

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y TERRITORIO

11326

Acuerdo del Pleno de la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares de hotel rural en el lugar de Sa Marjal Nova, TM Ciutadella (143A/2017)

En relación con el asunto de referencia, y de acuerdo con lo establecido en el artículo 41.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se publica el Acuerdo del Pleno de la CMAIB, en sesión de 26 de septiembre de 2019,

DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

1) Información del proyecto: objeto, ubicación y descripción

El objetivo del proyecto es rehabilitar y ampliar las edificaciones existentes en la finca de Sa Marjal Nova a fin de convertirlos en un hotel rural de 27 habitaciones. Se trata de la adecuación de parte de las edificaciones existentes en la finca Sa Marjal Nova, concretamente se pretende actuar sobre la vivienda unifamiliar aislada "casas del sitio" que data del año 1.800 y dos establos antiguos, uno anterior a 1.956 y otro con licencia de construcción municipal del año 1.969, de acuerdo con datos del proyecto. Se plantea la construcción de un almacén agrícola más funcional que los existentes y que se pretenden demoler, para situarlo en una zona más alejada de las edificaciones del hotel rural, de modo que las dos actividades, agraria y hotel, se encuentren perfectamente delimitadas.

También está prevista la construcción de una piscina de 360 m2 de superficie con un solarium de 380 m2, así como un edificio técnico de nueva construcción que se situará al oeste del conjunto y que tendrá un uso puramente técnico, donde se alojarán el almacén-taller, aljibes para el agua potable y el riego, la estación de bombeo de agua fría sanitaria (AFS), agua caliente sanitaria (ACS) y contraincendios, la lavandería, intercambiadores de aire acondicionado, bomba y programadores del riego del jardín, captadores solares para el ACS, centralización eléctrica y telecomunicaciones.

Se prevé soterrar una línea eléctrica aérea existente y construir un aparcamiento con 31 plazas y una más adaptada. La finca se encuentra en un área de suelo rústico protegido: Área de Interés Agrario (AIA) y dentro de Red Natura 2000: ZEPA ES0000443 "Costa Sur de Ciutadella". No se afecta a los APRs, sólo presenta una contaminación de acuíferos moderada.

2) Tramitación

Dado que se recibió el expediente en fecha 28/08/17, el proyecto se tramita por procedimiento de impacto de acuerdo con la ley estatal 21/2013 de Evaluación de Impacto Ambiental y la Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Islas Baleares. El proyecto está incluido en el anexo I, Grupo 10.8 Proyectos en espacios naturales protegidos, proyectos de urbanizaciones y de instalaciones hoteleras fuera de las zonas urbanas y construcciones asociadas.

La documentación incorpora la memoria agrícola en la que se indica que la explotación de Sa Marjal Nova se encuentra inscrita, como explotación profesional, en el Registro General de Explotaciones Agrarias del Consell Insular de Menorca, con el número 16.843. Sus terrenos se explotan y se explotarán únicamente para la producción de forraje y cereal, para la producción de alimento de la cabaña ganadera.

Por otra parte, el propietario, promotor de esta memoria, pretende realizar una rehabilitación y ampliación de algunas construcciones ya existentes en la finca Sa Marjal Nova y se pretende el cambio de uso de algunos edificios, de agrícola a residencial turístico. Al destinarse los edificios agrícolas antiguos a uso residencial turístico y al desarrollarse el proyecto de un nuevo edificio agrícola ajustado a las estrictas necesidades de la explotación, se garantiza el mantenimiento de la actividad, sin afectar a la viabilidad de la explotación agrícola.

Las actividades de la explotación agrícola, tanto la producción de cereal y forrajes, como la cría de ganado vacuno para la producción de vacas de leche y de ganado porcino para la producción de carne, se consideraran admitidas, ya que las actuaciones a ella vinculadas no alteran las características esenciales de los terrenos, por lo tanto, lo podemos considerar con un uso relacionado con el destino o naturaleza de la finca al estar afectado a una explotación agrícola así como a la conservación del medio rural.

La memoria concluye que, de acuerdo a la realidad actual y futura, se cumple y se cumplirá con los requisitos exigidos para una explotación agrícola profesional, de acuerdo a los preceptos de la ley 12/2014, de 16 de diciembre, agraria de las Islas Baleares.





Asimismo, el cambio de uso a residencial de las edificaciones que se pretende y las nuevas construcciones no afectan a la viabilidad de la explotación agraria, ya que en la actualidad no se utilizan, en algunos casos porque su uso no es necesario y en otros porque se trata de edificios con un estado de conservación deficiente.

Por tanto, al destinarse los edificios agrícolas antiguos a uso residencial turístico, que son aptos a ello debido a su antigüedad, y al desarrollarse el proyecto de un nuevo edificio agrícola ajustado a las estrictas necesidades de la explotación, lo que garantiza el mantenimiento de la actividad, no se afectará la viabilidad de la explotación agrícola que gestiona la finca Sa Marjal Nova.

Hay que tener en cuenta que la actividad de agroturismo / hotel es una actividad complementaria y por tanto, NO se puede perder la consideración de explotación agraria preferente.

3) Elementos ambientales significativos del entorno del proyecto

Diagnóstico territorial

Según el PTI de Menorca el proyecto se ubica en Área de Interés agrario. Hay zona ANEI en la finca, pero no en la zona del proyecto.

