

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT I TERRITORI

11327 *Acord del Ple de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears sobre la conversió en hotel rural al lloc Binipati Nou, parc .60, pol 17, TM Ciutadella (137a/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 Binipati nou, les cases principals del lloc i diversos edificis agrícoles per tal de convertir-los en un hotel rural de 23 habitacions. S'amplien edificis i se'n construeix un de nou on s'allotjaran el magatzem-taller, aljubs per a aigua potable i reg, estació de bombament d'AFS, ACS i contraincendis, bugaderia, bescanviadors de AA, bomba i programadors del reg del jardí, captadors solars per ACS, centralització elèctrica i telecomunicacions.

A més, es pretén construir dues piscines, una de 60 m² d'ús particular pels propietaris i una altra de 237,5 m², per a ús dels clients. Es preveu soterrar una línia elèctrica aèria existent i construir un aparcament amb 29 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 ES0000230 "Ampliació de La Vall". S'afecten els APR's d'erosió i incendis i té una contaminació d'aqüífers moderada.

2. Tramitació

Atès que es va rebre l'expedient en data 24/08/17, 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 BINIPATI NOU S.R.M. es troba inscrita, com a explotació professional, en el Registre General d'Explotacions Agràries del Consell Insular de Menorca, amb el número 8152. 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'altres explotacions.

D'altra banda, el propietari, promotor d'aquesta memòria, pretén realitzar una rehabilitació i ampliació d'algunes construccions ja existents en la finca BINIPATI NOU i es pretén el canvi d'ús d'alguns edificis, d'agrícola a residencial turístic. Aquest projecte pretén escometre l'adequació de l'edifici existent a l'ús residencial modern, amb el compliment dels reglaments de seguretat en l'edificació i habitabilitat, així com iniciar el canvi d'ús en els edificis agrícoles que es troben pròxims a l'edificació principal. Es preveu un edifici tècnic de nova construcció, situat a l'oest de la finca on es podrà trobar l'emmagatzematge per a l'aigua potable i reg, estació de bombament, centralització elèctrica, etc. Aquest nou edifici tècnic, serà utilitzat tant com per a donar servei a les instal·lacions generals de la finca (quadre elèctric i potabilització d'aigua), com per al resguard i zona de treball de la maquinària agrícola. Els edificis agrícoles existents, són els que es van usar per al bestiar boví de llet (inclou antiga sala de munyiment). Aquesta activitat va cessar fa anys, reconduint l'activitat agrària cap a una producció agrícola extensiva.

Actualment, només un dels edificis agrícoles existents es destina a magatzem de maquinària. Es tracta de l'edifici que era l'antiga bouera i que amb el projecte arquitectònic ser recupera i s'amplia com a edifici singular amb valors etnològics a posar en valor amb la seva conversió a turístic residencial. Per això, es planteja un nou edifici tècnic i agrícola, amb ús de magatzem de maquinària.

Per tant, en destinar-se els edificis agrícoles antics a ús residencial turístic, ja que són aptes a causa de la seva antiguitat, i en desenvolupar-se el projecte d'un nou edifici tècnic i agrícola ajustat a les estrictes necessitats de l'explotació, no s'afectarà la viabilitat de l'explotació agrícola que gestiona la finca BINIPATI NOU.

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.

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. La finca es troba en un Àrea d'Interès Agrari (AIA), afectat per sòl protegit de Xarxa Natura 2000: ZEPA ES0000230 "Ampliació de La Vall". S'afecten als APR's d'erosió i incendis i té una contaminació d'aqüífers moderada.

A més, la zona es troba afectada per risc d'inundació, risc d'erosió, risc baix d'incendi i de 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 per a la declaració d'interès general del projecte per a la conversió d'habitatge i edificis agrícoles en un hotel rural, que inclou ampliació i construcció de piscines a la finca Binipati Nou polígon 17, parcel·la 60 del TM de Ciutadella es va publicar el 15 de gener del 2019 al BOIB núm.7, projecte que està subjecte a avaluació d'impacte ambiental ordinària.

Hi ha hagut una al·legació del Gob en la qual indiquen que la normativa vigent actual no empara algunes de les intervencions proposades:

- 1.La transformació d'edificis posteriors a 1940 incompleix l'article 44 de la Llei de Turisme. Gran part dels actuals casals principals i també una part dels bouers, són ampliacions posteriors a aquesta data
- 2.L'ampliació dels edificis que no es corresponen a l'habitatge principal contradiu la Norma Territorial Transitòria.
- 3.La construcció d'un nou edifici anomenat «tècnic» no té cobertura legal.

