

## **Secció III. Altres disposicions i actes administratius**

### **ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA**

### **CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AGRICULTURA I PESCA**

**1732**

*Resolució del president de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears per la qual es formula l'informe d'impacte ambiental sobre el Projecte de Conversió d'habitatge i edificis agrícoles en hotel rural i piscina (T. M. Ciutadella) (69a/2018)*

Vist l'informe tècnic amb proposta de resolució de dia 22 de gener de 2019, i d'acord amb l'article 10.1.a) del Decret 4/2018, de 23 de febrer, pel qual s'aproven l'organització, les funcions i el règim jurídic de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears (CMAIB) (BOIB núm. 26 de 27 de febrer de 2018),

#### **RESOLC FORMULAR:**

L'informe d'impacte ambiental sobre el Projecte de Conversió d'habitatge i edificis agrícoles en hotel rural i piscina (T. M. Ciutadella), en els termes següents:

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

El projecte es tramita com una avaluació d'impacte ambiental simplificada ja que l'article 14 de la Llei 12/2016, de 17 d'agost d'avaluació ambiental a les Illes Balears, indica al seu punt 2.a que

Han de ser objecte d'avaluació d'impacte ambiental simplificada els projectes, públics o privats:

##### **a) Els projectes inclosos en l'annex II**

El Grup 7, (Altres projectes), punt 6 de l'annex II de la norma inclou "Urbanitzacions de vacances i instal·lacions hoteleres fora d'àrees urbanes i construccions associades".

#### **2. Descripció i ubicació del projecte**

El projecte es troba ubicat a la parcel·la 14 del polígon 11 de Ciutadella. Les cases de Santa Maria han tingut un ús tradicional agroromader. A banda de producció de pastures, hi ha vaques i cavalls, en extensiu. La pèrdua de viabilitat econòmica del sector primari ha determinat que la finca de Santa Maria s'integri dins l'explotació de la finca de Son Vell, situada al sud de Ciutadella. Així, Son Vell mantindrà la funció agrícola mentre que Santa Maria es reconvertirà a hotel rural, amb producció de pastures i boví per producció de carn. L'activitat productiva lletera s'anirà extingint progressivament.

Es farà una ampliació (d'acord amb la NTT) de superfície, construint una nova nau a la part nord. Igualment, es modificaran volums. El bouer nou, construït sense llicència administrativa, es legalitzarà. En conclusió, es proposa la construcció de 21 habitacions i es farà una piscina amb solàrium, un quarto de maquinària, un aljub i un aparcament.

La parcel·la es troba a llevant de la urbanització de Cala Blanca (a uns 400 m), al sud de Ciutadella, vora la carretera cap al Cap d'Artrutx. El paisatge correspon a mosaic agrícola amb zones d'ullastre.

El sòl té la classificació de sòl rústic protegit ANIT. No pertany a la XN2000. Al nord de la parcel·la hi ha una zona amb APR d'inundacions. Hi ha vulnerabilitat d'aqüífers moderada i vulnerabilitat per contaminació de nitrats. A la part sud de la parcel·la hi ha massa forestal amb la consideració de Zona d'Alt Risc d'Incendis. L'informe del Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl indica que no té cap consideració o suggeriment de rellevància a aportar, en relació al risc d'incendis forestals.

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

L'execució del projecte implicarà una sèrie d'impactes com ara la producció de residus, moviments de terra, obertura de rases, acumulació d'acopis, eliminació de coberta vegetal, molèsties a la fauna, generació de renous i pols atmosfèrica, consum d'aigua, etc.

Posteriorment, el funcionament de la instal·lació hotelera suposarà consum de recursos (fonamentalment energia i aigua) i producció de residus.

Es proposen algunes mesures correctores, en principi suficients.

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

S'ha consultat Ajuntament de Ciutadella, el Departament de Mobilitat i el Servei d'Ordenació Territorial i Turística (ambdós del Consell Insular de Menorca) i el Servei d'Aigües Superficials.

S'ha rebut resposta de tots ells.

