



G CONSELLERIA  
O MEDI AMBIENT  
I TERRITORI  
B COMISSIÓ BALEAR  
/ MEDI AMBIENT

Exp.: CMAIB 133a/2021

Document: Resolució

Òrgan substantiu: Consell Insular Menorca

Resol. Núm. 24/2022

## **Resolució del president de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears per la qual es formula l'informe d'impacte ambiental sobre el projecte d'agroturisme al lloc de Torralba Nou, polígon 14, parcel·la 40 en el TM d'Alaior (Menorca)**

Vist l'informe tècnic amb proposta de resolució de dia 8 d'abril de 2022, i d'acord amb l'article 10.1.a) del Decret 4/2018, de 23 de febrer, pel qual s'aproven l'organització, les funcions i el règim jurídic de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears (CMAIB) (BOIB núm. 26 de 27 de febrer de 2018),

### **RESOLC FORMULAR:**

**L'informe d'impacte ambiental sobre el projecte d'agroturisme al lloc de Torralba Nou, polígon 14, parcel·la 40 en el TM d'Alaior (Menorca) , en els termes següents:**

#### **1. Determinació de subjecció a avaluació ambiental i tramitació**

Segons s'estableix a la lletra a) del punt 2 de l'article 7 de la Llei 21/2013 són objecte d'una avaluació de l'impacte ambiental simplificada els projectes compresos a l'annex II. Entre el projectes inclosos a l'annex II, l'activitat projectada es pot incloure a lletra l) del grup 9 (altres projectes):

*- Urbanitzacions de vacances i instal·lacions hoteleres fora de sòl urbanitzat i construccions associades.*

Segons la lletra ñ) de la Part C d'especificacions relatives a les obres, instal·lacions o activitats compreses en els annexos I i II de l'annex VI, de la Llei 21/2013, s'entén per instal·lacions hoteleres «aquells allotjaments turístics habilitats per al públic».





Per una altra banda, d'acord amb el punt 2 de l'article 13 de la Decret Legislatiu 1/2020, 28 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears, han de ser objecte d'avaluació d'impacte ambiental simplificada els projectes inclosos en l'annex II de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, o en l'annex 2 d'aquesta llei. Entre els projectes inclosos a l'annex 2, l'agroturisme projectat s'inclou al punt 6 del grup 7 (altres projectes):

- Urbanitzacions de vacances i instal·lacions hoteleres fora d'àrees urbanes i construccions associades.

Per tant, el projecte s'ha de tramitar com a una Avaluació d'Impacte Ambiental Simplificada i seguir el procediment establert a la secció 2a del Capítol II d'avaluació d'impacte ambiental de projectes del Títol II d'avaluació ambiental de la Llei 21/2013. S'han de complir també les prescripcions de l'article 21 del Decret Legislatiu 1/2020, 28 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears que li siguin d'aplicació.

## 2. Descripció i ubicació del projecte

El projecte «Agroturisme menorquí Torralba Nou» redactat per l'arquitecte Francisco Gil Poyatos, amb visat pel COAIB núm. 12/01209/18 signada amb data 20 de setembre de 2018, s'ubica a la parcel·la 40 del polígon 12 del TM d'Alaior (Menorca). Segons les dades del cadastre, la superfície de la parcel·la és de 202.977 m<sup>2</sup>. Segons el projecte la superfície construïda actual és de 2.014,5 m<sup>2</sup>. La parcel·la està inscrita al Registre General d'Explotacions Agràries de Menorca (RIA) amb el núm. 20.741 des del 26 de octubre de 2021 amb categoria d'explotació agrària preferent amb una superfície útil de 18,28 Ha amb 1,03 UTA actualment. L'activitat agrícola que es desenvolupa és el cultiu d'oliveres i d'arbres fruiters, així com també la venda de la llenya resultant dels treballs del manteniment dels arbres. L'accés a la finca es realitza per mitjà del Camí de Torralba.

L'objecte del projecte és la reforma i l'ampliació de 4 de les edificacions preexistents a la parcel·la 40 juntament amb la construcció d'una piscina per al canvi d'ús a agroturisme.

Actualment, segons el projecte a la parcel·la hi ha els elements següents:

- Habitatge principal datat abans l'any 1956 amb 520,53 m<sup>2</sup>, distribuïts en una planta baixa de 333,56 m<sup>2</sup> i una primera planta de 186,97 m<sup>2</sup>.
- Annex de l'habitatge principal datada abans de l'any 1956 amb 2 altures (planta baixa de 104,68 m<sup>2</sup> i planta soterrada de 133,60 m<sup>2</sup>) amb usos complementaris a l'habitatge amb una cuina auxiliar, garatge de cotxos i serveis per al ramat, de 238,51 m<sup>2</sup> totals.
- Nau de ramat amb una suposada antiguitat aproximada a la de l'habitatge principal de 94,71 m<sup>2</sup>.
- Nau A datada abans de l'any 1984 amb ús de magatzem de 466 m<sup>2</sup>.
- Nau B datada abans de l'any 1984 amb ús de magatzem de la producció i de la maquinària agrícola de 276 m<sup>2</sup>.
- Nau C datada abans de l'any 1989 amb ús de magatzem de la producció i de la maquinària agrícola de 178 m<sup>2</sup>.





