

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT I TERRITORI

11326 *Acord del Ple de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears sobre l'hotel rural al lloc de Sa Marjal Nova, TM Ciutadella (143A/2017)*

En relació amb l'assumpte de referència, i d'acord amb l'establert a l'article 41.3 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, es publica l'Acord del Ple de la CMAIB, en sessió de 26 de setembre de 2019,

DECLARACIÓ D'IMPACTE AMBIENTAL

1.-Informació del projecte: objecte, ubicació i descripció

L'objectiu del projecte és rehabilitar i ampliar les edificacions existents a la finca de Marjal Nova per tal de convertir-los en un hotel rural de 27 habitacions. Es tracta de l'adequació de part de les edificacions existents en la finca Marjal Nova, concretament es pretén actuar sobre l'habitatge unifamiliar aïllat "casís del lloc" que data de l'any 1.800 i dos boueres antigues, una anterior a 1.956 i una altra amb llicència de construcció municipal de l'any 1.969, d'acord amb dades del projecte. Es planteja la construcció d'un magatzem agrícola més funcional que els existents i que es pretenen demolir, per situar-ho en una zona més allunyada dels edificacions de l'Hotel Rural, de manera que les dues activitats, agrària i hotel, es trobin perfectament delimitades.

També està prevista la construcció d'una piscina de 360 m2 de superfície amb un solàrium de 380 m2, així com un edifici tècnic de nova construcció que se situarà a l'oest del conjunt i que tindrà un ús purament tècnic, on s'allotjaran el magatzem-taller, aljubs per a l'aigua potable i el reg, l'estació de bombament d'aigua freda sanitària (AFS), aigua calenta sanitària (ACS) i contraincendis, la bugaderia, bescanviadors d'aire condicionat, bomba i programadors del reg del jardí, captadors solars per a l'ACS, centralització elèctrica i telecomunicacions.

Es preveu soterrar una línia elèctrica aèria existent i construir un aparcament amb 31 places i una més adaptada. La finca es troba en un àrea de sòl rústic protegit: Àrea d'Interès Agrari (AIA) i dins de Xarxa Natura 2000: ZEPA ES0000443 "Costa Sud de Ciutadella". No s'afecta als APR's, només presenta una contaminació d'aqüífers moderada.

2.-Tramitació

Atès que es va rebre l'expedient en data 28/8/17, el projecte es tramita per procediment d'impacte d'acord amb la llei estatal 21/2013 d'Avaluació d'Impacte Ambiental i la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears. El projecte està inclòs a l'annex I, Grup 10.8 Projectes en espais naturals protegits, projectes d'urbanitzacions i d'instal·lacions hoteleres fora de les zones urbanes i construccions associades.

La documentació incorpora la Memòria agrícola en la qual s'indica que l'explotació de MARJAL NOVA es troba inscrita, com a explotació professional, en el Registre General d'Explotacions Agràries del Consell Insular de Menorca, amb el número 16.843. Els seus terrenys s'exploten i s'explotaran únicament per a la producció de farratge i cereal, per a la producció d'aliment de la cabanya ramadera.

D'altra banda, el propietari, promotor d'aquesta memòria, pretén realitzar una rehabilitació i ampliació d'algunes construccions ja existents en la finca MARJAL NOVA i es pretén el canvi d'ús d'alguns edificis, d'agrícola a residencial turístic. En destinar-se els edificis agrícoles antics a ús residencial turístic i en desenvolupar-se el projecte d'un nou edifici agrícola ajustat a les estrictes necessitats de l'explotació, es garanteix el manteniment de l'activitat, sense afectar a la viabilitat de l'explotació agrícola.

Les activitats de l'explotació agrícola, tant la producció de cereal i farratges, com la cria de bestiar boví per a la producció de vaques de llet i de bestiar porcí per a la producció de carn, es consideressin ADMESSES, ja que les actuacions a ella vinculades no alteren les característiques essencials dels terrenys, per tant, ho podem considerar amb un ús relacionat amb la destinació o naturalesa de la finca en estar afecte a una explotació agrícola així com a la conservació del medi rural.

La memòria conclou que d'acord a la realitat actual i futura, es compleix i es complirà amb els requisits exigits per a una explotació agrícola professional, d'acord als preceptes de la llei 12/2014, de 16 de desembre, agrària de les Illes Balears.



Així mateix, el canvi d'ús a residencial de les edificacions que es pretén i les noves construccions no afecta a la viabilitat de l'explotació agrària, ja que en l'actualitat no s'utilitzen, en alguns casos perquè el seu ús no és necessari i en uns altres perquè es tracta d'edificis amb un estat de conservació deficient.

Per tant, en destinar-se els edificis agrícoles antics a ús residencial turístic, que són aptes a això a causa de la seva antiguitat, i en desenvolupar-se el projecte d'un nou edifici agrícola ajustat a les estrictes necessitats de l'explotació, la qual cosa garanteix el manteniment de l'activitat, no s'afectarà la viabilitat de l'explotació agrícola que gestiona la finca MARJAL NOVA.

S'ha de tenir en compte que l'activitat d'agroturisme/hotel és un activitat complementària i per tant, NO es pot perdre la consideració d'explotació agrària preferent.

3.-Elements ambientals significatius de l'entorn del projecte

Diagnòstic territorial

Segons el PTI de Menorca el projecte s'ubica en s'ubica en Àrea d'Interès agrari. Hi ha zona ANEI a la finca, però no a la zona del projecte.

