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

De acuerdo con el anterior el proyecto, será objeto de una Evaluación de Impacto ambiental Ordinaria y se tendrá que seguir la tramitación ambiental establecida al título II, capítulo II, sección 1ª de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, junto con el artículo 17 de la Ley 12/2015, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Illes Balears. Además el Estudio de impacto ambiental y los criterios técnicos para evaluarlo serán los descritos al Anexo VI.

Por lo tanto, con carácter previo a su autorización administrativa, hay que formular su declaración de impacto ambiental, de acuerdo con el art. 41 de la Ley 21/2013.

Antecedentes

1. El 24 de agosto de 2017, tiene entrada (RE Consejería 19050) una solicitud del presidente del Consejo de Menorca de inicio de evaluación ambiental ordinaria a los efectos establecidos en el artículo 39.3 de la Ley 21/2013, de evaluación ambiental, adjuntando la documentación siguiente:

- a. Proyecto básico de rehabilitación, reforma y ampliación para la implantación de un agroturismo en la finca rústica Torre Vieja, redactado por el arquitecto Miguel Andrés Jiménez Robertson (15 de marzo de 2017). Formato digital.
- b. Memoria de dotación de servicios y de instalaciones por la puesta en marcha de un agroturismo en la finca Torre Vieja, redactado por el ingeniero agrónomo Antonio Roca Martínez (marzo de 2017). Formato digital.
- c. Informe complementario sobre la delimitación de la torre medieval de Torre Vieja (Alaior), redactado por el arqueólogo J. Simón Gornés Hachero (22 de febrero de 2017). Formato digital.
- d. Estudio de impacto ambiental elaborado por Abril, Consultoría Ambiental (marzo de 2017).
- e. Justificando de exposición pública de 30 días con la publicación al BOIB del proyecto (BOIB nº. 73 de 15-06-17).
- f. Certificación de 9 de agosto de 2017 del secretario en funciones del Consejo de Menorca de no haber recibido en el registro general alegaciones durante el periodo de información pública.
- g. Justificantes de las consultas efectuadas a las administraciones previsiblemente afectadas. Solicitud de la Consejera Ejecutiva del Departamento de Ordenación Territorial y Turística a:
 - Ayuntamiento de Alaior (Registro de salida GS/2017/07494, de 6 de junio de 2017)
 - Servicio de Patrimonio del Departamento de Cultura y Educación del CIME el 6 de junio de 2017.
 - Servicio de Agricultura del Departamento de Medio Ambiente y Reserva de Biosfera del CIME el 6 de junio de 2017.
 - Departamento de Promoción Turística del CIME el 6 de junio de 2017.
 - Departamento de Ordenación Turística del CIME el 6 de junio de 2017.
 - Servicio de Estudios y Planificación de la DG de Recursos Hídricos del GOIB (Registro de salida nº. 7493, de 6 de junio de 2017)
 - Servicio de Planificación en el Medio Natural de la DG de Espacios Naturales del GOIB (Registro de salida nº. 7497, de 6





de junio de 2017)

- Servicio de Protección de Especies de la DG de Espacios Naturales del GOIB (Registro de salida nº. 7499 de 6 de junio de 2017)

h. Respuesta a la solicitud de informe por parte del director general de la DG de Espacios Naturales y Biodiversidad (Registro de entrada CIME nº. 12174, de 22 de junio de 2017).

i. Resolución 2017/95 del consejero ejecutivo del Departamento de Cultura y Educación del CIME en relación con la consulta efectuada (8 de agosto de 2017).

j. Disco compacto digital con documentación técnica.

2. Día 31 de agosto de 2017, el promotor paga la tasa para evaluación ambiental ordinaria.

3. Día 9 de octubre de 2017, tiene entrada, con nº. de registro 22563 de la CMAAP, un escrito explicativo del promotor.

4. El presidente de la CMAIB efectúa nuevas consultas a las administraciones previsiblemente afectadas:

a. Servicio de aguas superficiales de la DG de Recursos Hídricos del GOIB (Registro de salida de la CMAIB nº. 4715, de 17 de octubre de 2017)

b. Servicio de gestión forestal y protección del suelo de la DG de Espacios Naturales y Biodiversidad (Registro de salida de la CMAIB nº. 3222, de 17 de octubre de 2017)

c. Se reiteran por al servicio de Patrimonio del Departamento de Cultura y Educación del CIME (Registro de salida nº. 16268, de 2 de noviembre de 2017).

5. Día 9 de octubre de 2017, tiene entrada, con nº. de registro 22567 de la CMAAP, un oficio por parte del órgano sustantivo (CIME) donde hace llegar informe del Servicio de Protección de Especies de la DG de Espacios Naturales del GOIB en relación con la consulta efectuada.

6. Día 12 de enero de 2018, tiene entrada, con nº. de registro 879 de la CMAAP, la Resolución 2018/1 del consejero ejecutivo del Departamento de Cultura y Educación del CIME en relación con la consulta efectuada.

