

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT I TERRITORI

3608*Acord del Ple de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears sobre l'Hotel rural al lloc de Son Salvador, polígon 2, parcel·la 86, TM Ciutadella (161A/2021)*

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 23 de març de 2023,

DECLARACIÓ D'IMPACTE AMBIENTAL

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».

En el BOIB núm. 47 de 8/4/2021, es va publicar la Resolució del President de la CMAIB (Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears) per la qual es va formular l'Informe d'Impacte Ambiental amb les següents conclusions:

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, atès que es preveu que pugui tenir efectes significatius sobre el medi ambient.

1. Informació del projecte

El promotor del projecte és Sinmes Gestión de Patrimonios S.L. i l'òrgan substantiu competent per a l'autorització del projecte és el Consell Insular de Menorca.

El projecte preveu la reforma dels edificis de la finca Son Salvador per a transformar-los a Hotel Rural per a 28 persones (12 habitacions dobles més un habitatge amb 2 habitacions per a l'encarregat de la finca i gestió de l'hotel); a més, es planteja la legalització de les parts de l'edificació principal que es construïren sense llicència.

El canvi d'ús només afectarà a l'antic bouer i als estables adossats, no afectant a la viabilitat de l'explotació agrícola.

La finca Son Salvador té una superfície de 135.973 m², s'ubica al Polígon 2 de la Parcel·la 86 del t.m. de Ciutadella i se situa al nord-est de Ciutadella, en el camí que es dirigeix a Punta Nati.

Dotació de serveis

-Electricitat:

La finca actualment disposa d'energia elèctrica mitjançant la xarxa de distribució d'ENDESA, existint un CT ubicat en la pròpia finca, però per a la nova ampliació queda insuficient; per aquest motiu s'instal·laran plaques solars fotovoltaïques que generaran 44'8 kW/h dia amb recolzament de generadors eòlics per a obtenir energia més uniforme els mesos de menor radiació. La instal·lació solar estarà finalitzada prèviament a l'obertura de l'Hotel Rural.

A la zona d'aparcament es disposaran dos punts de càrrega de vehicles elèctrics.

-Aigua:

El proveïment d'aigua potable per a l'hotel rural, inicialment, es realitzarà mitjançant camions.

Per una altra part es recolliran les aigües pluvials de cada edifici per a la seva reutilització; per al rec de les zones verdes s'utilitzarà l'aigua de pluja i les aigües de rentat dels filtres del sistema de cloració de la piscina.



Per a ACS (aigua calenta sanitària) s'utilitzarà un sistema de Aerotèrmia amb col·lectors solars tèrmics i el recolzament amb energia fotovoltaica.

-Sanejament

Les aigües residuals aniran a una depuradora d'oxidació total; les aigües depurades s'infiltraran mitjançant síquia filtrant dimensionada a tal fi complint amb el PHIB.

-Instal·lació telecomunicacions.

-Instal·lació contraincendis.

2. Elements ambientals significatius de l'entorn del projecte

2.1. Diagnòstic territorial

La classificació del sòl, segons el Pla Territorial de Menorca, és Sòl Rústic Comú-Sòl de Règim General (SRC-SRG); la parcel·la està travessada per una APR d'inundacions, que no afecta a les edificacions objecte del projecte. No afecta a XN2000 ni a cap espai natural protegit.

2.2. Diagnòstic ambiental

La parcel·la està afectada per Vulnerabilitat d'Aqüífers moderada; a més, la zona on es desenvolupa el projecte està en la zona de policia del Torrent dels Horts i sobre la massa d'aigua 1901M3 que es troba en mal estat per salinització i excés de nitrats.

La vegetació és la típicament mediterrània i a la finca no s'hi troba cap hàbitat que es pugui veure afectat pel projecte.

3. Resum del procés d'avaluació

3.1. Fase d'informació pública

El 5 d'octubre de 2021 es va publicar en el BOIB núm. 136 la informació pública del projecte i l'estudi d'impacte ambiental; durant el termini de 30 dies no es va presentar cap al·legació.

3.2. Consulta a administracions afectades

L'òrgan substantiu va sol·licitar consulta a les administracions afectades i, més en concret, a totes les indicades a la Resolució del President de la CMAIB mitjançant la qual es subjectava el projecte a AIA Ordinària.

3.3. Informes rebuts

3.3.1. Amb anterioritat a la informació pública

-Ajuntament de Ciutadella: informe tècnic (23/7/2019) i jurídic (22/8/2019).

