

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

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

1732

Resolución del Presidente de la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares por la que se formula el informe de impacto ambiental sobre el Proyecto de Conversión de vivienda y edificios agrícolas en hotel rural y piscina (TM Ciutadella) (69a/2018)

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 22 de enero de 2019, y de acuerdo con el artículo 10.1.a) del Decreto 4/2018, de 23 de febrero, por el que 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 Conversión de vivienda y edificios agrícolas en hotel rural y piscina (T. M. Ciutadella), en los siguientes términos:

1. Determinación de sujeción a evaluación ambiental y tramitación

El proyecto se tramita como una evaluación de impacto ambiental simplificada ya que el artículo 14 de la ley 12/2016, de 17 de agosto de evaluación ambiental en las Islas Baleares, indica en su punto 2.a que

Deben ser objeto de evaluación de impacto ambiental simplificada los proyectos, públicos o privados:

a) Los proyectos incluidos en el anexo II

El Grupo 7, (Otros proyectos), punto 6 del anexo II de la norma incluye "Urbanizaciones de vacaciones e instalaciones hoteleras fuera de áreas urbanas y construcciones asociadas".

2. Descripción y ubicación del proyecto

El proyecto se encuentra ubicado en la parcela 14 del polígono 11 de Ciutadella. Las casas de Santa María han tenido un uso tradicional agroganadero. Aparte de producción de pastos, hay vacas y caballos, en extensivo. La pérdida de viabilidad económica del sector primario ha determinado que la finca de Santa María se integre dentro de la explotación de la finca de Son Vell, situada al sur de Ciutadella. Así, Son Vell mantendrá la función agrícola mientras que Santa María se reconvertirá en hotel rural, con producción de pastos y vacuno para producción de carne. La actividad productiva lechera irá extinguiendo progresivamente.

Se hará una ampliación (de acuerdo con la NTT) de superficie, construyendo una nueva nave en la parte norte. Igualmente, se modificarán volúmenes. La boyera nueva, construida sin licencia administrativa, se legalizará. En conclusión, se propone la construcción de 21 habitaciones y se hará una piscina con solarium, un cuarto de maquinaria, un aljibe y un aparcamiento.

La parcela se encuentra al este de la urbanización de Cala Blanca (a unos 400 m), al sur de Ciutadella, cerca de la carretera hacia el Cap d'Artrutx. El paisaje corresponde a mosaico agrícola con zonas de acebuche.

El suelo tiene la clasificación de suelo rústico protegido ANIT. No pertenece a la RN2000. Al norte de la parcela hay una zona con APR de inundaciones. Hay vulnerabilidad de acuíferos moderada y vulnerabilidad por contaminación de nitratos. En la parte sur de la parcela hay masa forestal con la consideración de Zona de Alto Riesgo de Incendios. El informe del Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo indica que no tiene ninguna consideración o sugerencia de relevancia a aportar, en relación al riesgo de incendios forestales.

3. Evaluación de los efectos previsibles

La ejecución del proyecto implicará una serie de impactos como la producción de residuos, movimientos de tierra, apertura de zanjas, acumulación de acopios, eliminación de cubierta vegetal, molestias a la fauna, generación de ruidos y polvo atmosférico, consumo de agua, etc.

Posteriormente, el funcionamiento de la instalación hotelera supondrá consumo de recursos (fundamentalmente energía y agua) y producción de residuos.



Se proponen algunas medidas correctoras, en principio suficientes.

4. Consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas

Se ha consultado al Ayuntamiento de Ciutadella, al Departamento de Movilidad y al Servicio de Ordenación Territorial y Turística (ambos del Consell Insular de Menorca) y al Servicio de Aguas Superficiales.

Se ha recibido respuesta de todos ellos.

Los condicionantes que proponen se relacionan en el apartado de conclusiones de abajo.