Els condicionants que proposen es relacionen a l'apartat de conclusions de sota.

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

S'han analitzat el criteris de l'annex III de la Llei 21/2013 d'avaluacions ambientals, en concret:

1. Característiques del projecte: El projecte consisteix en el canvi d'ús a hotel rural de la finca de Santa Maria, que actualment es dedica al sector primari. Preveu la construcció de 21 habitacions, una d'elles per a discapacitats. Complementàriament, es preveu fer una piscina (de 200 m<sup>2</sup>) i un solàrium (de 187.5 m<sup>2</sup>). L'aparcament previst és de 32 places, una d'elles per a minusvàlids. També es farà una sala de màquines i un aljub. La finca ja disposa de subministrament elèctric. Preveu el soterrament de la xarxa de baixa tensió. Una part del nucli d'edificacions correspon al bouer nou. Es tracta d'una obra feta sense llicència d'obres i que es pretén legalitzar. Hi ha un grup de construccions annexes, com galliners i solls, que s'esbucaran. L'explotació agrària es vincula a la de Son Vell. Aquesta darrera continuarà amb la producció de ramat boví i de cavalls de raça menorquina (en extensiu), ovelles i porcs. Santa Maria també mantindrà la producció de vedells i conrearà pastures.

2. Ubicació del projecte: La finca Santa Maria que es pretén destinar a ús agroturístic està situada a la parcel·la 14 del polígon 11 de Ciutadella, a uns 400 metres a l'est de la urbanització de Cala Blanca, i al quilòmetre 3,3 de la carretera de Ciutadella a Cap d'Artrutx. No inclou espais protegits per la LECO. A l'àmbit hi trobam una zona d'alt risc d'incendis a la part sud. La massa d'aigües subterrànies presenta vulnerabilitat d'aqüífers moderada i vulnerabilitat de contaminació per nitrats. L'àmbit correspon al típic paisatge rural menorquí, amb pastures alternades amb zones d'ullastrar. Hi ha elements etnològics.

3. Característiques del potencial impacte: Les obres de rehabilitació i reforma de les edificacions implicaran moviments de terres i generació de pols, vibracions i renous. Es generaran residus, que seran tractats adequadament. Durant la fase d'explotació es preveu una producció d'aigües brutes, conseqüència de l'ús de les instal·lacions durant la fase d'activitat. Aquestes aigües, segons l'EIA, seran connectades a la conducció de les que provenen de Cala Blanca. La dotació d'aigua potable es farà, igualment, mitjançant connexió a l'empresa subministradora de Cala Blanca. Es proposen una sèrie de mesures correctores al si del document ambiental que, en complement a les indicades en el present informe, semblen suficients.

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

Primer: No subjectar a avaluació d'impacte ambiental ordinària el projecte "Conversió d'habitatge i edificis agrícoles en hotel rural i piscina (T. M. Ciutadella)" atès que no es preveu que pugui tenir efectes significatius sobre el medi ambient d'acord amb els criteris de l'annex III de la Llei 21/2013 sempre que es compleixin les mesures proposades a l'Estudi d'Impacte Ambiental i les següents condicions:

Segons l'informe tècnic de l'ajuntament de Ciutadella:

1. És convenient sol·licitar informe al departament de Cultura i Educació del Consell Insular de Menorca per tal que analitzi les intervencions que es volen dur a terme i si aquestes són compatibles amb els seus valors patrimonials.
2. En referència als requisits mínims exigits per l'article 35.5 de la NTT, el projecte bàsic i executiu que es presenti davant l'Ajuntament per a obtenir la preceptiva llicència d'obres haurà de justificar el compliment de cada un d'ells.

Segons l'informe del Departament d'Ordenació del Territori del Consell Insular de Menorca:

1. Abans de la declaració d'interès general caldrà considerar si l'increment de volumetria és possible o cal retallar les ampliacions.
2. Prèviament a la resolució de l'expedient de declaració d'interès general, s'haurà d'exonerar el compliment dels paràmetres de volum màxim construïble i alçada de l'edifici resultant.

