

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y TERRITORIO

11327

Acuerdo del Pleno de la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares sobre la conversión en hotel rural en el lugar Binipati Nou, parc.60, pol. 17, TM Ciutadella (137a/2017)

En relación con el asunto de referencia, y de acuerdo con lo establecido en el artículo 41.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se publica el Acuerdo del Pleno de la CMAIB, en sesión de 26 de septiembre de 2019,

DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

1. Información del proyecto: objeto, ubicación y descripción

El objetivo del proyecto es rehabilitar y ampliar las edificaciones existentes en la finca de Binipati Nou, las casas principales del lugar y varios edificios agrícolas para convertirlos en un hotel rural de 23 habitaciones. Se amplían edificios y se construye uno nuevo donde se alojarán el almacén-taller, aljibes para agua potable y riego, estación de bombeo de AFS, ACS y contraincendios, lavandería, intercambiadores de AA, bomba y programadores del riego del jardín, captadores solares para ACS, centralización eléctrica y telecomunicaciones.

Además, se pretende construir dos piscinas, una de 60 m² de uso particular para los propietarios y otra de 237,5 m², para uso de los clientes. Se prevé soterrar una línea eléctrica aérea existente y construir un aparcamiento con 29 plazas y una más adaptada.

La finca se encuentra en un área de suelo rústico protegido: Área de Interés Agrario (AIA) y dentro de Red Natura 2000: ZEPA ES0000230 "Ampliación de El Valle". Se afectan los APRs de erosión e incendios y tiene una contaminación de acuíferos moderada.

2. Tramitación

Dado que se recibió el expediente en fecha 24/08/17, el proyecto se tramita por procedimiento de impacto de acuerdo con la ley estatal 21/2013 de Evaluación de Impacto Ambiental y la Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Islas Baleares. El proyecto está incluido en el anexo I, Grupo 10.8 Proyectos en espacios naturales protegidos, proyectos de urbanizaciones y de instalaciones hoteleras fuera de las zonas urbanas y construcciones asociadas.

La documentación incorpora la Memoria agrícola en la que se indica que la explotación de Binipati Nou S.R.M. se encuentra inscrita, como explotación profesional, en el Registro General de Explotaciones Agrarias del Consell Insular de Menorca, con el número 8152. Sus terrenos se explotan y se explotarán únicamente para la producción de forraje y cereal, para la producción de alimento de la cabaña ganadera de otras explotaciones.

Por otra parte, el propietario, promotor de esta memoria, pretende realizar una rehabilitación y ampliación de algunas construcciones ya existentes en la finca Binipati Nou y se pretende el cambio de uso de algunos edificios, de agrícola a residencial turístico. Este proyecto pretende acometer la adecuación del edificio existente al uso residencial moderno, con el cumplimiento de los reglamentos de seguridad en la edificación y habitabilidad, así como iniciar el cambio de uso en los edificios agrícolas que se encuentran próximos a la edificación principal. Se prevé un edificio técnico de nueva construcción, situado al oeste de la finca donde se podrá encontrar el almacenamiento para el agua potable y riego, estación de bombeo, centralización eléctrica, etc. Este nuevo edificio técnico, será utilizado tanto como para dar servicio a las instalaciones generales de la finca (cuadro eléctrico y potabilización de agua), como para el resguardo y zona de trabajo de la maquinaria agrícola. Los edificios agrícolas existentes, son los que se usaron para el ganado vacuno de leche (incluye antigua sala de ordeño). Esta actividad cesó hace años, reconduciendo la actividad agraria hacia una producción agrícola extensiva.

Actualmente, sólo uno de los edificios agrícolas existentes se destina a almacén de maquinaria. Se trata del edificio que era la antigua boyera y que con el proyecto arquitectónico se recupera y se amplía como edificio singular con valores etnológicos a poner en valor con su conversión a turístico residencial. Por ello, se plantea un nuevo edificio técnico y agrícola, con uso de almacén de maquinaria.

Por tanto, al destinarse los edificios agrícolas antiguos a uso residencial turístico, ya que son aptos debido a su antigüedad, y al desarrollarse el proyecto de un nuevo edificio técnico y agrícola ajustado a las estrictas necesidades de la explotación, no se afectará la viabilidad de la explotación agrícola que gestiona la finca Binipati Nou.





La memoria concluye que de acuerdo a la realidad actual y futura, se cumple y se cumplirá con los requisitos exigidos para una explotación agrícola profesional, de acuerdo a los preceptos de la ley 12/2014, de 16 de diciembre, agraria de las Islas Baleares.