La parcela está afectada por ZEPA ES0000230, ampliación de El Valle. Además, la zona se encuentra afectada por diferentes APR: riesgo medio de erosión, riesgo bajo de incendios y riesgo moderado de contaminación de acuíferos.

En relación a la vulnerabilidad de acuíferos media, el informe no es necesario dado el artículo 2.2 del Decreto ley 2/2016 de modificación del Decreto ley 1/2016 de medidas urgentes en materia urbanística.

4) Resumen del proceso de evaluación

Actuaciones previas

El promotor no solicitó la fase de consultas previas

Fase de información pública y de consultas

La segunda Información Pública realizada se publicó el 1 de diciembre de 2018 en el BOIB núm. 151: Información pública de la declaración de interés general del proyecto de hotel rural en el lugar de Sa Marjal Nueva, polígono 14, parcela 10 del TM de Ciutadella, proyecto que está sujeto a evaluación de impacto ambiental ordinaria.

No hubo alegaciones. Durante el IP han sido consultadas las siguientes administraciones:

1. Ayuntamiento de Ciutadella
2. Servicios de Estudios y Planificación de la DG de Recursos Hídricos
3. Servicios de Planificación al Medio Natural, Servicio de Protección de Especies y Servicio Gestión Forestal y Protección del Suelo de la DG de Espacios Naturales y Biodiversidad de la DG de Medio Natural
4. Departamento de Cultura y Educación, Departamento de Promoción Turística, Departamento de Ordenación Turística, Departamento de Medio Ambiente (Servicio de Agricultura) del Consell Insular de Menorca

Se han recibido los siguientes informes:

-Informe del Servicio de Planificación en el Medio Natural (14/12/2018) informa favorablemente la versión modificada del proyecto en el ámbito de ZEPA ES0000443 Sur de Ciutadella, siempre que se cumplan los siguientes condicionantes:

- Que se cumplan las medidas correctoras y los compromisos adquiridos por parte de los promotores a la documentación ambiental.
- Que durante la fase de funcionamiento del hotel se minimice la producción de ruidos, evitando en particular la amplificación de sonidos con altavoces o aparatos similares, por lo que el entorno rural del hotel se mantenga como zona de silencio sin recuperar los límites de emisión de ruido, alrededor del hotel rural, de 55 dB, entre las 8 y las 22 h y los 45 dB, entre las 22 y las 8 h.

-Informe del Servicio de Protección de Especies (19/12/2018) informa favorablemente la versión modificada del proyecto

-Informe del TAE del Servicio de Patrimonio Histórico del Consell de Menorca, de fecha 08/01/19, indica que el proyecto modificado no afecta a los elementos de patrimonio histórico existentes en el ámbito de actuación mencionados en el informe de la anterior resolución: porche y vueltas de la casa principal, y columnas y arcos de la boyera vieja, y que por lo tanto recomienda informar favorablemente la declaración de interés general. El proyecto ha obtenido, en fecha 14/01/19, resolución favorable del



Departamento de Cultura y Educación del Consell de Menorca para la declaración de interés general para el proyecto modificado de conversión de la casa y los edificios agrícolas del sitio de Sa Marjal Nova de Ciutadella en hotel rural.

-Informe de Servicio de Protección Forestal (28/01/19) informa que dadas las características del entorno del proyecto y de que se trata de una zona muy cercana a extensas zonas declaradas Zonas de Alto Riesgo de incendio Forestal (ZAR) y de Área de Prevención de Riesgo (APR) de incendio forestal, se informa favorablemente la versión modificada del proyecto siempre que se tengan en cuenta las medidas contempladas en la documentación presentada, así como las siguientes medidas preventivas:

En relación a la prevención de los incendios forestales

1. Es necesario emplear como plano de niveles de riesgo de incendio forestal el plano de niveles de riesgo de incendio forestal incluido en el IV Plan General de Defensa contra Incendios Forestales de las Islas Baleares (2015-2024) (IV PGDIF), aprobado por el Decreto 22/2015, donde se indica que el nivel de riesgo de incendio forestal de la zona del proyecto es moderado, y rodeado por zonas de riesgo muy alto y extremadamente alto.

2. Debido a la proximidad y gran extensión de Zonas de Alto Riesgo (ZAR) de incendio forestal, es necesario hacer referencia a las medidas a cumplir en relación a la zonas edificadas existentes o proyectadas limítrofes o interiores a terrenos forestales, indicadas en el artículo 11 del Decreto 125/2007, de 5 de octubre, en el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo y en el Anexo II del Decreto Ley 1/2016, del 12 de enero. En relación a la franja de baja combustibilidad de mínimo 30 metros que separe la zona edificada de la forestal, en el caso de estas viviendas, los cuales se encuentran rodeados dentro de esta distancia para cultivos en activo, para cultivos abandonados y por pequeños bosques densos de acebuche, es necesario el mantenimiento continuo de las zonas cultivadas, así como la disminución de combustible en las zonas de cultivo abandonadas y en los pequeños bosques de acebuche.

