



## Secció III. Altres disposicions i actes administratius

### ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AGRICULTURA I PESCA

**11499**

*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 "per a la reconversió d'habitatge i edificis agrícoles en hotel rural incloent ampliació dels mateixos i construcció de piscina al lloc de Son Vell" polígon 10 parcel·les 26 i 29 en el terme municipal de Ciutadella promogut per Moreno Manso SL. (169a/17)*

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

#### RESOLC FORMULAR:

L'informe d'impacte ambiental, sobre el projecte de reconversió d'habitatge i edificis agrícoles en hotel rural, incloent ampliació dels mateixos, i construcció de piscina al lloc de Son Vell" polígon 10 parcel·les 26 i 29 en el terme municipal de Ciutadella promogut per Moreno Manso SL, en els termes següents:

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

El projecte es troba inclòs a l'annex II, grup 7, punt 6: urbanitzacions de vacances i instal·lacions hoteleres fora d'àrees urbanes i construccions associades, de la Llei 12/2016, de 17 d'agost d'avaluació ambiental de les Illes Balears. Per la qual cosa se tramita segons el que preveu l'article 14, en el punt 2, on estableix que seran objecte d'avaluació ambiental simplificada els projectes inclosos al esmentat annex.

A més, d'acord al que preveu l'article 47.5 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, 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 establerts a l'Annex III, característiques i ubicació del projecte, així com les característiques del potencial impacte.

#### 2. Descripció i ubicació del projecte

L'objecte del projecte consisteix en obres de reforma i rehabilitació d'un conjunt de 16 edificacions existents en el lloc de Son Vell per reconvertir-les i destinar-les a hotel rural, instal·lació de nous serveis a les parcel·les 26 i 29 del polígon 10 de 134,98 ha de superfície en el TM de Ciutadella. D'aquestes, 12 seran reformades les 4 restants seran demolides.

La superfície de les edificacions actuals és de 3.451,47 m<sup>2</sup> que, amb els 1.056,18 m<sup>2</sup> de les ampliacions projectades serà de 4.506,43 m<sup>2</sup>. Això suposa una capacitat d'allotjament de 142 places distribuïdes en 71 habitacions dobles i 1 individual.

El projecte suposa la desaparició per canvi d'ús de les edificacions agrícola - ramaderes del lloc.

#### 3. Consultes a les administracions públiques afectades i persones interessades

S'ha consultat a les administracions públiques següents:

- Departament de Medi Ambient, Agricultura i Pesca, CIME
- Servei de Patrimoni Històric, CIME.
- Departament de Medi Ambient, Agricultura i Pesca del CIME
- Departament de Cultura i Patrimoni del CIME de data 09/10/2017
- A l'informe de data 18/12/2017 del Departament de Medi Ambient, Agricultura i Pesca, CIME exposa el següent:
  - que l'informe favorable emès per aquest servei sobre l'anterior projecte d'agroturisme a la finca Son Vell es va emetre atès que l'activitat d'agroturisme no comprometia a la viabilitat de l'explotació agrària.
  - amb el canvi de projecte que ara es presenta, no s'inclou cap memòria agronòmica que justifiqui la viabilitat de l'explotació amb els possibles canvis d'ús, i per tant s'hauria d'exigir el compliment de la memòria agronòmica presentada com a compromís del bon funcionament de l'explotació.
  - Per altra banda, la titularitat de l'explotació agrària és Son Vell SRM, la qual està inscrita en el Registre Agrari amb el núm. 8881,





mentre que el promotor del projecte, l'explotador turístic és Moreno Manso SL//.. En aquest sentit la Llei 19/1995, de 4 de juliol, de modernització de les explotacions agràries, defineix l'explotació agrària com el conjunt de béns i drets organitzats empresarialment pel seu titular en l'exercici de l'activitat agrària..// ens reitem en el que ja vam apuntar en el nostre informe anterior, en quant a que el titular de l'explotació agrària i el promotor turístic han de coincidir”.

