

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT I TERRITORI

91848

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 reforma i ampliació d'habitatge unifamiliar aïllat i la seva conversió en hotel rural al lloc de Son Salvador, polígon 2, parcel·la 86, TM Ciutadella (208a/2019)

Vist l'informe tècnic amb proposta de resolució de dia 11 de març de 2021, 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 reforma i ampliació d'habitatge unifamiliar aïllat i la seva conversió en hotel rural al lloc de Son Salvador, polígon 2, parcel·la 86 (TM Ciutadella), en els termes següents:

1. Determinació de subjecció a avaluació ambiental i tramitació

Segons s'estableix a la lletra a) del punt 2 de l'article 7 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 una altra banda, d'acord amb la lletra a) del punt 2 de l'article 14 de la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears, 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'hotel rural 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.

Per tant, el projecte s'ha de tramitar com una Avaluació d'Impacte Ambiental Simplificada i seguir 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.

2. Descripció i ubicació del projecte

1. El Projecte bàsic de reforma i legalització de construccions existents amb canvi d'ús a hotel rural redactat pels arquitectes Vicente Sauquillo i Borràs i Fèlix Lahoz i Colomer i signat en data 12 de juliol de 2019 s'ubica a la finca Son Salvador, la qual es troba a la parcel·la 86 del polígon 2 del terme municipal de Ciutadella. Aquesta parcel·la, a la qual s'accedeix pel Camí de Son Salomó, té una superfície de 130.590 m².

El projecte inclou les actuacions necessàries per a la implantació de l'activitat complementària d'hotel rural a la finca Son Salvador, amb 12 habitacions i 28 places turístiques, que impliquen la reforma, rehabilitació, canvi d'ús i ampliació de part de les construccions existents. És necessari legalitzar una part de l'edificació principal que es va construir sense disposar de la preceptiva llicència municipal.

2. Les actuacions previstes al projecte són les següents:

a) Edifici principal. Es reformarà, legalitzarà i ampliarà aquesta edificació. Dels 558,30 m² que ocupa actualment aquesta edificació, s'han de legalitzar 202,32 m², dels quals 116,16 m² corresponen a la casa del pagès i 86,16 m² a la resta de l'edifici principal. A la



planta baixa hi haurà l'habitatge del propietari de l'hotel rural, el hall i recepció, la cuina, el traster, un punt de venda de producte propi situat a l'antiga formatgeria, una sala polivalent i escala d'accés a la primera planta. A la planta primera hi haurà sis habitacions per a l'hotel rural amb terrassa independent, zona de menjador amb terrassa, sala polivalent i lavabo adaptat.

b) Bouer. Es farà un canvi d'ús d'aquest edifici, el qual es troba al sud-oest de l'edificació principal. D'acord amb l'informe de l'Ajuntament de Ciutadella es preveu l'enderroc de part d'aquest edifici. A aquest edifici hi haurà sis unitats d'allotjament. Cada unitat d'allotjament tindrà una terrassa independent. La superfície construïda serà de 176,43 m².

c) Piscina. S'ampliarà la zona destinada a bany de la piscina existent, la qual té una superfície de 41 m². D'acord amb l'informe de l'Ajuntament de Ciutadella, es preveu la construcció d'una nova piscina de 65 m² de làmina d'aigua.

3. La potència elèctrica demandada per l'activitat serà de 58,99 kW. Actualment, la finca disposa de subministrament d'energia elèctrica de la xarxa de distribució. No obstant això, el 57% del consum elèctric es cobrirà a partir d'una instal·lació fotovoltaica. Així, es preveu la instal·lació de plaques solars fotovoltaïques a l'est de l'edifici principal per a autoconsum. S'hi instal·laran 30 mòduls amb una potència nominal de 330 Wp.

4. Pel que fa al tractament de l'aigua residual, s'hi instal·larà una depuradora d'oxidació total amb una capacitat de 5.250 l/dia.

5. El pressupost d'execució material del projecte és de 415.615,20 euros.

6. Actualment, a la finca es cultiva ferratge per a l'aprofitament del ramat. El projecte planteja diversificar l'activitat principal agrària amb les actuacions següents:

- Nous cultius d'hortalisses en hort ecològic.
- Refugi per a animals de granja de diferents espècies, ocupant una petita part de la finca.
- Tallers i tasts per a donar a conèixer els productes locals com són el vi, la cervesa artesana, el pa, etc.
- Criar de caragols.
- Guarderia canina i serveis veterinaris.
- Teràpia assistida amb animals.
- Pupilatge de cavalls.