7. Día 12 de enero de 2018, tiene entrada, con nº. de registro 52 de la CMAIB, un oficio y un informe por parte de Servicio de Aguas Superficiales de la DG de Recursos Hídricos del GOIB en relación con la consulta efectuada.

8. Día 17 de enero de 2018, tienen entrada, con nº. de registro 1162 de la CMAAP, dos oficios por parte del Servicio De Salud Ambiental de la Consejería de Salud con relación a la consulta efectuada.

9. Día 11 de enero, el consultor ambiental Antoni Roca envía adenda de información por correo electrónico.

10. Día 28 de febrero de 2018, tiene salida, con nº. de registro 3606 de la CMAAP, un oficio con petición de enmienda del proyecto, emitida el 22 de febrero de 2018 por parte del Servicio de Asesoramiento Ambiental de la CMAIB.

11. Día 8 de marzo de 2018, tiene entrada en la CMAIB documentación complementaria por parte del promotor.

12. Día 13 de marzo de 2018, tiene entrada en la CMAIB un escrito por parte del promotor.

13. Día 22 de marzo de 2018, tiene entrada en la CMAIB documentación complementaria por parte del promotor.

Información del proyecto

a. Las actuaciones previstas se sitúan en terrenos del término municipal de Alaior.

b. El proyecto prevé la rehabilitación de las casas de Torre Vieja y la dotación de servicios por su explotación hotelera con 21 habitaciones y 42 plazas.

c. En materia agraria, el proyecto prevé la implantación de cultivos nuevos con un sistema de riego nuevo.

d. Se prevé la construcción de 3 edificaciones nuevas, una piscina, un aparcamiento de 30 plazas, acondicionar un camino existente y crear un camino nuevo que lo conecte con el aparcamiento.

e. La zona de las casas se sitúa en el Área Natural de Interés Territorial, área que ocupa parte de la finca, con otras áreas en la finca de ANEI, algunas ANP acebuchal, suelo rústico común, área de interés agrario y ZEPA de la red Naturaleza 2000. Riesgos alto de incendio y moderado de erosión y de contaminación de acuíferos.

Elementos significativos del entorno del proyecto

Diagnóstico territorial y ambiental

- La rehabilitación de las casas es, sin duda, un beneficio para la conservación del patrimonio. La creación reciente de una



explotación agraria y su implantación gradual es, al mismo tiempo, un beneficio para la actividad socioeconómica, así como provechoso para las especies que tienen su desarrollo principal en el entorno agrícola. Al mismo tiempo, los cultivos nuevos diversifican los ecosistemas y, por lo tanto, aportan una mayor riqueza biológica en un entorno fronterizo con áreas de relevancia ambiental de la red Naturaleza 2000.

- Al mismo tiempo, la terciarización de antiguas edificaciones agrarias y las nuevas técnicas de explotación agrícolas implicarían en este caso consumos nuevos de territorio, aparcamientos, piscinas, caminos nuevos, edificaciones nuevas, consumo hídrico por encima de la media, aumento de consumo energético, impactos que pueden parecer necesarios, pero que a un tiempo se plantean desmesurados en algunos sentidos y peligrosos por el patrimonio ya existente en algún caso si no se analizan con cuidado, escalabilidad, uso plenamente agrario y principalmente con aprovechamiento de los ya existentes.

Resumen del proceso de evaluación

Fase de información pública y de consultas

De acuerdo con el artículo 37.4 de la Ley 21/2013, de evaluación ambiental, hay que someter el proyecto a información pública durante un plazo de treinta días.

Durante la exposición pública el CIME ha consultado las Administraciones afectadas siguientes:

- Ayuntamiento de Alaior (Registro de salida GS/2017/07494, de 6 de junio de 2017)
- Servicio de Patrimonio del Departamento de Cultura y Educación del CIME el 6 de junio de 2017.
- Servicio de Agricultura del Departamento de Medio Ambiente y Reserva de Biosfera del CIME el 6 de junio de 2017.
- Departamento de Promoción Turística del CIME el 6 de junio de 2017.
- Departamento de Ordenación Turística del CIME el 6 de junio de 2017.
- Servicio de Estudios y Planificación de la DG de Recursos Hídricos del GOIB (Registro de salida nº. 7493, de 6 de junio de 2017)
- Servicio de Planificación en el Medio Natural de la DG de Espacios Naturales del GOIB (Registro de salida nº. 7497, de 6 de junio de 2017)
- Servicio de Protección de Especies de la DG de Espacios Naturales del GOIB (Registro de salida nº. 7499 de 6 de junio de 2017)

Por parte del presidente de la CMAIB se efectúan nuevas consultas a las administraciones previsiblemente afectadas:

- Servicio de aguas superficiales de la DG de Recursos Hídricos del GOIB (Registro de salida de la CMAIB nº. 4715 de 17 de octubre de 2017)
- Servicio de gestión forestal y protección del suelo de la DG de Espacios Naturales y Biodiversidad (Registro de salida de la CMAIB nº. 3222, de 17 de octubre de 2017)
- Se reiteran por al servicio de Patrimonio del Departamento de Cultura y Educación del CIME (Registro de salida nº. 16268, de 2 de noviembre de 2017).