Asimismo, el cambio de uso a residencial de las edificaciones que se pretende y las nuevas construcciones no afecta a la viabilidad de la explotación agraria, ya que en la actualidad no se utilizan, en algunos casos porque su uso no es necesario y en otros porque se trata de edificios con un estado de conservación deficiente.

Hay que tener en cuenta que la actividad de agroturismo / hotel es un actividad complementaria y por tanto, NO se puede perder la consideración de explotación agraria preferente.

3. Elementos ambientales significativos del entorno del proyecto

Diagnóstico territorial

Según el PTI de Menorca el proyecto se ubica en Área de Interés agrario. La finca se encuentra en un Área de Interés Agrario (AIA), afectado por suelo protegido de Red Natura 2000: ZEPA ES0000230 "Ampliación de El Valle". Se afectan los APRs de erosión e incendios y tiene una contaminación de acuíferos moderada.

Además, la zona se encuentra afectada por riesgo de inundación, riesgo de erosión, riesgo bajo de incendio y de riesgo moderado de contaminación de acuíferos.

En relación a la vulnerabilidad de acuíferos media, el informe no es necesario dado el artículo 2.2 del Decreto ley 2/2016 de modificación del Decreto ley 1/2016 de medidas urgentes en materia urbanística.

4. Resumen del proceso de evaluación

Actuaciones previas

El promotor no solicitó la fase de consultas previas

Fase de información pública y de consultas

La segunda Información Pública para la declaración de interés general del proyecto para la conversión de vivienda y edificios agrícolas en un hotel rural, que incluye ampliación y construcción de piscinas en la finca Binipati Nou polígono 17, parcela 60 del TM de Ciutadella se publicó el 15 de enero del 2019 en el BOIB nº 7, proyecto que está sujeto a evaluación de impacto ambiental ordinaria.

Ha habido una alegación del Gob en la que indican que la normativa vigente actual no ampara algunas de las intervenciones propuestas:

- 1.La transformación de edificios posteriores a 1940 incumple el artículo 44 de la Ley de Turismo. Gran parte de los actuales centros principales y también una parte de los establos, son ampliaciones posteriores a esta fecha
- 2.La ampliación de los edificios que no se corresponden a la vivienda principal contradice la Norma Territorial Transitoria.
- 3.La construcción de un nuevo edificio llamado "técnico" no tiene cobertura legal.

Ni la documentación presentada por el promotor ni el órgano sustantivo contesta directamente la alegación del GOB. Dado que se hace mención al incumplimiento de la ley de turismo y de las NNTT, en fecha 20/06/19 la CMAIB envía al Consell de Menorca una posible inviabilidad jurídica que, en fecha de realización del presente informe, no se ha contestado. Según el artículo 18.5 de la Ley 12/2016 de evaluación ambiental, si transcurrido un mes desde la comunicación de la inviabilidad del órgano sustantivo no ha informado, se continuará la tramitación ambiental sin perjuicio de advertir esta circunstancia en el informe o en la DIA.

Durante la IP han sido consultadas las siguientes administraciones:

- 1) Ayuntamiento de Ciutadella
- 2) Servicio de Estudios y Planificación de la DG de Recursos Hídricos
- 3) Servicio de Planificación al Medio Natural, Servicio de Protección de Especies y Servicio Gestión Forestal y Protección del Suelo de la DG de Espacios Naturales y Biodiversidad de la DG de Medio Natural
- 4) Departamento de Patrimonio, Departamento de Promoción Turística, Departamento de Ordenación Turística, Departamento de Medio Ambiente (Servicio de Agricultura) del Consell Insular de Menorca



Se han recibido los siguientes informes:

-Informe del Servicio de Planificación en el Medio Natural (21/01/19) informa favorablemente las modificaciones del proyecto y de la EIA dado que:

- a. Las modificaciones introducidas permitirán reducir las afecciones que se puedan producir tanto en los hábitats como las especies de interés comunitario del sitio
- b. El nuevo EIA ha incorporado, como medidas, algunos de los condicionantes especificados en el informe del 8 de febrero de 2018
- c. Según los datos del servicio de protección de especies a menos de 500 metros de la zona donde se quieren ejecutar las obras nidifican dos parejas de milano (Milvus milvus) y una de soter (Aquila pennata)
- d. El plan de recuperación del milano establece que entre los meses de febrero y junio se ha de asegurar la tranquilidad de los nidos en un radio de 500 m
- e. El informe es favorable siempre que se cumplan las medidas correctoras y protectoras incluidas en el EIA, y los condicionantes de este informe, se puede asegurar que este proyecto, teniendo en cuenta las modificaciones introducidas, no causará perjuicio a la integridad de la ZEPA ES 0000230 Ampliación del Valle.

