

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y TERRITORIO

5928

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 básico de reforma por cambio de uso a hotel rural para solicitud de declaración de interés general, finca Son Pere, pol. 10, parc. 34. T.M. Ciutadella de Menorca (55a/2020)

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 1 de julio de 2020, 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 básico de reforma por cambio de uso a hotel rural por solicitud de declaración de interés general, finca Son Pere, pol. 10, parc. 34. T.M. Ciutadella de Menorca, en los siguientes términos:

1. Determinación de sujeción a evaluación ambiental y tramitación

En el proyecto del presente informe se aplica la disposición adicional primera del Decreto 39/2015, de 22 de mayo, por el que se fijan los principios generales de las actividades agroturísticas en explotaciones agrarias preferentes de las Islas Baleares: "[...] los nuevos establecimientos de agroturismo que tengan más de 30 plazas destinadas al público estarán sujetos a la evaluación de impacto ambiental a que se refiere el grupo 7h del anexo II de la Ley 11/2006, de 14 de septiembre, de evaluaciones de impacto ambiental y evaluaciones ambientales estratégicas en las Islas Baleares."

La Ley 11/2006 ha sido derogada por la Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Islas Baleares, en la que, según el artículo 14.2.a) deben ser objeto de evaluación de impacto ambiental simplificada los proyectos incluidos en el anexo II de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, o en el anexo 2 de esta ley. Entre los proyectos incluidos en el anexo 2, el agroturismo proyectado incluye el punto 6 del grupo 7 (otros proyectos):

Urbanizaciones de vacaciones e instalaciones hoteleras fuera de áreas urbanas y construcciones asociadas.

Según el artículo 7.2.a) de la Ley 21/2013 son objeto de una evaluación del impacto ambiental simplificada los proyectos comprendidos en el anexo II. Entre los proyectos incluidos en el anexo II, la actividad proyectada se puede incluir en letra l) del grupo 9 (otros proyectos):

Urbanizaciones de vacaciones e instalaciones hoteleras fuera de suelo urbanizado y construcciones asociadas.

Según la letra ñ) del punto 9 del anexo VI, para instalación hotelera entiende «los alojamientos turísticos habilitados para el público».

Por tanto, el proyecto se tramitará como una Evaluación de Impacto Ambiental Simplificada y seguirá el procedimiento establecido en la sección 2ª del Capítulo II de evaluación de impacto ambiental de proyectos del Título II de evaluación ambiental de la Ley 21 / 2013. Se deben cumplir también las prescripciones del artículo 17 de la Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Islas Baleares que le sean de aplicación.

Descripción y ubicación del proyecto

El proyecto consiste en la reforma y cambio de uso de las 4 edificaciones existentes de la explotación agraria de Son Pere en hotel rural, con una superficie total de 5.054 m², para el alojamiento de 129 plazas turísticas, que incluye la ampliación del camino de acceso, la construcción de una nueva piscina de 200 m² y la creación de dos zonas de aparcamientos para 66 plazas, ubicado en la parcela 10 del polígono 34, al sur de Ciutadella de Menorca, en suelo rústico catalogado como Área de Interés Agrario (AIA).

El proyecto no se ubica dentro de ninguno de los espacios de relevancia ambiental definidos en la Ley 5/2005, de 26 de mayo LECO (ENP y RN2000) ni la LEN (Ley 1/91, de 30 de enero). Se localiza el espacio Red Natura 2000, ZEPA ES0000443 Sur de Ciutadella, a 1 km al este y el LIC ES0000240 Costa Sur de Ciutadella a unos 1,3 km al sur del proyecto.



Está afectado por el Área de Prevención de Riesgos (APRS) de contaminación de acuíferos y riesgo bajo de erosión.

Se encuentra fuera de Zona de Alto Riesgo de Incendios Forestales (ZAR) y dentro de zona de riesgo moderado de incendios, según el IV Plan Forestal (2015-2024).

En cuanto a la protección de las aguas subterráneas, el hotel rural se ubica en la Masa de Agua Subterránea (MAS) 1901M3 «Ciudadela» (mal estado cuantitativo y químico, con elevada concentración de cloruros y nitratos), calificado como "deterioro reversible". Presenta vulnerabilidad alta a la contaminación de acuíferos y es vulnerable a la contaminación de nitratos.