A fecha de realización del presente informe únicamente se han recibido los informes y respuestas siguientes:

- a. Respuesta a la solicitud de informe por parte del director general de la DG de Espacios Naturales y Biodiversidad (Registro de entrada CIME nº. 12174, de 22 de junio de 2017) donde responde de que el proyecto no está dentro de la red Naturaleza 2000 y, por lo tanto, no es preceptivo el informe de evaluación de repercusiones ambientales.
- b. Resolución 2017/95 del consejero ejecutivo del Departamento de Cultura y Educación del CIME en relación con la consulta efectuada (8 de agosto de 2017) donde se informa favorablemente con 15 condiciones, de las cuales ambientalmente destacan:
 1. Se replantarán las dimensiones de la terraza en el sur de la piscina y la demolición de la pared seca de la valla con el fin de no realizar movimientos de tierras en el entorno de protección del hipogeo TVE-07.
 2. Se replanteará la construcción de las terrazas en el sur del bouer 2 con el fin de no realizar movimientos de tierras en el entorno de protección de los hipogeos (TVE-03).
 3. Se replanteará el trazado del acceso al aparcamiento con el fin de procurar mantener las eras sin que este las separe [...]
 4. La reforma de la cubierta de la torre se minimizará en altura. Con la retirada de la cubierta de tejas no se afectará la parte original de las cuatro paredes, así como tampoco con la construcción de la nueva cubierta plana. La parte nueva, que tendrá la función de barandilla de la terraza, se diferenciará con cuidado del resto de la pared original de la torre [...]
 5. El volumen de la ampliación en el anexo este del exterior del patio empedrado no podrá tener una altura superior a la de la torre de defensa.
- c. Día 9 de octubre de 2017, tienen entrada, con nº. de registro 22567 de la CMAAP, un oficio del órgano sustantivo (CIME) donde hace llegar informe del Servicio de Protección de Especies de la DO de Espacios Naturales del GOIB en relación con la consulta efectuada en que se informa favorablemente, teniendo en cuenta que las obras bien efectuadas no afectarían a la especie Testudo hermanni y que el desarrollo de las obras es temporal.
- d. Día 12 de enero de 2018, tiene entrada, con nº. de registro 879 de la CMAAP, una Resolución 2018/1 del consejero ejecutivo del





Departamento de Cultura y Educación del CIME en relación con cuya consulta efectuada, donde se informa favorablemente con 16 condiciones, ambientalmente destacan:

6. Se replantearán las dimensiones de la terraza en el sur de la piscina y la demolición de la pared seca de la valla con el fin de no realizar movimientos de tierras en el entorno de protección del hipogeo TVE-07.
7. Se replanteará la construcción de las terrazas en el sur del bouer 2 con el fin de no realizar movimientos de tierras en el entorno de protección de los hipogeos (TVE-03).
8. Se replanteará el trazado del acceso al aparcamiento con el fin de procurar mantener las eras sin que este las separe.[...]
9. La reforma de la cubierta de la torre se minimizará en altura. Con la retirada de la cubierta de tejas no se afectará la parte original de las cuatro paredes, así como tampoco con la construcción de la nueva cubierta plana. La parte nueva, que tendrá la función de barandilla de la terraza, se diferenciará con cuidado del resto de la pared original de la torre [...].
10. El volumen de la ampliación en el anexo este del exterior del patio empedrado no podrá tener una altura superior a la de la torre de defensa.

e. Día 12 de enero de 2018, tiene entrada, con nº. de registro 52 de la CMAIB, un oficio y un informe por parte de servicio de Aguas Superficiales de la DO de Recursos Hídricos del GOIB en relación con la consulta efectuada, donde se informa favorablemente con respecto a afecciones a dominio público hidráulico de las aguas superficiales, en las zonas de protección y en zonas inundables o potencialmente inundables.

f. Día 17 de enero de 2018, tienen entrada con nº. de registro 1162 de la CMAAP dos oficios por parte del Servicio de Salud Ambiental de la Consejería de Salud en relación con la consulta efectuada, donde se informa de que no se expresa procedencia, almacenamiento y usos del agua y se recuerda el cumplimiento del Decreto 53/2012, de 6 de julio, sobre vigilancia sanitaria de consumo humano en las Illes Balears y el Real decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el cual se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.

Análisis técnico del expediente

1. Se presentan tres alternativas de proyecto, incluida la alternativa cero:

Alternativa 0. No realización del proyecto. No implica ningún impacto, evitaría consumo hídrico, energético y de territorio. No permite recuperar cultivos y edificaciones, ni desarrollo socioeconómico.

Alternativa 1. Rehabilitación de las edificaciones, ampliación y dotación de servicios por conversión en agroturismo. Sólo rehabilitarían edificaciones existentes y se haría una piscina. Se implantarían cultivos de viña, olivo, y plantas aromáticas.

