

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, AGRICULTURA Y PESCA

11499 *Resolución del presidente de la Comisión de Medio ambiente de las Islas Baleares por la cual se formula el informe de impacto ambiental sobre el proyecto "para la reconversión de vivienda y edificios agrícolas en hotel rural incluyendo ampliación de los mismos y construcción de piscina al lugar de Son Vell" polígono 10 parcelas 26 y 29 en el término municipal de Ciutadella promovido por Moreno Manso S.L. (169a/17)*

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 26 de julio de 2018, y de acuerdo con el artículo 10.1.a) del Decreto 4/2018, de 23 de febrero, por el cual se aprueban la organización, las funciones y el régimen jurídico de la Comisión de Medio ambiente de las Islas Baleares (CMAIB) (BOIB núm. 26 de 27 de febrero de 2018),

RESUELVO FORMULAR:

El informe de impacto ambiental, sobre el proyecto de reconversión de vivienda y edificios agrícolas en hotel rural, incluyendo ampliación de los mismos, y construcción de piscina al lugar de Son Vell" polígono 10 parcelas 26 y 29 en el término municipal de Ciutadella promovido por Moreno Manso S.L, en los términos siguientes:

1. Determinación de sujeción a evaluación ambiental y tramitación

El proyecto se encuentra incluido al anexo II, grupo 7, punto 6: urbanizaciones de vacaciones e instalaciones hoteleras fuera de áreas urbanas y construcciones asociadas, de la Ley 12/2016, de 17 de agosto de evaluación ambiental de las Islas Baleares. Por lo cual se tramita según el que prevé el artículo 14, en el punto 2, donde establece que serán objeto de evaluación ambiental simplificada los proyectos incluidos en el mencionado anexo.

Además, según el que prevé el artículo 47.5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, para determinar si un proyecto se tiene que sujetar a Evaluación de impacto ambiental ordinaria se tienen que tener en cuenta los criterios establecidos en el Anexo III, características y ubicación del proyecto, así como las características del potencial impacto.

2. Descripción y ubicación del proyecto

El objeto del proyecto consiste en obras de reforma y rehabilitación de un conjunto de 16 edificaciones existentes en el lugar de Son Vell para reconvertirlas y destinarlas a hotel rural, instalación de nuevos servicios a las parcelas 26 y 29 del polígono 10 de 134, 98 tiene que superficie en el TM de Ciutadella. De estas, 12 serán reformadas las 4 restantes serán demolidas.

La superficie de las edificaciones actuales es de 3.451,47 m² que, con los 1.056,18 m² de las ampliaciones proyectadas será de 4.506,43 m². Esto supone una capacidad de alojamiento de 142 plazas distribuidas en 71 habitaciones dobles y 1 individual.

El proyecto supone la desaparición por cambio de uso de las edificaciones agrícola - ganaderas del lugar.

3. Consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas

Se ha consultado a las administraciones públicas siguientes:

- Departamento de Medio ambiente, Agricultura y Pesca, CIME
- Servicio de Patrimonio Histórico, CIME.
- Departamento de Medio ambiente, Agricultura y Pesca del CIME
- Departamento de Cultura y Patrimonio del CIME de fecha 09/10/2017
- Al informe de fecha 18/12/2017 del Departamento de Medio ambiente, Agricultura y Pesca, CIME expone el siguiente:
 - que el informe favorable emitido por este servicio sobre el anterior proyecto de agroturismo a la finca Son Viejo se emitió dado que la actividad de agroturismo no comprometía a la viabilidad de la explotación agraria.
 - con el cambio de proyecto que ahora se presenta, no se incluye ninguna memoria agronómica que justifique la viabilidad de la explotación con los posibles cambios de uso, y por lo tanto se tendría que exigir el cumplimiento de la memoria agronómica presentada como compromiso del buen funcionamiento de la explotación.