7. Pel que fa al subministrament d'aigua, l'hotel rural s'abastirà del pou de la finca amb codi A_S_14657_Vigent-A_S_14657. Es preveu també instal·lar una planta potabilitzadora.

8. Es preveu una xarxa de recollida d'aigües pluvials. L'aigua pluvial es dirigirà als diferents aljubs de la finca.

9. Es disposarà d'un sistema de producció d'ACS mitjançant panells solars tèrmics, recolzat mitjançant una caldera de pèl·let. La instal·lació constarà de 10 captadors de 2,00 m² d'àrea útil i un acumulador de 250 l. Hi haurà també un segon acumulador de 250 l a on s'aplicarà calor a través de la caldera en cas necessari.

3. Avaluació dels efectes previsibles

Segons el document ambiental, durant les obres es produiran els impactes negatius següents: increment del renou; afectació a la qualitat de l'aire; efectes sobre l'edafologia i geomorfologia; efectes sobre la hidrogeologia; risc d'incendi; efectes sobre la vegetació natural i la fauna; impactes sobre el paisatge intrínsec; molèsties a la població i afectació al viari rural. Es preveu que els impactes generats durant la fase d'execució siguin temporals, reversibles, recuperables i compatibles, excepte l'impacte sobre la hidrogeologia i el risc d'incendi que es consideren moderats. Entre els impactes positius que es produiran durant la fase d'execució s'hi troben els efectes sobre l'economia i la dotació de serveis.

Pel que fa a la fase d'explotació es produiran els impactes negatius següents: efectes sobre l'aigua subterrània, afectació a la qualitat de l'aire i risc d'incendi. Entre els impactes positius, es poden destacar els efectes sobre la qualitat de vida (increment d'ocupació i diversificació de l'oferta turística) i sobre la dotació de serveis.

S'ha de tenir en compte que no s'han descrit les activitats proposades per tal de diversificar l'activitat agrària principal (nous cultius, refugi per animals de granja, tallers i tasts, cria de caragols, guarderia canina i serveis veterinaris, teràpia assistida amb animals i pupilatge de cavalls) ni s'han avaluat els possibles impactes sobre el medi ambient.

Per una altra banda, es preveu que l'hotel rural s'abasteixi del pou de la finca amb codi A_S_14657_Vigent-A_S_14657, del qual s'ha sol·licitat la seva legalització al Servei d'Aigües Subterrànies. Atès el mal estat quantitatiu de la massa d'aigua subterrània 1901M3 «Ciutadella» i d'acord amb l'article 129 del PHIB, només es podria autoritzar l'ús del pou per als usos vinculats a l'explotació agrària preferent.

Per tant, l'aigua del pou de la finca no es podria utilitzar per a l'hotel rural, les piscines ni per algunes de les activitats proposades per tal de diversificar l'activitat agrària principal com són la guarderia canina, els serveis veterinaris, el refugi d'animals i els tallers i tastos. Serà necessari, doncs, plantejar una alternativa per al subministrament d'aigua per a totes aquestes activitats, les quals tenen un alt consum d'aigua. En aquest sentit, segons la memòria del Pla d'Intervenció en Àmbits Turístics de Mallorca (PIAT), el qual pot servir de referència tot i que no sigui d'aplicació a l'àmbit territorial del projecte, un turista consumeix quasi el doble d'aigua que l'habitant urbà o quatre vegades la que es consumeix per persona en zones rurals. S'ha de tenir en compte que, tot i que aquests alts consums d'aigua no es donaran durant tot l'any donat el caràcter estacional del turisme, l'aigua és un recurs limitat i, com a tal, cal racionalitzar el seu ús i, principalment, a zones a on les masses d'aigua presenten un mal estat quantitatiu. Així, al document ambiental es preveu la recollida de l'aigua pluvial i la implantació de tecnologia que maximitzi l'eficiència en el consum i, a més, es contempla la recollida d'aigües grises per al seu ús en jardineria. Si bé aquestes mesures es consideren adequades, s'haurien d'incorporar més mesures per disminuir el consum d'aigua atesos els elevats consums d'aigua de les activitats agroturístiques. Algunes d'aquestes mesures s'haurien d'aplicar a les piscines, les quals tenen unes pèrdues d'aigua considerables per evaporació i retroentat dels filtres considerables.

