



Secció III. Altres disposicions i actes administratius

ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA

CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT I TERRITORI

5928

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 bàsic de reforma per canvi d'ús a hotel rural per sol·licitud de declaració d'interès general, finca Son Pere, pol. 10, parc. 34. T.M. Ciutadella de Menorca (55a/2020)

Vist l'informe tècnic amb proposta de resolució de dia 1 de juliol de 2020, 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 bàsic de reforma per canvi d'ús a hotel rural per sol·licitud de declaració d'interès general, finca Son Pere, pol. 10, parc. 34. T.M. Ciutadella de Menorca, en els termes següents:

I. Determinació de subjecció a avaluació ambiental i tramitació

Al projecte del present informe s'aplica la disposició addicional primera del Decret 39/2015, de 22 de maig, pel qual es fixen els principis generals de les activitats agroturístiques en explotacions agràries preferents de les Illes Balears: "[...] els nous establiments d'agroturisme que tinguin més de 30 places destinades al públic estaran subjectes a l'avaluació d'impacte ambiental a què es refereix el grup 7h de l'annex II de la Llei 11/2006, de 14 de setembre, d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques a les Illes Balears."

La Llei 11/2006 ha estat derogada per la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears, en la qual, segons l'article 14.2.a) han de ser objecte d'avaluació d'impacte ambiental simplificada els projectes inclosos en l'annex II de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, o en l'annex 2 d'aquesta llei. Entre els projectes inclosos a l'annex 2, l'agroturisme projectat s'inclou al punt 6 del grup 7 (altres projectes):

Urbanitzacions de vacances i instal·lacions hoteleres fora d'àrees urbanes i construccions associades.

Segons l'article 7.2.a) de la Llei 21/2013 són objecte d'una avaluació de l'impacte ambiental simplificada els projectes compresos a l'annex II. Entre el projectes inclosos a l'annex II, l'activitat projectada es pot incloure a lletra l) del grup 9 (altres projectes):

Urbanitzacions de vacances i instal·lacions hoteleres fora de sòl urbanitzat i construccions associades.

Segons la lletra ñ) del punt 9 de l'annex VI, per instal·lació hotelera s'entén «els allotjaments turístics habilitats per al públic».

Per tant, el projecte s'ha de tramitar com una Avaluació d'Impacte Ambiental Simplificada i seguirà el procediment establert a la secció 2ª del Capítol II d'avaluació d'impacte ambiental de projectes del Títol II d'avaluació ambiental de la Llei 21/2013. S'han de complir també les prescripcions de l'article 17 de la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears que li siguin d'aplicació.

Descripció i ubicació del projecte

El projecte consisteix en la reforma i canvi d'ús de les 4 edificacions existents de l'explotació agrària de Son Pere a hotel rural, amb una superfície total de 5.054 m², per a l'allotjament de 129 places turístiques, que inclou l'ampliació del camí d'accés, la construcció d'una nova piscina de 200 m² i la creació de dues zones d'aparcaments per a 66 places, ubicat a la parcel·la 10 del polígon 34, al sud de Ciutadella de Menorca, en sòl rústic catalogat com Àrea d'Interès Agrari (AIA).

El projecte no s'ubica dins cap dels espais de rellevància ambiental definits en la Llei 5/2005, de 26 de maig LECO (ENP i XN2000) ni la LEN (Llei 1/91, de 30 de gener). Es localitza l'espai Xarxa Natura 2000, ZEPA ES0000443 Sud de Ciutadella, a 1 km a l'est i la LIC ES0000240 Costa Sud de Ciutadella a uns 1,3 km al sud del projecte.

Està afectat per l'Àrea de Prevenció de Riscos (APRs) de contaminació d'aqüífers i risc baix d'erosió.

Es troba fora de Zona d'Alt Risc d'Incendis Forestals (ZAR) i dins de zona de risc moderat d'incendis, segons el IV Pla Forestal (2015-2024).



Quant a la protecció de les aigües subterrànies, l'hotel rural s'ubica en la Massa d'Aigua Subterrània (MAS) 1901M3 «Ciutadella» (mal estat quantitatiu i químic, amb elevada concentració de clorurs i nitrats), qualificat com a "deteriorament reversible". Presenta vulnerabilitat alta a la contaminació d'aqüífers i és vulnerable a la contaminació de nitrats.

El projecte no afecta Hàbitats d'Importància Comunitària (HIC) segons consulta al visor de la IDEIB, ni es troba en una zona amb presència d'espècies de fauna i flora protegides o catalogades en la ubicació del projecte o el seu entorn proper.

Tampoc afecta a cap element classificat com Bé d'Interès Cultural (BIC).