El informe es favorable siempre que se cumplan las siguientes medidas:

1. Se cumplan las medidas protectoras y correctoras incluidas en el EIA
2. No se ejecuten las obras entre los meses de febrero y agosto
3. Se mantenga la actividad agrícola y ganadera en la finca
4. Durante la fase de funcionamiento del hotel, se minimice la producción de ruidos, evitando en particular la amplificación de sonidos con altavoces o aparatos similares, por lo que el entorno rural del hotel se mantenga como zona de silencio

-Informe del Servicio de Protección de Especies (14/01/19) informa favorablemente la versión modificada del proyecto con la recomendación de que antes de la entrada de la maquinaria pesada se haga una revisión de la zona, retirando los ejemplares de la tortuga mediterránea (Testudo Hermanni) que pueda haber, depositándolos en una parcela cercana con las mismas características ecológicas

-Informe del Servicio de Patrimonio Histórico, de 15/01/19, que recomienda informar favorablemente la declaración de interés general con la prescripción que las nuevas puertas de la fachada norte de la boyera tengan las dimensiones mínimas para procurar la máxima conservación de la pared seca y el predominio del macizo. El proyecto ha obtenido, en fecha 21/01/19, informe favorable del Departamento de Cultura y Educación del Consell de Menorca para la declaración de interés general para la conversión de vivienda y edificios agrícolas en un hotel rural incluyendo ampliación y construcción de piscinas en el lugar de Binipati Nou de Ciutadella con la prescripción mencionada.

Evaluación de impacto ambiental

En la segunda Información Pública del proyecto se presenta un EIA elaborado por un evaluador diferente al presentado en primera instancia.

Alternativas

Se indican 3 alternativas y aunque no se hace un análisis multicriterio para cada una de ellas, se detallan las características y se justifica desde el punto de vista ambiental, la elegida finalmente. En relación a la alternativa 0 sólo se comenta que sería la menos impactante desde el punto de vista ambiental.

La primera alternativa es la que se presenta en el proyecto adjunto. Se caracteriza por la situación del aparcamiento entre el edificio principal (el que irá destinado a 10 habitaciones) y una franja catalogada como zona verde y ajardinada, pero con presencia de pino blanco y acebuche.

Por otra parte, destaca la apertura de nuevos caminos y viales de acceso a las diferentes instalaciones turísticas, que rodean prácticamente todo el complejo turístico. Especialmente se acentúa el nuevo camino que conecta el edificio técnico con el edificio principal de la finca.

La alternativa 2 propone cambios en el proyecto. Por un lado se cambia de ubicación del aparcamiento (se localizaría a la izquierda del camino de acceso a la finca). Con este cambio, se situaría más próximo a la actual boyera, es decir, el edificio que proyecta 9 habitaciones, además de optimizar la conexión con las diferentes edificaciones.

Por otra parte, se evita la afección a la parcela de las "eras", preservando así los elementos patrimoniales y culturales de la finca típicos del paisaje menorquín, además de proteger una pequeña zona ajardinada.

También se aprovechan los caminos o viales ya existentes en el trazado de la propia finca sin hacer una circunvalación tan pronunciada y evitando de este modo el impacto tanto visual sobre el medio físico y el biótico.



La localización de los captadores solares se desplazan ligeramente respecto a la propuesta del proyecto, evitando dañar los ejemplares de acebuche y la pared seca.

Finalmente el proyecto indica que la mejor opción desde el punto de vista ambiental es la segunda dado que la primera tiene más impactos sobre el medio. Destacan los siguientes aspectos:

- 1.Optimización, unificación y concentración de las instalaciones evitando la dispersión del entorno.
- 2.Ubicación idónea de los edificios en relación a implantación, actividad y menor impacto visual.
- 3.Máximo aprovechamiento de los caminos y viales ya existentes para la conexión con las diferentes edificaciones.
- 4.Óptima ubicación orográfica para aprovechamiento de aguas pluviales.
- 5.Conservación y preservación de elementos etnológicos típicos de la arquitectura rural y patrimonial de la isla (tanques de era).
- 6.Menor presión sobre el medio natural de la zona.
- 7.No afecta al hábitat de interés comunitario 9540 -pinedas mediterráneas.

Principales impactos de la alternativa elegida y su corrección

La pérdida de campo y actividad agraria que se está produciendo en la isla por la gran cantidad de conversiones de edificios agrícolas en hoteles y agroturismos implica evidentes impactos sobre el medio ambiente, sobre la fauna y la flora y sobre la suficiencia hídrica, energética y de saneamiento de la isla. El hecho de construir edificaciones y hoteles en estas zonas rurales contribuye sin duda a que se produzca un aumento de tráfico de personas y vehículos, aumento de ruidos, aumento por contaminación por residuos, etc. que, con el tiempo, conlleva que las zonas naturales se vayan degradando y antropizando.