En general, el càlcul de la petjada de carboni d'un establiment hotelier mostra que les principals activitats emissores de gasos d'efecte hivernacle són les següents: el desplaçament de vehicles, el consum de combustibles fòssils, les fugites dels equips de climatització i/o refrigeració i el consum elèctric. S'ha de tenir en compte que, segons el PIAT, el consum d'energia estimat dels turistes és molt superior als dels residents (entre 3,1 i 4,9 vegades major). Per tant, és important establir mesures per a reduir la petjada de carboni derivada d'aquest alt consum energètic. Al document ambiental es preveu una instal·lació solar fotovoltaica per a autoconsum formada per 30 mòduls fotovoltaics de 330 Wp de potència nominal (dada que s'hauria de revisar) per tal de cobrir el 57% del consum elèctric previst. Al document ambiental es proposen també altres mesures que permetran disminuir la petjada de carboni com són la utilització de làmpades de baix consum tipus LED; la instal·lació de sensors de presència i/o interruptors temporals; la utilització d'electrodomèstics de baix consum i la utilització de fonts tèrmiques de bombes de fred-calor l'alt rendiment. A més d'aquestes mesures, s'haurien d'aplicar d'altres com són aprofitar al màxim el llum natural, la instal·lació de punts de recàrrega per a vehicles elèctrics, regular la temperatura de climatització o l'habilitació de zones dins dels terrenys que utilitzin ventilació natural, ombra de vegetació i evapotranspiració per tal d'aconseguir el confort tèrmic.

4. 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 i persones interessades per la realització del projecte:

- Servei d'Estudis i Planificació de la Direcció General de Recursos Hídrics.
- Servei d'Aigües Superficials de la Direcció General de Recursos Hídrics.
- Servei d'Aigües Subterrànies de la Direcció General de Recursos Hídrics.
- Conselleria de Model Econòmic, Turisme i Treball, Direcció General de Turisme.
- Conselleria d'Agricultura, Pesca i Alimentació, Direcció General d'Agricultura, Ramaderia i Desenvolupament Rural, Servei de Reforma i Desenvolupament Agrari.
- Ajuntament de Ciutadella.
- Consell Insular de Menorca, Departament d'Economia i Territori, Direcció Insular d'Ordenació Turística.
- Consell Insular de Menorca, Direcció Insular de Patrimoni.
- GOB Menorca.

A dia d'avui dins l'expedient consten l'informe del Servei de Patrimoni Històric del Consell Insular de Menorca, del Servei de Reforma i desenvolupament agrari, del Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera, del Servei de Gestió del Domini Públic Hidràulic, del Servei d'Estudis i Planificació, de l'Ajuntament de Ciutadella i del Servei d'Aigües Subterrànies.

En data 30 de desembre de 2019 té entrada l'informe tècnic en relació a la consulta i petició d'informe sobre el projecte del Servei de Patrimoni Històric del Consell Insular de Menorca, amb número d'entrada en el registre del Servei d'Assessorament Ambiental 1778. Es va informar el següent:

- [...]
2. Els immobles objecte de reforma (casa i bouer) no presenten interès de patrimoni històric.
 3. En l'entorn immediat sí hi ha elements integrants del patrimoni etnològic: sinia amb safareig que consta en l'inventari esmentat juntament amb el pou i els seus safareigs, pou al nord de la finca i ponts de bestiar que el projecte no contempla. Aquests elements es troben en diferents estats de conservació, alguns molts deteriorats. No obstant això, es poden realitzar actuacions de millora i/o restauració per tal de garantir-ne la conservació.
 4. [...] Quant al subministrament d'aigua la memòria esmenta que es realitza des de dos pous existents, un d'ells una sinia. Aquesta és la que consta a l'inventari de la UAB. Hi ha també una recollida de pluvials que es dirigeix a diferents cisternes.

[...]

6. El projecte no afecta béns del patrimoni històric tret de la sinia i el seu safareig així com el pou i els seus safareigs de devora les cases, ja que la instal·lació d'aigua aprofita aquests elements. Se tracta d'elements del patrimoni etnològic que han de ser tractats adequadament per no provocar-hi més danys que els del pas del temps. Algunes propostes són: retirar la caseta de damunt la mota i altres elements que danyen els trets tipològics dels béns, mantenir els elements originals dels safareigs que s'han conservat, emprar materials compatibles amb el marès (morter de calç, fusta), recuperar els elements metàl·lics en el seu lloc original, consolidar els ponts de bestiar, etc.