El paisatge es caracteritza per un entorn rural agrari conformat per cultius de secà i de pastures amb un alt valor paisatgístic.

Avaluació dels efectes previsibles

La reforma de les edificacions de l'explotació agrària preferent de Son Pere i les instal·lacions i obres associades tindrà un impacte directe d'ocupació de nou sòl de 3.879,5 m²:

- Piscina de nova construcció: 200 m².
- Dipòsit regulador per al pou existent: 144,85 m².
- Pavimentació de 2 nous aparcaments: 2.666,65 m².
- Ampliació camí de terra d'accés a la finca: 840 m².
- Sistema de depuració d'aigües residuals i dipòsit: 28 m².

L'antic bouer (edifici 2) i la nau d'alimentació (edifici 4) tenen un volum d'edificabilitat superior als 1.500 m³. Segons l'article 28, apartat e) de l'articulat de l'aprovació definitiva de la derogació parcial de la norma territorial transitòria de Menorca, publicat en el BOIB núm. 132 de 28/10/2017, "el volum màxim construïble en cada edifici no podrà superar els 1.500 m³".

No s'ha pogut comprovar que la superfície resultant de l'establiment anterior a 1940 és superior al 50% de la superfície total construïda, per tal de donar compliment a la Disposició addicional segona del Decret 39/2015, de 22 de maig.

L'examen d'alternatives i justificació de la solució adoptada del document ambiental és insuficient, per no plantejar cap alternativa relacionada directament amb la reforma de les edificacions quant a places i espais d'allotjament, alternatives d'ubicació de la piscina i elements auxiliars com el sistema de depuració d'aigües residuals o el dipòsit d'aigües depurades. S'haurien d'haver considerat alternatives viables del projecte, amb diferents propostes d'habitacions, places, ubicacions de serveix auxiliars, sistema de depuració d'aigües residuals, dipòsits, piscina i aparcaments, així com diferents solucions de reforma de les edificacions. A més, s'hauria de justificar l'impacte de cadascuna de les alternatives i comparar de manera objectiva entre les diferents alternatives per justificar quina és la que menys impacte té.

La finca de Son Pere forma part d'una explotació agrària més ampla amb activitat ramadera de 60 caps de boví de llet i 30 caps de boví d'engreix, d'acord amb la Llei 34/2007, de 15 de novembre, de qualitat de l'aire i protecció de l'atmosfera, l'explotació ramadera constitueix una activitat potencialment contaminant de l'atmosfera (APCA) de tipus C i amb el codi 10 04 01 02 (Boví de llet. Instal·lacions amb capacitat ≤50 caps i < 500).

El projecte es troba en Àrea de Prevenció de Riscos (APRs) de contaminació d'aqüífers, per tant, s'hauran d'extremar les precaucions per tal d'evitar l'afecció a les masses subterrànies pels vessaments accidentals de substàncies contaminants i el tractament de les aigües residuals.

El projecte tindrà un impacte negatiu significatiu sobre la massa d'aigua subterrània per l'extracció d'aigua del pou existent durant la fase d'explotació del projecte. El document ambiental no ha justificat la suficiència hídrica per garantir les necessitats de consum d'aigua de l'hotel rural. Tampoc ha garantit que tingui l'autorització de la DG de Recursos Hídrics amb el cabal i volum anual d'aigua suficient, ni si disposa d'autorització o s'ha tramitat el canvi d'ús de l'aigua del pou a ús turístic.

L'aigua de pou haurà de disposar d'autorització per a l'ús d'agroturisme i haurà de comptar amb autorització de la DG de Salut Pública i complir amb els paràmetres establerts en la normativa vigent per a les aigües de consum humà.

Atès que l'hotel rural es troba sobre una massa d'aigua subterrània sobreexplotada, s'haurà de justificar que l'extracció d'aigua del pou existent no provocarà un perjudici en la qualitat ni la quantitat de l'aqüífer, mitjançant informe favorable del Servei d'Estudis i Planificació de la DG de Recursos Hídrics.

És previsible que hi hagi impactes ambientals negatius significatius del projecte per una deficient depuració de les aigües residuals generades, per estar dissenyada la depuradora del projecte per tractar 50,6 h-e quan la capacitat màxima hauria de ser de 141,9 h-e per a cobrir les necessitats màximes d'allotjament de l'hotel rural de 129 places.



Durant el funcionament de l'hotel rural és previsible un consum elevat d'energia elèctrica. El document ambiental no ha justificat la disponibilitat d'energia necessària per a cobrir la demanda energètica de l'hotel rural. Tampoc ha previst cap sistema d'energia renovable d'autoconsum per al subministrament elèctric, ni cap instal·lació de punts de recàrrega per a vehicles elèctrics.