- Por otro lado, la titularidad de la explotación agraria es Son Vell SRM, la cual está inscrita en el Registro Agrario con el núm. 8881, mientras que el promotor del proyecto, el explotador turístico es Moreno Manso SL//.. En este sentido la Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias, define la explotación agraria como el conjunto de bienes y derechos organizados empresarialmente por su titular en el ejercicio de la actividad agraria...// nos reiteramos en el que ya apuntamos en nuestro informe anterior, en cuanto a que el titular de la explotación agraria y el promotor turístico tienen que coincidir”.
- El Servicio de Patrimonio Histórico del CIME, informe de día 9 de enero de 2018, expone : "Sobre el proyecto de hotel rural a la finca de Son Vell, Ciutadella"

Antecedentes

Resolución 156/2010 del consejero ejecutivo de Cultura, Patrimonio, Educación y Juventud que informaba favorablemente el proyecto de legalización de pérgolas y lavadero en la finca de Son Vell.

Resolución 2013/14 de la consejera de Cultura, Patrimonio y Educación emitida al Departamento de Ordenación del Territorio, que informaba favorablemente la declaración de interés general para el proyecto de rehabilitación para hotel rural en la finca de Son Vell.

Resolución 2015/31 del consejero de Cultura y Educación, emitida en el ayuntamiento de Ciutadella, que informaba favorablemente el proyecto básico de la reforma de las casas para agroturismo.

Visita efectuada en el lugar en fecha 12 de septiembre de 2017.

Conclusión

Atendido todo lo expuesto anteriormente recomiendo emitir las consideraciones siguientes;

1-El proyecto ejecutivo se tendrá que autorizar por el Departamento de Cultura y Educación de la CUMBRE antes del otorgamiento de la licencia municipal.

2-El proyecto ejecutivo tendrá que contemplar las siguientes condiciones:

- a)-no construir la terraza cubierta de la fachada norte del edificio principal.
- b)-grafiar el talaiot SVE-01 en los planos.
- c)- grafiar en los planos las tres eras y considerar su restauración.
- d)-no construir las pistas previstas en la valla de las eras y trasladar las de tenis y pádel en el cierre norte de los edificios 4 y 5 del proyecto.
- e)- definir las características constructivas de los pasos cubiertos de los anexos de los boyeros grande y pequeño (edificios 2 y 3 del proyecto).
- f)-conservar las características tipológicas del puente de ganado (edificio I del proyecto) y definir las intervenciones a realizar."

-Ayuntamiento de Ciutadella: no se tiene constancia de emisión de informe.

No se han realizado consultas transfronterizas por no ser considerado necesario.

4. Análisis de los criterios del anexo III de la ley 21/2013

Se han analizado los criterios del anexo III de la ley 12/2016 de 17 de agosto de evaluación de impacto ambiental de las Islas Baleares y se considera que el proyecto puede tener efectos significativos sobre el medio ambiente:

- 1.Características del proyecto: Cambio de uso agrícola-ganadero de todas las edificaciones existentes para destinarlas a uso turístico sin garantizar la continuidad de la actividad agrícola inicial. Esto comporta cambios en la calidad del paisaje rural del paraje de Son Vell. También supone por el número de plazas la necesidad de dotaciones de servicios en el medio rural (de abastecimiento de agua, gestión de residuos, movilidad, saneamiento, tendidos energía).
2. Ubicación del proyecto: El proyecto se desarrolla en SRG y AIA, también APR de vulnerabilidad de acuíferos alta. La masa de agua Ma 1901 está considerada de alta sensibilidad por nitratos.
3. Características del potencial impacto: Pérdida paisaje agrario de cultivos agrícola- ganaderos, considerando que no se aportan suficientes criterios de actuación en relación al mantenimiento de este paisaje, y también del paisaje natural asociado como es la vegetación de seto y en tesela.

Pérdida del fertilidad del suelo de cultivo por abandono o por infrautilización.



Cambios de la capacidad de carga del medio natural incremento movilidad y accesos por caminos rurales en la zona de migjorn de Ciutadella por frecuentación y a otros establecimientos turísticos rurales de nueva o reciente actividad/funcionamiento).

Conclusiones del informe de impacto ambiental

Primero. Sujetar a evaluación de impacto ambiental ordinaria el Proyecto para la reconversión de vivienda y edificios agrícolas en hotel rural, incluyendo ampliación de los mismos y construcción de piscina en el lugar de Son Vell” polígono 10 parcelas 26 y 29 en el término municipal de Ciutadella, promovido por Moreno Manso SL, de acuerdo con los criterios del anexo III de la ley 12/2016 de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Islas Baleares.