7. Per tal d'actuar amb criteri sobre aquests elements cal comptar amb l'assessorament d'un historiador/arqueòleg que assenyali les pautes a seguir.

En data 15 de gener de 2020 té entrada l'informe tècnic en relació a la consulta i petició d'informe sobre el projecte del Servei de Reforma i desenvolupament agrari, amb número d'entrada en el registre del Servei d'Assessorament Ambiental 34. Es va informar que no s'observava cap incidència sobre l'activitat agrària que es pogués desenvolupar.

En data 12 de febrer de 2020 té entrada l'informe tècnic en relació a la consulta i petició d'informe sobre el projecte del Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera, amb número d'entrada en el registre del Servei d'Assessorament Ambiental 206. Es va concloure el següent:

1. S'haurà d'avaluar si l'explotació ramadera o agrícola pot estar classificada com a Activitat Potencialment Contaminadora de l'Atmosfera tipus A, B o C, segons el Reial Decret 100/2011. En cas que sigui així s'haurà de sotmetre a règim de notificació o autorització amb la Direcció General d'Energia i Canvi Climàtic.

2. En la fase d'obres s'hauran de tenir en compte bones pràctiques per tal de minimitzar la contaminació atmosfèrica:

http://www.caib.es/sites/atmosfera/ca/d/guia_pel_control_de_les_emissions_de_pols_de_la_construccio_i_demolicio-30632/

3. La rehabilitació ha de donar com a resultat, d'acord amb la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica, edificis de consum quasi nul. Dins de totes les possibilitats de generació d'energia no s'ha tingut en compte l'energia eòlica ni tampoc l'acumulació d'energia elèctrica per poder fer un ús intel·ligent de la mateixa, es podria sondejar la incorporació d'aquests dos aspectes.

Per això s'hauria de considerar també dotar d'enllumenat interior i exterior de baix consum. A més, l'enllumenat hauria de respectar els criteris de Menorca quant a destinació Starlight.

Habilitar zones dins dels terrenys que utilitzin ventilació natural, ombra de vegetació i evapotranspiració per tal d'aconseguir el confort tèrmic.

Tenint en compte que els pròxims anys el 100% dels vehicles de lloguer hauran de ser elèctrics s'haurien d'instal·lar punts de càrrega.

Es podria considerar aportar als clients vehicles alternatius per als seus desplaçaments (bicicletes...).

Atès el possible incompliment del requisit d'antiguitat de les edificacions a on es durà a terme l'activitat d'hotel rural establert al punt 1 de l'article 44 de la Llei 8/2012, en data 3 d'abril de 2020 té sortida l'ofici del president de la CMAIB de data 19 de març de 2020 segons el qual es requereix informe a l'òrgan substantiu per la possible inviabilitat jurídica del projecte d'acord amb el punt 5 de l'article 18 de la Llei 12/2016 (RS CMAT-GOIB 2805). Segons estableix també l'article el punt 5 de l'article 18 de la Llei 12/2016:

El requeriment d'informe suspèn el termini per a la formulació de l'informe ambiental o la declaració d'impacte ambiental des de la data de recepció de la sol·licitud. Si transcorregut un mes, l'òrgan substantiu no ha informat amb relació a l'incompliment esmentat es continuarà la tramitació ambiental sense perjudici d'advertir d'aquesta circumstància en l'informe o en la declaració d'impacte ambiental corresponent

Per tant, atès que l'òrgan substantiu no ha emès cap informe en relació amb la possible inviabilitat jurídica, es considera adient seguir amb la tramitació ambiental.

En data 20 d'octubre de 2020 té entrada l'informe tècnic en relació a la consulta i petició d'informe sobre el projecte del Servei d'Estudis i Planificació, amb número d'entrada en el registre del Servei d'Assessorament Ambiental 1191. Es va concloure el següent:

- El sistema autònom de depuració ha de complir amb els requisits del PHIB que s'han exposat a l'apartat anterior.
- El sistema d'evacuació final de l'efluent ha de menester informe favorable de la DGRH.

En data 8 de febrer de 2021 té entrada l'informe tècnic en relació a la consulta i petició d'informe sobre el projecte del Servei de Gestió del Domini Públic Hidràulic, amb número d'entrada en el registre del Servei d'Assessorament Ambiental 148. Es va informar favorablement el projecte.