Es preveu una contaminació lumínica durant el funcionament de l'hotel rural que no ha estat avaluat pel document ambiental ni ha justificat el compliment de la Llei 3/2005, de 20 d'abril, de protecció del medi nocturn de les Illes Balears i el Reglament de protecció del medi nocturn de Menorca que la desenvolupa.

També es produirà un impacte ambiental originat pel trànsit de vehicles durant la fase de construcció i de funcionament, que no han estat avaluats en el document ambiental.

L'informe del servei de Patrimoni Històric del Consell Insular de Menorca de 8 de juny de 2020 destaca l'afectació del projecte sobre una sèrie d'elements patrimonials identificats en la casa principal que s'han de conservar (porxada, forn de pa, sala exterior, cisterna, paviment empedrat, parets seques i canal de teules) i les dues sínies i safareigs associats. A més, considera inadequada l'ampliació del camí d'accés a l'hotel rural, que produirà la demolició de parets seques de la finca de Son Marquet.

El document ambiental proposa mesures per evitar o mitigar els impactes del projecte per l'execució i explotació del projecte, sense tenir en compte els impactes produïts pel consum d'aigua potable i el consum d'energia elèctrica d'origen no renovable.

Ni el document ambiental ni el projecte presentats inclouen el pressupost d'execució del projecte. Per tant, no s'ha pogut revisar si és d'aplicació l'article 29 de la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears, segons el qual el promotor està obligat a contractar una auditoria ambiental que acrediti que es compleix el seguiment dels efectes en el medi ambient del projecte, quan el pressupost del projecte superi la quantia d'un milió d'euros.

El document ambiental no ha avaluat l'impacte directe i induït sobre el consum energètic, la punta de demanda i les emissions de gasos d'efecte d'hivernacle, així com la vulnerabilitat davant del canvi climàtic.

El projecte produirà impactes ambientals negatius significatius sobre el paisatge durant la fase de construcció i de funcionament de l'hotel rural. El document ambiental no ha inclòs cap estudi d'incidència paisatgística del projecte, només una referència a les mesures d'adequació paisatgística del projecte en relació als tipus de materials emprats en les construccions.

Caldria presentar un estudi d'incidència paisatgística complet, amb una caracterització i descripció del paisatge entorn la ubicació del projecte, una anàlisi i valoració de la fragilitat visual i els efectes sobre el paisatge del projecte, així com una avaluació de les conques visuals per a cada alternativa des de diferents punts d'observació.

Consultes a les administracions públiques afectades i persones interessades.

D'acord amb l'article 46 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, s'han realitzat consultes a les següents administracions previsiblement afectades per la realització del projecte:

- DG de Recursos Hídrics (Conselleria de Medi Ambient i Territori)
 - +Servei d'Estudis i Planificació
 - +Servei d'Aigües Subterrànies
- Consell Insular de Menorca
 - +Direcció Insular d'Ordenació Turística
 - +Direcció Insular de Patrimoni
- DG de Salut Pública (Conselleria de Salut i Consum)
- Ajuntament de Ciutadella
- DG d'Energia i Canvi Climàtic (Conselleria de Transició Energètica i Sectors Productius)
 - +Servei de Reforma i Desenvolupament Agrari (Conselleria d'Agricultura, Pesca i Alimentació).

A continuació es resumeixen els aspectes més importants dels informes rebuts fins la data de l'elaboració de l'informe:

- Servei de Patrimoni Històric del Consell Insular de Menorca (08/06/2020):

"[...] En el lloc de Son Pere, vora les cases hi ha una sinya amb safareig que consta en l'inventari de patrimoni hidràulic redactat per un equip de la Universitat Autònoma de Barcelona en 2006 amb el codi SPE/E01. En la visita efectuada en el lloc també es pot comprovar l'existència d'una altra més. Ambdues tenen safareigs.[...]"

Consideracions tècniques

[...] 2. La casa principal presenta diferents elements amb interès patrimonial:

- porxada d'un arc amb una volta.
- voltes de la planta baixa: 1 en la porxada amb forma d'arc rebaixat, tres de quatre punts en les habitacions vora la porxada i dues de mig punt en les habitacions del fons.
- forn de pa situat en el lateral est de la façana.
- escala exterior que accedeix a la terrassa est, és de marès i s'annexa a una cisterna que es pot poar des de la planta pis. Aquesta escala és un element particular de la casa que per regla general només la tenen a l'interior.
- paviment empedrat que voreja la façana oest i ocupa l'esplanada davant la porxada tot i que en aquest sector està cobert amb una mena de ciment en mal estat que permet veure'l a sota.
- habitació de parets seques situada en l'extrem nord-oest de la casa.
- canal de teules encastades a la paret de la façana est per a la recollida d'aigua de pluja i conduir-la a la cisterna.