El proyecto no afecta Hábitats de Importancia Comunitaria (HIC) según consulta al visor del IDEIB, ni se encuentra en una zona con presencia de especies de fauna y flora protegidas o catalogadas en la ubicación del proyecto o su entorno próximo.

Tampoco afecta a ningún elemento clasificado como Bien de Interés Cultural (BIC).

El paisaje se caracteriza por un entorno rural agrario conformado por cultivos de secano y de pastos con un alto valor paisajístico.

Evaluación de los efectos previsibles

La reforma de las edificaciones de la explotación agraria preferente de Son Pere y las instalaciones y obras asociadas tendrá un impacto directo de ocupación de nuevo suelo de 3.879,5 m²:

- Piscina de nueva construcción: 200 m².
- Depósito regulador para el pozo existente: 144,85 m².
- Pavimentación de 2 nuevos aparcamientos: 2.666,65 m².
- Ampliación camino de tierra de acceso a la finca: 840 m².
- Sistema de depuración de aguas residuales y depósito: 28 m².

La antigua boyera (edificio 2) y la nave de alimentación (edificio 4) tienen un volumen de edificabilidad superior a los 1.500 m³. Según el artículo 28, apartado e) del articulado de la aprobación definitiva de la derogación parcial de la norma territorial transitoria de Menorca, publicado en el BOIB núm. 132 de 28/10/2017, "el volumen máximo construible en cada edificio no podrá superar los 1.500 m³".

No se ha podido comprobar que la superficie resultante del establecimiento anterior a 1940 es superior al 50% de la superficie total construida, con el fin de dar cumplimiento a la Disposición adicional segunda del Decreto 39/2015, de 22 de mayo.

El examen de alternativas y justificación de la solución adoptada del documento ambiental es insuficiente, por no plantear ninguna alternativa relacionada directamente con la reforma de las edificaciones en cuanto a plazas y espacios de alojamiento, alternativas de ubicación de la piscina y elementos auxiliares como el sistema de depuración de aguas residuales o el depósito de aguas depuradas. Se deberían haber considerado alternativas viables del proyecto, con diferentes propuestas de habitaciones, plazas, ubicaciones de servicios auxiliares, sistema de depuración de aguas residuales, depósitos, piscina y aparcamientos, así como diferentes soluciones de reforma de las edificaciones. Además, se debería justificar el impacto de cada una de las alternativas y comparar de manera objetiva entre las diferentes alternativas para justificar cuál es la que menos impacto tiene.

La finca de Son Pere forma parte de una explotación agraria más amplia con actividad ganadera de 60 cabezas de vacuno de leche y 30 cabezas de vacuno de engorde, de acuerdo con la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera, la explotación ganadera constituye una actividad potencialmente contaminante de la atmósfera (APCA) de tipo C y con el código 10 04 01 02 (Vacuno de leche. Instalaciones con capacidad ≤50 cabezas y <500).

El proyecto se encuentra en Área de Prevención de Riesgos (APRS) de contaminación de acuíferos, por tanto, deberán extremarse las precauciones para evitar la afección a las masas subterráneas por los derrames accidentales de sustancias contaminantes y el tratamiento de las aguas residuales.

El proyecto tendrá un impacto negativo significativo sobre la masa de agua subterránea para la extracción de agua del pozo existente durante la fase de explotación del proyecto. El documento ambiental no ha justificado la suficiencia hídrica para garantizar las necesidades de consumo de agua del hotel rural. Tampoco ha garantizado que tenga la autorización de la DG de Recursos Hídricos con el caudal y volumen anual de agua suficiente, ni si dispone de autorización o se ha tramitado el cambio de uso del agua del pozo uso turístico.

El agua de pozo deberá disponer de autorización para el uso de agroturismo y deberá contar con autorización de la DG de Salud Pública y cumplir con los parámetros establecidos en la normativa vigente para las aguas de consumo humano.