-El Servei de Patrimoni Històric del CIME, informe de dia 9 de gener de 2018, exposa : "Sobre el projecte d'hotel rural a la finca de Son Vell, Ciutadella “

#### **Antecedents**

Resolució 156/2010 del conseller executiu de Cultura, Patrimoni, Educació i Joventut que informava favorablement el projecte de legalització de pèrgoles i safareig en la finca de Son Vell.

Resolució 2013/14 de la consellera de Cultura, Patrimoni i Educació emesa al Departament d'Ordenació del Territori, que informava favorablement la declaració d'interès general per al projecte de rehabilitació per a hotel rural en la finca de Son Vell.

Resolució 2015/31 del conseller de Cultura i Educació, emesa a l'ajuntament de Ciutadella, que informava favorablement el projecte bàsic de la reforma de les cases per a agroturisme.

Visita efectuada en el lloc en data 12 de setembre de 2017.

#### **Conclusió**

Atès tot l'exposat anteriorment recomano emetre les consideracions següents;

1-El projecte executiu s'haurà d'autoritzar pel Departament de Cultura i Educació del CIM abans de l'atorgament de la llicència municipal.

2-El projecte executiu haurà de contemplar les següents condicions:

- a)-no construir la terrassa coberta de la façana nord de l'edifici principal.
- b)- grafiar el talaiot SVE-01 en els plànols.
- c)- grafiar en els plànols les tres eres i considerar la seva restauració.
- d)-no construir les pistes previstes en la tanca de les eres i traslladar les de tennis i padel a la tanca nord dels edificis 4 i 5 del projecte.
- e)-definir les característiques constructives dels passos coberts dels annexes dels bouers gran i petit (edificis 2 i 3 del projecte).
- f)-conservar les característiques tipològiques del pont de bestiar (edifici I del projecte ) i definir les intervencions a realitzar-hi."

-Ajuntament de Ciutadella: no es té constància d'emissió d'informe.

No s'han realitzat consultes transfrontereres per no ser considerat necessari.

#### **4.Anàlisi dels criteris de l'annex III de la llei 21/2013**

S'han analitzat els criteris de l'annex III de la llei 12/2016 de 17 d'agost d'avaluació d'impacte ambiental de les Illes Balears i es considera que el projecte pot tenir efectes significatius sobre el medi ambient:

- 1.Característiques del projecte: Canvi d'ús agrícola -ramader de totes les edificacions existents per destinar-les a ús turístic sense garantir la continuïtat de l'activitat agrícola inicial. Això comporta canvis en la qualitat del paisatge rural del paratge de Son Vell. També suposa pel número de places la necessitat de dotacions de serveis en el medi rural (de proveïment d'aigua, gestió de residus, mobilitat, sanejament, esteses energia...).
- 2.Ubicació del projecte: El projecte es desenvolupa en SRG i AIA, també APR de vulnerabilitat d'aqüífers alta. La massa d'aigua Me 1901 està considerada d'alta sensibilitat per nitrats.
- 3.Característiques del potencial impacte: Pèrdua paisatge agrari de cultius agrícola- ramaders, considerant que no s'aporten suficients criteris d'actuació en relació al manteniment d'aquest paisatge, i també del paisatge natural associat com és la vegetació de bardissa i en tessell-la.

Pèrdua del potencial fertilitat del sòl de conreu per abandonament o per infrautilització.

Canvis de la capacitat de càrrega del medi natural increment mobilitat i accessos per camins rurals en la zona de migjorn de Ciutadella per freqüentació i a d'altres establiments turístics rurals de nova o recent activitat/funcionament).

Conclusions de l'informe d'impacte ambiental



**Primer.** Subjectar a avaluació d'impacte ambiental ordinària el Projecte per a la reconversió d'habitatge i edificis agrícoles en hotel rural, incloent ampliació dels mateixos i construcció de piscina al lloc de Son Vell" polígon 10 parcel·les 26 i 29 en el terme municipal de Ciutadella, promogut per Moreno Manso SL, d'acord amb els criteris de l'annex III de la llei 12/2016 de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears.