- Magatzems datats de 1984 m<sup>2</sup>, amb unes superfícies de 102,48 m<sup>2</sup>, 100,68 m<sup>2</sup> i 34 m<sup>2</sup> d'ús agrícola (magatzem de la producció i de la maquinària).
- Caseta d'eines datada abans de l'any 1956 de 37,22 m<sup>2</sup>.
- Conjunt d'edificacions de les quals no s'indiquen les seves superfícies atès que no es troben afectades pel projecte (annex secundari, nau per cotxeres en runes, soll, dues casetes derruïdes, una caseta d'un antic transformador i una construcció a la entrada de la finca fora d'ordenació urbanística).
- Tancament de la finca amb paret seca tradicional menorquina.
- 2 accessos a la finca.

Les actuacions previstes en el projecte són les següents:

- a) Reforma i ampliació de l'habitatge principal de 520,33 m<sup>2</sup> a 646,58 m<sup>2</sup>:
  - Planta baixa (reforma i ampliació): Hall principal, vestíbul, despatx, bany general, sala, 2 habitació amb vestidor i bany i 3 habitacions amb bany.
  - Primera planta (reforma): Vestíbul, 1 habitació amb vestidor i bany i 2 habitacions amb bany.
- b) Reforma de l'annex de l'habitatge principal:
  - Planta baixa: Sala comú, sala i 2 habitacions amb bany.
  - Planta soterrada: Menjador, cuina, 2 habitacions amb bany.
- c) Reforma la nau de ramat:
  - Planta baixa: 2 habitacions amb vestidor i bany.
- d) Reforma de la caseta d'eines:
  - Planta baixa: 1 habitació amb vestidor i bany.
- e) Construcció d'una piscina de menys de 100 m<sup>2</sup>.
- f) Instal·lació de 4 fosses sèptiques d'oxidació total de 6.000 litres, 5.000 litres, 1.000 litres i 500 litres de capacitat.
- g) Adequació de l'accés públic a la finca.
- h) Instal·lació de 9 col·lectors solars per a la producció d'aigua sanitària calenta a 60°C a les cobertes de les edificacions amb suport de caldera de biomassa.
- i) Instal·lació de dipòsits acumuladors d'aigua calenta de 60 litres, 150 litres, 350 litres i 550 litres.
- j) Es preveu una diversificació de l'activitat agrícola amb un augment d'UTA a 1,33 amb la venda de les olives per a la producció d'oli d'oliva, noves plantacions d'arbres fruiters, venda de les fruites, producció de confitures per a l'autoconsum de l'agroturisme, nous cultius d'hortalisses en un hort ecològic i hivernacle, cultius de farratges a la zona de plantació de les oliveres, tallers i tats per donar a conèixer les matèries primeres i productes locals (oli, confitures i derivats).

L'agroturisme disposarà d'un total de 15 unitats d'allotjament, amb 30 places turístiques.

El subministrament d'energia elèctrica serà a partir de connexió a la xarxa general de distribució elèctrica del nucli rural pròxim de l'Argentina.





Segons indica el projecte el subministrament d'aigua potable provindrà d'un pou existent a la parcel·la que es troba amb mal estat i que fins que s'autoritzi l'extracció d'aigua provisionalment el proveïment d'aigua es realitzarà mitjançant camions cisterna. No obstant això, d'acord amb el document ambiental aportat el subministrament d'aigua potable procedeix de la xarxa general de distribució que dona servei al nucli rural pròxim de l'Argentina.

Respecte a la recollida i tractament de les aigües residuals, es preveu la instal·lació de les 4 fosses sèptiques abans esmentades.

El pressupost del projecte és de 636.355,12 € i el seu termini d'execució és de 6 mesos.

### **3. Avaluació dels efectes previsibles**

Durant la fase d'obres de l'execució del projecte es produiran els impactes negatius següents: efectes sobre la qualitat atmosfèrica (emissió de pols, partícules, renous i gasos d'efecte hivernacle) per la mateixa obra i per la circulació de vehicles i maquinària de l'obra, efectes sobre el sòl pel moviments de terres i els riscos de contaminació del sòl per vessament accidental de substàncies contaminants, efectes sobre la hidrogeologia pel risc de contaminació dels aqüífers per vessament accidentals de substàncies contaminants i pel consum d'aigua per a l'obra, efectes sobre la generació de residus d'obra i demolició, efectes sobre la vegetació per la invasió del material d'obra, efectes sobre el comportament de la fauna pel renou de les obres i efectes sobre el paisatge rural per la presència de la maquinària i els aplecs de material d'obra.

Quant als impactes positius, es preveuen la creació d'ocupació, la rehabilitació de l'arquitectura tradicional de les edificacions i protecció de béns del patrimoni històric.