La parcel·la està afectada pel ZEPA ES0000230, ampliació de La Vall. A més, la zona es troba afectada per diferents APR: risc mitjà d'erosió, risc baix d'incendis i risc moderat de contaminació d'aqüífers.

En relació a la vulnerabilitat d'aqüífers mitjana, l'informe no és necessari atès l'article 2.2 del Decret llei 2/2016 de modificació del Decret llei 1/2016 de mesures urgents en matèria urbanística.

4.-Resum del procés d'avaluació

Actuacions prèvies

El promotor no va sol·licitar la fase de consultes prèvies

Fase d'informació pública i de consultes

La segona Informació Pública realitzada es va publicar l'1 de desembre del 2018 al BOIB núm. 151 la Informació pública de la declaració d'interès general del projecte d'hotel rural al lloc de Sa Marjal Nova, polígon 14, parcel·la 10 del TM de Ciutadella, projecte que està subjecte a avaluació d'impacte ambiental ordinària.

NO HI HA HAGUT AL·LEGACIONS. Durant al IP han estat consultades les següents administracions:

- Ajuntament de Ciutadella
- Servei d'Estudis i Planificació de la DG de Recursos Hídrics
- Servei de Planificació al Medi Natural, Servei de Protecció d'Espècies i Servei Gestió Forestal i Protecció del Sòl de la DG d'Espais Naturals i Biodiversitat de la DG de Medi Natural
- Departament de Cultura i Educació, Departament de Promoció Turística, Departament d'Ordenació Turística, Departament de Medi Ambient (Servei d'Agricultura) del Consell Insular de Menorca

S'han rebut els següents informes:

-Informe del Servei de Planificació al Medi Natural (14/12/18) informa favorablement la versió modificada del projecte a l'àmbit de ZEPA ES0000443 Sud de Ciutadella, sempre que es compleixin els condicionants següents:

- +Es compleixin les mesures correctores i els compromisos adquirits per part dels promotors a la documentació ambientalment
- +Durant la fase de funcionament de l'hotel es minimitzi la producció de renous, evitant en particular l'amplificació de sons amb altaveus o aparells similars, de manera que l'entorn rural de l'hotel es mantingui com a zona de silenci sense recuperar els límits d'emissió de renou, a l'entorn de l'hotel rural, de 55 dB, entre les 8 i les 22 h i els 45 dB, entre les 22 i les 8 h.

-Informe del Servei de Protecció d'Espècies (19/12/18) informa favorablement la versió modificada del projecte

-Informe del TAE del Servei de Patrimoni Històric del Consell de Menorca, de data 8/1/19, indica que el projecte modificat no afecta els elements de patrimoni històric existents en l'àmbit d'actuació esmentats en l'informe de l'anterior resolució: porxada i voltes de la casa principal, i columnes i arcs del bouer vell, i que per tant recomana informar favorablement la declaració d'interès





general. El projecte ha obtingut, en data 14/1/19, resolució favorable del Departament de Cultura i Educació del Consell de Menorca per a la declaració d'interès general pel projecte modificat de conversió de la casa i dels edificis agrícoles del lloc de sa Marjal Nova de Ciutadella en hotel rural.

-Informe de Servei de Protecció Forestal (28/1/19) informa que ateses les característiques de l'entorn del projecte i de que es tracta d'una zona molt propera a extenses zones declarades Zones d'Alt Risc d'incendi Forestal (ZAR) i d'Àrea de Prevenció de Risc (APR) d'incendi forestal, s'informa favorablement la versió modificada del projecte sempre que es tinguin en compte les mesures contemplades en la documentació presentada, així com les següents mesures preventives:

En relació a la prevenció contra incendis forestals

1. És necessari emprar com a plànol de nivells de risc d'incendi forestal el plànol de nivells de risc d'incendi forestal inclòs en el IV Pla General de Defensa contra Incendis Forestals de les Illes Balears (2015-2024) (IV PGDIF), aprovat per Decret 22/2015, on s'indica que el nivell de risc d'incendi forestal de la zona del projecte és moderat, i rodejat per zones de risc molt alt i extremadament alt.

2. Degut a la proximitat i gran extensió de Zones d'Alt Risc (ZAR) d'incendi forestal, és necessari fer referència a les mesures a complir en relació a la zones edificades existents o projectades limítrofs o interiors a terrenys forestals, indicades en l'article 11 del Decret 125/2007, de 5 d'octubre, en el Reial Decret 314/2006, de 17 de març i en l'Annex II del Decret Llei 1/2016, del 12 de gener. En relació a la franja de baixa combustibilitat de mínim 30 metres que separi la zona edificada de la forestal, en el cas d'aquests habitatges, els quals es troben rodejats dins d'aquesta distància per cultius en actiu, per cultius abandonats i per petits boscarrons densos d'ullastre, és necessari el manteniment continu de les zones cultivades, així com la disminució de combustible en les zones de cultiu abandonades i en els boscarrons d'ullastre.

La mesura establerta de comptar almenys amb un hidrant exterior degudament normalitzat per a la seva eficaç utilització pels serveis d'extinció d'incendis, aquest pot ésser substituït per l'existència d'un punt d'aigua de capacitat suficient, presència permanent d'aigua, bon estat de conservació i higiene, i fàcil accés, per ser emprat pels serveis d'extinció d'incendis en qualsevol moment.