Dado que el hotel rural se encuentra sobre una masa de agua subterránea sobreexplotada, se deberá justificar que la extracción de agua del pozo existente no provocará un perjuicio en la calidad ni la cantidad del acuífero, mediante informe favorable del Servicio de Estudios y Planificación de la DG de Recursos Hídricos.





Es previsible que haya impactos ambientales negativos significativos del proyecto por una deficiente depuración de las aguas residuales generadas, por estar diseñada la depuradora del proyecto para tratar 50,6 he cuando la capacidad máxima debería ser de 141,9 he para cubrir las necesidades máximas de alojamiento del hotel rural de 129 plazas.

Durante el funcionamiento del hotel rural es previsible un consumo elevado de energía eléctrica. El documento ambiental no ha justificado la disponibilidad de energía necesaria para cubrir la demanda energética del hotel rural. Tampoco ha previsto ningún sistema de energía renovable de autoconsumo para el suministro eléctrico, ni ninguna instalación de puntos de recarga para vehículos eléctricos.

Se prevé una contaminación lumínica durante el funcionamiento del hotel rural que no ha sido evaluado por el documento ambiental ni ha justificado el cumplimiento de la Ley 3/2005, de 20 de abril, de protección del medio nocturno de las Islas Baleares y el Reglamento de protección del medio nocturno de Menorca que la desarrolla.

También se producirá un impacto ambiental originado por el tráfico de vehículos durante la fase de construcción y de funcionamiento, que no han sido evaluados en el documento ambiental.

El informe del servicio de Patrimonio Histórico del Consell Insular de Menorca de 8 de junio de 2020 destaca la afectación del proyecto sobre una serie de elementos patrimoniales identificados en la casa principal que deben conservarse (porche, horno de pan, sala exterior, cisterna, pavimento empedrado, paredes secas y canal de tejas) y las dos norias y lavaderos asociados. Además, considera inadecuada la ampliación del camino de acceso al hotel rural, que producirá la demolición de paredes secas de la finca de Son Marquet.

El documento ambiental propone medidas para evitar o mitigar los impactos del proyecto para la ejecución y explotación del proyecto, sin tener en cuenta los impactos producidos por el consumo de agua potable y el consumo de energía eléctrica de origen no renovable.

Ni el documento ambiental ni el proyecto presentados incluyen el presupuesto de ejecución del proyecto. Por tanto, no se ha podido revisar si es de aplicación el artículo 29 de la Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Islas Baleares, según el cual el promotor está obligado a contratar una auditoría ambiental que acredite que se cumple el seguimiento de los efectos en el medio ambiente del proyecto, cuando el presupuesto del proyecto supere la cuantía de un millón de euros.

El documento ambiental no ha evaluado el impacto directo e inducido sobre el consumo energético, la punta de demanda y las emisiones de gases de efecto invernadero, así como la vulnerabilidad ante el cambio climático.

El proyecto producirá impactos ambientales negativos significativos sobre el paisaje durante la fase de construcción y de funcionamiento del hotel rural. El documento ambiental no ha incluido ningún estudio de incidencia paisajística del proyecto, sólo una referencia a las medidas de adecuación paisajística del proyecto en relación a los tipos de materiales empleados en las construcciones.

Se tendría que presentar un estudio de incidencia paisajística completo, con una caracterización y descripción del paisaje en torno a la ubicación del proyecto, un análisis y valoración de la fragilidad visual y los efectos sobre el paisaje del proyecto, así como una evaluación de las cuencas visuales para cada alternativa desde diferentes puntos de observación.

Consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas.

De acuerdo con el artículo 46 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se han realizado consultas a las siguientes administraciones previsiblemente afectadas por la realización del proyecto:

- DG de Recursos Hídricos (Consejería de Medio Ambiente y Territorio)
 - + Servicio de Estudios y Planificación
 - + Servicio de Aguas Subterráneas
- Consell Insular de Menorca
 - + Dirección Insular de Ordenación Turística
 - + Dirección Insular de Patrimonio
- DG de Salud Pública (Consejería de Salud y Consumo)
- Ayuntamiento de Ciutadella
- DG de Energía y Cambio Climático (Consejería de Transición Energética y Sectores Productivos)
 - + Servicio de Reforma y Desarrollo Agrario (Consejería de Agricultura, Pesca y Alimentación).