Durant la fase d'explotació es produiran els impactes negatius següents: efectes sobre la qualitat atmosfèrica (emissió de pols, partícules, renous i gasos d'efecte hivernacle), important consum de recursos (aigua de pou o de camions cisternes i d'energia) com a conseqüència de l'explotació de les 30 places turístiques superior a la capacitat de càrrega del medi al superar el límit legal de nombre de places turístiques, generació d'aigües residuals i residus, efectes sobre el comportament de la fauna a causa dels renous i la presència humana, efectes sobre la hidrogeologia i el sòl per l'ús de fertilitzants i adobs per a l'explotació agrària a una zona d'aigua contaminades per nitrats i amb un risc moderat de contaminació de l'aqüífer existent.

Quant als impactes positius, es preveuen la conservació de béns del patrimoni històric i manteniment del paisatge rural i efectes socioeconòmics com la creació d'ocupació, l'augment de l'activitat agrària i de la viabilitat econòmica de l'explotació agrària.

Atesa la naturalesa del projecte a desenvolupar es preveu que l'efecte global sobre el medi ambient sigui significatiu principalment per l'explotació de les 30 places turístiques, superior a la capacitat de càrrega del medi, al superar el límit legal de nombre de places turístiques que suposarà un augment important del consum de recursos naturals (aigua, principalment, i d'energia) i de generació d'aigües residuals i de residus.





#### 4. Consultes a les administracions públiques afectes i persones interessades

D'acord amb l'article 46 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, s'han realitzat consultes a les següents administracions previsiblement afectades per la realització del projecte:

- Servei de Protecció d'Espècies de la Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat.
- Servei de Gestió Forestal de la Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat.
- Servei d'Estudis i Planificació i Servei d'Aigües Subterrànies, Servei de Gestió del Domini Públic Hidràulic i Servei d'Aigües Subterrànies de la Direcció General de Recursos Hídrics.
- Direcció Insular de Cultura i Patrimoni del Departament de Cultura, Educació, Joventut i Esports del Consell Insular de Menorca.
- Direcció Insular de Mobilitat del Departament de Mobilitat del Consell Insular de Menorca.
- Àrea d'Agricultura de la Direcció Insular d'Economia del Departament d'Economia i Territori del Consell Insular de Menorca.
- Ajuntament d'Alaior.

A dia d'avui dins l'expedient consten els informes de la Direcció Insular de Mobilitat del Departament de Mobilitat del Consell Insular de Menorca, Servei de Protecció d'Espècies de la Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat, Servei d'Ordenació Turística del Consell Insular de Menorca sol·licitat per l'òrgan substantiu, Servei d'Aigües Subterrànies de la Direcció de Recursos Hídrics, Servei d'Estudis i Planificació de la Direcció de Recursos Hídrics, del Servei de Gestió Forestal i Protecció de Sòl de la Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat, la Direcció Insular de Cultura i Patrimoni del Departament de Cultura, Educació, Joventut i Esports del Consell Insular de Menorca i l'Àrea d'Agricultura del Departament d'Economia i Territori del Consell Insular de Menorca.

En data 23 de desembre de 2021, la Direcció Insular de Mobilitat del Departament de Mobilitat del Consell Insular de Menorca va informar el següent:

- *El projecte no afecta a cap zona de domini públic, protecció ni reserva de carretera de titularitat del Consell Insular de Menorca.*

En data 28 de desembre de 2021, el Servei de Protecció d'Espècies de la Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat va informar el següent:

*Conclusions*

*Per tot això, inform favorablement sobre el projecte d'agroturisme al lloc de Torralba Nou, polígon 14, parcel·la 40 del TM d'Alaior amb el condicionant d'aplicar les mesures preventives específiques per tal d'evitar possibles efectes sobre la tortuga mediterrània.*

En data 2 de febrer de 2022, el Servei d'Ordenació Turística del Consell Insular de Menorca va informar el següent:

*Conclusió*

*Atès tot l'exposat, s'emet informe desfavorable sobre la viabilitat tècnica en relació a la normativa turística del projecte ja que el projecte no compleix amb la limitació del nombre màxim de places d'allotjament destinades al públic establerta a l'article 3.5 del Decret 39/2015,*





*de 22 de maig, pel qual es fixen els principis generals de les activitats agroturístiques en explotacions agràries preferents de les Illes Balears.*

En data 4 de febrer de 2022, el Servei d'Aigües Subterrànies de la Direcció de Recursos Hídrics va informar el següent:

*No es preveuen afeccions a les aigües subterrànies d'acord amb les previsions de l'estudi ambiental.*

*No obstant això, no serà possible el subministrament d'aigua per a l'activitat d'agroturisme a través del pou de la finca atès que es troba en mal estat quantitatiu.*

En data 15 de febrer de 2022, el Servei d'Estudis i Planificació de la Direcció de Recursos Hídrics va informar el següent:

#### *Conclusions*

*Per tot això, sobre el document «Proyecto de Implantación de Agroturismo en el predio agrícola de Torralba Nou» situat al polígon 14, parcel·la 40 del TM d'Alaior, es requereix la documentació següent:*