3. Es recomana seguir també les següents mesures:

-En relació a les condicions generals d'estètica i composició d'edificacions en sòl rústic, es recomana fer referència a les limitacions relatives a les condicions de vegetació preexistent, la qual cosa hauria de restar contemplada: cal esmentar el fet de que siguin espècies de caràcter poc o moderadament pirofític i marcar una distància mínima iGual de Torrella a la distància màxima dels arbres a les edificacions suficient per evitar risc en cas d'incendi, ventades, etc.

-Amb l'objectiu de millorar l'efectivitat de les tasques d'extinció d'incendis forestals que puguin dur-se a terme a la zona i que puguin arribar a amenaçar els habitatges, seria recomanable que en la instal·lació de piscines, aquestes estiguin a 50 metres de la construcció, i que en un radi de 25 metres al voltant de la piscina no hi hagués cap obstacle per a que l'helicòpter d'extinció pogués carregar aigua per a les tasques de lluita contra incendis forestals amb unes condicions òptimes de seguretat.

4. Es considera convenient que en el certificat de final d'obra emès pel tècnic municipal corresponent s'acrediti que, en aquells habitatges contigus o interiors a terreny forestal, s'han realitzat les mesures preventives d'incendis forestals que estableix la normativa vigent.

5. Les obres es realitzaran preferentment, sempre que sigui possible, fora de l'època de risc d'incendis, és a dir, entre el 16 d'octubre i el 30 d'abril.

6. Durant l'època de perill d'incendis, i en qualsevol cas, quan hi hagi una emergència, ha d'estar garantit el pas a zona per als serveis d'emergències, tal i com s'especifica a l'article 7 del Decret 125/2007.

7. La gestió de residus vegetals generats es realitzarà d'acord amb la normativa de prevenció d'incendis forestals vigent.

En relació a la gestió forestal

-En relació al foment de les bones pràctiques agropecuàries i forestals, alhora de gestionar vegetació de caire forestal, es considera que s'ha de fer referència a l'article 64 del Pla Territorial de Menorca i a la Llei 21/2015, de 20 de juliol, que modifica la Llei 43/2003, de 21 de novembre, de Forests, com a legislació bàsica que regula els aprofitaments forestals, els quals autoritza l'òrgan competent. És aquest òrgan qui determinarà la idoneïtat, impacte i la manera de dur a terme les tasques sobre la vegetació existent, la qual cosa no eximeix de planificar les actuacions en el projecte.

-En tot cas s'hauran de respectar les espècies protegides i catalogades dins els el Catàleg Balear d'Espècies Amenaçades i d'Especial Protecció, les Àrees Biològiques Crítiques i el Consell Assessor de Fauna i Flora de les Illes Balears.



En qualsevol cas, us recordem que les mesures incloses en aquest informe són per minimitzar el risc, pel que no exclouen de la responsabilitat dels propietaris de l'acompliment de la legislació adient segons el tipus d'instal·lació o construcció ni de l'ús responsable dels mitjans o dels danys que un incendi forestal pugui causar.

Ni la documentació presentada pel promotor ni l'òrgan substantiu contesten directament l'al·legació que el GOB va realitzar durant la primera IP, en relació a la legalitat de les edificacions. Atès que es fa menció a l'incompliment de la llei de turisme i de les NNTT, en data 20/06/19 s'envia al Consell de Menorca una possible inviabilitat jurídica que, en data de realització del present informe, no s'ha contestat.

Avaluació d'impacte ambiental

En la segona Informació Pública del projecte es presenta un EIA elaborat per un avaluador diferent al presentat en primera instància.

Alternatives

S'indiquen 4 alternatives i tot i que no es fa una anàlisi multicriteri per a cadascuna d'elles, es detallen les característiques i es justifica des del punt de vista ambiental, la escollida finalment. En relació a l'alternativa 0 només es comenta que seria la menys impactant des del punt de vista ambiental.

En relació a l'alternativa 1 indica que és la que se descriu al projecte presentat, abans de realitzar l'EIA. S'aprecia que el nou camí que es bifurca en el camí principal d'accés a la finca i el que dona accés a l'edifici tècnic. Tant en el traçat de nous camins, com en la construcció de nous edificis s'afecta diferents zones de vegetació natural, així com franges d'ullastre. Sobre aquesta alternativa l'avaluador proposa una de nova amb l'objectiu d'aconseguir una millor integració ambiental del projecte.

L'alternativa 2 és molt semblant o similar al projecte presentat. Es tracta d'una alternativa estudiada prèviament a l'opció del projecte arquitectònic actual. La característica principal que presenta és la creació d'una petita glorieta per a la connexió amb l'aparcament i l'edifici principal. A més, situa la zona de piscina i solàrium i els edificis tècnics agrícoles en franges de zona de vegetació natural i de forma dispersa i disgregada del conjunt d'instal·lacions. Evidentment aquesta alternativa genera major impacte visual a més de contribuir a la creació de nous camins i vials en la finca modificant també les característiques edífiques de la zona.