Ambdós informes fan referència a determinats aspectes que no queden justificats amb la documentació presentada: legalitat edificacions, volums computables, el titular de l'explotació agrícola (SON SALVADOR SRM) no és la mateixa empresa que impulsa el projecte d'hotel rural (SIMNES GESTIÓN DE PATRIMONIOS S.L.), etc.

Aquestes qüestions l'Ajuntament considera que s'han d'esmenar abans d'obtenir la declaració d'interès general.

3.3.2. Durant el tràmit d'informació pública

-Consell Insular de Menorca:

- Servei d'Ordenació Turística

Informe de 26/10/2021:

[...] d'acord amb el quadre de superfícies construïdes de la memòria del projecte, la superfície construïda total seria de 777 m² i, per tant, el projecte no compleix amb l'establert per la Disposició Addicional Segona del Decret 39/2015.

Conclusió: s'emet informe desfavorable sobre la viabilitat tècnica en relació a la normativa turística atès que el projecte no compleix amb



l'establert per la Disposició Addicional Segona del Decret 39/2015, de 22 de maig, relativa a la superfície total construïda que es pot dedicar a l'activitat turística d'allotjament.

Informe de 21/12/2022:

No es trobaria inconvenient en informar favorablement el projecte amb una superfície to tal construïda dedicada a l'activitat d'allotjament de turisme rural igual o inferior als 616'72 m², resultants del càlcul fet d'acord amb la disposició addicional segona del Decret 39/2015.

Es considera que l'informe desfavorable és una consideració relativa al compliment de la normativa turística i no és per motius ambientals (ja que no incrementen la superfície ocupada per les edificacions sinó que es tracta d'un canvi d'ús), per la qual cosa no es tindrà en compte alhora d'emetre el dictamen ambiental; a més, en posterioritat el Servei d'Ordenació Turística ha informant indicant que es podria informar favorablement si es disminuís la superfície total construïda dedicada a l'activitat d'allotjament de turisme rural fins a no superar la superfície legalment permesa.

- Servei d'Agricultura:

Informe del 29/10/2021

Antecedents

A data 6/11/2019 aquest Servei d'Agricultura va emetre un informe desfavorable considerant que la memòria esmentada no explicava amb precisió com es durien a terme les actuacions pròpies de l'explotació.

Posteriorment es va presentar una altra memòria agronòmica signada en data 17/3/2020; l'agost de 2020 el Servei va emetre informe indicant que s'havien d'esmenar una sèrie de deficiències [...].

El promotor presenta una nova Memòria Agronòmica, signada el 31/8/2021, on es canvia el projecte agronòmic previst per a la finca de Son Salvador en 2019, de manera que ja no es desenvoluparan les activitats de tallers de tast, serveis veterinaris, guarderia canina, cria de caragols, teràpia assistida amb animals i pupil·latge de cavalls, i tan sols es man tindrà la diversificació de cultius i el refugi d'animals de granja.

Informe

[...] No s'ha descrit cap instal·lació per al bestiar que actualment hi ha en l'explotació. Encara que el maneig sigui en extensiu, els èquids i les vaques haurien de comptar amb algunes instal·lacions en l'explotació [...].

Els terrenys que ocuparan l'aparcament, el camí d'accés a l'hotel i la instal·lació fotovoltaica tenen ús de pastura i terra arable segons el SIGPAC.

Quan a les necessitats hídriques, segons l'EIA el subministrament d'aigua potable per a l'hotel es realitzarà «inicialment» amb camió cisterna. En la Memòria complementària de Dotació de Serveis es diu que el subministrament d'aigua potable de l'hotel procedirà de pou propi existent a la finca.

Conclusió

Consideram que la nova memòria agronòmica presentada, amb data 31/8/2021, segueix sense justificar que les instal·lacions i les edificacions resultants del canvi d'ús són adequades i suficients per garantir l'activitat agrària. En conseqüència, no es compleix amb l'art. 112 de la Llei 3/2019, i per tant aquest Servei d'Agricultura emet informe desfavorable.

Informe del 28/4/2022:

Les construccions i instal·lacions que donen servei a l'hotel rural (aparcament, piscina, pèrgoles i terrasses, camins i zones enjardinades, plaques fotovoltaïques) no són objecte d'aquest informe, excepte el cas que la sostracció de superfície agrària útil per aquestes instal·lacions afecti negativament a la productivitat de l'explotació.

[...] El projecte s'ha anat modificant, simplificant-se progressivament, així ara es proposa desenvolupar la següent activitat agrària:

- Cultius farratgers: 6'3 ha.
- Cultius de fruiters: 0'5 ha.
- Cultius d'oliveres: 2'4 ha.
- Cabana ramadera equina (16 èquids).