Ni la documentació presentada pel promotor ni l'òrgan substantiu contesta directament l'al·legació del GOB. Atès que es fa menció a l'incompliment de la llei de turisme i de les NNTT, en data 20/06/19 la CMAIB envia al Consell de Menorca una possible inviabilitat jurídica que, en data de realització del present informe, no s'ha contestat. Segons l'article 18.5 de la Llei 12/2016 d'avaluació ambiental, si transcorregut un mes des de la comunicació de la inviabilitat l'òrgan substantiu no ha informat, es continuarà la tramitació ambiental sense perjudici d'advertir aquesta circumstància en l'informe o en la DIA.

Durant al IP han estat consultades les següents administracions:

1. Ajuntament de Ciutadella
2. Servei d'Estudis i Planificació de la DG de Recursos Hídrics
3. 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
4. Departament de Patrimoni, 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 (21/1/19) informa favorablement les modificacions del projecte i de l'EIA atès que:



- a. les modificacions introduïdes permetran reduir les afeccions que es puguin produir tant en els hàbitats com a les espècies d'interès comunitari del lloc
- b. el nou EIA ha incorporat, com a mesures, alguns dels condicionants especificats a l'informe del 8 de febrer de 2018
- c. segons les dades del servei de protecció d'espècies a menys de 500 m de la zona on es volen executar les obres hi nidifiquen dues parelles de milà (*Milvus milvus*) i una de soter (*Aquila pennata*)
- d. El pla de recuperació del milà estableix que entre els mesos de febrer i juny s'ha d'assegurar la tranquil·litat dels nius en un radi de 500 m
- e. L'informe és favorable sempre que es compleixin les mesures correctores i protectores incloses a l'EIA, i els condicionants d'aquest informe, es pot assegurar que aquest projecte, tenint en compte les modificacions introduïdes, no causarà perjudici a la integritat de la ZEPA ES 0000230 Ampliació de la Vall.

-Informe del Servei de Protecció d'Espècies (14/01/19) informa favorablement la versió modificada del projecte amb la recomanació de que abans de l'entrada de la maquinària pesada es faci una revisió de la zona, retirant els exemplars de la tortuga mediterrània (*Testudo Hermannii*) que pugui haver, dipositant-los en una parcel·la propera amb les mateixes característiques ecològiques

-Informe del Servei de Patrimoni Històric, de 15/1/19, que recomana informar favorablement la declaració d'interès general amb la prescripció que les noves portes de la façana nord del bouer tinguin les dimensions mínimes per tal de procurar la màxima conservació de la paret seca i el predomini del massís. El projecte ha obtingut, en data 21/1/19, informe favorable del Departament de Cultura i Educació del Consell de Menorca per a la declaració d'interès general per a la conversió d'habitatge i edificis agrícoles en un hotel rural incloent ampliació i construcció de piscines en el lloc de Binipati Nou de Ciutadella amb la prescripció esmentada.

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 3 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, l'escollida finalment. En relació a l'alternativa 0 només es comenta que seria la menys impactant des del punt de vista ambiental.

La primera alternativa és la que es presenta al projecte adjunt. Es caracteritza per la situació de l'aparcament entre l'edifici principal (el que anirà destinat a 10 habitacions) i una franja catalogada com a zona verda i enjardinada, però amb presència de pi blanc i ullastre.

D'altra banda, destaca l'obertura de nous camins i vials d'accés a les diferents instal·lacions turístiques, que envolten pràcticament tot el complex turístic. Especialment s'accentua el nou camí que connecta l'edifici tècnic amb l'edifici principal de la finca.

L'alternativa 2 proposa canvis al projecte. D'una banda es canvia d'ubicació l'aparcament (es localitzaria a l'esquerra del camí d'accés a la finca). Amb aquest canvi, se situaria més pròxim a l'actual bouera, és a dir, l'edifici que projecta 9 habitacions, a més d'optimitzar la connexió amb les diferents edificacions.

D'altra banda, s'evita l'afecció a la parcel·la de les "eres", preservant així els elements patrimonials i culturals de la finca típics del paisatge menorquí, a més de protegir una petita zona enjardinada.

També s'aprofiten els camins o vials ja existents en el traçat de la pròpia finca sense fer una circumval·lació tan pronunciada i evitant d'aquesta manera l'impacte tant visual sobre el medi físic i el biòtic.