L'alternativa 3 presenta diferents opcions recollides en el projecte bàsic actual. Les principals característiques que presenta són les que esmentem a continuació:

1. s'utilitza el mateix camí de terra ja existent per a accedir a l'aparcament, evitant obrir nous camins i bifurcacions, i consegüentment, no s'afecta la vegetació natural de la zona boscosa
2. es desplaça uns metres l'edifici agrícola previst, permetent així la no-afecció i la conservació d'una petita franja poblada d'ullastre
3. l'edifici d'instal·lacions es disposa de manera diferent amb la finalitat d'integrar-se millor amb el conjunt d'edificacions, a més de preservar el màxim la vegetació natural
4. se situa l'aparcament en una zona no conreada i sense cobertura vegetal present, la qual també connecta de millor forma amb els edificis destinats a hotel, així com l'edifici principal, evitant realitzar de la mateixa manera més trams o camins d'accés. La superfície destinada a aparcament és inferior la presentada en el projecte
5. Es mantenen els m2 de construcció per a edificis i instal·lacions que en el projecte inicial ja que el projecte compleix amb un percentatge bastant inferior del permès tant en edificabilitat com en ocupació (com s'ha vist en els quadres de descripció del projecte –punt 3 d'aquest estudi)

L'alternativa 4 que presenta alguns canvis respecte a l'anterior:

1. Se situa l'aparcament en una zona més allunyada del nucli residencial, en un espai desproveït de vegetació natural, dedicat actualment a zona de cultiu, però que no resulta de gran valor per haver afloraments de roques.
2. l'accés fins a l'aparcament es realitzarà travessant una zona arbustiva, actualment degradada per la presència de bestiar porcí, que deixarà d'utilitzar aquest espai, per la qual cosa s'executarà una recuperació de la vegetació i s'implantarà el petit traçat que la travessa de manera que no s'afecti cap peu d'ullastre que tingui una certa envergadura i bon estat vegetatiu.
3. es canvia la ubicació de l'edifici d'instal·lacions per no afectar la vegetació natural i perquè tingui una disposició més d'acord amb els edificis existents (mateixa orientació)
4. es mantenen els m2 de construcció per a edificis i instal·lacions que en el projecte inicial ja que el projecte compleix amb un percentatge bastant inferior del permès tant en edificabilitat com en ocupació (com s'ha vist en els quadres de descripció del projecte –punt 3 d'aquest estudi).

Observant les diferents alternatives que s'han comentat, l'alternativa 0 no és la millor opció ja que el que es pretén és donar un ús complementari a la finca, a part de l'actual, agrícola i ramader, augmentant així el potencial i valor de la zona. Pel que es descartaria aquesta alternativa.





L'alternativa 1, defensada en el desenvolupament del projecte, i l'alternativa 2, bastant semblant a la primera, presenten diferents aspectes que afavoreixen a la pèrdua del mitjà i entorn característic de la zona. La creació de nous vials o localització dels edificis i instal·lacions en zones afectades per ullastre o vegetació natural, no són les més adequades atesos els factors condicionants particulars de Sa Marjal Nova. Amb la qual cosa, aquestes alternatives no serien aconsellables. L'alternativa 3 en canvi, presenta opcions d'integració de la nova activitat turística, amb l'actual, agrícola, conservant l'essència i sense malmetre el medi físic de la zona.

I finalment, l'alternativa 4, suposa la integració de l'anàlisi ambiental del projecte, i recull les propostes de canvis d'ubicacions proposades i acceptades tant per la propietat com per l'autor del projecte bàsic. L'EIA considera que l'alternativa 4 és la més convenient i que menys impactes genera sobre el medi ambient. Bàsicament destacaríem els següents aspectes:

- Optimització i concentració de les instal·lacions. Concentració de l'ús residencial en l'edifici principal entorn als edificis existents destinats a hotel rural. Unificació de construccions evitant dispersió en l'entorn.
- Aprofitament dels camins i vials ja existents per a la connexió amb les diferents edificacions.
- Ubicació idònia dels edificis en relació a implantació, activitat i menor impacte visual.
- Menor pressió sobre el medi natural de la zona.
- Afecta en la menor superfície d'hàbitat d'interès comunitari.

En relació a les demolicions previstes al projecte, no s'està d'acord amb el canvi que proposa l'EIA de mantenir-los. La pròpia memòria Projecte indica que aquests edificis no són part del projecte. Es troba que la decisió de no demolir-les, no està prou justificada des del punt de vista ambiental (no s'indica quin serà el destí final, l'estat actual, etc) i no és l'EIA la figura que ha de preveure canvis del propi projecte presentat. Arran de la IP i dels informes de les administracions es poden permetre petits canvis al projecte, basats en mesures ambientals, però no canvis substancials que no estiguin ben justificats ni relacionats des del punt de vista medi ambiental. Per aquestes raons es considera que els edificis s'han de demolir, tal com s'especifica al projecte bàsic.

Principals impactes de l'alternativa escollida i la seva correcció

La pèrdua de camp i activitat agrària que s'està produint a l'illa per les gran quantitat de conversions d'edificis agrícoles a hotels i agroturismes, implica evidents impactes sobre el medi ambient, sobre la fauna i la flora i sobre la suficiència hídrica, energètica i de sanejament de l'illa. El fet de construir edificacions i hotels en aquestes zones rurals contribueix sens dubte a que es produeixi un augment de trànsit de persones i vehicles, augment de renous, augment per contaminació per residus, etc. que, amb el temps, comporta que les zones naturals es vagin inexorablement degradant i antropitzant.