La medida establecida de contar al menos con un hidrante exterior debidamente normalizado para su eficaz utilización por los servicios de extinción de incendios, este puede ser sustituido por la existencia de un punto de agua de capacidad suficiente, presencia permanente de agua, buen estado de conservación e higiene, y fácil acceso, para ser empleado por los servicios de extinción de incendios en cualquier momento.

3. Se recomienda seguir también las siguientes medidas:

-En relación a las condiciones generales de estética y composición de edificaciones en suelo rústico, se recomienda hacer referencia a las limitaciones relativas a las condiciones de vegetación preexistente, lo que debería estar contemplada: cabe mencionar el hecho de que sean especies de carácter poco o moderadamente pirófila y marcar una distancia mínima igual a la distancia máxima de los árboles a las edificaciones suficiente para evitar riesgo en caso de incendio, viento, etc.

-Con el objetivo de mejorar la efectividad de las tareas de extinción de incendios forestales que puedan llevarse a cabo en la zona y que puedan llegar a amenazar las viviendas, sería recomendable que en la instalación de piscinas, éstas se encuentren a 50 metros de la construcción, y que en un radio de 25 metros alrededor de la piscina no hubiera ningún obstáculo para que el helicóptero de extinción pudiera cargar agua para las tareas de lucha contra incendios forestales en unas condiciones óptimas de seguridad.

4. Se considera conveniente que en el certificado de final de obra emitido por el técnico municipal correspondiente se acredite que, en aquellas viviendas contiguas o interiores a terreno forestal, se han realizado las medidas preventivas de incendios forestales que establece la normativa vigente.

5. Las obras se realizarán preferentemente, siempre que sea posible, fuera de la época de riesgo de incendios, es decir, entre el 16 de octubre y el 30 de abril.

6. Durante la época de peligro de incendios, y en cualquier caso, cuando haya una emergencia, debe estar garantizado el paso a zona para los servicios de emergencias, tal y como se especifica en el artículo 7 del Decreto 125/2007.

7. La gestión de residuos vegetales generados se realizará de acuerdo con la normativa de prevención de incendios forestales vigente.

En relación a la gestión forestal:

-En relación al fomento de las buenas prácticas agropecuarias y forestales, a la vez de gestionar vegetación de tipo forestal, se considera que se debe hacer referencia al artículo 64 del Plan Territorial de Menorca y en la Ley 21/2015, de 20 de julio, que modifica la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, como legislación básica que regula los aprovechamientos forestales, los cuales autoriza el órgano competente. Es este órgano quien determinará la idoneidad, impacto y la manera de llevar a cabo las tareas sobre la vegetación existente, lo cual no exime de planificar las actuaciones en el proyecto.

-En todo caso se respetarán las especies protegidas y catalogadas dentro del Catálogo Balear de Especies Amenazadas y de Especial Protección, las Áreas Biológicas Críticas y el Consejo Asesor de Fauna y Flora de las Islas Baleares.



En cualquier caso, os recordamos que las medidas incluidas en este informe son para minimizar el riesgo, por lo que no excluyen de la responsabilidad de los propietarios del cumplimiento de la legislación adecuada según el tipo de instalación o construcción ni del uso responsable de los medios o de los daños que un incendio forestal pueda causar.

Ni la documentación presentada por el promotor ni el órgano sustantivo contestan directamente la alegación de que el GOB realizó durante la primera IP, en relación a la legalidad de las edificaciones. Dado que se hace mención al incumplimiento de la ley de turismo y de las NNTT, en fecha 20/06/19 se envía al Consell de Menorca una posible inviabilidad jurídica que, en fecha de realización del presente informe, no se ha contestado.

Evaluación de impacto ambiental

En la segunda Información Pública del proyecto se presenta un EIA elaborado por un evaluador diferente al presentado en primera instancia.

Alternativas

Se indican 4 alternativas y aunque no se hace un análisis multicriterio para cada una de ellas, se detallan las características y se justifica desde el punto de vista ambiental, la elegida finalmente. En relación a la alternativa 0 solo se comenta que sería la menos impactante desde el punto de vista ambiental.

En relación a la alternativa 1 indica que es la que se describe en el proyecto presentado, antes de realizar la EIA. Se aprecia que el nuevo camino que se bifurca en el camino principal de acceso a la finca y el que da acceso al edificio técnico. Tanto en el trazado de nuevos caminos, como en la construcción de nuevos edificios se afecta diferentes zonas de vegetación natural, así como franjas de acebuche. Sobre esta alternativa el evaluador propone una alternativa nueva con el objetivo de conseguir una mejor integración ambiental del proyecto.

La alternativa 2 es muy parecida o similar al proyecto presentado. Se trata de una alternativa estudiada previamente a la opción del proyecto arquitectónico actual. La característica principal que presenta es la creación de una pequeña glorieta para la conexión con el aparcamiento y el edificio principal. Además, sitúa la zona de piscina y solarium y los edificios técnicos agrícolas en franjas de zona de vegetación natural y de forma dispersa y disgregada del conjunto de instalaciones. Evidentemente esta alternativa genera mayor impacto visual además de contribuir a la creación de nuevos caminos y viales en la finca modificando también las características edáficas de la zona.