La proposta conserva la porxada tot i que amb una divisió al mig; divisió que s'ha d'evitar per a respectar l'espai original.

El forn de pa es troba en bon estat però la proposta l'elimina convertint el lloc que ocupa en banys.

L'escala exterior i la cisterna també s'eliminen amb la proposta.

3. El bouer antic (edifici 4 en els plànols) ja ha patit una reforma important amb el creixement de les parets per a guanyar alçada. [...] No obstant això, queden alguns elements que cal conservar: paret seca nord amb canal de marès per a la recollida d'aigua de pluja, paret seca central, portal amb arc a la façana oest i portal de comunicació entre el bouer i la pallissa amb una llinda grossa de marès. La proposta elimina tots aquests elements i cal fer-ne un replanteig per aconseguir una afectació més lleugera.

4. La nova piscina es localitza vora la sínia SMQ-E01 i el projecte no l'identifica com a tal però n'empra el safareig com a dipòsit regulador. Al respecte cal assenyalar la necessitat de que el projecte executiu detalli el tractament i les intervencions sobre aquests elements etnològics que necessiten a curt termini tasques de neteja de vegetació i consolidació.

5. Respecte del patrimoni arqueològic cal assenyalar que el poblat es localitza a una distància de gairebé 400 m respecte de la casa objecte d'obra, de manera que s'hi ha de descartar qualsevol afectació sobre el bé i sobre el seu entorn de protecció i no cal l'elaboració de la seva delimitació.

6. Els edificis 2 (Bouer-pallissa/nau d'alimentació) i 3 (estable i magatzem) no presenten interès patrimonial.

7. En tractar-se d'un projecte bàsic, no es detallen materials de les noves construccions i els seus acabats. Al respecte cal assenyalar la necessitat d'emprar materials compatibles amb el marès de les construccions existents com morters de calç, fusta, etc, i d'aprofitar els elements antics en bon estat (per exemple, teules àrabs o en el seu defete teules àrabs envellides) per tal de garantir-ne la conservació i la seva integració en l'entorn.

8. L'ampliació del camí de 3 m a 5 m i una llargària de 375 m, segons el plànol 2/13, afecta també el lloc de Son Marquet que té un altre expedient d'hotel rural, en el projecte del qual no es planteja.[...] Aquesta ampliació significa la demolició d'una de les parets seques que voreja el camí, intervenció que no es pot considerar adequada ja que en l'actualitat un vehicle de grans dimensions pot passar fàcilment pel camí. Per tal de facilitar el creuer amb vehicles en direcció contrària es pot construir algun apartador ja que la llargària del camí permet aquesta solució menys agressiva amb les parets seques.

9. L'aparcament de la tanca sud-est implica la demolició de dues parets seques en sentit E-W que s'han de conservar o si més no afectar només amb l'obertura de portells per facilitar el pas dels vehicles.

[...]

Conclusió

Atès tot l'exposat anteriorment recoman emetre les consideracions exposades en aquest informe."

DG d'Agricultura, Ramaderia i Desenvolupament Sostenible de 8 de juny de 2020, informa favorablement, sense res a alegar des del punt de vista agrari.

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

S'han analitzat els criteris de l'annex III de la Llei 21/2013, d'avaluacions ambientals, i es preveu que el projecte pugui tenir efectes significatius sobre el medi ambient, en concret:

1. Característiques del projecte: El projecte consisteix en la reforma i canvi d'ús a hotel rural de les 4 edificacions existents, de l'explotació agrària de Son Pere, al sud del municipi de Ciutadella de Menorca, amb una superfície total de 5.054 m², per a l'allotjament de 129 places turístiques, l'ampliació del camí d'accés, la construcció d'una nova piscina i la creació de dues zones d'aparcaments per a 66 places.

Hi ha dubtes en el compliment de la normativa urbanística per superar els 1.500 m³ el volum d'edificabilitat de l'antic boer (edifici 2) i la nau d'alimentació (edifici 4).

No s'ha pogut comprovar el compliment de la Disposició addicional segona del Decret 39/2015, de 22 de maig, per la qual la superfície resultant de l'establiment anterior a 1940 ha de ser superior al 50% de la superfície total construïda.

Es recolliran les aigües pluvials de les cobertes i es reconduiran a la piscina.

El subministrament d'aigua potable provindrà d'un pou existent, amb un aljub existent recuperat de 7,5 T com a dipòsit regulador.