El mantenimiento del mosaico agroforestal en todo el ámbito de la ZEPA permite la presencia de importantes poblaciones de especies de aves protegidas y / o de interés comunitario que necesitan espacios abiertos para alimentarse intercalados con zonas forestales suficientemente maduras y bien conservadas donde nidificar. Por esta razón es fundamental el mantenimiento de la actividad agroganadera.

El documento presenta una descripción y valoración de los impactos, así como la metodología utilizada. Se analizan las acciones derivadas del proyecto y las repercusiones ambientales, que serán objeto de análisis y evaluación de impacto. Las acciones se dividen según los factores que afectan, y se diferencian según la fase de ejecución y de explotación, o bien según el efecto directo o indirecto. Se presenta un árbol de factores ambientales, donde se relacionan las acciones por medio de un árbol de acciones y una caracterización de las principales acciones identificadas en el proyecto. Se enumeran todas las posibles acciones que podrían afectar al medio ambiente teniendo en cuenta los factores abióticos, bióticos y los socioeconómicos y si estos son afectados de manera directa o indirecta.

Durante la fase de construcción y funcionamiento de las instalaciones se pueden producir varios impactos: destrucción de la vegetación por las obras de preparación del terreno, desaparición de especies o comunidades animales en la zona por la degradación o destrucción del hábitat, ruidos que molesten a la fauna, alteración de BICs o yacimientos arqueológicos u otros de interés etnológico, disminución y / o pérdida del valor naturalístico y / o paisajístico de la zona, ocupación y degradación del suelo y la generación de residuos durante la obra y durante el funcionamiento. También habrá, evidentemente, la alteración del paisaje, tanto durante las obras como posteriormente con los nuevas viviendas construidas.

A continuación se analizan los impactos y se proponen medidas que deberán incluirse en el EIA / PVA del Proyecto Constructivo (PC).

En relación a los impactos sobre la atmósfera durante la fase de construcción y los ruidos generados durante las obras, se tienen en cuenta y se aplicarán medidas para minimizarlas, como riegos de caminos y zona de obras y control de la velocidad de la maquinaria, y supervisión del correcto estado de mantenimiento de la maquinaria.

En relación a los ruidos, el documento indica que durante esta fase se prevé una afección a la fauna debido a una posible alteración y molestia, mayoritariamente debido al aumento de los niveles sonoros en la zona producidos por la maquinaria, lo cual puede implicar que la fauna se desplace de lugar a otras zonas más tranquilas. Destacan que la zona donde se llevarán a cabo las obras está relativamente próxima a la finca de Binipati Vell, a unos 220m de Binipati Nou y a unos 400m de la Trinidad. Se respetará al máximo los horarios de trabajo en la finca y se extremarán las precauciones para disminuir las posibles molestias que puedan ocasionarse.



Durante la fase de funcionamiento, sobre todo en temporada alta, el tráfico de coches hará aumentar también las emisiones a la atmósfera. Además, durante el funcionamiento, se producirán ruidos, que el documento no encuentra relevante. A la fuerza se producirá un aumento del ruido por el tráfico de personas, por las actividades que se harán, etc. Dada la especial zona donde se encuentra, se recomienda mantener unos niveles de sonido correctos.

En relación a esto, se deberá aplicar lo indicado en el informe del Servicio de Planificación, «durante la fase de funcionamiento del hotel se minimice la producción de ruidos, evitando en particular la amplificación de sonidos con altavoces o aparatos similares, por lo que el entorno rural del hotel se mantenga como zona de silencio»

En relación a los residuos, durante la fase de construcción del proyecto se generarán residuos de demolición y construcción (RCDs), plásticos, tubos, restos de cartones, etc. Se deberá indicar el PC que los residuos de construcción y demolición (RCD) e inertes deberán separar en origen, a pie de obra, haciendo una separación de los residuos en diferentes contenedores para que no se mezclen con otros materiales que pueden dificultar su aprovechamiento posterior, haciendo especial mención a los residuos con amianto y su especial gestión. Se recuerda que si tratan residuos peligrosos la empresa deberá estar inscrita en el registro correspondiente.

Durante la fase de funcionamiento, se generarán residuos propios de la actividad. Sin duda, el hecho de aumentar el tráfico de personas hará que se genere mucha cantidad de residuos que, si no se gestionan de forma correcta, pueden acabar contaminando la zona. En el PC se deberán indicar claramente las medidas consideradas para la minimización, reducción y recogida selectiva de los residuos procedentes de la actividad hotelera y de la actividad agrícola, durante la fase de obras y de explotación. Se deberá prever la situación y cantidad de contenedores necesarios, manteniéndolos en perfecto estado.