- Aclarir la procedència de l'aigua amb la que s'abastirà l'agroturisme i l'explotació agrària.*
- Càlcul de necessitats hídriques i la seva procedència*
- Ocupació màxima prevista d'agroturisme.*
- Detallar la recollida, emmagatzematge i posterior reutilització de les aigües de pluja de l'habitatge atès que és d'obligat compliment l'article 60 del Pla Hidrològic de les Illes Balears (PHIB).*
- Detallar les tècniques de drenatge sostenible que s'adoptaran per permetre la infiltració natural d'aigües pluvials a l'aparcament d'acord l'article 60.8 del PHIB.*

En data 24 de febrer de 2022, el Servei de Gestió Forestal i Protecció de Sòl de la Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat va informar el següent:

#### *Conclusions*

*Ateses les característiques de l'entorn i del projecte, s'informa favorablement del mateix respecte al risc d'incendi forestal i gestió forestal, sempre que en el projecte i en la seva normativa, es considerin, a més dels inclosos en la documentació aportada una sèrie de condicions en relació amb la gestió forestal i el risc d'incendis forestals*

En data 28 de febrer de 2022, la Direcció de Insular de Cultura i Patrimoni del Departament de Cultura, Educació, Joventut i Esports del Consell Insular de Menorca va informar el següent:

#### *Conclusió*

*Atès tot l'exposat, recoman emetre les consideracions exposades en aquest informe les quals són les següents:*

- Respectar els elements arquitectònics i etnològics (voltes de marès, arc, forn de pa, cisternes) de la casa del lloc i del bouer antic protegits com a béns integrants del patrimoni històric, sense cap especificació normativa atès que no consten en el Catàleg municipal de protecció.*
- Respectar els trets tipològics de les edificacions del bouer amb cisterna situar a l'est de les cases i les naus del polvorí a la seva futura rehabilitació atès que són elements del patrimoni històric.*





En data 7 d'abril de 2022, l'Àrea d'Agricultura del Departament d'Economia i Territori del Consell Insular de Menorca va informar el següent:

*Per tot l'anterior, aquest Servei d'Agricultura informa favorablement a la declaració d'interès general per al projecte d'agroturisme a la finca Torralba Nou, polígon 40 parcel·la 14 del TM d'Alaior, amb les següents condicions:*

*- En nombre màxim de places d'allotjament turístic ha de ser de 24 d'acord l'article 3.5 del decret 39/2015, de 22 de maig, pel qual es fixen els principis generals de les activitats agroturístiques en explotacions agràries preferents de les Illes Balears.*

*- Els edificis que desenvolupen l'activitat d'agroturisme no es poden ampliar, d'acord l'article 96.1 de la Llei 3/2019, de 31 de gener, d'Agrària de les Illes Balears.*

*- S'ha de garantir que la finca compta amb els recursos hídrics suficients per desenvolupar l'activitat agrària i la complementària, mitjançant un càlcul de necessitats i l'autorització (d'ús i volum màxim anual) del Servei d'Aigües Subterrànies de la Direcció General de Recursos Hídrics de la CAIB.*

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

D'acord al que preveu l'article 47.5 de la Llei 21/2013, per tal de determinar si un projecte s'ha de subjectar a Avaluació d'Impacte Ambiental Ordinària s'han de tenir en compte els criteris descrits a l'Annex III que es detallen i avaluen a continuació:

1. Característiques del projecte: L'objecte del projecte és la reforma i l'ampliació de 4 de les edificacions preexistents (3 edificacions amb una antiguitat d'abans de l'1 de 1956 i una altra amb una antiguitat entre l'any 1984 i 1989) a la parcel·la 40 del polígon 40 juntament amb la construcció d'una piscina de menys de 100 m<sup>2</sup> per al canvi d'ús a agroturisme amb 15 unitats d'allotjament turístic i 30 places turístiques. Segons el projecte la superfície construïda actual és de 2.014,5 m<sup>2</sup>. La parcel·la està inscrita al Registre General d'Explotacions Agràries de Menorca (RIA) amb el núm. 20.741 des del 26 de octubre de 2021 amb categoria d'explotació agrària preferent amb una superfície útil de 18,28 Ha amb 1,03 UTA actualment. L'activitat agrícola que es desenvolupa és el cultiu d'oliveres i d'arbres fruiters, així com també la venda de la llenya resultant dels treballs del manteniment dels arbres. El projecte també preveu una diversificació de l'activitat agrícola amb un augment d'UTA a 1,33 amb la venda de les olives per a la producció d'oli d'oliva, noves plantacions d'arbres fruiters, venda de les fruites, producció de confitures per a l'autoconsum de l'agroturisme, nous cultius d'hortalisses en un hort ecològic i hivernacle, cultius de farratges a la zona de plantació de les oliveres, tallers i tats per donar a conèixer les matèries primeres i productes locals (oli, confitures i derivats).

2. Ubicació del projecte: 1. Segons el Pla Territorial Insular de Menorca (PTIME), la finca s'ubica a sòl rústic comú (SRC) en Àrea d'Interès Agrari (AIA). La finca és troba a uns 3 Km del nucli urbà d'Alaior i a 800 m del nucli urbà de l'Argentina.