El tractament de les aigües grises es realitzarà mitjançant una estació depuradora d'oxidació total de 50,6 hab-e. de capacitat (1,1 hab-e. per llit), i evacuació mitjançant un sistema d'infiltració per a zona verda.

El projecte preveu la instal·lació de plaques solars d'aigua calenta sanitària que proporcionaran un 70% de les necessitats totals, estimades en 4.550 l/dia.

El subministrament elèctric provindrà d'una estació transformadora existent, situada a uns 90 m a l'oest de la façana de l'edifici principal, que es connectarà mitjançant una canalització soterrada en camí existent.

S'empraran materials locals i mesures d'adequació paisatgística de les edificacions, com per exemple, instal·lar cobertes inclinades amb acabat de teula àrab, mantenir les parets seques, utilitzar canalitzacions pluvials de teula àrab i plantar vegetació autòctona.

2. Ubicació del projecte: El projecte s'ubica en l'explotació agrària de Son Pere, a la parcel·la 10 del polígon 34 en sòl rústic catalogat com Àrea d'Interès Agrari (AIA), al sud del municipi de Ciutadella de Menorca.

La finca de Son Pere llinda al nord amb el camí de Son Tarí Vell, a l'est amb el camí de Son Vell, a l'oest amb les finques de Son Aparets Vives i Son Aparets Torres i al sud amb les finques de Son Aparets Torres i Son Vell.

El projecte no s'ubica dins cap dels espais de rellevància ambiental definits en la Llei 5/2005, de 26 de maig LECO (ENP i XN2000) ni la LEN (Llei 1/91, de 30 de gener). Es localitza a l'espai Xarxa Natura 2000, ZEPA ES0000443 Sud de Ciutadella a 1 km a l'est, i la LIC ES0000240 Costa Sud de Ciutadella a uns 1,3 km al sud del projecte.

Està afectat per l'Àrea de Prevenció de Riscos (APRs) de contaminació d'aqüífers i risc baix d'erosió i en zona de risc moderat d'incendis.

L'hotel rural s'ubica en la Massa d'Aigua Subterrània (MAS) 1901M3 «Ciutadella» (mal estat quantitatiu i químic, amb elevada concentració de clorurs i nitrats), qualificat com a "deteriorament reversible". Presenta vulnerabilitat alta a la contaminació d'aqüífers i és vulnerable a la contaminació de nitrats.

No afecta Hàbitats d'Importància Comunitària (HIC) ni a espècies de fauna i flora protegides o catalogades, ni a cap element classificat com Bé d'Interès Cultural (BIC).

El paisatge es caracteritza per un entorn rural agrari conformat per cultius de secà i de pastures amb un alt valor paisatgístic.

3. Característiques del potencial impacte:

El projecte tindrà un impacte directe en l'ocupació i eliminació de nou sòl de 3.879,5 m², dels quals 2.666,65 m² corresponen als dos aparcaments, 840 m² a l'ampliació del camí d'accés, 200 m² a la piscina, 144,85 m² al dipòsit regulador per al pou existent i 28 m² al sistema de depuració d'aigües residuals i dipòsit.

L'examen d'alternatives i justificació de la solució adoptada del document ambiental és insuficient, per no plantejar cap alternativa relacionada directament amb la reforma de les edificacions quant a places i espais d'allotjament, alternatives d'ubicació de la piscina i elements auxiliars com el sistema de depuració d'aigües residuals o el dipòsit d'aigües depurades.





La finca de Son Pere forma part d'una explotació agrària més ampla amb activitat ramadera de 60 caps de boví de llet i 30 caps de boví d'engreix, d'acord amb la Llei 34/2007, de 15 de novembre, de qualitat de l'aire i protecció de l'atmosfera, l'explotació ramadera constitueix una activitat potencialment contaminant de l'atmosfera (APCA) de tipus C i amb el codi 10 04 01 02 (Boví de llet. Instal·lacions amb capacitat ≤ 50 caps i < 500). Aquestes activitats del tipus C s'han d'inscriure com a APCA en el registre de la Direcció General d'Energia i Canvi Climàtic.

El projecte presenta risc de contaminació d'aqüífers i tindrà un impacte negatiu significatiu sobre la massa subterrània per l'extracció d'aigua del pou existent durant el funcionament de l'hotel. L'aqüífer està en una situació de sobreexplotació i es troba qualificada com deteriorament reversible, amb un dolent estat quantitatiu i qualitatiu.

El document ambiental no ha justificat la suficiència hídrica per garantir les necessitats de consum d'aigua de l'hotel rural, ni les autoritzacions necessàries per al canvi d'ús d'agrícola a turístic.