El manteniment del mosaic agroforestal en tot l'àmbit de la ZEPA permet la presència d'importantes poblacions d'espècies d'aus protegides i/o d'interès comunitari que necessiten espais oberts per alimentar-se intercalats amb zones forestals suficientment madures i ben conservades on nidificar. Per aquesta raó és fonamental el manteniment de l'activitat agroramadera.

El document presenta una descripció i valoració dels impactes, així com la metodologia utilitzada. S'analitzen les accions derivades del Projecte, les repercussions ambientals de les quals seran objecte d'anàlisi i avaluació d'impacte.

Les accions es divideixen segons els factors que afecten, i es diferencien segons la fase d'execució i d'explotació, o bé segons l'efecte directe o indirecte. Es presenta un arbre de factors ambientals, on es relacionen les accions per mitjà d'un arbre d'accions, i una caracterització de les principals accions identificades en el projecte. S'enumeren totes les possibles accions que podrien afectar el medi ambient tenint en compte els factors abiòtics, biòtics i els socioeconòmics i si aquests són afectats de manera directa o indirecta.

Durant la fase de construcció i funcionament de les instal·lacions es poden produir diversos impactes: destrucció de la vegetació per les obres de preparació del terreny, desaparició d'espècies o comunitats animals a la zona per la degradació o destrucció de l'hàbitat, renous que molesti a la fauna, alteració de BIC's o jaciments arqueològics o uns altres d'interès etnològic, disminució i/o pèrdua del valor naturalístic i/o paisatgístic de la zona, ocupació i degradació del sòl i la generació de residus durant l'obra i durant el funcionament. També hi haurà, evidentment, l'alteració del paisatge, tant durant les obres com posteriorment amb els nous habitatges construïts.

A continuació s'analitzen els impactes i es proposen mesures que s'hauran d'incloure al EIA/PVA del Projecte Constructiu (PC).

En relació als impactes sobre l'atmosfera durant la fase de construcció i els renous generats durant les obres, es tenen en compte i s'aplicaran mesures per a minimitzar-les, com regs de camins i zona d'obres i control de la velocitat de la maquinària, i supervisió del correcte estat de manteniment de la maquinària.

En relació als renous, el document indica que la zona on es duran a terme les obres està relativament pròxima a la finca de St. Francesc, a uns 250m de Sa Marjal Nova. Pel que es respectarà al màxim els horaris de treball en la finca i s'extremaran les precaucions per a disminuir les possibles molèsties que puguin ocasionar-se. Durant la fase de funcionament, sobretot en temporada alta, el trànsit de cotxes farà augmentar també les emissions a l'atmosfera i es sumarà amb les produïdes pel trànsit que hi ha a l'estiu cap a Cala Turqueta. No es tracta de comparar entre les dues activitats generadores d'impactes, sinó de tenir-ho en compte per la sinergia que es produeix.





A més, durant el funcionament, es produiran renous, que el document no troba rellevant. A la força es produirà un augment del renou pel trànsit de persones, per les activitats que es faran ,etc. Atesa la especial zona on es troba, es recomana mantenir uns nivells de so correcte. En relació a això, s'haurà d'aplicar el que indica l'informe del Servei de Planificació, «durant la fase de funcionament de l'hotel es minimitzi la producció de renous, evitant en particular l'amplificació de sons amb altaveus o aparells similars, de manera que l'entorn rural de l'hotel es mantingui com a zona de silenci sense recuperar els límits d'emissió de renou, a l'entorn de l'hotel rural, de 55 dB, entre les 8 i les 22 h i els 45 dB, entre les 22 i les 8 h.»

En relació als residus durant la fase de construcció del projecte es generaran residus de demolició i construcció (RCDs), plàstics, tubs, restes de cartons, etc. S'haurà d'indicar al PC que els residus de construcció i demolició (RCD) i inerts s'hauran de separar en origen, a peu d'obra, fent una separació dels residus en diferents contenidors per tal que no es mesclin amb altres materials que poden dificultar el seu aprofitament posterior, fent especial esment als residus amb amiant i la seva especial gestió. Es recorda que si tracten residus perillosos l'empresa haurà d'estar inscrita al registre corresponent.

Durant la fase de funcionament, es generaran residus propis de l'activitat. Sens dubte, el fet d'augmentar el trànsit de persones farà que es generin molta quantitat de residus que, si no es gestionen de forma correcta, poden acabar contaminant la zona. Al PC s'hauran d'indicar clarament les mesures considerades per a la minimització, reducció i recollida selectiva del residu procedents de l'activitat hotelera i de l'activitat agrícola, durant la fase d'obres i d'exploració. S'haurà de preveure la situació i quantitat de contenidors necessaris, mantenint-los en perfecte estat.

És de vital importància gestionar de manera correcta i selectiva els residus, conscienciant tant els treballadors com els clients de l'hotel per a mantenir la naturalitat de la zona. Per aquesta raó es recomana que els treballadors tinguin una mínima formació sobre la importància de gestionar correctament els residus.

En relació als camins, no es faran de nous, si no que s'aprofitaran els existents i només es realitzaran passos per als vianants permesos per a la comunicació amb els diferents edificis i instal·lacions.

El transport dels diferents materials fins a l'obra es durà a terme pel vial existent que dona accés a la finca i en la pròpia finca, de manera que no serà necessari crear vies alternatives. Els possibles abocaments accidentals derivats de la maquinària es tractaran ràpidament, enretirant-lo i gestionant-lo segons la normativa vigent.