El estudio de impacto ambiental contendrá como mínimo lo que establecen, el artículo 35 de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, en los términos desarrollados en el Anexo IV y el artículo 17.5 de la Ley 12/2016, de 17 de agosto en materia de paisaje, así como las consideraciones siguientes:

- a. Para evitar la alteración de la vegetación natural, no se podrán ubicar sobre áreas de vegetación silvestre las zonas de acopio y otros materiales y enseres necesarios para la ejecución de las obras.
- b. Cumplir las condiciones establecidas al informe del Servicio de Patrimonio del Consejo de Menorca de fecha 9 de enero de 2018.
- c. Durante la fase de construcción y funcionamiento de la actividad supervisar la presencia y retirada controlada, si es el caso, de Testudo hermannii especie de interés comunitario.
- d. Considerar los argumentos expuestos en las alegaciones presentadas por los vecinos y el GOB.
- e. Evaluar la afectación sobre la APR de vulnerabilidad de acuíferos, la suficiencia de la fosa séptica, de los pozos de suministro para los nuevos usos que se prevén en el proyecto.
- f. El incremento de los usos turísticos en el mundo rural y la accesibilidad por caminos rurales hace necesario tener que conocer los datos y sinergias comunes en la movilidad con otros establecimientos turísticos y lugares del mediodía o sur del TM de Ciutadella.

De acuerdo con el artículo 39 de la ley 21/2013 dentro del procedimiento sustantivo, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, el promotor presentará una solicitud de inicio de la evaluación de Impacto Ambiental ordinaria, junto con la documentación siguiente:

- a. Documento técnico del proyecto
- b. Estudio de Impacto Ambiental.

De acuerdo con el artículo 36 de la Ley 21/2013 el órgano sustantivo someterá el proyecto y el estudio de impacto ambiental a información pública por un plazo no inferior a treinta días, mediante la publicación en el BOIB y si procede en su sede electrónica. Además, tal como se prevé al artículo 37 de la misma ley, simultáneamente al trámite de información pública, el órgano sustantivo consultará las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas. Se considera que las administraciones públicas afectadas y las personas interesadas a consultar son como mínimo las siguientes:

- Ayuntamiento de Ciutadella
- CIME, Dep. Cultura y Educación
- CIME, Dirección Insular de Medio Rural i Marino- Agricultura)
- CIME Dep. Ordenación Territorial y Turística
- Servicio de Estudios y Planificación, Dirección general Recursos Hídricos
- Servicio de Aguas Superficiales, Dirección general Recursos Hídricos
- GOB

El resultado de las consultas y de la información pública se tendrán que tomar en consideración por el promotor en su proyecto, así como por el órgano sustantivo en su autorización.

Se recuerda que, si como consecuencia de la derogación definitiva de la derogación parcial de la NTT de Menorca (BOIB núm. 132 de 28 de octubre de 2017) o de los cambios de ubicación de las instalaciones antes mencionadas el proyecto se modificara tendrá que pasar una nueva evaluación ambiental sólo si se dan las circunstancias previstas al artículo 14 de la Ley 12/2016, de 17 de agosto de evaluaciones ambientales.

Segundo. Se publicará el presente informe de Impacto Ambiental a la sede electrónica de la CMAIB y al Boletín Oficial de las Islas Baleares, de acuerdo con el que dispone el artículo 47.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. Además, se dará cuenta al Pleno de CMAIB y al subcomité de AIA.

Tercero. El informe de impacto ambiental no será objeto de ningún recurso, sin perjuicio del que, si es el caso, proceda en vía administrativa o judicial ante el acto, si es el caso de autorización del proyecto, de acuerdo con el que dispone el artículo 47.6 de la Ley 21/2013.





Cuarto. Esta resolución se emite sin perjuicio de las competencias urbanísticas, de gestión o territoriales de las administraciones competentes y de las autorizaciones o informes necesarios para la obtención de la autorización.

Palma, a 21 de agosto de 2018

El presidente de la CMAIB
Antoni Alorda Vilarrubias

<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2018/140/1020948>