A continuación se resumen los aspectos más importantes de los informes recibidos hasta la fecha de la elaboración del informe:

- Servicio de Patrimonio Histórico del Consell Insular de Menorca (08/06/2020):



"[...] En el lugar de Son Pere, cerca de las casas hay una noria con lavadero que consta en el inventario de patrimonio hidráulico redactado por un equipo de la Universidad Autónoma de Barcelona en 2006 con el código SPE / E01. En la visita efectuada en el lugar también se puede comprobar la existencia de otra más. Ambas tienen lavaderos. [...]"

Consideraciones técnicas

[...] 2. La casa principal presenta diferentes elementos con interés patrimonial:

- porche de un arco con una vuelta.
- vueltas de la planta baja: 1 en el porche con forma de arco rebajado, tres de cuatro puntos en las habitaciones al lado del porche y dos de medio punto en las habitaciones del fondo.
- horno de pan situado en el lateral este de la fachada.
- escalera exterior que accede a la terraza este, es de piedra arenisca y se anexa a una cisterna que se puede poar desde la planta piso. Esta escalera es un elemento particular de la casa que por regla general sólo la tienen en el interior.
- pavimento empedrado que bordea la fachada oeste y ocupa la explanada ante el soportal aunque en este sector está cubierto con una especie de cemento en mal estado que permite verlo por debajo.
- habitación de paredes secas situada en el extremo noroeste de la casa.
- canal de tejas empotradas en la pared de la fachada este para la recogida de agua de lluvia y conducirla a la cisterna.

La propuesta conserva el soportal aunque con una división en medio; división que se debe evitar para respetar el espacio original.

El horno de pan se encuentra en buen estado pero la propuesta lo elimina convirtiendo el lugar que ocupa en baños.

La escalera exterior y la cisterna también se eliminan con la propuesta.

3. La boyera antigua (edificio 4 en los planos) ya ha sufrido una reforma importante con el crecimiento de las paredes para ganar altura. [...] Sin embargo, quedan algunos elementos que hay que conservar: pared seca norte con canal de arenisca para la recogida de agua de lluvia, pared seca central, portal con arco en la fachada oeste y portal de comunicación entre la boyera y el pajar con un dintel grueso de arenisca. La propuesta elimina todos estos elementos y hay que hacer un replanteo para conseguir una afectación más ligera.

4. La nueva piscina se localiza cerca de la noria SMQ-E01 y el proyecto no lo identifica como tal pero emplea el lavadero como depósito regulador. Al respecto hay que señalar la necesidad de que el proyecto ejecutivo detalle el tratamiento y las intervenciones sobre estos elementos etnológicos que necesitan a corto plazo tareas de limpieza de vegetación y consolidación.

5. Respecto del patrimonio arqueológico hay que señalar que el poblado se localiza a una distancia de casi 400 m respecto de la casa objeto de obra, por lo que se debe descartar cualquier afectación sobre el bien y sobre su entorno de protección y no es necesaria la elaboración de su delimitación.

6. Los edificios 2 (Boyera-pajar / nave de alimentación) y 3 (establo y almacén) no presentan interés patrimonial.

7. Al tratarse de un proyecto básico, no se detallan materiales de las nuevas construcciones y sus acabados. Al respecto hay que señalar la necesidad de emplear materiales compatibles con el marés de las construcciones existentes como morteros de cal, madera, etc, y de aprovechar los elementos antiguos en buen estado (por ejemplo, tejas árabes o en su defecto tejas árabes envejecidas) para garantizar su conservación y su integración en el entorno.

8. La ampliación del camino de 3 m a 5 m y una longitud de 375 m, según el plano 2/13, afecta también el lugar de Son Marquet que tiene otro expediente de hotel rural, en el proyecto del que no se plantea. [...] Esta ampliación significa la demolición de una de las paredes secas que bordea el camino, intervención que no se puede considerar adecuada ya que en la actualidad un vehículo de gran tamaño puede pasar fácilmente por el camino. Para facilitar el cruce con vehículos en dirección contraria se puede construir algún apartadero ya que la longitud del camino permite esta solución menos agresiva con las paredes secas.