Respecte a les aigües superficials, d'acord amb les dades de la IDEIB, a 70 m al sud de l'habitatge principal hi ha el torrent Canaló de Son Xenxo que discorre d'est a oest i de l'oest al sud de la





finca. També hi ha un tàlveg a l'est que travessa zones conreades. A 500 m de l'habitatge principal al sud-oest hi ha la presència d'una plana geomorfològica d'inundació (ID 175) que ocupa 2.400 m<sup>2</sup> de la finca.

Quan a les aigües subterrànies, la finca es troba sobre la massa d'aigua subterrània 1901M1 «Maó», la qual és un aqüífer poc profund que es troba en bon estat químic però en mal estat quantitatiu amb presència de substàncies prioritàries. És una zona vulnerable a la contaminació per nitrats i amb un nivell de vulnerabilitat a la contaminació d'aqüífers moderat que no es troba afectada per cap perímetre de restriccions de pous de proveïment urbà. A la finca hi ha un pou està fora d'ús (AS\_13248\_Vigent) segons les dades de la IDEIB.

Pel que fa a la vegetació existent, és una zona agroforestal amb extensions de cultiu en actiu d'oliveres i arbres fruiters intercalades amb boscarrons d'ullastre (*Olea europea* var. *sylvestris*) i puntualment pi blanc (*Pinus halepensis*) i alzina (*Quercus ilex*). El sotabosc es troba format per principalment per mata (*Pistacia lentiscus*).

Segons les quadrícules 1x1 amb els codis 7419 i 7429 del Bioatles de la IDEIB que ocupen la totalitat de la superfície de la parcel·la consta la presència de les espècies catalogades següents:

- Tortuga mediterrània (*Testudo hermanni*), la qual està inclosa dins el Llistat d'Espècies Silvestres en Règim de Protecció Especial i del Catàleg Espanyol d'Espècies (Reial decret 139/2011, de 4 de febrer), així com també en els annexos II i IV de la Directiva Hàbitats i en l'annex II del Conveni de Berna.

- Surera (*Quercus suber*), la qual està inclosa al Catàleg Balear d'Espècies Amenaçades i d'Especial Protecció (Decret 75/2005, de 8 de juliol).

Respecte a la presència d'Hàbitats d'Interès Comunitari (HIC) i d'espais de rellevància ambiental, a la parcel·la no se'n identifiquen. No obstant això a l'oest de la finca, a uns 1,4 km, hi ha el lloc d'interès comunitari (LIC) i Zona d'Especial Protecció per a les aus (ZEPA) ES0000237 Des Canutells a Llucalari.

Segons el PTIME, la parcel·la està afectada per: una APR d'inundacions a l'àrea coincident amb la plana geomorfològica d'inundació abans esmentada i una APR d'erosió mitjana a la zona oest de la parcel·la que no afectaria al conjunt de les edificacions.

Segons el IV Pla de Defensa contra Incendis Forestal de les Illes Balears, la parcel·la es troba en una zona d'alt risc (ZAR) d'incendi de nivell molt alt.

La parcel·la forma part de la Unitat del Paisatge UP- 20 Planícies del Migjorn d'Alaior i Maó.

Els Béns integrants del Patrimoni Històric que es troben a la parcel·la són els següents:

- A l'habitatge principal i a l'annex de l'habitatge principal: voltes i arcs de marès, forn de pa i cisterna.

- A la parcel·la fora de l'àmbit del projecte: un bouer situat al sud-est de les cases amb teulada caiguda, amb cisterna i abeuradors. Amb façana sud amb 3 portes d'arc i la paret nord de





pedra en sec; i naus del polvorí que són 2 construccions d'altura considerable amb coberta subjectada amb cavalls de fusta separades per un mur trapezoïdal de grans dimensions.

L'entorn de protecció del poblat talaiòtic de Torralba d'en Salort queda fora del lloc de Torralba Nou.

### 3. Característiques del potencial impacte:

Durant la fase d'obres de l'execució del projecte es produiran els impactes negatius següents: efectes sobre la qualitat atmosfèrica (emissió de pols, partícules, renous i gasos d'efecte hivernacle) per la mateixa obra i per la circulació de vehicles i maquinària de l'obra, efectes sobre el sòl pel moviments de terres i els riscos de contaminació del sòl per vessament accidental de substàncies contaminants, efectes sobre la hidrogeologia pel risc de contaminació dels aqüífers per vessament accidentals de substàncies contaminants i pel consum d'aigua per a l'obra, efectes sobre la generació de residus d'obra i demolició, efectes sobre la vegetació per la invasió del material d'obra, efectes sobre el comportament de la fauna pel renou de les obres i efectes sobre el paisatge rural per la presència de la maquinària i els aplecs de material d'obra.