5. Análisis de los criterios del anexo III de la Ley 21/2013

Se han analizado los criterios del anexo III de la Ley 21/2013 de evaluaciones ambientales, en concreto:

1. Características del proyecto: El proyecto consiste en el cambio de uso a hotel rural de la finca de Santa María, que actualmente se dedica al sector primario. Prevé la construcción de 21 habitaciones, una de ellas para discapacitados. Complementariamente, se prevé hacer una piscina (de 200 m²) y un solárium (de 187.5 m²). El aparcamiento previsto es de 32 plazas, una de ellas para minusválidos. También se hará una sala de máquinas y un aljibe. La finca ya dispone de suministro eléctrico. Prevé el soterramiento de la red de baja tensión. Una parte del núcleo de edificaciones corresponde a la boyera nueva. Se trata de una obra hecha sin licencia de obras y que se pretende legalizar. Hay un grupo de construcciones anexas, como gallineros y pocilgas, que se derribarán. La explotación agraria se vincula a la de Son Vell. Esta última continuará con la producción de ganado vacuno y de caballos de raza menorquina (en extensivo), ovejas y cerdos. Santa María también mantendrá la producción de terneros y cultivará pastos.

2. Ubicación del proyecto: La finca Santa María que se pretende destinar a uso agroturístico está situada en la parcela 14 del polígono 11 de Ciutadella, a unos 400 metros al este de la urbanización de Cala Blanca, y en el kilómetro 3,3 de la carretera de Ciutadella a Cap d'Artrutx. No incluye espacios protegidos por la LECO. En el ámbito encontramos una zona de alto riesgo de incendios en la parte sur. La masa de aguas subterráneas presenta vulnerabilidad de acuíferos moderada y vulnerabilidad de contaminación por nitratos. El ámbito corresponde al típico paisaje rural menorquín, con pastos alternados con zonas de acebuchal. Hay elementos etnológicos.

3. Características del potencial impacto: Las obras de rehabilitación y reforma de las edificaciones implicarán movimientos de tierras y generación de polvo, vibraciones y ruidos. Se generarán residuos, que serán tratados adecuadamente. Durante la fase de explotación se prevé una producción de aguas sucias, consecuencia del uso de las instalaciones durante la fase de actividad. Estas aguas, según la EIA, serán conectadas a la conducción de las que provienen de Cala Blanca. La dotación de agua potable se hará, igualmente, mediante conexión a la empresa suministradora de Cala Blanca. Se proponen una serie de medidas correctoras en el seno del documento ambiental que, en complemento a las indicadas en el presente informe, parecen suficientes.

Conclusiones del informe de impacto ambiental

Primero: No sujeta a evaluación de impacto ambiental ordinaria el proyecto "Conversión de vivienda y edificios agrícolas en hotel rural y piscina (TM Ciutadella)" dado que no se prevé que pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente de acuerdo con los criterios del anexo III de la Ley 21/2013 siempre que se cumplan las medidas propuestas en el Estudio de Impacto Ambiental y las siguientes condiciones:

Según el informe técnico del ayuntamiento de Ciutadella:

1. Es conveniente solicitar informe al departamento de Cultura y Educación del Consell Insular de Menorca para que analice las intervenciones que se quieren llevar a cabo y si éstas son compatibles con sus valores patrimoniales.
2. En referencia a los requisitos mínimos exigidos por el artículo 35.5 de la NTT, el proyecto básico y ejecutivo que se presente ante el Ayuntamiento para obtener la preceptiva licencia de obras deberá justificar el cumplimiento de cada uno de ellos.

Según el informe del Departamento de Ordenación del Territorio del Consell Insular de Menorca:

1. Antes de la declaración de interés general habrá que considerar si el incremento de volumetría es posible o si es preciso recortar las ampliaciones.
2. Previamente la resolución del expediente de declaración de interés general, deberá exonerar el cumplimiento de los parámetros de volumen máximo construible y altura del edificio resultante.