La major part de les terres extretes s'utilitzaran de nou per a tornar a cobrir la rasa una vegada s'hagin instal·lat les canonades o tubs dels diferents serveis. Amb la reutilització d'aquestes terres es redueix l'excedent i no es canvien completament les característiques del subsòl. En cas d'existir excedent de material d'excavació després de la seva reutilització, serà gestionat com a residu inert segons normativa a través d'una empresa autoritzada.

S'ha avaluat l'impacte, des del punt de vista d'ocupació del terreny, sobretot en relació a la ocupació dels edificis, necessitat de dimensió de la piscina i de l'aparcament. En relació a la pèrdua de sòl, el document indica que la conseqüència més directa de l'execució d'un projecte és l'ocupació del mateix i la pèrdua o disminució de la seva potencialitat d'ús agrari.

El projecte preveu la construcció d'una piscina (360m²) més un solàrium (380m²) que implica que en total s'ocupin 740m², dels quals una porció d'aquests (ja que la piscina i el solàrium ocupen certa part de camps i pastures abandonades), eren dedicats a cultius extensius de secà.

A més de dos nous edificis, tècnic (270m²) i agrícola (240m²). S'eliminen les actuals corts (porqueras) i part de l'edifici agrícola actual.

Finalment es valora l'impacte com a compatible pel fet que no es tracta d'una superfície massa considerable.

En relació a la flora, el document indica que opta per l'alternativa 3, més recomanable i òptima per al desenvolupament del projecte. En canvi a l'estudi d'alternatives, és la 4 la que finalment es realitzarà. S'entén que l'alternativa 4, tal com diu l'estudi, suposa una major integració, raó per la qual els impactes seran igual de Torrellas o menors que l'alternativa 3. El document indica que no es produirà un impacte negatiu sobre els ullastres ni zones boscoses properes, només una petita part de l'ampliació. Alguns exemplars podran ser trasplantats i conservats, segons criteri del director ambiental d'obra. La zona de la piscina, solàrium o pàrquing no s'afecta a cap espècie protegida ni hàbitat d'interès comunitari.

En relació a la fauna, el document indica que durant les obres es produiran molèsties pel renou i la pols, però que s'aplicaran mesures per minimitzar-les. Es vigilarà la zona i es reubicaran fora els exemplars de Testudo hermannii que puguin haver a la zona. Durant el funcionament no s'indiquen impactes significatius sobre aquests.

En relació als espais naturals protegits, atesa la proximitat i facilitat d'accés a aquestes àrees de protecció, és molt possible que l'augment d'afluència de persones esdevengui un impacte sobre aquests espais, o que la il·luminació o els renous provocats per les activitats de l'hotel afectin a les espècies que les habiten. Per aquesta raó els hotels hauran de aplicar mesures de control del renou i de la intensitat de llum. Es

recomana realitzar i posar a l'abast dels hostes, opuscles o fullets informant sobre els espais naturals que es troben a la vora, indicant mesures per protegir-lo i minimitzar els impactes de la afluència de turistes a la zona. En relació als impactes sobre les aus, atès que la zona és ZEPA, el Servei de Planificació ha realitzat els informes i ha proposat les mesures adients, que s'hauran d'incloure al EIA/PVA del PC.

El document informa que el subministrament d'aigua es realitza a través d'un pou existent CAT-8610; amb concessió d'aprofitament. S'haurà de demanar un canvi o la incorporació d'un nou ús per al pou. Amb l'objectiu de garantir la suficiència d'aigua, s'haurà d'obtenir l'autorització del Servei d'Aigües Subterrànies per a l'ús i el volum d'aigua de pou per a l'activitat proposada.

En l'edifici tècnic se situaran els dipòsits subterranis per a l'emmagatzematge de l'aigua de consum i regadiu agrícola.

A més, l'aigua de consum humà ha de complir amb la normativa de Salut Pública, concretament amb el RD 140/2003, de 7 de febrer, per la qual es estableix els criteris sanitaris de la qualitat de l'aigua de consum humà, i del Decret 53/2012, de 6 de juliol, sobre vigilància sanitària de les aigües de consum humà de les Illes Balears. En relació a l'aigua de reg, per a utilitzar l'efluent de sortida de les depuradores s'haurà de tenir l'autorització de la DG de Recursos Hídrics.

En relació al sanejament, atès que no es disposa de clavegueram públic es disposarà d'una depuradora d'aigües residuals pel mètode d'oxidació total i la utilització de l'aigua depurada per al reg per degoteig a una plantació d'oliveres que es realitzarà en la finca. Els fangs en excés hauran de ser evacuats del sistema amb regularitat.

Es recorda que s'haurà de donar compliment al Pla Hidrològic de les Illes Balears (Reial decret 51/2019) en relació a que el titular haurà de presentar davant l'Administració hidràulica una declaració responsable de la instal·lació del sistema de depuració, a la qual s'ha d'adjuntar un document que acrediti l'adquisició, les característiques tècniques, el rendiment i el manteniment.

Les actuacions projectades han de minimitzar al màxim l'impacte sobre el canvi climàtic, raó per la qual s'hauran de proposar mesures en relació al que determina l'article 35.c de la Llei 21/2013, de 21 de desembre, d'avaluació ambiental, ja sigui en matèria de reducció de consum energètic, disminució de la petjada ecològica, utilització d'energies renovables per part de les instal·lacions i/o maquinària.