Segons l'informe tècnic ambiental:

1. Cal acreditar documentalment l'acord en matèria agrària entre les finques de Santa Maria i Son Vell.



2. Cal aclarir quines instal·lacions de Santa Maria es destinaran a acollir les vaques, ja que l'EIA indica que a la finca es farà producció de vedells.
3. Cal aclarir la situació i superfície que ocuparan els col·lectors solars ACS per encaientir l'aigua.
4. La il·luminació exterior s'haurà d'ajustar al que indica la Llei 3/2005, de protecció del medi nocturn de les Illes Balears.
5. Cal prendre les mesures adients per preservar la integritat dels arbres que es puguin veure afectats per les obres. S'han de delimitar perímetres de seguretat al voltant dels que estiguin en situació més vulnerable. Els que ineludiblement s'hagin de veure afectats, si és possible, s'hauran de trasplantar i fer-ne un seguiment per aconseguir la seva supervivència.
6. Les obres exteriors amb maquinària pesant al voltant de les cases (zona de quarto de màquines, piscina i solàrium) s'han de fer fora de l'època de nidificació de les aus estepàries, és a dir, fora dels mesos de març a juny, ambdós inclosos.
7. L'aparcament ha de reduir el nombre de places a 25 (sempre mantenint la de minusvàlids) i, en conseqüència, també s'ha de reduir la superfície pavimentada projectada.
8. Atès que el projecte preveu una connexió a la xarxa per a l'obtenció d'aigua potable, aquesta es durà directament cap a l'hotel. En aquest context, l'aljub no tendria sentit i s'hauria de sostreure del projecte. Ara bé, si per donar compliment a l'article 35 de la NTT es vol usar per emmagatzemar les pluvials, caldrà projectar i executar el sistema de recollida i l'aljub haurà de ser dimensionat de manera adequada, reduint-ne significativament superfície i capacitat.
9. Com el pressupost supera el milió d'euros, cal contractar un auditor ambiental per fer el seguiment del projecte.
10. Cal implementar en l'hotel mesures tècniques de reducció del consum de recursos:

Pel que fa a la instal·lació de l'aigua:

- Atomitzador a aixetes i dutxa.
- Aixetes amb temporitzador o electròniques.
- Aixetes termostàtiques a la dutxa i sistemes eco-stop.
- Cisternes amb doble càrrega.
- Limitadors de cabal per màxim 2,5kg/cm<sup>2</sup>.
- Dispositius anti-fuga.
- Se recomana dutxes en lloc de banyeres, si és el cas.

Pel que fa al subministrament elèctric:

- Se fomentarà el consum responsable de recursos elèctrics.
- S'empraran bombetes LED i de baix consum.
- Els electrodomèstics, tant els d'ús individual a les habitacions o zones comunes com els industrials, hauran de ser de baix consum A+++.

Igualment, es recorda que l'article 35 de la NTT obliga a l'obtenció del 20% del consum energètic de la instal·lació hotelera mitjançant energies renovables. Per tant, caldrà redactar un projecte tècnic que avaluï les necessitats energètiques de la instal·lació i determini, en conseqüència, les característiques tècniques de la instal·lació fotovoltaica. La ubicació haurà de ser en lloc apropiat, sense vegetació natural i, preferentment, fora de zona de policia, servitud, inundable o potencialment inundable. El mateix article indica que cal implementar un sistema de recollida de pluvials, que seran emmagatzemades en aljubs per a ús propi.

L'informe del Departament de Mobilitat del Consell Insular de Menorca inclou al seu informe una sèrie d'aspectes que, per la seva temàtica no estrictament ambiental, s'incorporen al present informe com a recordatoris:

1. S'han d'incorporar a l'accés falques de canvi de velocitat anomenades falques de desacceleració a acceleració (també anomenades falques de sortida i d'incorporació). La falca de canvi de velocitat estarà adossada a la vora de la calçada.
2. L'accés haurà de disposar d'una visibilitat en la carretera superior a la distància de parada per al carril i sentit de la circulació del marge en la qual se situa. Atès que actualment els girs a l'esquerra estan permesos, d'entrada o sortida a la carretera, la distància de visibilitat disponible haurà de ser superior a la d'encreuament.
3. Entorn de l'accés existeix una parada d'autobús que haurà de condicionar-se. S'haurà de dissenyar adossada a la falca de desacceleració una plataforma reservada com espai per a la parada de l'autobús. La longitud corresponent serà de 15 m i 3,5 d'amplada als quals caldrà sumar la falca de desacceleració de 25 m de l'apartat 1.