Durant la fase d'explotació es produiran els impactes negatius següents: efectes sobre la qualitat atmosfèrica (emissió de pols, partícules, renous i gasos d'efecte hivernacle), important consum de recursos (aigua de pou o de camions cisternes i d'energia) com a conseqüència de l'explotació de les 30 places turístiques superior a la capacitat de càrrega del medi al superar el límit legal de nombre de places turístiques, generació d'aigües residuals i residus, efectes sobre el comportament de la fauna a causa dels renous i la presència humana, efectes sobre la hidrogeologia i el sòl per l'ús de fertilitzants i adobs per a l'explotació agrària a una zona d'aigua contaminades per nitrats i amb un risc moderat de contaminació de l'aqüífer existent.

Atesa la naturalesa del projecte a desenvolupar es preveu que l'efecte global sobre el medi ambient sigui significatiu principalment per l'explotació de les 30 places turístiques, superior a la capacitat de càrrega del medi, al superar el límit legal de nombre de places turístiques, que suposarà un augment important del consum de recursos naturals (aigua, principalment, i d'energia) i de generació d'aigües residuals i de residus. Així mateix, la impossibilitat d'autorització per a l'aprofitament de l'aigua del pou atès el mal estat quantitatiu de l'aqüífer 1901M1 «Maó», d'acord l'article 129 del PHIB, per dur a terme tant l'activitat agrària prevista al projecte com l'activitat d'agroturisme condiciona la seva viabilitat ja que l'ús de l'aigua potable de camió cisterna només es contemplava com mesura provisional a l'espera d'aquesta autorització.

S'hauria de replantejar el projecte respecte a:

- La capacitat d'unitats d'allotjament turístic, la qual ha de ser, com a màxim, de 24 places turístiques d'acord amb l'article 3.5 el decret 39/2015, de 22 de maig, pel qual es fixen els principis generals de les activitats agroturístiques en explotacions agràries preferents de les Illes Balears.





- L'alternativa permanent d'obtenció de l'aigua de consum humà i de reguiu atès el mal estat de l'aquífer.

- Augmentar l'obtenció de l'energia per al consum elèctric mitjançant generació renovable d'autoconsum fotovoltaica que suposi, com a mínim, un 20% del subministrament global de les edificacions d'acord amb l'article 35.5.a) de la NTT encara en vigor.

El present informe d'impacte ambiental només es pot resoldre en el sentit de subjectar el projecte a avaluació ambiental ordinària. No obstant això, cal incidir que d'acord amb l'informe del Servei d'Ordenació Turística del Consell de Menorca el projecte no compleix amb la limitació del nombre màxim de 24 places d'allotjament destinades al públic establerta a l'article 3.5 del Decret 39/2015 per la qual cosa si el futur projecte mantén les 30 places turístiques derivaria en la inviabilitat jurídica del projecte.

### **Conclusions de l'informe d'impacte ambiental**

**Primer:** Subjectar a avaluació d'impacte ambiental ordinària el projecte «Agroturisme menorquí Torralba Nou» redactat per l'arquitecte Francisco Gil Poyatos, amb visat pel COAIB núm. 12/01209/18 signada amb data 20 de setembre de 2018, s'ubica a la parcel·la 40 del polígon 12 del TM d'Alaior (Menorca) a partir de la informació aportada en el document ambiental redactat per l'arquitecte Francisco Gil Poyatos, en data setembre de 2018 i d'acord amb els criteris de l'annex III de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.

L'estudi d'impacte ambiental (EIA) contindrà, com a mínim, el que estableix l'article 35 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, en els termes desenvolupats a l'annex VI, ambdós modificats per la Llei estatal 9/18, així com les prescripcions de l'article 21 del Decret Legislatiu 1/2020, 28 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears. S'hauran d'incloure els aspectes mencionats al present informe, que servirà com a document d'abast de l'EIA, i els indicats als informes rebuts de les administracions afectades.

L'EIA ha d'incloure, d'acord amb l'article 21.2 del Decret Legislatiu 1/2020, un annex d'incidència paisatgística que identifiqui el paisatge afectat pel projecte, els efectes del seu desenvolupament i, si escau, les mesures protectores, correctores o compensatòries. Així com també un annex consistent en un estudi sobre l'impacte directe i induït sobre el consum energètic, punta de demanda i les emissions de gasos d'efecte hivernacle, i també la vulnerabilitat davant el canvi climàtic.

Tal com s'estipula a l'annex VI. Estudi d'impacte ambiental i criteris tècnics de la Llei 21/13 modificada, es realitzarà un examen multicriteri de les diferents alternatives que resultin ambientalment més adequades, inclosa l'alternativa zero o de no actuació, i que siguin tècnicament viables. Es justificarà la solució proposada en funció de diversos criteris: econòmic, funcional, entre els quals hi ha l'ambiental.





Les alternatives han de ser raonables i tècnicament i ambientalment viables. S'ha d'incloure, per a cada alternativa examinada, la identificació, quantificació i valoració dels efectes significatius previsibles de les activitats projectades sobre la població, la salut humana, la flora, la fauna, la biodiversitat, la geodiversitat, el sòl, el subsòl, l'aire, l'aigua, els factors climàtics, el canvi climàtic, el paisatge, els béns materials, inclòs el patrimoni cultural, i la interacció entre tots els factors esmentats, durant les fases d'execució, explotació i, si s'escau, durant la demolició o l'abandonament del projecte.