La alternativa 3 presenta diferentes opciones recogidas en el proyecto básico actual. Las principales características que presenta son las que mencionamos a continuación:

- 1.se utiliza el mismo camino de tierra ya existente para acceder al aparcamiento, evitando abrir nuevos caminos y bifurcaciones, y consecuentemente, no se afecta la vegetación natural de la zona boscosa
- 2.se desplaza unos metros del edificio agrícola previsto, permitiendo así la no afección y la conservación de una pequeña franja poblada de acebuche
- 3.el edificio de instalaciones se dispone de manera diferente con el fin de integrarse mejor con el conjunto de edificaciones, además de preservar al máximo la vegetación natural
- 4.se sitúa el aparcamiento en una zona no cultivada y sin cobertura vegetal presente, la cual también conecta de mejor forma con los edificios destinados a hotel, así como el edificio principal, evitando realizar de la misma manera más tramos o caminos de acceso. La superficie destinada a aparcamiento es inferior a la presentada en el proyecto.
- 5.Se mantienen los m2 de construcción para edificios e instalaciones que en el proyecto inicial ya que el proyecto cumple con un porcentaje bastante inferior del permitido tanto en edificabilidad como en empleo

La alternativa 4 que presenta algunos cambios respecto a la anterior:

- 1.Se sitúa el aparcamiento en una zona más alejada del núcleo residencial, en un espacio desprovisto de vegetación natural, dedicado actualmente a zona de cultivo, pero que no resulta de gran valor por haber afloramientos rocosos.
- 2.el acceso hasta el aparcamiento se realizará atravesando una zona arbustiva, actualmente degradada por la presencia de ganado porcino, que dejará de utilizar este espacio, por lo que se ejecutará una recuperación de la vegetación y se implantará el pequeño trazado que la atraviesa de forma que no se afecte ningún pie de acebuche que tenga una cierta envergadura y buen estado vegetativo.
- 3.se cambia la ubicación del edificio de instalaciones para no afectar la vegetación natural y que tenga una disposición más acorde con los edificios existentes (misma orientación)
- 4.se mantienen los m2 de construcción para edificios e instalaciones que en el proyecto inicial ya que el proyecto cumple con un porcentaje bastante inferior del permitido tanto en edificabilidad como en empleo (como se ha visto en los cuadros de descripción del proyecto -punto 3 de este estudio).



Observando las diferentes alternativas que se han comentado, la alternativa 0 no es la mejor opción ya que lo que se pretende es dar un uso complementario en la finca, a parte de la actual, agrícola y ganadero, aumentando así el potencial y valor de la zona. Por lo que se descartaría esta alternativa.

La alternativa 1, defendida en el desarrollo del proyecto, y la alternativa 2, bastante parecida a la primera, presentan diferentes aspectos que favorecen a la pérdida del medio y entorno característico de la zona. La creación de nuevos viales o localización de los edificios e instalaciones en zonas afectadas por acebuche o vegetación natural, no son las más adecuadas dados los factores condicionantes particulares de Sa Marjal Nova. Con lo cual, estas alternativas no serían aconsejables. La alternativa 3 en cambio, presenta opciones de integración de la nueva actividad turística, con la actual, agrícola, conservando la esencia y sin dañar el medio físico de la zona.

Y finalmente, la alternativa 4, supone la integración del análisis ambiental del proyecto, y recoge las propuestas de cambios de ubicaciones propuestas y aceptadas tanto por la propiedad como por el autor del proyecto básico. El EIA considera que la alternativa 4 es la más conveniente y que menos impactos genera sobre el medio ambiente. Básicamente destacaríamos los siguientes aspectos:

- Optimización y concentración de las instalaciones. Concentración del uso residencial en el edificio principal en torno a los edificios existentes destinados a hotel rural. Unificación de construcciones evitando dispersión en el entorno.
- Aprovechamiento de los caminos y viales ya existentes para la conexión con las diferentes edificaciones.
- Ubicación idónea de los edificios en relación a implantación, actividad y menor impacto visual.
- Menor presión sobre el medio natural de la zona.
- Afecta a la menor superficie de hábitat de interés comunitario.

En relación a las demoliciones previstas en el proyecto, no se está de acuerdo con el cambio que propone el EIA de mantenerlos. La propia memoria Proyecto indica que estos edificios no son parte del proyecto. Se encuentra que la decisión de no demolerlos, no está suficientemente justificada desde el punto de vista ambiental (no se indica cuál será el destino final, el estado actual, etc) y no es la EIA la figura que debe prever cambios del propio proyecto presentado. A raíz de la IP y de los informes de las administraciones se pueden permitir pequeños cambios al proyecto, basados en medidas ambientales, pero no cambios sustanciales que no estén bien justificados ni relacionados desde el punto de vista medio ambiental. Por estas razones se considera que los edificios se deben demoler, tal como se especifica en el proyecto básico.

Principales impactos de la alternativa elegida y su corrección

La pérdida de campo y actividad agraria que se está produciendo en la isla por la gran cantidad de conversiones de edificios agrícolas en hoteles y agroturismos, implica evidentes impactos sobre el medio ambiente, sobre la fauna y la flora y sobre la suficiencia hídrica, energética y de saneamiento de la isla. El hecho de construir edificaciones y hoteles en estas zonas rurales contribuye sin duda a que se produzca un aumento de tráfico de personas y vehículos, aumento de ruidos, aumento por contaminación por residuos, etc. que, con el tiempo, conlleva que las zonas naturales se vayan inexorablemente degradando y antropizando.