Es de vital importancia manejar de manera correcta y selectiva los residuos, concienciando tanto a los trabajadores como a los clientes del hotel para mantener la naturalidad de la zona. Por esta razón se recomienda que los trabajadores tengan una mínima formación sobre la importancia de gestionar correctamente los residuos.

En relación a los caminos, en las instalaciones se accede por el camino rural municipal Camino de la Trinidad o Camino de Binipati, km 4,9 desde Ciutadella. No se harán caminos nuevos, si no que se aprovecharán los existentes y sólo se realizarán pasos para los peatones para la comunicación con los diferentes edificios e instalaciones.

El transporte de los diferentes materiales hasta la obra se llevará a cabo por el vial existente que da acceso a la finca y en la propia finca, por lo que no será necesario crear vías alternativas. Los posibles vertidos accidentales derivados de la maquinaria se tratarán rápidamente, retirándolos y gestionándolos según la normativa vigente.

La mayor parte de las tierras extraídas utilizarán de nuevo para volver a cubrir la zanja una vez se hayan instalado las tuberías o tubos de los diferentes servicios. Con la reutilización de estas tierras se reduce el excedente y no se cambian completamente las características del subsuelo. En caso de existir excedente de material de excavación después de su reutilización, será gestionado como residuo inerte según normativa a través de una empresa autorizada.

El proyecto prevé rehabilitar y ampliar las edificaciones existentes en la finca de Binipati. Se amplían edificios y se construye uno nuevo donde se alojarán el almacén-taller, aljibes para agua potable y riego, estación de bombeo de AFS, ACS y contraincendios, lavandería, intercambiadores de AA, bomba y programadores del riego del jardín, captadores solares para ACS, centralización eléctrica y telecomunicaciones. Además, se pretende construir dos piscinas, una de 60 m² de uso particular para los propietarios y otra de 237,5 m² para uso de los clientes. Se prevé soterrar una línea eléctrica aérea existente y construir un aparcamiento con 29 plazas y una más adaptada.

No se ha evaluado el impacto de la ocupación del terreno, sobre todo en relación a la ocupación de los edificios, necesidad de dimensiones de las piscinas y del aparcamiento. En relación a la pérdida de suelo, el documento indica que la consecuencia más directa de la ejecución de un proyecto es el empleo del mismo y la pérdida o disminución de su potencialidad de uso agrario. Se recomienda no asfaltar los caminos o las zonas comunes, y sustituirlo por pavimento estabilizado permeable con áridos.

En relación a la flora, el documento indica que opta por la alternativa 2, que no se prevé que se pueda producir un impacto negativo sobre la misma así como sobre las zonas boscosas cercanas de pinares mediterráneos. Solo un ejemplar de acebuche se vería afectado con la ampliación de la bóveda, por lo que será trasplantado y preservado en otro lugar de la propia finca, según criterio del director ambiental de obra.

La zona en la que el proyecto planea las piscinas y el solarium es una zona dedicada a cultivos de secano, por lo que no afecta a ninguna especie protegida ni hábitat de interés comunitario. También se contemplan las mismas características bióticas en la ubicación del edificio técnico. La franja en la que se pretende la proyección del aparcamiento tampoco presenta ninguna afección sobre la vegetación natural.

Optando por la alternativa 2, más recomendable y óptima para el desarrollo del proyecto, tanto la vegetación natural, como el hábitat de interés comunitario 9540 - pinares de pino carrasco (*Pinus halepensis*), no se verían afectados.

En relación a la fauna, el documento indica que durante las obras se producirán molestias por el ruido y el polvo, pero que se aplicarán medidas para minimizarlas.

Durante esta fase se prevé una afección a la fauna debido a una posible alteración y molestia, mayoritariamente debido al aumento de los niveles sonoros en la zona producidos por la maquinaria, lo que puede implicar que la fauna, básicamente micromamíferos, se desplace de lugar a otras zonas más tranquilas.