La localització dels captadors solars es desplacen lleugerament respecte a la proposta del projecte, evitant malmetre els exemplars d'ullastre i la paret seca.

Finalment el projecte indica que la millor opció des del punt de vista ambiental és la segona atès que la primera té més impactes sobre el medi. Destaquen el següents aspectes:

1. Optimització, unificació i concentració de les instal·lacions evitant la dispersió de l'entorn.
2. Ubicació idònia dels edificis en relació a implantació, activitat i menor impacte visual.
3. Màxim aprofitament dels camins i vials ja existents per a la connexió amb les diferents edificacions.
4. Òptima ubicació orogràfica per a aprofitament d'aigües pluvials.

5. Conservació i preservació d'elements etnològics típics de l'arquitectura rural i patrimonial de l'illa (tancs d'era).

6. Menor pressió sobre el medi natural de la zona.

7. No afecta a l'hàbitat d'interès comunitari 9540 –pinedes mediterrànies.

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 la 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 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 i les repercussions ambientals, que 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 molestin 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 durant aquesta fase es preveu una afecció a la fauna a causa d'una possible alteració i molèstia, majoritàriament a causa de l'augment dels nivells sonors en la zona produïts per la maquinària, la qual cosa pot implicar que la fauna es desplaci del lloc a altres zones més tranquil·les. Destaquen que la zona on es duran a terme les obres està relativament pròxima a la finca de Binipati Vell, a uns 220m de Binipati Nou i a uns 400m de la Trinitat. 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. 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 l'especial zona on es troba, es recomana mantenir uns nivells de so correctes.

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»

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 generi 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'explotació. 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, a les instal·lacions s'accedeix pel camí rural municipal Camí de la Trinitat o Camí de Binipati, km 4,9 des de Ciutadella. No es faran camins nous, si no que s'aprofitaran els existents i només es realitzaran passos pels vianants 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.

El projecte preveu rehabilitar i ampliar les edificacions existents a la finca de Binipati. S'amplien edificis i se'n construeix un de nou on s'allotjaran el magatzem-taller, aljubs per a aigua potable i reg, estació de bombament d'AFS, ACS i contraïncendis, bugaderia, bescanviadors d'AA, bomba i programadors del reg del jardí, captadors solars per a ACS, centralització elèctrica i telecomunicacions. A més, es pretén construir dues piscines, una de 60 m² d'ús particular per als propietaris i una altra de 237,5 m² per a ús dels clients. Es preveu soterrar una línia elèctrica aèria existent i construir un aparcament amb 29 places i una més adaptada.

No s'ha avaluat l'impacte de l'ocupació del terreny, sobretot en relació a l'ocupació dels edificis, necessitat de dimensions de les piscines 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. Es recomana no asfaltar els camins o les zones comuns, i substituir-lo per paviment estabilitzat permeable amb àrids.

En relació a la flora, el document indica que opta per l'alternativa 2, perquè no es preveu que es pugui produir un impacte negatiu sobre la mateixa així com sobre les zones boscoses pròximes de pinedes mediterrànies. Solament un exemplar d'ullastre es veuria afectat amb l'ampliació de la bovera, per la qual cosa serà trasplantat i preservat en un altre lloc de la pròpia finca, segons criteri del director ambiental d'obra.

La zona en la qual el projecte planeja les piscines i el solàrium és una zona dedicada a cultius de secà, per la qual cosa no afecta a cap espècie protegida ni hàbitat d'interès comunitari. També es contempen les mateixes característiques biòtiques en la ubicació de l'edifici tècnic. La franja en la qual es pretén la projecció de l'aparcament tampoc presenta cap afecció sobre la vegetació natural.

Optant per l'alternativa 2, més recomanable i òptima per al desenvolupament del projecte, tant la vegetació natural, com l'hàbitat d'interès comunitari 9540 – pinedes de pi blanc (*Pinus halepensis*), NO es veurien afectats.

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.

Durant aquesta fase es preveu una afecció a la fauna a causa d'una possible alteració i molèstia, majoritàriament a causa de l'augment dels nivells sonors en la zona produïts per la maquinària, la qual cosa pot implicar que la fauna, bàsicament micromamífers, es desplaci del lloc a altres zones més tranquil·les.