El mantenimiento del mosaico agroforestal en todo el ámbito de la ZEPA permite la presencia de importantes poblaciones de especies de aves protegidas y / o de interés comunitario que necesitan espacios abiertos para alimentarse intercalados con zonas forestales suficientemente maduras y bien conservadas donde nidificar. Por esta razón es fundamental el mantenimiento de la actividad agroganadera.

El documento presenta una descripción y valoración de los impactos, así como la metodología utilizada. Se analizan las acciones derivadas del Proyecto, las repercusiones ambientales de las que serán objeto de análisis y evaluación de impacto.

Las acciones se dividen según los factores que afectan, y se diferencian según la fase de ejecución y de explotación, o bien según el efecto directo o indirecto. Se presenta un árbol de factores ambientales, donde se relacionan las acciones por medio de un árbol de acciones, y una caracterización de las principales acciones identificadas en el proyecto. Se enumeran todas las posibles acciones que podrían afectar al medio ambiente teniendo en cuenta los factores abióticos, bióticos y los socioeconómicos y si estos son afectados de manera directa o indirecta

Durante la fase de construcción y funcionamiento de las instalaciones se pueden producir varios impactos: destrucción de la vegetación por las obras de preparación del terreno, desaparición de especies o comunidades animales en la zona por la degradación o destrucción del hábitat, ruidos que moleste a la fauna, alteración de BICs o yacimientos arqueológicos u otros de interés etnológico, disminución y / o pérdida del valor naturalístico y / o paisajístico de la zona, ocupación y degradación del suelo y la generación de residuos durante el obra y durante el funcionamiento. También habrá, evidentemente, la alteración del paisaje, tanto durante las obras como posteriormente con las nuevas viviendas construidas.

A continuación se analizan los impactos y se proponen medidas que deberán incluirse en el EIA / PVA del Proyecto Constructivo (PC).



En relación a los impactos sobre la atmósfera durante la fase de construcción y los ruidos generados durante las obras, se tienen en cuenta y se aplicarán medidas para minimizarlas, como riegos de caminos y zona de obras y control de la velocidad de la maquinaria, y supervisión del correcto estado de mantenimiento de la maquinaria.

En relación a los ruidos, el documento indica que la zona donde se llevarán a cabo las obras está relativamente próxima a la finca de Sant Francesc, a unos 250m de Sa Marjal Nova. Por lo que se respetará al máximo los horarios de trabajo en la finca y se extremarán las precauciones para disminuir las posibles molestias que puedan ocasionarse. Durante la fase de funcionamiento, sobre todo en temporada alta, el tráfico de coches hará aumentar también las emisiones a la atmósfera y se sumará a las producidas por el tráfico que hay en verano hacia Cala Turqueta. No se trata de comparar entre las dos actividades generadoras de impactos, sino de tenerlo en cuenta para la sinergia que se produce.

Además, durante el funcionamiento, se producirán ruidos, que el documento no encuentra relevante. A la fuerza se producirá un aumento del ruido por el tráfico de personas, por las actividades que se harán, etc. Dada la especial zona donde se encuentra, se recomienda mantener unos niveles de sonido correcto. En relación a esto, se deberá aplicar lo indicado en el informe del Servicio de Planificación, «durante la fase de funcionamiento del hotel se minimice la producción de ruidos, evitando en particular la amplificación de sonidos con altavoces o aparatos similares, por lo que el entorno rural del hotel se mantenga como zona de silencio sin recuperar los límites de emisión de ruido, alrededor del hotel rural, de 55 dB, entre las 8 y las 22 h y los 45 dB, entre las 22 y las 8 h. »

En relación a los residuos durante la fase de construcción del proyecto se generarán residuos de demolición y construcción (RCDs), plásticos, tubos, restos de cartones, etc. Se deberá indicar el PC que los residuos de construcción y demolición (RCD) e inertes deberán separar en origen, a pie de obra, haciendo una separación de los residuos en diferentes contenedores para que no se mezclen con otros materiales que pueden dificultar su aprovechamiento posterior, haciendo especial mención a los residuos con amianto y su especial gestión. Se recuerda que si tratan residuos peligrosos la empresa deberá estar inscrita en el registro correspondiente.

Durante la fase de funcionamiento, se generarán residuos propios de la actividad. Sin duda, el hecho de aumentar el tráfico de personas hará que se generen mucha cantidad de residuos que, si no se gestionan de forma correcta, pueden acabar contaminando la zona. En el PC se deberán indicar claramente las medidas consideradas para la minimización, reducción y recogida selectiva de los residuos procedentes de la actividad hotelera y de la actividad agrícola, durante la fase de obras y de explotación. Se deberá prever la situación y cantidad de contenedores necesarios, manteniéndolos en perfecto estado.

Es de vital importancia manejar de manera correcta y selectiva los residuos, concienciando tanto los trabajadores como los clientes del hotel para mantener la naturalidad de la zona. Por esta razón se recomienda que los trabajadores tengan una mínima formación sobre la importancia de gestionar correctamente los residuos.

En relación a los caminos, no se harán nuevos, si no que se aprovecharán los existentes y solo se realizarán pasos peatonales permitidos para la comunicación con los diferentes edificios e instalaciones.