4. L'accés a la zona adossada a la carretera es pavimentarà amb mescla bituminosa de similars característiques a la carretera existent, encara que d'inferior gruix.
5. S'assegurarà el correcte drenatge tant de la carretera com de l'accés condicionat.
6. Les despeses corresponent a la modificació de l'accés aniran a càrrec del sol·licitant.
7. El projecte tindrà en compte i respectarà els serveis existents. Al pressupost s'inclourà una partida alçada a justificar per la restitució de les afeccions, per si les hi hagués (desplaçament del fanal i altres).
8. Els tancaments de la finca s'han de projectar amb paret seca d'1,40 metres d'alçada respecte al terreny natural.
9. S'incorporarà la senyalització horitzontal (marques vials) i verticals (stop) en l'accés per a millorar la seguretat vial.
10. El Consell Insular de Menorca, bé per raons d'accidentalitat o bé quan s'habiliti entorn de l'accés una zona de canvi de sentit, podrà restringir el gir a l'esquerra.

Es recorda al Consell Insular de Menorca que, prèviament a la declaració d'interès general, cal que tenguin en consideració les següents qüestions:

1. La viabilitat o no de la construcció de les dues instal·lacions soterrades (aljub i quarto de màquines).
2. Que el projecte de "Condicionament camí d'accés Son Vell (exp. 22185/08" fou arxivat per la CMAIB el maig de 2012 atès que el promotor no havia pagat la taxa. Per tant, el projecte no va passar la corresponent tramitació ambiental.
3. Les diferències en la superfície de la finca entre el cadastre i la fitxa registral.
4. Determinar quin és el volum que cal considerar com el principal del conjunt tradicional de "ses cases".
5. Comprovar si legalment és possible la legalització del bouer nou.
6. Caldrà comprovar si les solucions proposades per a la dotació d'aigua i la instal·lació de sanejament de les aigües residuals encaixen amb els requeriments fixats en la NTT per a allotjaments turístics en sòl rústic. En cas afirmatiu, s'haurà de garantir que l'escomesa amb la xarxa pública d'aigües residuals en el punt on planteja el projecte és tècnicament viable i que es compta amb l'autorització de l'administració competent.
7. Cal examinar les discrepàncies en els valors de les superfícies i volums que apareixen en el document ambiental, projecte tècnic i plànols que figuren a l'expedient, i resoldre en conseqüència.
8. Cal tenir les autoritzacions d'ABAQUA i el Servei d'Aigües de Ciutadella per a l'escomesa de les aigües residuals.

Abans d'obtenir la llicència d'obertura cal obtenir certificat expedit per la conselleria competent en matèria d'agricultura de què l'hotel rural es constitueix sobre una explotació agrària, ramadera o forestal en funcionament efectiu.

Segon. Es publicarà el present informe d'impacte ambiental a la seu electrònica de la CMAIB i al Butlletí Oficial de les Illes Balears, d'acord amb el que disposa l'article 47.3 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluacions ambientals.

Tercer. L'informe d'impacte ambiental perdrà la seva vigència i cessarà en la producció dels efectes que li són propis si, una vegada publicat en el BOIB, no s'hagués procedit a l'autorització del projecte en el termini màxim de quatre anys des de la publicació, d'acord amb el que disposa l'article 47.4 de la Llei 21/2013.

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

Cinquè. Aquesta resolució s'emet sense perjudici de les competències urbanístiques, turístiques, de gestió o territorials de les administracions competents i altres normatives específiques que li siguin d'aplicació.

Palma, 23 de gener de 2019

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