Durante las obras también se puede producir una disminución de la superficie de biotopos por eliminación directa del hábitat para la preparación del terreno, ya que se retira el suelo y la vegetación, la que da refugio a reptiles y micromamíferos y también sirve de alimento a diversas especies de pájaros mayoritariamente. La ocupación directa del territorio durante la fase de construcción (por presencia de maquinaria y operarios), también está presente en este impacto, aunque sea de forma temporal. Las especies protegidas que se pueden ver afectadas por la implementación del proyecto son Testudo hermanni y milanos (Milvus milvus). Se vigilará la zona y se reubicarán fuera los ejemplares de Testudo hermanni que pueda haber en la zona. Durante el funcionamiento no indican impactos significativos sobre estos. En relación a las rapaces, el documento no indica ninguna afección, pero el informe de Red Natura sí prevé. Según los datos del Servicio de protección de especies a menos de 500 metros de la zona donde se quieren ejecutar las obras nidifican dos parejas de milano (Milvus milvus) y una de águila calzada (Aquila pennata), por lo que se deberán cumplir las medidas establecidas.

En relación a los espacios naturales protegidos, dada la proximidad y facilidad de acceso a estas áreas de protección, es muy posible que el aumento de afluencia de personas se convierta en un impacto sobre estos espacios, o que la iluminación o los ruidos provocados por las actividades del hotel afecten a las especies que las habitan. Por esta razón los hoteles deberán aplicar medidas de control del ruido y de la intensidad de luz. Se deberá poner al alcance de los huéspedes, opúsculos o folletos informando sobre los espacios naturales que se encuentran en el borde, indicando medidas para protegerlo y minimizar los impactos de la afluencia de turistas en la zona. En relación a los impactos sobre las aves, dado que la zona es ZEPA, el Servicio de Planificación ha realizado los informes y ha propuesto las medidas adecuadas, que deberán incluirse en el EIA / PVA del PC.

Las instalaciones turísticas (hoteles, agroturismos, etc) requieren de un importante volumen de consumo de agua y electricidad. Los turistas generan un consumo mucho más elevado de agua, electricidad y saneamiento que los residentes. En efecto, según un estudio realizado en el marco del PIAT (Plan de Intervención de Ámbitos Turísticos) de la isla de Mallorca, los consumos medios de los turistas son siempre muy superiores a los consumos medios de los residentes, casi 3,5 veces más agua que un residente y casi cuadruplica el gasto energético. Por esta razón se deben aplicar medidas para minimizar el consumo de agua en la actividad hotelera y en la actividad agrícola

El documento informa que el suministro de agua se realiza a través del pozo existente. En la memoria agronómica indica que según información recibida del departamento de servicios de aguas subterráneas de la "Consejería de Medio Ambiente, Agricultura y Pesca", en fecha de 26 de octubre 2001 se realizó una solicitud de inclusión en el catálogo de agua privadas del pozo existentes la que aún no se ha resuelto, pendiente de catalogar. (Cat_8664). Hay que tener en cuenta que si se pide un cambio de uso y volumen, diferente a los del expediente de catalogación, se pierden derechos de aguas privadas y se pasa a concesión, aplicado a la normativa vigente (Plan hidrológico de las IB, RD 51/2019). En esta normativa las diferentes masas de agua están catalogadas, indicando su estado cuantitativo. Si la masa de agua, la de Ciutadella en este caso, está en mal estado cuantitativo es posible que no se pueda autorizar nuevos pozos o nuevos usos / volúmenes.

Con el objetivo de garantizar la suficiencia de agua, se deberá obtener la autorización del Servicio de Aguas Subterráneas para el uso y el volumen de agua de pozo para la actividad propuesta.

Por otra parte, el agua de consumo humano debe cumplir con la normativa de Salud Pública, concretamente con el RD 140/2003, de 7 de febrero, por la que se establece los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano, y del Decreto 53/2012, de 6 de julio, sobre vigilancia sanitaria de las aguas de consumo humano de las Islas Baleares. En relación al agua de riego, para utilizar el efluente de salida de las depuradoras se deberá tener la autorización de la Dirección General de Recursos Hídricos.

En relación al saneamiento, dado que no se dispone de alcantarillado público se dispondrá de una depuradora de aguas residuales por el método de oxidación total y la utilización del agua depurada para el riego de forrajes para alimentación animal. Los fangos en exceso deberán ser evacuados del sistema con regularidad.

Se recuerda que se deberá dar cumplimiento al Plan Hidrológico de las Islas Baleares (Real Decreto 51/2019) en relación a que el titular deberá presentar ante la Administración hidráulica una declaración responsable de la instalación del sistema de depuración, a la que se adjuntará un documento que acredite la adquisición, las características técnicas, el rendimiento y el mantenimiento.

Las actuaciones proyectadas deben minimizar al máximo el impacto sobre el cambio climático, por lo que se deberán proponer medidas en relación a lo que determina el artículo 35.c de la Ley 21/2013, de 21 de diciembre, de evaluación ambiental, ya sea en materia de reducción de consumo energético, disminución de la huella ecológica, utilización de energías renovables por parte de las instalaciones y / o maquinaria.