S'hauran d'incloure, al pressupost del projecte i l'EIA, les partides mediambientals de les mesures a aplicar i el seguiment ambiental. Si el nou projecte que s'hagi de presentar supera el milió d'euros, es designarà un auditor ambiental.

A més, a l'EIA s'hauran de tenir en compte les consideracions següents:

1. D'acord amb l'informe del Servei d'Agricultura del Departament d'Economia i Territori del Consell Insular de Menorca:

- El nombre màxim de places d'allotjament turístic ha de ser de 24 places d'acord amb l'article 3.5 del Decret 39/2015, de maig de 22, pel qual es fixen els principis generals de les activitats agroturístiques en explotacions agràries preferents de les Illes Balears.

- Els edificis que desenvolupen l'activitat d'agroturisme no es poden ampliar d'acord amb l'article 96.1 de la Llei 3/2019, de 31 de gener, Agrària de les Illes Balears.

2. S'ha d'avaluar si el consum de recursos naturals a la fase d'obres i d'explotació de l'agroturisme és compatible amb el projecte presentat.

3. Respecte als recursos energètics:

- S'ha d'augmentar l'obtenció de l'energia per al consum elèctric mitjançant generació renovable d'autoconsum fotovoltaica que suposi, com a mínim, un 20% del subministrament global de les edificacions d'acord amb l'article 35.5.a) de la NTT encara en vigor.

- S'han de realitzar càlculs estimatoris de consum d'energia elèctrica. S'han d'adoptar més mesures d'estalvi energètic com per exemple, enllumenat interior i exterior de baix consum.

4. Pel que fa als recursos hídrics:

- Aclarir la procedència de l'aigua amb la que s'abastirà l'agroturisme i l'explotació agrària.
- S'ha de realitzar un estudi d'alternatives per a l'obtenció de l'aigua de consum humà i de reguiu, atès el mal estat de l'aqüífer. En el cas que l'alternativa per a l'aigua potable de l'agroturisme sigui el subministrament a partir camions cisterna s'haurà de realitzar un càlcul dels volums d'aigua necessaris dels camions cisterna per abastir l'activitat de l'agroturisme proposats i el nombre de camions necessaris per dur a terme aquest abastiment i avaluar el seu impacte ambiental. Respecte als nous cultius, s'haurà de calcular els volums de consum d'aigua estimats per cada cultiu que es prevegi sembrar i s'haurà de presentar alguna alternativa de recurs hídric per assegurar la viabilitat d'aquests cultius.

- Per fer realitzar una anàlisi estimativa de l'impacte del projecte sobre els recursos hídrics de la zona on es projecta l'agroturisme, s'haurà realitzar el càlcul de necessitats hídriques





(consum màxim anual previst) i justificar la procedència del volum d'aigua anteriorment calculat (pous legalitzats, aljubs d'emmagatzematge d'aigua de pluja a les teulades dels edificis). També, s'haurà d'indicar l'ocupació màxima prevista (habitants equivalents segons les places turístiques que se disposin, on s'han d'afegir els treballadors residents i no residents, si n'hi ha, de l'agroturisme).

- S'han d'incloure mesures d'estalvi de consum d'aigua d'acord amb el punt 2 de l'article 61 del Pla Hidrològic de les Illes Balears (PHIB).

- S'haurà de detallar la recollida, emmagatzematge (distribució dels aljubs i els seus volums) i posterior utilització de les aigües de pluja de les edificacions de l'agroturisme d'obligat compliment al sol rústic d'acord amb l'article 60 del PHIB.

- Respecte als sistemes de depuració autònoms, s'ha d'indicar tipus de sistema d'evacuació dels efluent resultants del tractament a les fosses sèptiques. Aquests sistemes de depuració autònoms s'hauran d'adaptar a l'establert l'article 80 del PHIB. S'hauran de calcular els habitants equivalents corresponents per cada fossa sèptica per determinar la superfície de la zona verda d'evacuació. S'haurà de calcular la producció estimada de aigües residuals com a conseqüència de l'activitat de l'agroturisme.

5. S'han d'esmenar o aclarir les deficiències detectades al document ambiental:

a) No es preveu cap aparcament als plànols del projecte ni al document ambiental. S'ha d'indicar si es reservarà algun espai de l'agroturisme per habilitar un aparcament i s'ha d'incloure dins els plànols del projecte. S'haurà d'indicar el nombre de places d'aparcament. S'haurà de tenir en compte l'article 60.8 del PHIB, per la qual cosa s'haurà de detallar les tècniques de drenatge sostenible que s'adoptaran per a permetre la infiltració natural de les aigües pluvials a l'aparcament que es prevegi. Així mateix, s'haurà de tenir en compte que d'acord amb la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica, en els pròxims anys el 100% dels vehicles de lloguer hauran de ser elèctrics, per tant, s'haurà d'instal·lar almenys un punt de càrrega elèctrica per a cotxes elèctrics.

b) S'haurà d'indicar en un plànol els nous cultius proposats sobre la parcel·la per si afecten boscarrons d'ullastre (*Olea europea var. sylvestris*).