Alternativa 2. Reforma integral de las edificaciones con una piscina de mayores dimensiones, con solárium, pista de tenis, demolición de dos edificaciones y sustitución por una nueva con un sótano con balneario. Reconversión de la boyera en habitaciones.

2. Las intervenciones en materia de patrimonio en relación con la Resolución 2018/1 del consejero ejecutivo del Departamento de Cultura y Educación del CIME, de día 12 de enero de 2018, que determina cambios en el proyecto ejecutivo incorporando una serie de observaciones parecen adecuadas desde el punto de la evaluación ambiental, y son sin duda un beneficio para la conservación del patrimonio, excepto si:

a. No se respetan las condiciones del punto 2 de la resolución citada:

Se replantearán las dimensiones de la terraza en el sur de la piscina y la demolición de la pared seca de la valla con el fin de no realizar movimientos de tierras en el entorno de protección del hipogeo TVE-07.

Se acerca la piscina al hipogeo y se provoca un movimiento de tierras mayor que el planteado inicialmente, más cerca del hipogeo que tiene la entrada en el sur de la piscina y un desarrollo hacia el norte. Es por eso que la piscina tendrá que mantener el proyecto original pero sin eliminar el margen sur del cerrado y concentrando el solárium alrededor inmediato sin dispersarlo por el resto del cerrado. A pesar de eso, se asegurará con un estudio geotécnico y/o geofísico de que el hipogeo no será afectado con la excavación del vaso de la piscina como se proyectaba inicialmente. Este estudio y sus conclusiones se tendrán que aportar al expediente. En caso de encontrar un sistema hipogeo, se tendrá que informar de la existencia potencial de un Hábitat de Interés Comunitario 8310 en el órgano ambiental y al servicio de Planificación de la CMAAP por mirar la necesidad de replantar la piscina.

b. El aparcamiento se muestra correcto en cuestión patrimonial. El aforo del aparcamiento, en cuestión de movilidad, se ajusta a los usuarios del establecimiento hotelero, que tendría que responder en 1 plaza por habitación, 21, más las plazas reservadas para discapacidades; en este caso, que se solicitan 30, no parece un empleo oneroso, aunque sería más eficiente si se vertebrara un sistema de lanzadera para los trabajadores. A pesar de todo, el último planteamiento presentado optimiza el consumo de territorio con el estacionamiento en batería y parece adecuado. Sería ideal si el espacio se aprovechara para instalación de placas fotovoltaicas para el abastecimiento de energía eléctrica del establecimiento.

El planteamiento de un nuevo camino para llegar al aparcamiento, de unos 500 m de largura y que sólo se detecta en un tercio de la longitud planteada a ortofotografías oficiales antiguas, es un consumo de territorio innecesario cuando ya existe un camino acondicionado que llega hasta las casas del lugar desde dos sentidos, y permite hacer una conexión con mucho menos impacto. Es por eso que este camino no es viable y la conexión con el aparcamiento se tiene que hacer abriendo portillos desde el punto más próximo del camino principal actual,



paralelo en las paredes de piedra seca, donde no parece que sea un impedimento, según el artículo 8.1.e de la Norma Territorial Transitoria de Menorca, aprobada el día 22 de diciembre de 2014 y publicada en el BOIB de 5 de enero de 2015.

Cualquier actuación por parte del promotor posterior a la resolución del CIME en materia de Patrimonio de 5 de enero de 2018, sea o no por condiciones de este informe, tendrá que estar avalada por un nuevo informe por parte del Departamento de Cultura y Educación del Consejo de Menorca.

3. En materia agraria:

- a. El proyecto hace un desarrollo agrario de la zona, dedicada en pastos o en barbecho actualmente, que parece adecuado. Su implantación gradual es al mismo tiempo un beneficio para la actividad socioeconómica, así como provechoso para las especies animales silvestres que tienen el desarrollo principal en el entorno agrícola. Los nuevos cultivos diversifican los ecotonos y por lo tanto ayudan a la existencia de una mayor riqueza biológica en un entorno fronterizo con áreas de relevancia ambiental de la red Naturaleza 2000.
- b. La actividad agraria no está en pleno funcionamiento, sino en su fase inicial. Se considera necesaria la implantación de esta actividad para llevar a término un agroturismo, sin la cual esta no tendría razón de ser. Es por eso que se espera la plena implantación y mantenimiento en los términos proyectados a lo largo del tiempo y no podrá disociarse el explotador agrario del hotelero. En caso contrario, el procedimiento administrativo actual carecería de sentido y no se ajustaría a la normativa.
- c. Ha documentado próximo a la zona —aunque no está garantizada su existencia actual— un nido de *Merops apiaster*, que podría verse beneficiado por la actividad melífera. Esta actividad podría contribuir al desarrollo de la especie, en clara regresión actualmente, pero que ya consideró la zona como adecuada.
- d. El proyecto ubica y determina el espacio de empleo de las nuevas construcciones agrícolas y los accesos, aunque no se encuentra la altura de las edificaciones y su impacto paisajístico. Los materiales utilizados y la tipología parecen adecuados, aunque los acabados tendrían que ser de tipología tradicional. El promotor explica y detalla, pero no justifica, la superficie a ocupar de las diversas edificaciones, y todo parece una petición por un planteamiento de máximos no confirmados; en definitiva, un empleo del territorio excesivo producido a causa de una terciarización de las edificaciones agrícolas ya existentes. Aunque se justifica técnicamente el cambio de uso de las edificaciones antiguas, y la incapacidad para utilizar alguna de estas en materia agrícola, el nuevo consumo de territorio parece desmesurado, en primer lugar, por un nivel de actividad potencial y todavía no alcanzado y, en segundo lugar, por la inclusión dentro de la edificación de superficies dedicadas a tareas no agrícolas que podrían llevarse a cabo en las casas ya existentes o centralizadas en el otro agroturismo coligado al proyecto y próximo a las casas Santa Ponça, con superficies similares evaluadas favorablemente, y evitar así un doble consumo innecesario.