El transporte de los diferentes materiales hasta la obra se llevará a cabo por el vial existente que da acceso a la finca y en la propia finca, por lo que no será necesario crear vías alternativas. Los posibles vertidos accidentales derivados de la maquinaria se tratarán rápidamente, retirándolos y gestionándolos según la normativa vigente.

La mayor parte de las tierras extraídas utilizarán de nuevo para volver a cubrir la zanja una vez se hayan instalado las tuberías o tubos de los diferentes servicios. Con la reutilización de estas tierras se reduce el excedente y no se cambian completamente las características del subsuelo. En caso de existir excedente de material de excavación después de su reutilización, será gestionado como residuo inerte según normativa a través de una empresa autorizada.

Se ha evaluado el impacto, desde el punto de vista de ocupación del terreno, sobre todo en relación a la ocupación de los edificios, necesidad de dimensión de la piscina y del aparcamiento. En relación a la pérdida de suelo, el documento indica que la consecuencia más directa de la ejecución de un proyecto es el empleo del mismo y la pérdida o disminución de su potencialidad de uso agrario.

El proyecto prevé la construcción de una piscina (360m²) más un solarium (380m²) que implica que en total se ocupen 740m², de los cuales una porción de estos (ya que la piscina y el solarium ocupan cierta parte de campos y pastos abandonadas), eran dedicados a cultivos extensivos de secano.

Además de dos nuevos edificios, técnico (270m²) y agrícola (240m²). Se eliminan las actuales cortes (porqueras) y parte del edificio agrícola actual.

Finalmente se valora el impacto como compatible debido a que no se trata de una superficie demasiado considerable.

En relación a la flora, el documento indica que opta por la alternativa 3, más recomendable y óptima para el desarrollo del proyecto. En cambio en el estudio de alternativas, es la 4 la que finalmente se realizará. Se entiende que la alternativa 4, tal como dice el estudio, supone una mayor integración, por lo que los impactos serán igual o menores que la alternativa 3. El documento indica que no se producirá un impacto negativo sobre los acebuches ni zonas boscosas cercanas, solo una pequeña parte de la ampliación. Algunos ejemplares podrán ser trasplantados y conservados, según criterio del director ambiental de obra. La zona de la piscina, solarium o parking no se afecta a ninguna especie protegida ni hábitat de interés comunitario.

En relación a la fauna, el documento indica que durante las obras se producirán molestias por el ruido y el polvo, pero que se aplicarán medidas para minimizarlas. Se vigilará la zona y se reubicarán fuera los ejemplares de *Testudo hermanni* que puedan haber en la zona. Durante el funcionamiento no indican impactos significativos sobre estos.

En relación a los espacios naturales protegidos, dada la proximidad y facilidad de acceso a estas áreas de protección, es muy posible que el aumento de afluencia de personas se convierta en un impacto sobre estos espacios, o que la iluminación o los ruidos provocados por las actividades del hotel afecten a las especies que las habitan. Por esta razón los hoteles deberán aplicar medidas de control del ruido y de la intensidad de luz. Se recomienda realizar y poner al alcance de los huéspedes, opúsculos o folletos informando sobre los espacios naturales que se encuentran en el borde, indicando medidas para protegerlo y minimizar los impactos de la afluencia de turistas en la zona. En relación a los impactos sobre las aves, dado que la zona es ZEPA, el Servicio de Planificación ha realizado los informes y ha propuesto las medidas adecuadas, que deberán incluirse en el EIA / PVA del PC.

El documento informa que el suministro de agua se realiza a través de un pozo existente CAT-8610; con concesión de aprovechamiento. Se deberá solicitar un cambio o la incorporación de un nuevo uso para el pozo. Con el objetivo de garantizar la suficiencia de agua, se deberá obtener la autorización del Servicio de Aguas Subterráneas para el uso y el volumen de agua de pozo para la actividad propuesta.

En el edificio técnico se situarán los depósitos subterráneos para el almacenamiento del agua de consumo y riego agrícola.

Además, el agua de consumo humano debe cumplir con la normativa de Salud Pública, concretamente con el RD 140/2003, de 7 de febrero, por la que se establece los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano, y del Decreto 53/2012, de 6 de julio, sobre vigilancia sanitaria de las aguas de consumo humano de las Islas Baleares. En relación al agua de riego, para utilizar el efluente de salida de las depuradoras se deberá tener la autorización de la Dirección General de Recursos Hídricos.

En relación al saneamiento, dado que no se dispone de alcantarillado público se dispondrá de una depuradora de aguas residuales por el método de oxidación total y la utilización del agua depurada para el riego por goteo en una plantación de olivos que se realizará en la finca. Los fangos en exceso deberán ser evacuados del sistema con regularidad.

Se recuerda que se deberá dar cumplimiento al Plan Hidrológico de las Islas Baleares (Real Decreto 51/2019) en relación a que el titular deberá presentar ante la Administración hidráulica una declaración responsable de la instalación del sistema de depuración, a la que se adjuntará un documento que acredite la adquisición, las características técnicas, el rendimiento y el mantenimiento.