El documento indica que el edificio tendrá aljibes en edificio técnico para recogida de aguas pluviales y que se contempla la recogida de las aguas grises para su uso en jardinería. En relación a medidas de optimización del agua se considerará la instalación de reductores de caudales en grifos y duchas, inodoros de doble descarga (3l / 6l), grifería termostática, además de dar a conocer la importancia de los recursos hídricos y energéticos con la sensibilización y concienciación a los clientes o huéspedes del lugar, así como al personal de servicio.

En relación a la electricidad, el promotor es cliente de la compañía de suministro eléctrico ENDESA a través de la ET núm. 20.132 Binipati; adjunta un recibo de suministro eléctrico. El suministro se realiza a través de una red de baja tensión subterránea.

Estos tipos de actividades demandan una cantidad de energía eléctrica que afecta al cambio climático. En las Islas Baleares, las emisiones de GEI (gas efecto invernadero) están directamente relacionadas con el consumo energético. En efecto, el sector energético es el responsable de la mayoría de las emisiones GEI, con un 91% respecto del total. (Fuente: Estrategia balear de cambio climático 2.013-2.020).

El documento indica que se tomarán las medidas necesarias para evitar la contaminación lumínica, dirigiendo las luces exteriores hacia el suelo para la iluminación de senderos y edificios. Todas las luminarias funcionarán con LEDS, consiguiendo un ahorro del 70% respecto a la iluminación tradicional de lámparas incandescentes o de yodo. Además, se instalarán "captadores solares" para ACS. Se entiende que se refiere a la instalación de placas fotovoltaicas. Es necesario la instalación de placas fotovoltaicas para el auto abastecimiento eléctrico y la utilización de iluminación de bajo consumo energético.

Desde el punto de vista paisajístico, el documento incluye un anexo paisajístico muy escueto y superficial en el que no se presentan ni el estudio de visibilidad ni fotomontajes del proyecto. Se identifica el paisaje afectado por el proyecto, se prevén los efectos que su desarrollo producirá sobre este y se definen las medidas protectoras, correctoras o compensatorias de estos efectos, en caso de que sean necesarias. Se indican los principales efectos sobre el paisaje, que son mínimos según el documento: tendrán lugar durante la fase de ejecución, debido a la presencia de infraestructuras y maquinaria, ruidos, etc. No indican impactos durante el funcionamiento porque dicen que sus nuevas infraestructuras quedarán perfectamente integradas en el entorno y paisaje del lugar. Se presentan unas mínimas medidas protectoras o correctoras como retirar los residuos de obra, restaurar el medio y que los materiales utilizados para paredes de mampostería serán las propias de la zona.

La finalidad del estudio de visibilidad es determinar la visibilidad del proyecto desde los puntos de observación que alberguen potenciales observadores, con el fin de valorar la potencial afección visual del proyecto sobre el territorio. Los aspectos visuales del territorio se determinan en función del análisis de un aspecto fundamental: cálculo de cuencas visuales. La superposición de las cuencas visuales y los puntos de observación existentes en el área de influencia visual mediante un modelo de elevaciones permite determinar la afección visual del proyecto en su conjunto. El documento sólo indica los principales puntos de observación, pero no hace ningún análisis de visibilidad.

El proyecto presentado, poco definido, tampoco presenta fotomontajes. Sólo se presentan los planos de los edificios, con las alturas y las secciones. El PTI de Menorca establece, en el punto 11 del artículo 62, la Protección urbanística del patrimonio paisajístico, que deberán establecerse medidas específicas de ordenación para las edificaciones aisladas en el medio rural y para la conservación de las ya existentes según criterios de integración paisajística y mantenimiento de la tipología constructiva tradicional. El documento indica que se respeta y conserva la tipología de los edificios, adaptando las ampliaciones a su tipología y sistema constructivo. Además, se dispone de un informe favorable del Servicio de Patrimonio Histórico del Consell, por lo que se considera que es suficiente.

El EIA presenta toda una serie de medidas preventivas, correctoras y compensatorias para reducir, eliminar o compensar los efectos ambientales significativos, entre las que está la de trasplantar los ejemplares de Olea europea, susceptibles en la zona de la boyera, con el fin de favorecer el desarrollo e interés de conservación de estos hábitats.

El documento indica en algunas de las medidas que «se procurará realizarlas» y no queda del todo claro si se aplicarán o no. Por esta razón, se indica expresamente que se deberán cumplir las medidas propuestas. Se presenta también un programa de vigilancia y seguimiento ambiental donde se establecen las medidas y controles a realizar. Como se ha comentado el proyecto técnico es mínimo y no se presentan las partidas de obra. No se presentan las partidas para las medidas y el seguimiento ambiental, razón por la que no se puede garantizar su aplicación. Sólo indica que el presupuesto del proyecto es de 1.127.002,00 de euros, razón por la cual y de acuerdo con el artículo 29 de la Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Islas Baleares, se designará un auditor ambiental. Se deberá realizar un seguimiento estricto del cumplimiento de las medidas.