Según el informe técnico ambiental:

1. Se ha de acreditar documentalmente el acuerdo en materia agraria entre las fincas de Santa María y Son Vell.



2. Se ha de aclarar qué instalaciones de Santa María se destinarán a acoger las vacas, ya que el EIA indica que en la finca se hará producción de terneros.
3. Se ha de aclarar la situación y superficie que ocuparán los colectores solares ACS para calentar el agua.
4. La iluminación exterior deberá ajustarse a lo indicado en la Ley 3/2005, de protección del medio nocturno de las Islas Baleares.
5. Se han de tomar las medidas adecuadas para preservar la integridad de los árboles que se puedan ver afectados por las obras. Se deben delimitar perímetros de seguridad alrededor de los que estén en situación más vulnerable. Los que ineludiblemente deban verse afectados, si es posible, se deberán trasplantar y hacer un seguimiento para conseguir su supervivencia.
6. Las obras exteriores con maquinaria pesada alrededor de las casas (zona de cuarto de máquinas, piscina y solarium) se realizarán fuera de la época de nidificación de las aves esteparias, es decir, fuera de los meses de marzo a junio, ambos inclusive.
7. El aparcamiento debe reducir el número de plazas a 25 (siempre manteniendo la de minusválidos) y, en consecuencia, también se reducirá la superficie pavimentada proyectada.
8. Considerando que el proyecto prevé una conexión a la red para la obtención de agua potable, ésta se llevará directamente hacia el hotel. En este contexto, el aljibe no tendría sentido y debería sustraer del proyecto. Ahora bien, si para dar cumplimiento al artículo 35 de la NTT se pretende usar para almacenar las pluviales, habrá que proyectar y ejecutar el sistema de recogida y el aljibe deberá ser dimensionado de manera adecuada, reduciendo significativamente superficie y capacidad.
9. Como el presupuesto supera el millón de euros, hay que contratar un auditor ambiental para hacer el seguimiento del proyecto.
10. Se ha de implementar en el hotel medidas técnicas de reducción del consumo de recursos:

En cuanto a la instalación del agua:

- Atomizador de grifos y ducha.
- Grifos con temporizador o electrónicos.
- Grifos termostáticos en la ducha y sistemas eco-stop.
- Cisternas con doble carga.
- Limitadores de caudal para máximo 2,5kg / cm².
- Dispositivos anti-fuga.
- Se recomiendan duchas en lugar de bañeras, en su caso.

En cuanto al suministro eléctrico:

- Se fomentará el consumo responsable de recursos eléctricos.
- Se utilizarán bombillas LED y de bajo consumo.
- Los electrodomésticos, tanto los de uso individual en las habitaciones o zonas comunes como los industriales, deberán ser de bajo consumo A+++.

Igualmente, se recuerda que el artículo 35 de la NTT obliga a la obtención del 20% del consumo energético de la instalación hotelera mediante energías renovables. Por lo tanto, habrá que redactar un proyecto técnico que evalúe las necesidades energéticas de la instalación y determine, en consecuencia, las características técnicas de la instalación fotovoltaica. La ubicación deberá ser en lugar apropiado, sin vegetación natural y, preferentemente, fuera de zona de policía, servidumbre, inundable o potencialmente inundable. El mismo artículo indica que hay que implementar un sistema de recogida de pluviales, que serán almacenadas en aljibes para uso propio.

El informe del Departamento de Movilidad del Consell Insular de Menorca incluye en su informe una serie de aspectos que, por su temática no estrictamente ambiental, se incorporan al presente informe como recordatorios:

1. Se han de incorporar al acceso cuñas de cambio de velocidad llamadas cuñas de desaceleración a aceleración (también llamadas cuñas de salida y de incorporación). La cuña de cambio de velocidad estará adosada al borde de la calzada.
2. El acceso deberá disponer de una visibilidad en la carretera superior a la distancia de parada para el carril y sentido de la circulación del margen en el que se sitúa. Dado que actualmente los giros a la izquierda están permitidos, de entrada o salida a la carretera, la distancia de visibilidad disponible deberá ser superior a la de cruce.
3. Entorno del acceso existe una parada de autobús que deberá condicionarse. Se deberá diseñar adosada a la cuña de desaceleración una plataforma reservada como espacio para la parada del autobús. La longitud correspondiente será de 15 m y 3,5 de ancho a los que habrá que sumar la cuña de desaceleración de 25 m del apartado 1.