Así pues, parece prescindible y no adecuado como uso agrario una oficina de 32 m², poco eficiente desde el punto de vista del consumo territorial proyectar una zona de circulación de 23 m² y una tienda de 73 m², que tal vez aprovecharía la oportunidad de negocio de la gente que pasa por el camino de Cavalls, pero que no es un uso agrícola sino comercial que tendría que permanecer en las casas ya existentes si se quiere llevar a cabo.

Si entre Santa Ponça i Torre Vella se llevan a cabo el tratamiento de aceite, miel, hierbas aromáticas y vino, no queda claro si el laboratorio también se utilizaría para el tratamiento de vino en el almacén de 500 m² de Santa Ponça, o si allí ya existe un laboratorio que permitiría ahorrar un mayor consumo de territorio y el empleo de 44 m² más.

En relación con los 70 m² para destilación de aromáticas, 95 m² para almazara, y 120 m² para almacén y transformación de miel, tal vez parecen sobredimensionadas, pero es difícil de determinar: tendrá que ser el órgano sustantivo quien determine la adecuación técnica y la escalabilidad de esta necesidad hacia el consumo de territorio deseado y valore la altura que se proyecte, en el momento de efectuar la autorización para la edificación. El objetivo es reducir el impacto paisajístico y el consumo de territorio al mínimo necesario y justificado.

En relación con los 75-100 m² planteados para albergar 2 tractores, un remolque, herramientas y taller, también parece sobredimensionado y un consumo de terreno excesivo, y vuelve a ser difícil de determinar su necesidad con tan poca información; tendrá que volver a ser el órgano sustantivo quien determine la adecuación técnica y la escalabilidad de esta necesidad hacia el consumo de territorio deseado y valore la altura que se proyecte, en el momento de efectuar la autorización para la edificación, con el fin de reducir el impacto paisajístico y el consumo de territorio al mínimo necesario y justificado.

4. Con relación a la ejecución de la construcción:

- a. Con relación al tratamiento de residuos de construcción y demolición, procedentes del vaso de la piscina y de las zanjas, el promotor aporta el contrato formalizado con la empresa Selecciones para su valorización, tratamiento que parece correcto desde el punto de vista ambiental.
- b. Las medidas previstas por el promotor de separación in situ durante la fase de ejecución de la obra parecen adecuadas.
- c. La ubicación de las zonas de encuentro de utensilios y materiales que el promotor plantea es adecuada.





d. Las actuaciones proyectadas para el cumplimiento del artículo 11 del Decreto 125/2007, de 5 de octubre, por las cuales se dictan normas sobre el uso del fuego y se regula el ejercicio de determinadas actividades susceptibles de incrementar el riesgo de incendio forestal, se harán con el principio de máxima preservación de la vegetación silvestre, y respetando al máximo posible su superficie volumen y estructura. La afección mediante desbroce a los HIC 5330 matorrales termomediterráneos y 9320 bosques de olea y ceratonia, tendrá que ser la mínima posible y se enmarcará dentro de la necesidad de limitar el riesgo de incendio forestal y con autorización e instrucciones de aprovechamiento forestal del Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo. Se tendrá en cuenta el artículo 46.3 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de patrimonio natural y de la biodiversidad.

e. El proyecto afecta a dos HIC y disminuye el espacio en una EIC, Testudo hermanni, por la aplicación del Decreto 125/2007, de 5 de octubre, por la cual se dictan normas sobre el uso del fuego y se regula el ejercicio de determinadas actividades susceptibles de incrementar el riesgo de incendio forestal, sin plantear ninguna medida compensatoria en este sentido, como establece el artículo 41.e de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. Es por eso que el promotor tendrá que cumplir con las medidas correctoras y compensatorias siguientes, de las cuales, incluidas en el PVA, tendrá que hacer seguimiento y tendrá que presentar al órgano ambiental una vez implementadas:

i. Como medida correctora tendrá que plantar en otra banda de la finca la superficie de HIC, perdida o rebajada, para cumplir con la franja de 25 m de protección contra incendios que exige el Decreto 125/2007, de 5 de octubre, además de añadir la cantidad de superficie perdida y afectada, se replantarán como mínimo el mismo número de pies eliminados en el resto de superficie clareada. El lugar a escoger será principalmente devora una zona de HIC del mismo tipo. La zona puede ser en proceso de consecución de las condiciones para este hábitat, o un terreno yermo.