9. El aparcamiento de la valla sureste implica la demolición de dos paredes secas en sentido E-W que deben conservarse o siquiera afectar sólo con la apertura de portillos para facilitar el paso de los vehículos.

[...]

Conclusión

Por todo lo expuesto anteriormente recomiendo emitir las consideraciones expuestas en este informe."

- DG de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Sostenible de 8 de junio de 2020, informa favorablemente, sin nada que alegar desde el punto de vista agrario.

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, y se prevé que el proyecto pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, en concreto:

1. Características del proyecto: El proyecto consiste en la reforma y cambio de uso a hotel rural de las 4 edificaciones existentes, de la explotación agraria de Son Pere, al sur del municipio de Ciutadella de Menorca, con una superficie total de 5.054 m², para el alojamiento de 129 plazas turísticas, la ampliación del camino de acceso, la construcción de una nueva piscina y la creación de dos zonas de aparcamientos para 66 plazas.

Hay dudas en el cumplimiento de la normativa urbanística para superar los 1.500 m³ el volumen de edificabilidad de la antigua boyera (edificio 2) y la nave de alimentación (edificio 4).

No se ha podido comprobar el cumplimiento de la Disposición adicional segunda del Decreto 39/2015, de 22 de mayo, por la que la superficie resultante del establecimiento anterior a 1940 debe ser superior al 50% de la superficie total construida.

Se recogerán las aguas pluviales de las cubiertas y se reconducirán a la piscina.

El suministro de agua potable provendrá de un pozo existente, con un aljibe existente recuperado de 7,5 T como depósito regulador.

El tratamiento de las aguas grises se realizará mediante una estación depuradora de oxidación total de 50,6 hab-e. de capacidad (1,1 hab-e. por cama), y evacuación mediante un sistema de infiltración para zona verde.

El proyecto prevé la instalación de placas solares de agua caliente sanitaria que proporcionarán un 70% de las necesidades totales, estimadas en 4.550 l / día.

El suministro eléctrico provendrá de una estación transformadora existente, situada a unos 90 m al oeste de la fachada del edificio principal, que se conectará mediante una canalización enterrada en camino existente.

Se emplearán materiales locales y medidas de adecuación paisajística de las edificaciones, como por ejemplo, instalar cubiertas inclinadas con acabado de teja árabe, mantener las paredes secas, utilizar canalizaciones pluviales de teja árabe y plantar vegetación autóctona.

2. Ubicación del proyecto: El proyecto se ubica en la explotación agraria de Son Pere, en la parcela 10 del polígono 34 en suelo rústico catalogado como Área de Interés Agrario (AIA), al sur del municipio de Ciutadella de Menorca.

La finca de Son Pere linda al norte con el camino de Son Tarí Vell, al este con el camino de Son Vell, al oeste con las fincas de Son Aparets Vives y Son Aparets Torres y al sur con las fincas de Son Aparets Torres y Son Vell.

El proyecto no se ubica dentro ninguno de los espacios de relevancia ambiental definidos en la Ley 5/2005, de 26 de mayo LECO (ENP y RN2000) ni la LEN (Ley 1/91, de 30 de enero). Se localiza en el espacio Red Natura 2000, ZEPA ES0000443 de Ciudadela a 1 km al este, y la LIC ES0000240 Costa Sur de Ciutadella a unos 1,3 km al sur del proyecto.

Está afectado por el Área de Prevención de Riesgos (APRS) de contaminación de acuíferos y riesgo bajo de erosión y en zona de riesgo moderado de incendios.

El hotel rural se ubica en la Masa de Agua Subterránea (MAS) 1901M3 «Ciudadela» (mal estado cuantitativo y químico, con elevada concentración de cloruros y nitratos), calificado como "deterioro reversible". Presenta vulnerabilidad alta a la contaminación de acuíferos y es vulnerable a la contaminación de nitratos.

No afecta Hábitats de Importancia Comunitaria (HIC) ni a especies de fauna y flora protegidas o catalogadas, ni a ningún elemento clasificado como Bien de Interés Cultural (BIC).