4. El acceso a la zona adosada a la carretera se pavimentará con mezcla bituminosa de similares características a la carretera existente, aunque de inferior grueso.
5. Se asegurará el correcto drenaje tanto de la carretera como del acceso condicionado.
6. Las gastos correspondientes a la modificación del acceso serán a cargo del solicitante.
7. El proyecto tendrá en cuenta y respetará los servicios existentes. En el presupuesto se incluirá una partida alzada a justificar para la restitución de las afecciones, por si las hubiera (desplazamiento de la farola y otros).
8. Los cierres de la finca se proyectarán con pared seca de 1,40 metros de altura respecto al terreno natural.
9. Se incorporará la señalización horizontal (marcas viales) y verticales (stop) en el acceso para mejorar la seguridad vial.
10. El Consell Insular de Menorca, bien por razones de accidentalidad o bien cuando se habilite en torno al acceso una zona de cambio de sentido, podrá restringir el giro a la izquierda.

Se recuerda al Consell Insular de Menorca que, previamente a la declaración de interés general, es necesario que tenga en consideración las siguientes cuestiones:

1. La viabilidad o no de la construcción de las dos instalaciones soterradas (aljibe y cuarto de máquinas).
2. Que el proyecto de "Acondicionamiento del camino de acceso Son Vell (exp. 22185/08)" fue archivado por la CMAIB en mayo de 2012 dado que el promotor no había pagado la tasa. Por tanto, el proyecto no pasó la correspondiente tramitación ambiental.
3. Las diferencias en la superficie de la finca entre el catastro y la ficha registral.
4. Determinar cuál es el volumen que debe considerarse como el principal del conjunto tradicional de "las casas".
5. Comprobar si legalmente es posible la legalización de la boyera nueva.
6. Se tendrá que comprobar si las soluciones propuestas para la dotación de agua y la instalación de saneamiento de las aguas residuales encajan con los requerimientos fijados en la NTT para alojamientos turísticos en suelo rústico. En caso afirmativo, se deberá garantizar que la acometida con la red pública de aguas residuales en el punto donde plantea el proyecto es técnicamente viable y que se cuenta con la autorización de la administración competente.
7. Se han de examinar las discrepancias en los valores de las superficies y volúmenes que aparecen en el documento ambiental, proyecto técnico y planos que figuran en el expediente, y resolver en consecuencia.
8. Se han de tener las autorizaciones de ABAQUA y el Servicio de Aguas de Ciutadella para la acometida de las aguas residuales.

Antes de obtener la licencia de apertura es necesario obtener certificado expedido por la conselleria competente en materia de agricultura de que el hotel rural se constituye sobre una explotación agraria, ganadera o forestal en funcionamiento efectivo.

Segundo. Se publicará el presente informe de impacto ambiental en la sede electrónica de la CMAIB y en el Boletín Oficial de las Islas Baleares, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 47.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluaciones ambientales.

Tercero. El informe de impacto ambiental perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el BOIB, no se hubiera procedido a la autorización del proyecto en el plazo máximo de cuatro años desde de la publicación, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 47.4 de la Ley 21/2013.

Cuarto. El informe de impacto ambiental no será objeto de recurso alguno, sin perjuicio de que, en su caso, proceda en vía administrativa o judicial ante el acto, en su caso, de autorización de proyecto, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 47.6 de la Ley 21/2013.

Quinto. Esta resolución se emite sin perjuicio de las competencias urbanísticas, turísticas, de gestión o territoriales de las administraciones competentes y otras normativas específicas que le sean de aplicación.

Palma, a 23 de enero de 2019

El presidente de la CMAIB
Antoni Alorda Vilarrubias