ii. Como medida compensatoria por la afección al EIC tendrá que implantar a lo largo de toda la finca abrevaderos para la especie amenazada Testudo hermanni, en coordinación con el Servicio de Protección de Especies de la DG de Espacios Naturales y Biodiversidad. Tendrá que gestionarlos a lo largo del año, principalmente en la época de verano, más necesaria para la especie.

iii. Como medida compensatoria por la afección a los HIC, el promotor podrá escoger entre declarar la zona ZEPA existente a la finca como reserva especial de caza o instalar nidos para facilitar la nidificación de aves amenazadas Milvus milvus en el espacio Natura 2000 y Merops apiaster en toda la finca, en coordinación con el Servicio de Protección de Especies de la DG de Espacios Naturales y Biodiversidad.

f. Tanto en la ejecución del aprovechamiento forestal como en la construcción se tendrán que llevar a cabo las actuaciones de supervisión necesarias para evitar la afección sobre Testudo hermanni. Todas las planteadas por el promotor son adecuadas y necesarias.

g. El promotor presenta un cronograma de las obras de 18 meses que no está vinculado al periodo de nidificación de aves, pero expresa su deseo para realizar las actividades constructivas exteriores de los últimos seis meses fuera de la época de nidificación de aves. En esta época de nidificación, entre marzo y junio, ambos incluidos, tampoco se tendrán que llevar a cabo las dos primeras fases de demoliciones y estructura.

5. En relación con el desarrollo de la actividad turística:

a. La terciarización de antiguas edificaciones agrarias y las nuevas técnicas de explotación agrícolas implican nuevos consumo de territorio, aparcamientos, piscinas, nuevos caminos, nuevos almacenes, etc., que pueden mostrarse como necesarios, pero de aquí un tiempo muestran dimensiones desmesuradas y, en algún caso concreto, resultan peligrosas para el patrimonio ya existente si no se analizan con cuidado, escalabilidad y principalmente aprovechamiento de las edificaciones ya existentes.

b. El promotor informa asegurar el cumplimiento de las medidas tomadas que se ajustan al Real decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el cual se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano y del Decreto 53/2012, de 6 de julio, sobre vigilancia sanitaria de las aguas de consumo humano de las Illes Balears.

c. El proyecto plantea un sistema de recogida de residuos pero no desarrolla medidas de reducción y minimización. Las medidas por la recogida selectiva de residuos procedentes de la actividad hotelera tendrán que implantarse a todas las áreas del complejo hotelero: cocina, restauración, habitaciones, zonas comunes, así como a las zonas agrícolas. Además, se instalarán sistemas de reducción y compactación para evitar trayectos al punto verde de Alaior, y se contribuirá así a la reducción del impacto sobre el cambio climático.

d. Las medidas consideradas y establecidas para minimizar el consumo de agua en la actividad hotelera y en la actividad agrícola, así como para la sostenibilidad hídrica no parecen suficientes con un cálculo de consumo de 200 litros de agua por persona y día, comparado con la media de consumo para las Illes Balears del Instituto Nacional de Estadística, siempre inferior a 140 litros de agua por persona y día. Y aunque hay investigadores de la UIB que lo sitúan a 440 litros por persona y día por establecimientos hoteleros, la media que ofrece el INE quiere decir que hay actividades e instalaciones en estos establecimientos mejorables. Es por eso que se tendrán que instalar mecanismos de ahorro o cambiar formas de actuar para llegar a la media del consumo que publica el INE. Tanto a la planificación como a la instalación se tendrán que incorporar, si no se hace actualmente:

- Atomizador en grifos y ducha.
- Grifos con temporizador o electrónicos.
- Grifos termostáticos en la ducha y sistemas eco-stop.
- Cisternas con doble carga.



- Limitadores de caudal para máximo 2,5 kg/cm².
- Dispositivos antiescape.
- Se recomiendan duchas en lugar de bañeras, si es el caso.

e. Parece muy adecuada la reutilización de las aguas provenientes del sistema de depuración terciaria propuesto y el almacenamiento en depósitos por la utilización en riego. a Pesar de Todo, necesitará autorización de la DG de Recursos Hídricos. Las cañerías hacia los depósitos tendrán que ser soterradas. En cualquier caso, las tipologías de construcción de cualquier edificación relacionada y los acabados tendrán que ser tradicionales en la parte externa, sean o no soterrados.