En data 8 de març de 2021 té entrada l'informe tècnic en relació a la consulta i petició d'informe sobre el projecte de l'Ajuntament de Ciutadella, amb número d'entrada en el registre del Servei d'Assessorament Ambiental 318. A l'informe es fan, entre d'altres, les consideracions següents:

- No es justifica que els edificis compleixin amb els requisits de l'article 104.1 del Decret 20/2015, de 17 d'abril, de principis generals i directrius de coordinació en matèria turística; de regulació d'òrgans assessors, de coordinació i de cooperació del Govern de les Illes Balears, i de regulació i classificació de les empreses i dels establiments turístics, dictat en desplegament de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, de turisme de les Illes Balears.
- No s'acredita la legalitat de la porxada coberta ni de la barbacoa coberta.
- El volum de l'edificació principal excedeix el volum màxim permès de 1.500 m³.
- No es justifica el volum inicial ni el final del bouer.
- El projecte no delimita gràficament els volums legals i que foren construïts abans de 1956.
- S'ha de grafiar el traçat de totes les xarxes (aigua potable, electricitat i sanejament) que discorren per l'interior de la finca. El traçat de les xarxes (aigua potable, electricitat i sanejament) només podran anar per camins existents.
- L'explicació de quina és o serà l'activitat agrària sobre la qual es sustentará l'activitat complementària d'hotel rural és confusa. S'esmenten una sèrie llarga d'activitats concretes, algunes de les quals es posa en dubte que siguin realment agràries i realment no se sap si són una mera declaració d'intencions o formen part de les activitats que la promotora vol que es declari d'interès general. Entre les activitats que no semblen agràries s'hi troben un refugi per a animals de granja, tallers i tasts per a donar a conèixer les matèries primeres i productes locals, una guarderia canina i serveis veterinaris. L'activitat de tallers i tasts tindria un clar caire comercial i turístic, restant prohibida en sòl rústic, ja que no té com a base els productes elaborats en la pròpia finca.

El passat 12 de març va tenir entrada l'informe del Servei d'Aigües Subterrànies (núm. identificador VALIB 4488). Es va concloure el següent:

Al Cens d'Aigües Subterrànies i Catàleg d'aigües privades, no consta cap expedient d'aprofitament d'aigües subterrànies per a l'abastiment d'aigua per a consum humà del «projecte de reforma i ampliació habitatge unifamiliar aïllat i la seva conversió en hotel rural al lloc de Son Salvador, amb número d'expedient 208a/2019), en la ubicació que ens ocupa, no es poden atorgar noves autoritzacions ni concessions de Domini Públic Hidràulic ni modificar cap existent, per als usos de consum humà per a hotel rural, usos guarderia canina, serveis veterinaris, refugi d'animals, etc.

Quant a l'explotació agrària prioritària (amb número RIA 8765), duta a terme a la mateixa parcel·la, és possible l'autorització de fins a 10.000 m³/any (article 129.4 PHIB RD 51/2019). Actualment es troba en tramitació la sol·licitud de legalització de sondeig A_S_14657, però no es troba concloua.

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'avaluació ambiental, 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 implantació de l'activitat complementària d'hotel rural a la finca Son Salvador, amb 12 habitacions i 28 places turístiques, que impliquen la reforma, rehabilitació, canvi d'ús i ampliació de part de les construccions existents. És necessari legalitzar una part de l'edificació principal. No es justifica el compliment del punt 1 de l'article 104 del Decret 20/2015, de 17 d'abril, de principis generals i directrius de coordinació en matèria turística; de regulació d'òrgans assessors, de coordinació i de cooperació del Govern de les Illes Balears, i de regulació i classificació de les empreses i dels establiments turístics, dictat en desplegament de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, de turisme de les Illes Balears.

Es proposen també, sense especificar detalls, tota una sèrie d'activitats per tal de diversificar l'activitat principal agrària.

2. Ubicació del projecte: l'hotel rural projectat es troba a la parcel·la 86 del polígon 2 del TM de Ciutadella. Segons el Pla Territorial de Menorca, el projecte es troba a sòl rústic general. El projecte no afecta a cap espai de rellevància ambiental, no forma part de Xarxa Natura 2000 i no s'hi troba cap hàbitat d'interès comunitari. El projecte no es troba a cap Zona d'Alt Risc d'Incendi (ZAR) ni a cap zona amb risc d'esllavissament ni de contaminació d'aqüífers.