Aquest tipus d'instal·lacions requereixen d'un important volum de consum d'aigua i electricitat, raó per la qual s'han de aplicar mesures per minimitzar el consum d'aigua en l'activitat hotelera i en l'activitat agrícola. Els turistes generen un consum molt més elevat d'aigua, electricitat i sanejament que els residents. En efecte, segons un estudi realitzat dins el marc del PIAT (Pla d'intervenció d'Àmbits Turístics) de la Illa de Mallorca, els consums mitjans dels turistes són sempre molt superiors als consums mitjans dels residents, quasi 3,5 vegades més aigua que un resident i quasi quadruplica la despesa energètica.

En relació a mesures d'estalvi d'aigua, el projecte inclou un total de 27 dependències de les quals 7 albergaran banyeres i la resta plats de dutxa. El document indica que l'edifici tindrà aljubs en edifici tècnic per a recollida d'aigües pluvials i que es contempla la recollida de les aigües grises per al seu ús en jardineria. En relació a mesures d'optimització de l'aigua es considerarà la instal·lació de reductors de cabals en aixetes i dutxes, vàters de doble descàrrega (3l / 6l), aixetes termostàtiques, a més de donar a conèixer la importància dels recursos hídrics i energètics amb la sensibilització i conscienciació als clients o hostes del lloc, així com al personal de servei.

En relació a la electricitat, el document indica que la finca utilitza el transformador actual que té una potència disponible de 150 KW, quantitat suficient per al funcionament de l'hotel que tindrà el 20% de potència obtinguda amb energies alternatives, en aquest cas fotovoltaiques. Per altra banda, s'indica que el subministrament es realitza a través d'una xarxa de baixa tensió aèria que se substituirà per una xarxa subterrània amb el traçat (plans 1 i 3 del projecte).

Aquests tipus d'activitats demanen una quantitat d'energia elèctrica que afecta al canvi climàtic. A les Illes Balears, les emissions de GEH (gas efecte hivernacle) estan directament relacionades amb el consum energètic. En efecte, el sector energètic és el responsable de la majoria de les emissions GEH, amb un 91% respecte el total. (Font: ESTRATÈGIA BALEAR DE CANVI CLIMÀTIC 2013-2020).

El document indica que es prendran les mesures necessàries per a evitar la contaminació lumínica, dirigint els llums exteriors cap al sòl per a la il·luminació de senderes i edificis. Totes les lluminàries funcionaran amb LEDs, aconseguint un estalvi del 70% respecte a la il·luminació tradicional de llums incandescents o de iode. A més es recomana la instal·lació de plaques fotovoltaiques per a l'auto abastiment elèctric i la utilització d'il·luminació de baix consum energètic.

Des del punt de vista paisatgístic, el document inclou un annex paisatgístic molt escarít i superficial en el qual no es presenten ni l'estudi de visibilitat ni fotomuntatges del projecte. S'identifica el paisatge afectat pel projecte, es preveuen els efectes que el seu desenvolupament produirà sobre aquest i es defineixen les mesures protectores, correctores o compensatòries d'aquests efectes, en cas que siguin necessàries. S'indiquen els principals efectes sobre el paisatge, que són mínims segons el document: tindran lloc durant la fase d'execució, a causa de la presència d'infraestructures i maquinària, sorolls, etc. No indiquen impactes durant el funcionament perquè diuen que les seves noves infraestructures quedaran perfectament integrades en l'entorn i paisatge del lloc. Es presenten unes mínimes mesures protectores o correctores com retirar els residus d'obra, restaurar el medi i que els materials utilitzats per a parets de maçoneria seran les pròpies de la zona.





La finalitat de l'estudi de visibilitat és determinar la visibilitat del projecte des dels punts d'observació que alberguin potencials observadors, amb la finalitat de valorar la potencial afecció visual del projecte sobre el territori. Els aspectes visuals del territori es determinen en funció de l'anàlisi d'un aspecte fonamental: càlcul de conques visuals. La superposició de les conques visuals i els punts d'observació existents a l'àrea d'influència visual mitjançant un model d'elevacions permet determinar l'afecció visual del projecte en el seu conjunt. El document només indica els principals punts d'observació, però no en fa cap anàlisi de visibilitat.

El projecte presentat, poc definit, tampoc presenta fotomuntatges. Només es presenten els plànols del edificis, amb les alçades i les seccions. El PTI de Menorca estableix, al punt 11 de l'article 62, la Protecció urbanística del patrimoni paisatgístic, que s'hauran d'establir mesures específiques d'ordenació per a les edificacions aïllades en el medi rural i per a la conservació de les ja existents segons criteris d'integració paisatgística i manteniment de la tipologia constructiva tradicional. El document indica que el futur projecte de construcció s'adaptarà, mantindrà i respectarà l'arquitectura i l'estructura tradicional de l'edifici principal i el "bouer vell", així com els detalls i tècniques constructives que el constitueixen; quant al "bouer nou", a causa del seu escàs o nul valor arquitectònic la llibertat d'intervenció serà molt major en tots els sentits, recuperant-se no obstant això les tècniques tradicionals, principalment en les cobertes. A més, es disposa d'un informe favorable del Servei de Patrimoni Històric del Consell, raó per la qual es troba que és suficient.