f. En cuanto a las actuaciones proyectadas para maximizar la reducción del impacto sobre el cambio climático, con relación a lo que determina el artículo 35.c de la Ley 21/2013, de 21 de diciembre, de evaluación ambiental, no se proyectan el consumo energético, ni la huella ecológica. El promotor plantea el cumplimiento obligatorio del CTE DB-HE4 por implantación de captadores para el calentamiento de agua, pero no toma otras actuaciones de energías renovables por parte de las instalaciones y/o maquinaria. Tampoco se facilita a disposición en el terreno ni su impacto paisajístico. Es por eso que es necesario plantear estas condiciones:

- i. Se fomentará el consumo responsable de recursos eléctricos.
- ii. Se utilizarán bombillas LED y de bajo consumo.
- iii. Los electrodomésticos, tanto los de uso individual en las habitaciones o zonas comunes, como los industriales tendrán que ser de bajo consumo A+++.
- iv. Se tendrá que presentar en el órgano ambiental la certificación energética de los cada uno de los edificios ya existentes de como mínimo nivel A. Los nuevos edificios tendrán que tener un nivel A+.
- v. Los edificios tendrán que autoabastecerse de energía eléctrica en la medida en que sea posible con energías limpias. Con el objetivo de rebajar el consumo de territorio de las instalaciones de energía limpia se tendrán que maximizar el uso de la zona del aparcamiento y terrados con placas o tejas fotovoltaicas, las ventanas con vidrios fotovoltaicos y utilizar soluciones picoeólicas. Además, se hará un estudio para determinar la posibilidad de un autoabastecimiento completo con estas condiciones.
- vi. Las instalaciones de energías renovables independientes de las edificaciones tendrán que tener apantallamiento vegetal con especies autóctonas.

Conclusiones de la Declaración de impacto ambiental

Por todo el anterior, se propone formular la declaración de impacto ambiental favorable a la realización del proyecto de agroturismo en la finca Torre Vieja, en el término municipal de Alaior, promovido por HFB Torre Vieja SL, por el hecho de concluirse que previsiblemente no se producirán impactos adversos significativos, siempre que se cumplan las medidas incluidas en el EIA, especialmente el cumplimiento de los compromisos en materia agraria, y los condicionantes siguientes:

1. La piscina tendrá que mantener el proyecto original pero sin eliminar el margen sur del cerrado y concentrando el solárium alrededor inmediato sin dispersarlo por el resto del cerrado. A pesar de eso, se asegurará con un estudio geotécnico y/o geofísico de que el hipogeo no será afectado con la excavación del vaso de la piscina como se proyectaba inicialmente, este estudio y sus conclusiones se tendrán que aportar al expediente. En caso de encontrar un sistema hipogeo, se tendrá que informar de la potencial existencia de un Hábitat de Interés Comunitario 8310 en el órgano ambiental y al servicio de Planificación de la CMAAP por ver la necesidad de replantear la piscina.
2. La construcción de una parte del nuevo camino que va al aparcamiento no es viable ambientalmente y la conexión con el aparcamiento se tiene que hacer abriendo portillos desde el punto más próximo del camino principal actual, paralelo a las paredes de piedra.
3. Los materiales utilizados y la tipología para las nuevas edificaciones tendrán que ser de tipo tradicional.
4. El órgano sustantivo tendrá que determinar si el laboratorio puede ser reubicado a la futura edificación agraria de 500 m² del lugar de Santa Ponça (actividad coligada de los mismos promotores), ya informada favorablemente por la CMAIB. Asimismo, en el momento de autorizar las edificaciones tendrá que determinar la adecuación técnica y escalabilidad de la necesidad de la superficie planteada de 32 m² de oficina, 23 m² de zona de circulación, 53 m² de tienda, 70 m² para destilación de aromáticas, 90 m² para almazaea, 120 m² para almacén y transformación de miel, y de 75-100 m² para albergar 2 tractores, un remolque, herramientas y taller, desde el punto de vista de consumo de territorio y de impacto de la altura que se proyecte, reduciendo el impacto paisajístico y el consumo de territorio al mínimo necesario y justificado.
5. Cualquier actuación por parte del promotor posterior a la resolución del CIME en materia de Patrimonio de 5 de enero de 2018, sea o no por condiciones de este informe, tendrá que estar avalada por un informe nuevo por parte del Departamento de Cultura y Educación del Consell de Menorca.
6. La afección mediante desbroce a los HIC 5330 matorrales termomediterráneos y 9320 bosques de olea y ceratonia, tendrá que ser la mínima posible y se enmarcará dentro de la necesidad de limitar el riesgo de incendio forestal y con autorización e instrucciones de aprovechamiento forestal del Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo. Se tendrá en cuenta el artículo 46.3 de la Ley 42/2007, de





13 de diciembre, de patrimonio natural y de la biodiversidad.