Las actuaciones proyectadas deben minimizar al máximo el impacto sobre el cambio climático, por lo que se deberán proponer medidas en relación a lo que determina el artículo 35.c de la Ley 21/2013, de 21 de diciembre, de evaluación ambiental, ya sea en materia de reducción de consumo energético, disminución de la huella ecológica, utilización de energías renovables por parte de las instalaciones y / o maquinaria.

Este tipo de instalaciones requieren de un importante volumen de consumo de agua y electricidad, por lo que se deben aplicar medidas para minimizar el consumo de agua en la actividad hotelera y en la actividad agrícola. Los turistas generan un consumo mucho más elevado de agua, electricidad y saneamiento que los residentes. En efecto, según un estudio realizado en el marco del PIAT (Plan de intervención de Ámbitos Turísticos) de la Isla de Mallorca, los consumos medios de los turistas son siempre muy superiores a los consumos medios de los residentes, casi 3,5 veces más agua que un residente y casi cuadruplica el gasto energético.

En relación a medidas de ahorro del agua, el proyecto incluye un total de 27 dependencias de las cuales 7 albergarán bañeras y demás platos de ducha. El documento indica que el edificio tendrá aljibes en edificio técnico para recogida de aguas pluviales y que se contempla la recogida de las aguas grises para su uso en jardinería. En relación a medidas de optimización del agua se considerará la instalación de reductores de caudales en grifos y duchas, inodoros de doble descarga (3l / 6l), grifería termostática, además de dar a conocer la importancia de los recursos hídricos y energéticos con la sensibilización y concienciación a los clientes o huéspedes del lugar, así como al personal de servicio.

En relación a la electricidad, el documento indica que la finca utiliza el transformador actual que tiene una potencia disponible de 150 KW, cantidad suficiente para el funcionamiento del hotel que tendrá el 20% de potencia obtenida con energías alternativas, en este caso fotovoltaicas. Por otra parte, se indica que el suministro se realiza a través de una red de baja tensión aérea que se sustituirá por una red subterránea con el trazado (planos 1 y 3 del proyecto).



Estos tipos de actividades demandan una cantidad de energía eléctrica que afecta al cambio climático. En las Islas Baleares, las emisiones de GEI (gas efecto invernadero) están directamente relacionadas con el consumo energético. En efecto, el sector energético es el responsable de la mayoría de las emisiones GEI, con un 91% respecto del total. (Fuente: ESTRATEGIA BALEAR DE CAMBIO CLIMÁTICO 2.013-2.020).

El documento indica que se tomarán las medidas necesarias para evitar la contaminación lumínica, dirigiendo las luces exteriores hacia el suelo para la iluminación de senderos y edificios. Todas las luminarias funcionarán con LEDS, consiguiendo un ahorro del 70% respecto a la iluminación tradicional de lámparas incandescentes o de yodo. Además se recomienda la instalación de placas fotovoltaicas para el auto abastecimiento eléctrico y la utilización de iluminación de bajo consumo energético.

Desde el punto de vista paisajístico, el documento incluye un anexo paisajístico muy escueto y superficial en el que no se presentan ni el estudio de visibilidad ni fotomontajes del proyecto. Se identifica el paisaje afectado por el proyecto, se prevén los efectos que su desarrollo producirá sobre este y se definen las medidas protectoras, correctoras o compensatorias de estos efectos, en caso de que sean necesarias. Se indican los principales efectos sobre el paisaje, que son mínimos según el documento: tendrán lugar durante la fase de ejecución, debido a la presencia de infraestructuras y maquinaria, ruidos, etc. No indican impactos durante el funcionamiento porque dicen que sus nuevas infraestructuras quedarán perfectamente integradas en el entorno y paisaje del lugar. Se presentan unas mínimas medidas protectoras o correctoras como retirar los residuos de obra, restaurar el medio y que los materiales utilizados para paredes de mampostería serán las propias de la zona.

La finalidad del estudio de visibilidad es determinar la visibilidad del proyecto desde los puntos de observación que alberguen potenciales observadores, con el fin de valorar la potencial afección visual del proyecto sobre el territorio. Los aspectos visuales del territorio se determinan en función del análisis de un aspecto fundamental: cálculo de cuencas visuales. La superposición de las cuencas visuales y los puntos de observación existentes en el área de influencia visual mediante un modelo de elevaciones permite determinar la afección visual del proyecto en su conjunto. El documento sólo indica los principales puntos de observación, pero no hace ningún análisis de visibilidad.

El proyecto presentado, poco definido, tampoco presenta fotomontajes. Solo se presentan los planos de los edificios, con las alturas y las secciones. El PTI de Menorca establece, en el punto 11 del artículo 62, la Protección urbanística del patrimonio paisajístico, que deberán establecerse medidas específicas de ordenación para las edificaciones aisladas en el medio rural y para la conservación de las ya existentes según criterios de integración paisajística y mantenimiento de la tipología constructiva tradicional. El documento indica que el futuro proyecto de construcción se adaptará, mantendrá y respetará la arquitectura y la estructura tradicional del edificio principal y la "boyera vieja", así como los detalles y técnicas constructivas que lo constituyen; en cuanto a la "boyera nueva", debido a su escaso o nulo valor arquitectónico la libertad de intervención será mucho mayor en todos los sentidos, recuperándose sin embargo las técnicas tradicionales, principalmente en las cubiertas. Además, se dispone de un informe favorable del Servicio de Patrimonio Histórico del Consell, por lo que se estima que es suficiente.