Tot i que segons la Norma Territorial Transitòria, al nord de l'edifici principal hi ha una zona amb risc d'inundació, a l'informe del Servei de Gestió del Domini Públic Hidràulic s'indica que «D'acord amb les dades de la capa de «Zones susceptibles de patir inundacions de manera natural», obtingudes del treball de Bernadí Gelabert, contingudes en la IDEIB, el projecte no es troba en una zona potencialment inundable».

L'àrea afectada pel projecte es troba a una zona amb risc d'erosió baix.

Pel que fa a la protecció de les aigües subterrànies, el projecte es troba a la Massa d'Aigua Subterrània (MAS) 1901M3 «Ciutadella», la qual es troba en mal estat quantitatiu. La vulnerabilitat a la contaminació de l'aqüífer és moderada i es troba fora del perímetre de restriccions dels



pous d'abastiment urbà. A la finca es troba el pou A_S_14657_Vigent-A_S_14657, amb ús de reguiu.

D'acord amb l'informe del Servei de Gestió del Domini Públic Hidràulic, tot i que la zona del projecte no es troba atermenada segons el que estableix la secció II «Apeo y Deslinda» del capítol I, títol III del RDPH, hi ha indicis de que l'àmbit de les obres a realitzar es pot trobar afectat per la zona de policia de torrents ateses les dades de la Xarxa Hidrogràfica Provisional disponible al Visor IDEIB.

Segons la quadrícula 1x1 amb codi 6291 del Bioatles del visor IDEIB a l'àrea afectada pel projecte o al seu entorn es podrien trobar les espècies catalogades següents:

Tàxon (Espècie)	Nom comú (Espècie)	Catalogat	Amenaçat
Bubulcus ibis	Esplugabous	Sí	No
Bufotes balearicus	Calàpet	Sí	No
Hyla meridionalis	Granot arbori	Sí	No
Testudo hermanni	Tortuga mediterrània	Sí	No

Pel que fa al paisatge, tota la parcel·la es troba a la Unitat de Paisatge 12 (Rururbà de Ciutadella). La diversitat paisatgística de la zona és alta. D'acord amb l'estudi d'incidència paisatgística, es considera que les actuacions projectades no afectaran el paisatge de manera significativa.

En relació amb el patrimoni i d'acord amb l'informe del Servei de Patrimoni Històric del Consell Insular de Menorca, a l'entorn del projecte hi ha elements integrants del patrimoni etnològic: sinia amb safareig juntament amb el pou i els seus safareigs, pou al nord de la finca i ponts de bestiar construïts amb la tècnica de la pedra en sec, declarada BIC immaterial en 2017 pel CIM.

3. Característiques del potencial impacte: a més dels impactes previstos al document ambiental per l'activitat complementària d'hotel rural, s'haurien de tenir en compte els impactes derivats de les activitats proposades per tal de diversificar l'activitat agrària principal. Algunes d'aquestes activitats proposades no es corresponen pròpiament amb una activitat agrícola-ramadera.

S'han de destacar els alts consums d'aigua i energia associats a l'hotel rural. Atès que l'aigua i l'energia són recursos limitats a Menorca, és essencial racionalitzar el seu consum. Per tant, és necessari incloure més mesures per tal de minimitzar el consum d'aigua i energia.

Atès el mal el mal estat quantitatiu de la massa d'aigua subterrània 1901M3 «Ciutadella» i d'acord amb l'article 129 del PHIB, només es podria autoritzar l'ús del pou de la finca per als usos vinculats a l'explotació agrària preferent. Així, cal plantejar una alternativa per al subministrament d'aigua per a l'activitat d'hotel rural, la piscina, la guarderia canina, els serveis veterinaris, el refugi d'animals i els tallers i tasts. S'han de valorar també els possibles impactes de l'alternativa de subministrament d'aigua.

Conclusions de l'informe d'impacte ambiental

Primer: subjectar a avaluació d'impacte ambiental ordinària el Projecte de reforma i ampliació d'habitatge unifamiliar aïllat i la seva conversió en hotel rural al lloc de Son Salvador, polígon 2, parcel·la 86 (TM Ciutadella), atès que 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, d'acord amb els criteris de l'annex III de la Llei 21/2013 i la seva modificació.

L'estudi d'impacte ambiental (EIA) haurà d'incloure com a mínim el que estableix l'article 35 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, en els termes desenvolupats a l'annex VI, ambdós modificats per la Llei estatal 9/2018.