El paisaje se caracteriza por un entorno rural agrario conformado por cultivos de secano y de pastos con un alto valor paisajístico.



3. Características del potencial impacto:

El proyecto tendrá un impacto directo en el empleo y eliminación de nuevo suelo de 3.879,5 m², de los que 2.666,65 m² corresponden a los dos aparcamientos, 840 m² en la ampliación del camino de acceso, 200 m² en la piscina, 144,85 m² al depósito regulador para el pozo existente y 28 m² en el sistema de depuración de aguas residuales y depósito.

El examen de alternativas y justificación de la solución adoptada del documento ambiental es insuficiente, por no plantear ninguna alternativa relacionada directamente con la reforma de las edificaciones en cuanto a plazas y espacios de alojamiento, alternativas de ubicación de la piscina y elementos auxiliares como el sistema de depuración de aguas residuales o el depósito de aguas depuradas.

La finca de Son Pere forma parte de una explotación agraria más ancha con actividad ganadera de 60 cabezas de vacuno de leche y 30 cabezas de vacuno de engorde, de acuerdo con la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera, la explotación ganadera constituye una actividad potencialmente contaminante de la atmósfera (APCA) de tipo C y con el código 10 04 01 02 (Vacuno de leche. Instalaciones con capacidad ≤50 cabezas y <500). Estas actividades del tipo C se inscribirán como APCA en el registro de la Dirección General de Energía y Cambio Climático.

El proyecto presenta riesgo de contaminación de acuíferos y tendrá un impacto negativo significativo sobre la masa subterránea para la extracción de agua del pozo existente durante el funcionamiento del hotel. El acuífero está en una situación de sobreexplotación y se encuentra calificada como deterioro reversible, con un mal estado cuantitativo y cualitativo.

El documento ambiental no ha justificado la suficiencia hídrica para garantizar las necesidades de consumo de agua del hotel rural, ni las autorizaciones necesarias para el cambio de uso de agrícola a turístico.

Es previsible impactos ambientales negativos significativos del proyecto por una deficiente depuración de las aguas residuales generadas, por estar diseñada la depuradora del proyecto para tratar 50,6 he cuando la capacidad máxima debería ser de 141,9 he para cubrir las necesidades máximas de alojamiento del hotel rural de 129 plazas.

Durante el funcionamiento del hotel rural es previsible un consumo elevado de energía eléctrica y el documento ambiental no ha justificado la disponibilidad de energía necesaria para cubrir la demanda energética del hotel rural. Tampoco ha previsto ningún sistema de energía renovable de autoconsumo para el suministro eléctrico ni de puntos de carga para vehículos eléctricos.

Se prevé una contaminación lumínica durante el funcionamiento del hotel rural que no ha sido evaluado por el documento ambiental ni ha justificado el cumplimiento de la Ley 3/2005, de 20 de abril, de protección del medio nocturno de las Islas Baleares y el Reglamento de protección del medio nocturno de Menorca que la desarrolla.

También se producirá un impacto ambiental originado por el tráfico de vehículos durante la fase de construcción y de funcionamiento, que no han sido evaluados en el documento ambiental.

El informe del servicio de Patrimonio Histórico del Consell Insular de Menorca de 8 de junio de 2020 destaca la afectación del proyecto sobre una serie de elementos patrimoniales identificados en la casa principal que deben conservarse (porche, horno de pan, sala exterior, cisterna, pavimento empedrado, paredes secas y canal de tejas) y las dos norias y lavaderos asociados. Además, considera inadecuada la ampliación del camino de acceso al hotel rural, que producirá la demolición de algunas paredes secas de la finca de Son Marquet.

El documento ambiental propone medidas para evitar o mitigar los impactos del proyecto para la ejecución y explotación del proyecto, sin tener en cuenta los impactos producidos por el consumo de agua potable y el consumo de energía eléctrica de origen no renovable.

Ni el documento ambiental ni el proyecto presentados incluyen el presupuesto de ejecución del proyecto. Será necesario su inclusión, a fin de revisar la aplicación del artículo 29 de la Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Islas Baleares, y en caso de que el proyecto supere la cuantía de un millón de euros, el promotor contratará una auditoría ambiental que acredite que se cumple el seguimiento de los efectos en el medio ambiente del proyecto. Asimismo, el presupuesto del proyecto incluirá las partidas para la aplicación de las medidas y el seguimiento ambiental.