És previsible impactes ambientals negatius significatius del projecte per una deficient depuració de les aigües residuals generades, per estar dissenyada la depuradora del projecte per tractar 50,6 h-e quan la capacitat màxima hauria de ser de 141,9 h-e per a cobrir les necessitats màximes d'allotjament de l'hotel rural de 129 places.

Durant el funcionament de l'hotel rural és previsible un consum elevat d'energia elèctrica i el document ambiental no ha justificat la disponibilitat d'energia necessària per a cobrir la demanda energètica de l'hotel rural. Tampoc ha previst cap sistema d'energia renovable d'autoconsum per al subministrament elèctric ni de punts de càrrega per a vehicles elèctrics.

Es preveu una contaminació lumínica durant el funcionament de l'hotel rural que no ha estat avaluat pel document ambiental ni ha justificat el compliment de la Llei 3/2005, de 20 d'abril, de protecció del medi nocturn de les Illes Balears i el Reglament de protecció del medi nocturn de Menorca que la desenvolupa.

També es produirà un impacte ambiental originat pel trànsit de vehicles durant la fase de construcció i de funcionament, que no han estat avaluats en el document ambiental.

L'informe del servei de Patrimoni Històric del Consell Insular de Menorca de 8 de juny de 2020 destaca l'afectació del projecte sobre una sèrie d'elements patrimonials identificats en la casa principal que s'han de conservar (porxada, forn de pa, sala exterior, cisterna, paviment empedrat, parets seques i canal de teules) i les dues sínies i safareigs associats. A més, considera inadequada l'ampliació del camí d'accés a l'hotel rural, que produirà la demolició d'algunes parets seques de la finca de Son Marquet.

El document ambiental proposa mesures per evitar o mitigar els impactes del projecte per l'execució i explotació del projecte, sense tenir en compte els impactes produïts pel consum d'aigua potable i el consum d'energia elèctrica d'origen no renovable.

Ni el document ambiental ni el projecte presentats inclouen el pressupost d'execució del projecte. Serà necessari la seva inclusió, per tal de revisar l'aplicació de l'article 29 de la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears, i en cas que el projecte superi la quantia d'un milió d'euros, el promotor contractarà una auditoria ambiental que acrediti que es compleix el seguiment dels efectes en el medi ambient del projecte. Així mateix, el pressupost del projecte inclourà les partides per l'aplicació de les mesures i el seguiment ambiental.

El document ambiental no ha avaluat l'impacte directe i induït sobre el consum energètic, la punta de demanda i les emissions de gasos amb efecte d'hivernacle, així com la vulnerabilitat davant del canvi climàtic.

El projecte produirà impactes ambientals negatius significatius sobre el paisatge durant la fase de construcció i de funcionament de l'hotel rural, que s'hauran d'avaluar de manera adequada.

Conclusions de l'informe d'impacte ambiental

Primer: Subjectar a avaluació d'impacte ambiental ordinària el projecte bàsic de reforma per canvi d'ús a hotel rural per sol·licitud de declaració d'interès general, finca Son Pere, pol. 10, parc. 34. T.M. Ciutadella de Menorca, atès que es preveu pugui tenir efectes significatius sobre el medi ambient d'acord amb els criteris de l'annex III de la Llei 21/2013.

Segon: El promotor, en base de l'art. 35 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre de 2020, d'Avaluació Ambiental, elaborarà l'estudi d'impacte ambiental, tenint en compte el present document d'abast de l'estudi ambiental realitzat per l'òrgan ambiental i tenint en compte el resultat de les consultes realitzades.

En l'estudi d'impacte ambiental s'identificaran, descriuran i avaluaran els possibles efectes significatius en el medi ambient de l'aplicació del projecte, així com unes alternatives raonables.



L'estudi d'impacte ambiental continuarà com a mínim, la informació continguda en l'Annex VI de la Llei 21/2013. A més, l'EIA ha de tenir en compte els següents aspectes:

- Justificar el compliment de la Disposició addicional segona del Decret 39/2015, de 22 de maig, per la qual la superfície de les construccions existents destinades a hotel rural sigui superior al 50% de la superfície total construïda i anteriors a l'1 de gener de 1940.
- Proposar al menys dues alternatives viables del projecte, que incloguin diferents propostes relacionades amb les places totals, la distribució d'habitacions en les edificacions, ubicacions de piscina i/o mida, el sistema de depuració d'aigües residuals o el dipòsit d'aigües depurades i aparcaments, a més de l'alternativa zero, i justificar de manera objectiva la de menor impacte.
- Atès que la finca de Son Pere forma part d'una explotació agrària més ampla amb activitat ramadera de 60 caps de boví de llet i 30 caps de boví d'engreix, d'acord amb la Llei 34/2007, de 15 de novembre, de qualitat de l'aire i protecció de l'atmosfera, l'explotació ramadera constitueix una activitat potencialment contaminant de l'atmosfera (APCA) de tipus C i amb el codi 10 04 01 02 (Boví de llet. Instal·lacions amb capacitat ≤ 50 caps i < 500). Aquestes activitats del tipus C s'han d'inscriure com a APCA en el registre de la Direcció General d'Energia i Canvi Climàtic.
- Durant la fase de funcionament de l'agroturisme s'haurà de minimitzar la producció de renous evitant en particular l'amplificació de sons amb altaveus, o aparells similars, d'elevada potencia, de manera que l'entorn rural de l'agroturisme es mantengui com a zona de silenci.
- En cas de plantar vegetació, aquesta haurà de ser de autòctona, de baix consum d'aigua i similar a la de l'entorn.
- Els camins i aparcaments no es cobriran d'asfalt o formigó i han de ser permeables.
- Durant l'execució de les actuacions de reforma, es prendran les mesures preventives establertes al Decret 125/2007, de 5 d'octubre, pel qual es dicten normes sobre l'ús del foc i es regula l'exercici de determinades activitats susceptibles d'incrementar el risc d'incendi forestal en relació amb la utilització de maquinària.
- S'ha d'acreditar la suficiència hídrica per al desenvolupament de l'activitat que prové del pou existent, per tal de garantir les necessitats de consum d'aigua de l'hotel rural. Es detallarà el cabal i volum anual autoritzat.
- L'aigua de pou haurà de disposar d'autorització per a l'ús d'agroturisme i haurà de comptar amb autorització de la DG de Salut Pública i complir amb els paràmetres establerts en la normativa de Salut Pública, concretament 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.
- Justificar que l'extracció d'aigua del pou existent no provocarà un perjudici en la qualitat ni la quantitat de l'aquífer mitjançant informe favorable del Servei d'Estudis i Planificació de la DG de Recursos Hídrics.
- Incloure mesures d'estalvi i d'optimització d'aigua potable, així com fonts alternatives de recursos d'aigua i quantificar-les, com per exemple, mitjançant la reutilització de les aigües pluvials i/o de les aigües depurades.
- Per a la reutilització de les aigües depurades per a reg, es compliran els requisits establerts en l'article 8 i a l'annex II del Reial Decret 1620/2007, pel qual s'estableix el règim jurídic de la reutilització de les aigües depurades.
- Dissenyar correctament el sistema de depuració de les aigües residuals per al tractament de les aigües residuals màximes generades per a la totalitat de la capacitat d'allotjament de l'hotel rural, i considerar un llit equivalent a una plaça en l'aplicació de l'annex 3 "Sistemes autònoms de depuració" de la normativa del Pla Hidrològic de les Illes Balears.
- Calcular la demanda total d'energia elèctrica màxima durant el funcionament de l'hotel rural, i justificar que el punt de connexió a la xarxa elèctrica existent tindrà la capacitat suficient per assolir la demanda elèctrica necessària.
- Incloure sistemes d'energies renovables per al subministrament elèctric de l'hotel rural que suposin com a mínim un 20% del subministrament energètic global.
- S'hauran de reservar com a mínim 2 places d'aparcament per a ús exclusiu de vehicles lliures d'emissions i habilitar com a mínim 2 punts de recàrrega per vehicles elèctrics.
- Avaluat l'impacte ambiental de la contaminació lumínica durant el funcionament de l'hotel rural i justificar que es compleixen els requisits establerts en la Llei 3/2005, de 20 d'abril, de protecció del medi nocturn de les Illes Balears i el Reglament de protecció del medi nocturn de Menorca que la desenvolupa.
- S'han d'utilitzar equips d'enllumenat interior i exterior eficients i disposar d'un sistema de control que permeti ajustar l'encesa a l'ocupació real de la zona, així com un sistema de regulació que optimitzi l'aprofitament de la llum natural. A més, l'enllumenat ha de respectar els criteris de Menorca quant a destinació Starlight.
- S'han d'habilitar zones dins dels terrenys que utilitzin ventilació natural, ombra de vegetació i evapotranspiració per tal d'aconseguir el confort tèrmic.
- Avaluat l'impacte ambiental del trànsit de vehicles i maquinària emprats en la construcció i reforma de l'hotel, així com del trànsit de vehicles durant l'activitat turística de l'hotel rural.
- Considerar mesures preventives i/o correctores per minimitzar o evitar els impactes produïts pel consum d'aigua potable i el consum d'energia elèctrica d'origen no renovable.
- Incloure el pressupost d'execució del projecte, i en el cas que el pressupost del projecte superi la quantia d'un milió d'euros, el promotor està obligat a contractar una auditoria ambiental que acrediti que es compleix el seguiment dels efectes en el medi ambient del projecte. El pressupost del projecte inclourà les partides per l'aplicació de les mesures i el seguiment ambiental.