c) S'hauran de presentar mesures preventives i correctores en la fase d'explotació per reduir les emissions de gasos efecte hivernacle.

d) S'ha de fer una anàlisi paisatgística més acurada i analitzant la qualitat i la fragilitat del paisatge, així mateix s'haurà d'adjuntar fotografies de totes les edificacions afectades per al projecte així com de la zona on es preveu ubicar la piscina, i el probable aparcament i que no s'ha tengut en compte en el document ambiental.

e) Respecte a l'anàlisi d'impactes ambientals, s'haurà de fer una valoració objectiva dels impactes ambientals on s'utilitzi alguna tècnica o mètode quantitatiu o semiquantitatiu de valoració dels impactes ambiental i matriu d'identificació dels impactes ambientals. Així mateix, s'han de definir els llindars que permeten identificar si l'impacte ambiental és compatible, moderat, sever o crític i valorar la fase de desmantellament.





f) S'han d'aportar més mesures preventives i correctores a la fase d'explotació, atès que amb les presentades no es cobreixen tots els impactes que pot provocar l'activitat d'agroturisme en la seva fase d'explotació. S'ha d'aclarir la presència d'ases a la finca com a mesura preventiva que indica el document. Totes les mesures preventives, correctores i compensatòries haurien de figurar al document ambiental i no al projecte.

g) El PVA és generalista, s'hauran d'ajustar i concretar els objectius i els indicadors presentats; els valors llindars que haurien de ser, preferentment, numèrics per analitzar objectivament el seguiment ambiental; el moment de l'anàlisi i les mesures proposades. Totes les mesures ambientals presentades s'han d'incorporar al PVA per al seu seguiment. S'hauran d'incloure les actuacions que es duran a terme en el cas que les mesures proposades no obtinguin el resultat desitjat. El PVA haurà d'incorporar aquestes consideracions.

D'acord amb l'article 36 de la Llei 21/2013 l'òrgan substantiu sotmetrà el projecte i l'estudi d'impacte ambiental a informació pública durant un termini no inferior a trenta dies, mitjançant la publicació al BOIB i si escau a la seva seu electrònica. En l'anunci de l'inici de la informació pública, l'òrgan substantiu, inclourà un resum del procediment d'autorització del projecte amb la informació mínima que assenyala l'art. 36.2 de la Llei 21/2013.

A més, tal com es preveu a l'article 37 de la Llei 21/2013, simultàniament al tràmit d'informació pública, l'òrgan substantiu consultarà a les administracions públiques afectades i a les persones interessades. Es considera que s'han de realitzar les consultes següents:

- Servei de Protecció d'Espècies de la Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat.
- Servei de Gestió Forestal de la Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat.
- Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera de la Direcció General d'Energia i Canvi Climàtic de la Conselleria de Transició Energètica, Sectors Productius i Memòria Democràtica.
- Servei d'Estudis i Planificació i Servei d'Aigües Subterrànies, Servei de Gestió del Domini Públic Hidràulic i Servei d'Aigües Subterrànies de la Direcció General de Recursos Hídrics.
- Direcció Insular de Cultura i Patrimoni del Departament de Cultura, Educació, Joventut i Esports del Consell Insular de Menorca.
- Direcció Insular de Mobilitat del Departament de Mobilitat del Consell Insular de Menorca.
- Àrea d'Agricultura de la Direcció Insular d'Economia del Departament d'Economia i Territori del Consell Insular de Menorca.
- Direcció Insular d'Ordenació Turística del Departament d'Economia i Territori del Consell Insular de Menorca.
- Ajuntament d'Alaior.
- GOB Menorca
- Terra ferida.
- Amics de la Terra.

El present informe d'impacte ambiental només es pot resoldre en el sentit de subjectar el projecte a avaluació ambiental ordinària. No obstant això, cal incidir que d'acord amb els





informes del Servei d'Ordenació Turística del Consell Insular de Menorca i del Servei d'Agricultura del Consell Insular de Menorca el projecte no compleix amb la limitació del nombre màxim de 24 places d'allotjament destinades al públic establerta a l'article 3.5 del Decret 39/2015 per la qual cosa si el futur projecte mantén les 30 places turístiques derivaria en la inviabilitat jurídica del projecte.

**Segon.** El present informe ambiental, que actua com a document d'abast, es publicarà al Butlletí Oficial de les Illes Balears (BOIB) i a la seu electrònica de la CMAIB, d'acord amb el que disposa l'article 47.3 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental. A més, es donarà compte al Ple de la CMAIB i al subcomitè tècnic d'Avaluació d'Impacte Ambiental (AIA).

**Tercer.** L'informe d'impacte ambiental no ha de ser objecte de cap recurs, sense perjudici dels que, si s'escau, siguin procedents en la via administrativa o judicial davant de l'acte, si s'escau, d'autorització del projecte, d'acord amb el que disposa l'article 47.5 de la Llei 21/2013.

El president de la CMAIB

Antoni Alorda Vilarrubias

<https://vd.caib.es/1649673141305-420606411-483083446058649819>