Sobre el canvi d'ús de les instal·lacions i els edificis:

[...] En la nova Memòria Agrària de gener de 2022 es destinen les edificacions núm. 9 (paller, 123 m²) i núm. 16 (caseta d'eines, 15 m²) per a l'ús agrícola. Per les dimensions i característiques d'aquests edificis consideram que són instal·lacions adequades pel maneig dels cultius que es desenvolupen actualment en l'explotació.

[...] Respecte a les zones pavimentades, instal·lacions fotovoltaiques, jardins i piscina, en l'anterior informe ja es va considerar que no afectaven a l'explotació.

Pel que fa a les necessitats hídriques:

[...] la nova Memòria de gener de 2022 no quantifica les necessitats dels nous cultius proposats ni del bestiar. Només afirma que s'aprofitarà un pou que ha de legalitzar-se (A_S_14657); segons el PHIB 2019, en masses d'aigua subterrània en mal estat quantitatiu com la de Ciutadella, no més es podran autoritzar a explotacions agràries preferents fins a un volum màxim de 10.000 m³/any. Atès que en la situació actual no es podria autoritzar l'ús del pou, els cultius hauran de desenvolupar-se mentrestant en secà o amb l'aport puntual de l'aigua de pluja o de camions cisterna.

Segons la nova Memòria, el subministrament d'aigua potable per a l'hotel es realitzarà «inicialment» amb camió cisterna.

Per tot l'anterior, el canvi d'ús del bouer i de l'habitatge de la finca no comprometen el desenvolupament efectiu de l'activitat agrària.

Conclusió: consideram que es compleix amb l'art. 112 de la Llei 3/2019 i, per tant, aquest Servei d'Agricultura emet informe favorable.

Aquest nou informe s'ha emès tenint en compte la nova documentació aportada pel promotor al CIME en data 18/4/2022, entre la qual cal destacar:

- Sol·licitud d'autorització per a la concessió d'aigües subterrànies, amb data 27/1/2022. Es sol·licita una concessió de 10.000 m³/any per a regadiu.
- El 26/4/2022 Son Salvador SRM sol·licita la inclusió de l'explotació en el Registre Insular d'explotacions preferents.
- Declaració responsable d'inici/modificació de l'activitat agrària complementària signada pel senyor Antoni Roca amb l'actualització de dades cultius i bestiar signada en data 11/4/2022.
- Departament de Cultura, Educació, Joventut i Esports. Servei de Patrimoni Històric (17/11/2021):

Els immobles objecte de reforma (casa i bouer) no presenten interès de patrimoni històric. RESOLUCIÓ: emetre informe favorable amb la prescripció de que el projecte executiu inclogui el tractament i la conservació dels bens del patrimoni etnològic existent en el lloc.

-Direcció General de Recursos Hídrics:

- Servei d'Estudis i Planificació (rebut el 17/12/2021)

S'informa favorablement amb una sèrie de condicionants.

Dels condicionants establerts alguns s'han inclòs a la DIA, altres no s'hi han inclòs ja que el projecte ja ho contemplava i alguna recomanació s'ha transformat en condicionant per considerar-ho millor des del punt de vista ambiental.

- Servei d'Aigües Subterrànies (15/12/2021)

Al Servei consta una sol·licitud de legalització d'aprofitament amb les següents dades:

Referència: AS_14657

Volum màxim anual sol·licitat: 10.000 m³

Ús sol·licitant: regadiu

No consta cap sol·licitud per ús d'hotel rural o habitatge.

3.4. Respostes promotor

-Escrit del 21 de gener de 2022

[...] Sol·licita que es consideri que l'informe de turisme conté una interpretació jurídica complexa que s'haurà d'analitzar en el seu moment i



que, de considerar-se encertada, es podria donar compliment a la normativa que es cita incloent una prescripció o condició a la declaració d'interès general.

-Escrit de l'1 d'agost de 2022

[...] Sol·licita que, malgrat l'informe de turisme sigui desfavorable, no suposi la petició d'una nova petició de pronunciament a l'òrgan substantiu sobre la viabilitat jurídica del projecte, sinó que es prengui en consideració el caràcter no ambiental de l'informe turístic i que, per tant, s'emeti avaluació ambiental favorable al projecte presentat.

4. Integració de l'avaluació

4.1. Alternatives

S'analitzen tres alternatives:

- Alternativa zero: no realitzar el projecte
- Alternativa 1: ampliació de la piscina existent
- Alternativa 2: projecte desenvolupat

Se valora que l'alternativa zero no és la millor opció ja que el que es pretén és donar un ús més a la finca, a més de l'agrícola, augmentant així el potencial i valor de la zona.