El EIA presenta toda una serie de medidas preventivas, correctoras y compensatorias para reducir, eliminar o compensar los efectos ambientales significativos, entre las que está la de transplantar, a otro lugar de la finca, los ejemplares de acebuche de diámetro mayor de 15 cm.

El documento indica en algunas de las medidas que «se procurará realizarlas» y no queda del todo claro si se aplicarán o no.

Por esta razón, se indica expresamente que se deberán cumplir las medidas propuestas. Se presenta también un programa de vigilancia y seguimiento ambiental donde se establecen las medidas y controles a realizar. Como se ha comentado el proyecto técnico es mínimo y no se presentan las partidas de obra. NO se presentan las partidas para las medidas y el seguimiento ambiental, razón por la que no se puede garantizar su aplicación. Solo indica que el presupuesto del proyecto es de 1.993.627 de euros, razón por la cual y de acuerdo con el artículo 29 de la Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Islas Baleares, se designará un auditor ambiental. Se deberá realizar un seguimiento estricto del cumplimiento de las medidas.

Conclusiones

Por todo lo anterior, se formula la declaración de impacto ambiental favorable a la realización del proyecto y estudio de impacto ambiental para la conversión de vivienda y edificios agrícolas en un hotel rural, incluyendo ampliación de los mismos y construcción de una piscina en el lugar de Sa Marjal Nova, parcela 10, polígono 14. T.M. de Ciutadella, S.L. dado que previsiblemente no se producirán impactos adversos significativos sobre el medio ambiente, si se cumplen TODAS las medidas propuestas en el EIA modificado y los siguientes condicionantes:

- Obtener la autorización del Servicio de Aguas Subterráneas para el uso y el volumen de agua de pozo para la actividad propuesta
- Introducir los cambios propuestos en la modificación del EIA al proyecto constructivo, así como los condicionantes establecidos en los informes del Servicio de Planificación el Medio Natural y del Servicio de Protección Forestal de la DG de Espacios Naturales y Biodiversidad y el informe de Patrimonio Histórico del Consell
- Demoler los edificios que prevé el proyecto modificado





- No invadir en ningún momento las zonas vegetadas, ni para realizar acopios de material o vehículos, ni para gestionar los residuos. En ningún caso afectar a la zona ZEPA, ni para realizar acopios ni para gestionar residuos.
- Utilizar maquinaria adecuada al camino existente para evitar la afección a la vegetación, sobre todo arbórea.
- Restablecer las zonas utilizadas para acopios de material o vehículos. Una vez terminadas las obras, realizar un correcto desmantelamiento de las instalaciones temporales que hayan, limpieza del terreno y el acondicionamiento de las superficies afectadas.
- Utilizar materiales y acabados de tipología tradicional integrados con el entorno aplicando, en su caso, las condiciones de integración paisajística y ambiental propuestas en el Plan Territorial de Menorca. Forrar exteriormente las casetas de acometidas prefabricadas con acabados propios de la zona
- En el caso de que hubiera pared seca en alguna parte del recorrido, ésta se mantendrá y, si no fuera posible, se deberá volver a hacer.
- Incorporar medidas para la reducción del consumo de agua, energía y generación de residuos (recogida selectiva) propuestas en el informe y la instalación de placas fotovoltaicas para el auto abastecimiento eléctrico
- Poner al alcance de los huéspedes opúsculos o folletos informando sobre el espacio natural en el que se encuentran, indicando medidas para protegerlo y minimizar los impactos de la afluencia de turistas en la zona. Además se informará de la importancia de disminuir el consumo de agua y luz y de utilizar los contenedores de residuos adecuados. Se deberá indicar también el BOIB de la publicación de la presente DIA
- Designar un auditor ambiental que realice un seguimiento estricto del cumplimiento del Plan de Vigilancia Ambiental y de la presente DIA
- No asfaltar los caminos o las zonas comunes, y sustituirlo por pavimento estabilizado permeable con áridos, en cumplimiento de la ley de caminos.

Se recomienda:

- 1.Utilizar xerojardinería y evitar la utilización de césped.

Se recuerda que:

- El titular deberá presentar ante la Administración hidráulica una declaración responsable de la instalación del sistema de depuración, a la que se adjuntará un documento que acredite la adquisición, las características técnicas, el rendimiento y el mantenimiento, tal como se establece en el Plan Hidrológico de las Islas Baleares (Real decreto 51/2019)
- El agua de consumo humano debe cumplir con la normativa de Salud Pública.
- Para el uso de aguas regeneradas se deberá cumplir con el RD 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas.
- No se puede perder la consideración de explotación agraria preferente y que se deberá justificar ante la administración que se mantiene la actividad agraria.

Sin embargo, se advierte sobre el posible incumplimiento de normativa sectorial que consta en las alegaciones del GOB, en relación a la ley de turismo y de las Normas Transitorias, cuestiones que provocaron la posible inviabilidad jurídica advertida por la CMAIB y que no ha respondido el órgano sustantivo.

Esta Declaración de impacto ambiental 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, 7 de octubre de 2019

El presidente de la CMAIB

Antoni Alorda Vilarrubias