7. El proyecto afecta a dos HIC y disminuye el espacio en una EIC, Testudo hermanni, por la aplicación del Decreto 125/2007, de 5 de octubre, por la cual se dictan normas sobre el uso del fuego y se regula el ejercicio de determinadas actividades susceptibles de incrementar el riesgo de incendio forestal, sin plantear ninguna medida compensatoria en este sentido, como establece el artículo 41.e de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. Es por eso que el promotor tendrá que cumplir con las medidas correctoras y compensatorias siguientes, de las cuales, incluidas en el PVA, tendrá que hacer seguimiento y tendrá que presentar al órgano ambiental una vez implementadas:

- i. Como medida correctora tendrá que plantar en otra banda de la finca la superficie de HIC, perdida o rebajada, para cumplir con la franja de 25 m de protección contra incendios que exige el Decreto 125/2007, de 5 de octubre, además de añadir la cantidad de superficie perdida y afectada, se replantarán como mínimo el mismo número de pies eliminados en el resto de superficie clareada. El lugar a escoger será principalmente devora una zona de HIC del mismo tipo. La zona puede ser en proceso de consecución de las condiciones para este hábitat, o un terreno yermo.
- ii. Como medida compensatoria por la afección al EIC tendrá que implantar a lo largo de toda la finca abrevaderos para la especie amenazada Testudo hermanni, en coordinación con el Servicio de Protección de Especies de la DG de Espacios Naturales y Biodiversidad. Tendrá que gestionarlos a lo largo del año, principalmente en la época de verano, más necesaria para la especie.
- iii. Como medida compensatoria por la afección a los HIC, el promotor podrá escoger entre declarar la zona ZEPA existente a la finca como reserva especial de caza o instalar nidos para facilitar la nidificación de aves amenazadas Milvus milvus en el espacio Natura 2000 y Merops apiaster en toda la finca, en coordinación con el Servicio de Protección de Especies de la DG de Espacios Naturales y Biodiversidad.

8. En época de nidificación de aves, entre marzo y junio, ambos incluidos, tampoco se tendrán que llevar a cabo las dos primeras fases de demoliciones y estructura.

9. Las medidas para la recogida selectiva de residuos procedentes de la actividad hotelera tendrán que implantarse a todas las áreas del complejo hotelero: cocina, restauración, habitaciones, zonas comunes, así como a las zonas agrícolas. Además se instalarán sistemas de reducción y compactación para evitar trayectos al punto verde de Alaior, y se contribuirá así a la reducción del impacto sobre el cambio climático.

10. Para cumplir la media de consumo para las Illes Balears del Instituto Nacional de Estadística, siempre inferior a 140 litros de agua, se tendrán que instalar mecanismos de ahorro o cambiar formas de actuación, tanto a la planificación como a la instalación se tendrán que incorporar, si no se hace actualmente:

- Atomizador en grifos y ducha.
- Grifos con temporizador o electrónicas.
- Grifos termostáticos en la ducha y sistemas eco-stop.
- Cisternas con doble carga.
- Limitadores de caudal para máximo 2,5 kg/cm².
- Dispositivos antiescape.
- Se recomiendan duchas en lugar de bañeras, si es el caso.

11. La reutilización de las aguas provenientes del sistema de depuración terciaria propuesto y el almacenamiento en depósitos por la utilización en riego necesitará autorización de la DG de Recursos Hídricos. Las cañerías hacia los depósitos tendrán que ser soterradas. Las tipologías de construcción de cualquier edificación relacionada y los materiales tendrán que ser tradicionales en la parte externa, sean o no soterrados.

12. En cuanto a las actuaciones proyectadas para maximizar la reducción del impacto sobre el cambio climático, en relación en lo que determina el artículo 35.c de la Ley 21/2013, de 21 de diciembre, de evaluación ambiental:

- i. Se fomentará el consumo responsable de recursos eléctricos.
- ii. Se utilizarán bombillas LED y de bajo consumo.
- iii. Los electrodomésticos, tanto los de uso individual en las habitaciones o zonas comunes, como los industriales tendrán que ser de bajo consumo A+++.
- iv. Los edificios tendrán que autoabastecerse de energía eléctrica en la medida en que sea posible con energías limpias. A tal efecto se tendrá que elaborar un estudio previo a la autorización. Con el objetivo de rebajar el consumo de territorio, que tendrá que ser mínimo en este sentido, se tendrá que maximizar el uso de la zona del aparcamiento y terrados con tejas o placas fotovoltaicas, las ventanas con vidrios fotovoltaicos y utilizar soluciones picoeólicas.
- v. Las instalaciones de energías renovables independientes de las edificaciones tendrán que tener apantallamiento vegetal con especies autóctonas.





Se acuerda que, si como consecuencia de la derogación definitiva de la derogación parcial de la NTT de Menorca (BOIB nº. 132, de 28 de octubre de 2017) o de los cambios de ubicación de las instalaciones antes mencionadas el proyecto se modificara, tendrá que pasar una nueva evaluación ambiental sólo si se producen las circunstancias previstas al artículo 14 de la Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluaciones ambientales.

Esta propuesta de día 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 obtención de la autorización. En concreto, no se ha entrado a valorar la necesidad o no de declaración de interés general del proyecto.

Palma, 6 de mayo de 2018

El presidente de la CMAIB,

Antoni Alorda Vilarrubias