L'alternativa 1 suposa un major consum de recursos (aigua i electricitat), a més d'una major superfície de pavimentació i afecció sobre el sòl; per la qual cosa, l'alternativa seleccionada és la 2.

4.2. Principals impactes de l'alternativa escollida i la seva correcció

a) Aigua

Un dels principals impactes associats amb la pròpia activitat és el consum d'aigua que serà subministrat amb camions; la capacitat dels aljubs és de 100.000 l.

L'EIA proposa una sèrie de mesures correctores per a minimitzar aquest consum, entre les quals es destaquen:

- Instal·lació de reductors de cabals en les aixetes i dutxes.
- Vàters de doble descàrrega.
- Reutilitzar per a reg l'aigua de retro-rentat dels filtres del sistema de cloració salina de la piscina.
- Conscienciació de la importància dels recursos hídrics als clients i treballadors, etc. La piscina tindrà un circuit tancat de depuració que minimitzi les pèrdues i permeti reutilitzar l'aigua; també es cobrirà quan no s'utilitzi per a reduir les pèrdues per evaporació i s'utilitzaran menor quantitat de productes químics per al seu tractament.

Les aigües pluvials seran recollides per al seu ús posterior.

Les aigües residuals es conduiran a una depuradora d'oxidació total; els efluent s'evacuaran mitjançant sistema d'infiltració, complint amb el que s'estableix a l'Annex IV del PHIB.

b) Residus:

Durant la fase d'execució, com a resultat del moviment de terres i excavació de les siques, si existeix material excedent que no s'hagi pogut reutilitzar en la pròpia obra es gestionarà com a residu inert mitjançant una empresa autoritzada, segons normativa.

Tots els residus perillosos generats o abocaments de substàncies perilloses seran retirats immediatament i depositats en el contenidor corresponent. Així mateix, tots els residus generats seran retirats per una empresa gestora autoritzada.

c) Energia

En les noves instal·lacions s'implementaran una sèrie de mesures per a millorar l'eficiència de la il·luminació interior i exterior amb la finalitat d'obtenir un estalvi d'energia elèctrica; també s'utilitzaran electrodomèstics d'alta eficiència energètica.

d) Sòl:

Durant la fase de construcció es reduirà al mínim imprescindible la superfície destinada a aplec de materials, equips, casetes o parc de



maquinària. Les terres extretes seran reutilitzades en la pròpia obra.

Els camins d'accés i l'aparcament no seran pavimentats amb asfalt, ciment, formigó ni cap altre tècnica similar que impliqui la impermeabilització del sòl.

La instal·lació fotovoltaica s'ubica en una zona d'aptitud fotovoltaica alta, sense ús agrícola actual.

e) Paisatge:

Per a mitigar l'impacte visual, al voltant de la instal·lació fotovoltaica es crearà una barrera vegetal amb espècies autòctones.

En la zona d'aparcament, per assegurar l'ombra i com a mesura d'integració paisatgística, es disposarà d'un arbre cada dues places, com a mínim.

f) Contaminació atmosfèrica:

Durant la fase de construcció hi haurà un increment de contaminació per renous, pols i gasos de combustió; els vehicles utilitzats en les obres hauran passat les corresponents inspeccions tècniques, es respectaran els horaris de treball prevists a la normativa municipal i s'extremaran les precaucions per a disminuir les molèsties que es puguin ocasionar a les finques veïnades.

Durant la fase de funcionament es considera que les emissions de gasos i pols que puguin generar els vehicles dels treballadors, clients o proveïdors no resulten significatius.

g) Patrimoni

A la finca de Son Salvador hi ha diferents elements etnològics catalogats però no es veuen afectats pel projecte.

h) Mobilitat

On s'ubica el projecte és la zona de trànsit cap a Punta Nati; per la qual cosa, es considera que l'execució del projecte no afectarà a l'increment de vehicles de forma significativa.

4.3. Seguiment ambiental

L'objectiu del Pla de Vigilància Ambientals (PVA) és el de supervisar la implantació de les diferents mesures correctores proposades i comprovar la seva eficàcia; si es detecten nous impactes no avaluats a l'EIA s'implantaràn noves mesures correctores.

L'EIA inclou el PVA on es detallen els controls a realitzar tant a la fase de construcció com a la fase de funcionament; s'inclouen unes Fitxes d'Inspecció per a cadascun dels aspectes ambientals a controlar.