L'EIA presenta tota una sèrie de mesures preventives, correctores i compensatòries per reduir, eliminar o compensar els efectes ambientals significatius, entre les quals està la de transplantar a un altre lloc de la finca els exemplars d'ullastre de diàmetre major de 15cm.

El document indica en algunes de les mesures que «es procurarà realitzar-les» i no queda del tot clar si s'aplicaran o no.

Per aquesta raó, s'indica expressament que s'hauran de complir les mesures proposades. Es presenta també un programa de vigilància i seguiment ambiental on s'estableixen les mesures i controls a realitzar. Com s'ha comentat el projecte tècnic és mínim i no es presenten les partides d'obra. NO es presenten les partides per de les mesures i el seguiment ambiental, raó per la qual no es pot garantir la seva aplicació. Només s'indica que el pressupost del projecte és de 1.993.627 d'euros, raó per la qual i d'acord amb l'article 29 de la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears, es designarà un auditor ambiental. S'haurà de realitzar un seguiment estricte del compliment de les mesures.

Conclusions

Per tot l'anterior, es formula la declaració d'impacte ambiental FAVORABLE a la realització del projecte i estudi d'impacte ambiental per a la conversió d'habitatge i edificis agrícoles en un hotel rural, incloent ampliació dels mateixos i construcció d'una piscina al lloc de Sa Marjal Nova. Parcel·la 10 Polígon 14. T.M. de Ciutadella, S.L. atès que previsiblement no es produiran impactes adversos significatius sobre el medi ambient, si es compleixen TOTES les mesures proposades a l'EIA modificat i els següents condicionants:

- Obtenir l'autorització del Servei d'Aigües Subterrànies per a l'ús i el volum d'aigua de pou per a l'activitat proposada
- Introduir els canvis proposats a la modificació del EIA al projecte constructiu, així com els condicionants establerts als informes del Servei de Planificació al Medi Natural i del Servei de Protecció Forestal de la DG d'Espais Naturals i Biodiversitat i l'informe de Patrimoni Històric del Consell
- Demolir els edificis que preveu el projecte modificat
- No envair en cap moment les zones vegetades, ni per a realitzar acopis de material o vehicles, ni per gestionar els residus. En cap cas afectar a la zona ZEPA, ni per realitzar acopis ni per gestionar residus.
- Utilitzar maquinària adient i adequada al camí existent per tal de evitar l'afecció a la vegetació, sobretot arbòria.
- Restablir les zones utilitzades per a acopis de material o vehicles. Un cop acabades les obres, realitzar un correcte desmantellament de les instal·lacions temporals que hi hagin, neteja del terreny i el condicionament de les superfícies afectades.
- Utilitzar materials i acabats de tipologia tradicional integrats amb l'entorn aplicant, si s'escau, les condicions d'integració paisatgística i ambiental proposades al Pla Territorial de Menorca. Folrar exteriorment les casetes d'escomeses prefabricades amb acabats propis de la zona
- En el cas que hi hagués paret seca en alguna part del recorregut, aquesta es mantindrà i, si no fos possible, s'haurà de tornar a fer.
- Incorporar mesures per a la reducció del consum d'aigua, energia i generació de residus (recollida selectiva) proposades a l'informe i la instal·lació de plaques fotovoltaïques per a l'auto abastiment elèctric
- Posar a a l'abast dels hostes opuscles o fullets informant sobre l'espai natural en què es troben, indicant mesures per protegir-lo i minimitzar els impactes de l'afluència de turistes a la zona. A més s'informarà de la importància de disminuir el consum d'aigua i llum i d'utilitzar els contenidors de residus adients. S'haurà d'indicar també el BOIB de la publicació de la present DIA
- Designar un auditor ambiental que realitzi un seguiment estricte del compliment del Pla de Vigilància Ambiental i de la present DIA
- No asfaltar els camins o les zones comuns, i substituir-lo per paviment estabilitzat permeable amb àrids, en compliment de la llei de camins.





Es recomana:

1. Utilitzar xerojardineria i evitar la utilització de gespa.

Es recorda que:

- El titular haurà de presentar davant l'Administració hidràulica una declaració responsable de la instal·lació del sistema de depuració, a la qual s'ha d'adjuntar un document que n'acrediti l'adquisició, les característiques tècniques, el rendiment i el manteniment, tal com s'estableix al Pla Hidrològic de les Illes Balears (Reial decret 51/2019)
- L'aigua de consum humà ha de complir amb la normativa de Salut Pública.
- Per a l'ús d'aigües regenerades s'haurà de complir amb el RD 1620/2007, de 7 de desembre, pel qual s'estableix el règim jurídic de la reutilització de les aigües depurades.
- No es pot perdre la consideració d'explotació agrària preferent i que s'haurà de justificar davant de l'administració que es manté l'activitat agrària.

Tot i això, s'adverteix sobre el possible incompliment de normativa sectorial que consta a les al·legacions del GOB, en relació a la llei de turisme i de les Normes Transitòries, qüestions que varen provocar la possible inviabilitat jurídica advertida per la CMAIB i que no ha respost l'òrgan substantiu.

Aquesta Declaració d'impacte ambiental s'emet sense perjudici de les competències urbanístiques, de gestió o territorials de les administracions competents i de les autoritzacions o informes necessaris per a l'obtenció de l'autorització.“

Palma, 7 d'octubre de 2019

El president de la CMAIB

Antoni Alorda Vilarrubias