L'estudi d'impacte ambiental continuarà com a mínim el que estableixen, l'article 35 de la Llei 21/2013 de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, en els termes desenvolupats a l'Annex IV i l'article 17.5 de la Llei 12/2016, de 17 d'agost en matèria de paisatge, així com les consideracions següents:

- Per evitar l'alteració de la vegetació natural, no es podran ubicar sobre àrees de vegetació silvestre les zones d'aplec i altres materials i estris necessaris per a l'execució de les obres.
- Complir les condicions establertes a l'informe del Servei de Patrimoni del Consell de Menorca de data 9 de gener de 2018.
- Durant la fase de construcció i funcionament de l'activitat supervisar la presència i retirada controlada, si és el cas, de Testudo hermanni espècie d'interès comunitari.
- Considerar els arguments exposats en les alegacions presentades pels veïns i el GOB.
- Avaluar l'afectació sobre l'APR de vulnerabilitat d'aqüífers, la suficiència de la fossa sèptica, dels pous de subministrament per als nous usos que es preveuen en el projecte.
- L'increment dels usos turístics en el món rural i l'accessibilitat per camins rurals fa necessari haver de conèixer les dades i sinergies comuns en la mobilitat amb d'altres establiments turístics i llocs del migjorn o sud del TM de Ciutadella.

D'acord amb l'article 39 de la llei 21/2013 dintre del procediment substantiu, juntament amb la documentació exigida per la legislació sectorial, el promotor presentarà una sol·licitud d'inici de l'avaluació d'Impacte Ambiental ordinària, juntament amb la documentació següent:

- Document tècnic del projecte
- Estudi d'Impacte Ambiental.

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 per un termini no inferior a trenta dies, mitjançant la publicació en el BOIB i si escau a la seva seu electrònica. A més, tal com es preveu a l'article 37 de la mateixa llei, simultàniament al tràmit d'informació pública, l'òrgan substantiu consultarà les administracions públiques afectades i a les persones interessades. Es considera que les administracions públiques afectades i les persones interessades a consultar són com a mínim les següents:

- Ajuntament de Ciutadella
- CIME, Dep. Cultura i Educació
- CIME, Direcció Insular de Medi Rural i Marí- Agricultura)
- CIME Dep. Ordenació Territorial i Turística-
- Servei d'Estudis i Planificació, Direcció General Recursos Hídrics
- Servei d'Aigües Superficials, Direcció General Recursos Hídrics
- GOB

El resultat de les consultes i de la informació pública s'hauran de prendre en consideració pel promotor en el seu projecte, així com per l'òrgan substantiu en la seva autorització.

Es recorda que, si com a conseqüència de la derogació definitiva de la derogació parcial de la NTT de Menorca (BOIB núm. 132 de 28 d'octubre de 2017) o dels canvis d'ubicació de les instal·lacions abans esmentades el projecte es modifiqués haurà de passar una nova avaluació ambiental només si es donen les circumstàncies previstes a l'article 14 de la Llei 12/2016, de 17 d'agost d'avaluacions ambientals.

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

**Tercer.** L'informe d'impacte ambiental no serà objecte de cap recurs, sense perjudici del que, si és el cas, escaigui en via administrativa o judicial davant de l'acte, si és el cas d'autorització del projecte, d'acord amb el que disposa l'article 47.6 de la Llei 21/2013.

**Quart.** Aquesta resolució s'emeta sense perjudici de les competències urbanístiques, de gestió o territorials de les administracions competents i de les autoritzacions o informes necessaris per a l'obtenció de l'autorització.

Palma, a 21 d'agost de 2018

**El president de la CMAIB**  
Antoni Alorda Vilarrubias