5. Conclusions

Per tot l'anterior, es formula la declaració d'impacte ambiental favorable al 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, promogut per Sinmes Gestión de Patrimonios S.L. al concloure's que previsiblement no es produiran impactes adversos significatius, sempre i quan:

-L'explotació agrària estigui inclosa en el Registre Insular d'Explotacions Preferents i s'hi mantengui durant la vida útil de l'Hotel Rural.

-Es modifiqui l'activitat agrària actual per adaptar-se el document que va donar lloc a l'emissió de l'informe favorable del Servei d'Agricultura del Consell Insular de Menorca de data 28/4/2022:

Declaració responsable d'inici/modificació de l'activitat agrària complementària signada pel senyor Antoni Roca amb l'actualització de dades cultius i bestiar signada en data 11/4/2022.

-S'apliquin les mesures preventives i correctores proposades a l'Estudi d'Impacte Ambiental de setembre de 2021.

-Es compleixin les següents condicions:

1. A les piscines, s'han d'incorporar mecanismes de tractament de l'aigua que minimitzin la necessitat de buidar-la i, si s'ha de buidar, s'ha d'aprofitar per regar les zones enjardinades o per netejar espais exteriors

2. La neteja de les plaques solars s'ha de realitzar, preferentment, en sec.



3.D'acord amb l'informe emès pel Servei d'Estudis i Planificació de la Direcció General de Recursos Hídrics:

- a)En relació a la barrera vegetal perimetral al voltant de les plaques, s'utilitzaran espècies vegetals autòctones, pròpies de la zona i de baix requeriment hídric, i es fomentarà l'ús d'aigües pluvials i/o regenerades per al seu reg.
- b)En relació al subministrament d'aigua de la finca agrícola, haurà de finalitzar la tramitació de legalització dels pous que indica que disposa per a fer-ne ús.
- c)En relació al subministrament d'aigua potable de l'hotel rural, el subministrament s'ha de dur a terme per empresa autoritzada, l'aigua ha de provenir d'una massa d'aigua en bon estat i s'ha de dur un registre dels albarans o factures oficials dels volums subministrats.
- d)El sistema de depuració ha de complir amb els requisits establerts a l'art. 80 i l'annex 3 del PHIB 2019 per als establiments d'hoteleria amb una capacitat superior a 12 habitants equivalents. Per a poder dur a terme el sistema d'evacuació per rasa filtrant, s'ha de sol·licitar la corresponent autorització d'abocament.
- e)En relació a la gestió de les aigües pluvials, s'atendrà al que disposa l'art. 60 del PHIB 2019 respecte a la recollida, emmagatzematge i ús posterior de les aigües pluvials.
- f)Atès que la zona presenta un nivell de la vulnerabilitat a la contaminació d'aqüífers, s'atendrà al que disposa l'art. 2.1 c) del Decret Llei 1/2016, de 12 de gener, de mesures urgents en matèria urbanística:

Durant l'execució de les obres, s'han d'adoptar les màximes precaucions per evitar l'abocament de substàncies contaminants, incloses les derivades del manteniment de les maquinàries.

4.En el projecte s'han d'incorporar les mesures incloses en el Document d'Abast:

- a)S'ha d'aprofitar al màxim la llum natural (ús de sensors de llums, colors clars en les habitacions, etc.).
- b)S'ha de realitzar un manteniment periòdic dels equips de climatització i comprovar les possibles pèrdues de refrigerant.
- c)S'ha de regular la temperatura de climatització.
- d)S'han d'habilitar zones dins dels terrenys que utilitzin ventilació natural, ombra de vegetació i evapotranspiració per tal d'aconseguir el confort tèrmic.
- e)S'ha de realitzar un manteniment periòdic de les calderes.

Es recomana, tal com proposa el Document d'Abast, l'ús de sistemes freecooling per a aprofitar la capacitat de refrigeració de l'aire exterior per a climatitzar l'edifici.

Aquesta DIA 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.

Específicament es fa constar que aquesta DIA s'emet sense perjudici de la viabilitat tècnica del projecte en relació al compliment de la normativa turística atès que d'acord amb l'informe de 26/10/2021 del Servei d'Ordenació Turística del Consell Insular de Menorca el projecte no compleix amb l'establert per la Disposició Addicional Segona del Decret 39/2015, de 22 de maig, relativa a la superfície total construïda que es pot dedicar a l'activitat turística d'allotjament.

(Signat electrònicament: 19 d'abril de 2023)

La secretària general

Catalina Inés Perelló Carbonell

Per suplència del president de la CMAIB

(BOIB núm. 26, de 28/02/2023)