Conclusiones

Por todo lo anterior, se formula la declaración de impacto ambiental favorable a la realización del proyecto y estudio de impacto ambiental para la conversión de vivienda y edificios agrícolas en un hotel rural, que incluye ampliación y construcción de piscinas en la finca Binipati Nou, parcela 60, polígono 17. T.M. de Ciutadella dado que previsiblemente no se producirán impactos adversos significativos sobre el medio ambiente, si se cumplen todas las medidas propuestas en el EIA modificado y los siguientes condicionantes:

1. Obtener la autorización del Servicio de Aguas Subterráneas para el uso y el volumen de agua de pozo para la actividad propuesta.



2. Introducir los cambios propuestos en la modificación del EIA así como los condicionantes establecidos en los informes del Servicio de Planificación al Medio Natural y de Protección de Especies de la DG de Espacios Naturales y Biodiversidad y el informe de Patrimonio Histórico del Consell al proyecto constructivo y el Plan de Vigilancia Ambiental.

3. No invadir en ningún momento las zonas vegetadas, ni para realizar acopios de material o vehículos, ni para gestionar los residuos.

4. Utilizar maquinaria adecuada y adecuada al camino existente para evitar la afección a la vegetación, sobre todo arbórea.

5. Restablecer las zonas utilizadas para acopios de material o vehículos. Una vez terminadas las obras, realizar un correcto desmantelamiento de las instalaciones temporales que hayan, limpieza del terreno y el acondicionamiento de las superficies afectadas.

6. Utilizar materiales y acabados de tipología tradicional integrados con el entorno aplicando, en su caso, las condiciones de integración paisajística y ambiental propuestas en el Plan Territorial de Menorca. Forrar exteriormente las casetas de acometidas prefabricadas con acabados propios de la zona

7. En el caso de que hubiera pared seca en alguna parte del recorrido, ésta se mantendrá y, si no fuera posible, se deberá volver a hacer. Se deberá cumplir la prescripción del Consell de Menorca en relación a que las nuevas puertas de la fachada norte de la boyera tendrán las dimensiones mínimas para procurar la máxima conservación de la pared seca y el predominio del macizo.

8. Incorporar medidas para la reducción del consumo de agua, energía y generación de residuos (recogida selectiva) propuestas en la DIA.

9. Poner al alcance de los huéspedes opúsculos o folletos informando sobre el espacio natural en el que se encuentran, indicando medidas para protegerlo y minimizar los impactos de la afluencia de turistas en la zona. Además se informará de la importancia de disminuir el consumo de agua y luz y de utilizar los contenedores de residuos adecuados. Se deberá indicar también el BOIB de la publicación de la presente DIA

10. Designar un auditor ambiental que realice un seguimiento estricto del cumplimiento del Plan de Vigilancia Ambiental y de la DIA

11. No asfaltar los caminos o las zonas comunes, y sustituirlo por pavimento estabilizado permeable con áridos, en cumplimiento de la ley de caminos.

Se recomienda:

- Utilizar xerojardinería y evitar la utilización de césped.

Se recuerda que:

- El titular deberá presentar ante la Administración hidráulica una declaración responsable de la instalación del sistema de depuración, a la que se adjuntará un documento que acredite la adquisición, las características técnicas, el rendimiento y el mantenimiento, tal como se establece en el Plan Hidrológico de las Islas Baleares (Real decreto 51/2019)

- El agua de consumo humano debe cumplir con la normativa de Salud Pública.

- Para el uso de aguas regeneradas se deberá cumplir con el RD 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas.

- No se puede perder la consideración de explotación agraria preferente y que se deberá justificar ante la administración que se mantiene la actividad agraria.

Sin embargo, se advierte sobre el posible incumplimiento de normativa sectorial que consta en las alegaciones del GOB, en relación a la ley de turismo y de las Normas Transitorias, cuestiones que provocaron la posible inviabilidad jurídica advertida por la CMAIB y que no ha respondido el órgano sustantivo.

Esta Declaración de impacto ambiental se emite sin perjuicio de las competencias urbanísticas, de gestión o territoriales de las administraciones competentes y de las autorizaciones o informes necesarios para la obtención de la autorización. "

Palma, 7 de octubre de 2019

El presidente de la CMAIB
Antoni Alorda Vilarrubias