- Incloure un annex amb l'estudi sobre l'impacte directe i induït del projecte sobre el consum energètic, la punta de demanda i les emissions de gasos amb efecte d'hivernacle, així com la vulnerabilitat davant del canvi climàtic.
- Incloure un annex d'incidència paisatgística complet amb una anàlisi i valoració de la fragilitat visual i dels efectes sobre el paisatge del projecte, així com una avaluació de les conques visuals per a cadascuna de les alternatives des de diferents punts d'observació. També es proposaran mesures correctores, en cas que sigui necessari, per tal d'atenuar els efectes negatius de l'execució i funcionament del projecte sobre el paisatge.
- Pel que fa a la piscina, els materials, colors i acabats utilitzats estaran integrats en l'ambient circumdant, evitant les tonalitats de blau més pròpies d'altres entorns i utilitzant colors dins la gama dels verds, ocres, grisos o blancs.
- Tenir en compte les consideracions de l'informe del servei de Patrimoni Històric del Consell Insular de Menorca de 8 de juny de 2020 en relació a la conservació dels elements patrimonials identificats en la casa principal (porxada, forn de pa, escala exterior, cisterna, paviment empedrat, parets seques i canal de teules), les dues sínies i safareigs associats, així com evitar l'ampliació del camí d'accés a l'hotel rural, que produirà la demolició de parets seques del lloc de Son Marquet i proposar solucions alternatives.
- Considerar l'impacte ambiental sinèrgic i acumulatiu del projecte d'hotel rural en la finca de Son Marquet.

Es recomana:

- Utilitzar sistemes freecooling per a aprofitar la capacitat de refrigeració de l'aire exterior per a climatitzar l'edifici.
- La instal·lació de sistemes de captació de l'aigua pluvial així com d'un sistema d'aprofitament d'aigües grises.

Es recorda que:

- L'aigua de consum humà ha de complir amb la normativa de Salut Pública.
- Segons el Pla Hidrològic de les Illes Balears, s'hauran d'instal·lar obligatòriament aixetes o grifons electrònics en els quals l'obertura i tancament es faci mitjançant sensors de presència o altres sistemes que permetin un estalvi equivalent d'aigua.
- En cas que durant les obres es generin residus amb amiant, s'haurà de complir amb l'establert amb el Reial Decret 396/2006, de 31 de març, pel qual s'estableixen les disposicions mínimes de seguretat i salut aplicables als treballs amb risc d'exposició a l'amiant i els residus s'hauran de lliurar a un gestor autoritzat.

Les administracions i entitats a consultar, previsiblement afectades pel projecte seran:

- Conselleria de Medi Ambient i Territori:
 - +DG d'Espais Naturals i Biodiversitat:
 - *Servei de Protecció d'Espècies
 - *Servei de Gestió Forestal i Ús del Sòl
 - +DG Recursos Hídrics:
 - *Servei d'Aigües Subterrànies
 - *Servei d'Estudis i Planificació
- Conselleria de Transició Energètica i Sectors Productius:
 - +DG Energia i Canvi Climàtic:
 - *Servei Canvi Climàtic i Atmosfera
 - *Servei d'Energies Renovables i Eficiència Energètica
- Conselleria d'Agricultura, Pesca i Alimentació:
 - *Servei de Reforma i Desenvolupament Agrari
- Conselleria de Salut i Consum:
 - +DG de Salut Pública
- Consell Insular de Menorca:
 - +Direcció Insular d'Ordenació Territorial
 - +Direcció Insular Ordenació Turística
 - +Direcció Insular de Medi Ambient i Reserva de la Biosfera
 - +Direcció Insular de Cultura i Patrimoni
- Ajuntament de Ciutadella
- Entitats i associacions: GOB Menorca

Tercer.- Aquesta resolució actua com a document d'abast tal i com preveu l'art. 34.1.a de la Llei 21/2013, de 9 de desembre d'Avaluació Ambiental i es publicarà a la seu electrònica de la CMAIB i al Butlletí Oficial de les Illes Balears, d'acord amb el que disposa l'article 47.3 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.

Quart.- L'informe d'impacte ambiental no és objecte de recurs, sense perjudici dels que, si és el cas, siguin procedents en la via administrativa o judicial davant de l'acte d'autorització del 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, de gestió o territorials de les administracions competents i de les autoritzacions o informes necessaris per a l'aprovació.

Palma, 1 de juliol de 2020

El president de la CMAIB

Antoni Alorda Vilarrubias