A més, d'acord amb l'art. 21.2 del Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears, l'EIA ha d'incloure un annex d'incidència paisatgística que identifiqui el paisatge afectat pel projecte, els efectes del seu desenvolupament i, si escau, les mesures protectores, correctores o compensatòries, així com un annex consistent en un estudi sobre l'impacte directe i induït sobre el consum energètic, la punta de demanda i les emissions de gasos amb efecte d'hivernacle, i també la vulnerabilitat davant del canvi climàtic. A l'EIA s'hauran d'incloure també els aspectes mencionats al present informe i els indicats als informes rebuts de les administracions afectades. Tota la documentació haurà d'anar signada per la persona redactora i col·laboradors. A l'EIA s'hauran de tenir en compte també les consideracions següents:

1. Pel que fa a les activitats proposades per tal de diversificar l'activitat agrària principal:

- S'han de descriure aquestes activitats i s'ha d'indicar la zona de la finca a on s'ubicaran.
- S'han de valorar els impactes ambientals associats a aquestes activitats.

2. S'ha de regularitzar la situació administrativa del pou existent. En cas que no es pugui regularitzar per a les activitats no vinculades a l'explotació agrària preferent, s'ha de plantejar una alternativa per al subministrament d'aigua per a aquestes activitats i s'han de valorar també

els seus possibles impactes.

3. Pel que fa a la instal·lació fotovoltaica prevista:

- S'han de revisar els càlculs sobre el nombre de mòduls fotovoltaics necessaris per a cobrir el 57% del consum elèctric.
- S'haurà de posar en marxa abans de l'obertura de l'hotel rural.
- S'ha de prioritzar l'ús de terrenys de baixa productivitat agrícola per a la instal·lació dels mòduls fotovoltaics d'acord amb el punt 1 de l'article 118 de la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears.
- Per tal de minimitzar l'impacte visual, hi haurà d'haver una barrera vegetal al voltant de la instal·lació fotovoltaica amb vegetació autòctona de la zona.

4. Pel que fa a l'aparcament previst:

- S'han d'avaluar els impactes ambientals.
- S'han d'aplicar les mesures següents:
 - Per assegurar l'ombra, la zona d'aparcaments ha de disposar, com a mínim, d'1 arbre per cada 2 places.
 - Les superfícies destinades a aparcaments i camins d'accés no es poden pavimentar amb asfalt, ciment, formigó ni cap altra tècnica similar que impliqui el segellament i la impermeabilització del ferm.

5. El sistema autònom de depuració i l'efluent generat s'hauran d'adaptar a l'establert a l'article 80 del Pla Hidrològic de les Illes Balears vigent (Reial Decret 51/2019). A més, el sistema de depuració haurà de disposar d'un pretractament per a l'eliminació d'olis i greixos.

6. Pel que fa a les piscines:

- Es donarà compliment a l'article 178 del PGOU de Ciutadella en relació amb la superfície de làmina d'aigua de la piscina i a l'article 28 de la Norma Territorial Transitòria segons el qual només es permet una piscina per habitatge a sòl rústic i no es poden generar desmunts ni terraplens de més d'1,50 metres.
- Els materials, colors i acabats utilitzats han d'estar integrats en l'ambient circumdant. S'han d'evitar les tonalitats de blau més pròpies d'entorns litorals i s'han d'utilitzar preferentment colors dins la gamma dels verds, ocres o grisos.
- S'ha d'instal·lar un circuit separat de recollida per a la futura reutilització d'aigües grises condicionades i tractades, incloses les de buidatge de piscines i retroentat de filtres, per als inodors i per a les instal·lacions de reg sempre que es puguin complir els requisits sanitaris corresponents.
- Per tal de disminuir les pèrdues d'aigua per evaporació, s'hauria d'utilitzar un cobertor per a la piscina, principalment després de la temporada de bany.
- S'han d'incorporar mecanismes de tractament de l'aigua que minimitzin la necessitat de buidar la piscina i, si s'ha de buidar, s'ha d'aprofitar per regar les zones enjardinades o per netejar espais exteriors.

7. A més de les mesures indicades al document ambiental, s'han d'adoptar més mesures per a minimitzar el consum d'energia:

- S'ha d'aprofitar al màxim la llum natural (ús de sensors de llum, colors clars en les habitacions, etc.).
- S'han d'habilitar zones dins dels terrenys que utilitzin ventilació natural, ombra de vegetació i evapotranspiració per tal d'aconseguir el confort tèrmic.
- S'han d'instal·lar reductors del cabal d'aigua en aixetes i dutxes per tal de reduir el consum d'aigua calenta.
- S'han d'instal·lar punts de recàrrega per a vehicles elèctrics.
- 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.
- Es recomana:
 - Aportar als clients vehicles alternatius com poden ser les bicicletes per als seus desplaçaments.
 - L'ús de sistemes freecooling i de recuperació d'energia, si no fos obligatori, per a aprofitar la capacitat de refrigeració de l'aire exterior per a climatitzar l'edifici.