Durant les obres també es pot produir una disminució de la superfície de biòtops per eliminació directa de l'hàbitat per la preparació del terreny, ja que es retira el sòl i la vegetació, la qual dona refugi a rèptils i micromamífers i també serveix d'aliment a diverses espècies d'ocells majoritàriament. L'ocupació directa del territori durant la fase de construcció (per presència de maquinària i operaris), també està present en aquest impacte, encara que sigui de forma temporal. Les espècies protegides que es poden veure afectades per la implementació del projecte són Testudo hermanni i Milanus (Milvus milvus). Es vigilarà la zona i es reubicaran fora els exemplars de Testudo hermanni que hi pugui haver a la zona. Durant el funcionament no s'indiquen impactes significatius sobre aquests. En relació a les rapinyaires, el document no indica cap afecció, però l'informe de Xarxa Natura sí que en preveu. Segons les dades del servei de protecció d'espècies a menys de 500 m de la zona on es volen executar les obres hi nidifiquen dues parelles de milà (*Milvus milvus*) i una de soter (*Aquila pennata*), raó per la qual s'hauran de complir les mesures establertes.





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. S'haurà de posar a 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.

Les instal·lacions turístiques (hotels, agroturismes, etc) requereixen d'un important volum de consum d'aigua i electricitat. 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 l'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. Per aquesta raó s'han d'aplicar mesures per minimitzar el consum d'aigua en l'activitat hotelera i en l'activitat agrícola

El document informa que el subministrament d'aigua es realitza a través del pou existent. A la memòria agrònomic indica que segons informació rebuda del departament de serveis d'aigües subterrànies de la "Conselleria de Medi Ambient, Agricultura i Pesca", en data de 26 d'octubre 2001 es va realitzar una sol·licitud d'inclusió en el catàleg d'aigua privades del pou existents la qual encara no s'ha resolt, pendent de catalogar. (cat 8664). S'ha de tenir en compte que si es demana un canvi d'ús i volum, diferents als de l'expedient de catalogació, es perden el drets d'aigües privades i es passa a concessió, aplicat-se la normativa vigent (Pla Hidrològic de les IB, RD 51/2019). En aquesta normativa les diferents masses d'aigua estan catalogades, indicant el seu estat quantitatiu. Si la massa d'aigua, la de Ciutadella en aquest cas, està en mal estat quantitatiu es possible que no es pugui autoritzar nous pous o nous usos/volums.

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.

Per altra banda, 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 de farratges per a alimentació animal. 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 n'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.

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 promotor és client de la companyia de subministrament elèctric ENDESA a través de la ET núm. 20.132 Binipati; s'adjunta un rebut de subministrament elèctric. El subministrament es realitza a través d'una xarxa de baixa tensió subterrània.

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, s'instal·laran "captadors solars" per ACS. S'entén que es refereix a la instal·lació de plaques fotovoltaïques. És necessari la instal·lació de plaques fotovoltaïques 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 escarit 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 es respecta i conserva la tipologia dels edificis, adaptant les ampliacions a la seva tipologia i sistema constructiu. A més, es disposa d'un informe favorable del Servei de Patrimoni Històric del Consell, raó per la qual es considera 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 trasplantar els exemplars d'Olea europea, susceptibles a la zona del bouer, amb la finalitat d'afavorir el desenvolupament i interès de conservació d'aquests hàbitats.

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 1.127.002,00 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, que inclou ampliació i construcció de piscines a la finca Binipati Nou. Parcel·la 60 Polígon 17. T.M. de Ciutadella 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:

1. Obtenir l'autorització del Servei d'Aigües Subterrànies per a l'ús i el volum d'aigua de pou per a l'activitat proposada.
2. Introduir els canvis proposats a la modificació del EIA així com els condicionants establerts als informes del Servei de Planificació al Medi Natural i del Protecció d'Espècies de la DG d'Espais Naturals i Biodiversitat i l'informe de Patrimoni Històric del Consell al projecte constructiu i al Pla de Vigilància Ambiental.
3. No envair en cap moment les zones vegetades, ni per a realitzar acopis de material o vehicles, ni per gestionar els residus.
4. Utilitzar maquinària adient i adequada al camí existent per tal de evitar l'afecció a la vegetació, sobretot arbòria.
5. 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.
6. 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
7. 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. S'haurà de complir la prescripció del Consell de Menorca en relació a que les noves portes de la façana nord del bouer tindran les dimensions mínimes per tal de procurar la màxima conservació de la paret seca i el predomini del massís.
8. Incorporar mesures per a la reducció del consum d'aigua, energia i generació de residus (recollida selectiva) proposades a la DIA.





9. 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

10. Designar un auditor ambiental que realitzi un seguiment estricte del compliment del Pla de Vigilància Ambiental i de la DIA

11. 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:

12. 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