8. S'ha de grafiar el traçat de totes les xarxes (aigua potable, electricitat i sanejament) que discorren per l'interior de la finca. El traçat de les xarxes (aigua potable, electricitat i sanejament) només podrà anar per camins existents. Les xarxes d'aigua potable i aigües pluvials hauran de ser independents.

D'acord amb l'article 39 de la Llei 21/2013, dins el procediment substantiu, juntament amb la documentació exigida per la legislació sectorial, el promotor presentarà una sol·licitud d'inici de l'avaluació d'Impacte Ambiental Ordinària amb la documentació següent:

- Document tècnic del projecte
- L'estudi d'impacte ambiental

D'acord amb l'article 36 de la Llei 21/2013 l'òrgan substantiu sotmetrà el projecte i l'estudi d'impacte ambiental a informació pública durant un termini no inferior a trenta dies, mitjançant la publicació al BOIB i si escau a la seva seu electrònica. En l'anunci de l'inici de la informació pública, l'òrgan substantiu, inclourà un resum del procediment d'autorització del projecte amb la informació mínima que assenyalava l'art. 36.2 de la Llei 21/2013.

A més, tal com es preveu a l'article 37 de la Llei 21/2013, simultàniament al tràmit d'informació pública, l'òrgan substantiu consultarà a les administracions públiques afectades i a les persones interessades. Es considera que s'han de realitzar les consultes següents:

- Servei d'Estudis i Planificació de la Direcció General de Recursos Hídrics.
- Servei d'Aigües Superficials de la Direcció General de Recursos Hídrics.
- Servei d'Aigües Subterrànies de la Direcció General de Recursos Hídrics.
- Conselleria de Model Econòmic, Turisme i Treball, Direcció General de Turisme.
- Conselleria d'Agricultura, Pesca i Alimentació, Direcció General d'Agricultura, Ramaderia i Desenvolupament Rural, Servei de Reforma i Desenvolupament Agrari.
- Ajuntament de Ciutadella.
- Consell Insular de Menorca, Departament d'Economia i Territori, Direcció Insular d'Ordenació Turística.
- Consell Insular de Menorca, Direcció Insular de Patrimoni.
- GOB Menorca.

Es recorda que:

- Atesa la possible inviabilitat jurídica del projecte, s'ha de justificar el compliment de l'article 44.1 a) de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del Turisme de les Illes Balears, així com donar resposta a les qüestions que es plantegen a l'informe de l'Ajuntament de Ciutadella que poden afectar a la viabilitat del projecte.
- S'ha de complir amb l'establert a l'article 104.1 del Decret 20/2015, de 17 d'abril, de principis generals i directrius de coordinació en matèria turística; de regulació d'òrgans assessors, de coordinació i de cooperació del Govern de les Illes Balears, i de regulació i classificació de les empreses i dels establiments turístics, dictat en desplegament de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, de turisme de les Illes Balears.
- L'aigua de consum humà ha de complir amb la normativa de Salut Pública.
- Segons l'establert al punt 1 de l'article 61 del PHIB, s'han d'instal·lar 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.
- Pel que fa a la gestió de l'aigua pluvial, s'ha de complir l'establert a l'article 60.3 del PHIB 2019.
- S'ha d'avaluar si l'explotació ramadera o agrícola pot estar classificada com a Activitat Potencialment Contaminadora de l'Atmosfera tipus A, B o C, segons el Reial Decret 100/2011. En cas que sigui així s'haurà de sotmetre a règim de notificació o autorització amb la Direcció General d'Energia i Canvi Climàtic.

Aquest informe servirà com a document d'abast de l'estudi d'impacte ambiental.

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'avaluació ambiental. A més, es donarà compte al Ple de la CMAIB i al subcomitè d'AIA.

Tercer.- L'informe d'impacte ambiental no és objecte de recurs, sense perjudici dels que, si s'escau, 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.

Quart.- Aquesta resolució s'emeta 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, 14 de març de 2021

El president de la CMAIB
Antoni Alorda Vilarrubias