El documento ambiental no ha evaluado el impacto directo e inducido sobre el consumo energético, la punta de demanda y las emisiones de gases de efecto invernadero, así como la vulnerabilidad ante el cambio climático.

El proyecto producirá impactos ambientales negativos significativos sobre el paisaje durante la fase de construcción y de funcionamiento del hotel rural, que se deberán evaluar de manera adecuada.



Conclusiones del informe de impacto ambiental

Primero: Sujetar a evaluación de impacto ambiental ordinaria el proyecto básico de reforma por cambio de uso a hotel rural por solicitud de declaración de interés general, finca Son Pere, pol. 10, parc. 34. T.M. Ciutadella de Menorca, dado que se prevé pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente de acuerdo con los criterios del anexo III de la Ley 21/2013.

Segundo: El promotor, en base al art. 35 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de 2020, de Evaluación Ambiental, elaborará el estudio de impacto ambiental, teniendo en cuenta el presente documento de alcance del estudio ambiental realizado por el órgano ambiental y teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas.

En el estudio de impacto ambiental se identificarán, describirán y evaluarán los posibles efectos significativos en el medio ambiente de la aplicación del proyecto, así como unas alternativas razonables.

El estudio de impacto ambiental contendrá como mínimo, la información contenida en el Anexo VI de la Ley 21/2013. Además, el EIA debe tener en cuenta los siguientes aspectos:

- Justificar el cumplimiento de la Disposición adicional segunda del Decreto 39/2015, de 22 de mayo, por la cual la superficie de las construcciones existentes destinadas a hotel rural sea superior al 50% de la superficie total construida y anteriores al 1 de enero de 1940.
- Proponer al menos dos alternativas viables del proyecto, que incluyan diferentes propuestas relacionadas con las plazas totales, la distribución de habitaciones en las edificaciones, ubicaciones de piscina y / o tamaño, el sistema de depuración de aguas residuales o el depósito de aguas depuradas y aparcamientos, además de la alternativa cero, y justificar de manera objetiva la de menor impacto.
- Dado que la finca de Son Pere forma parte de una explotación agraria más amplia con actividad ganadera de 60 cabezas de vacuno de leche y 30 cabezas de vacuno de cebo, de acuerdo con la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera, la explotación ganadera constituye una actividad potencialmente contaminante de la atmósfera (APCA) de tipo C y con el código 10 04 01 02 (Vacuno de leche. Instalaciones con capacidad ≤ 50 cabezas y < 500). Estas actividades del tipo C se inscribirán como APCA en el registro de la Dirección General de Energía y Cambio Climático.
- Durante la fase de funcionamiento del agroturismo se deberá minimizar la producción de ruidos evitando en particular la amplificación de sonidos con altavoces, o aparatos similares, de elevada potencia, de manera que el entorno rural del agroturismo se mantenga como zona de silencio.
- En caso de plantar vegetación, ésta deberá ser de autóctona, de bajo consumo de agua y similar a la del entorno.
- Los caminos y aparcamientos no se cubrirán de asfalto u hormigón y deben ser permeables.
- Durante la ejecución de las actuaciones de reforma, se tomarán las medidas preventivas establecidas en el Decreto 125/2007, de 5 de octubre, por el que se dictan normas sobre el uso del fuego y se regula el ejercicio de determinadas actividades susceptibles de incrementar el riesgo de incendio forestal en relación con la utilización de maquinaria.
- Se tiene que acreditar la suficiencia hídrica para el desarrollo de la actividad que proviene del pozo existente, para garantizar las necesidades de consumo de agua del hotel rural. Se detallará el caudal y volumen anual autorizado.
- El agua de pozo deberá disponer de autorización para el uso de agroturismo y deberá contar con autorización de la DG de Salud Pública y cumplir con los parámetros establecidos en la normativa de Salud Pública, concretamente 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.
- Justificar que la extracción de agua del pozo existente no provocará un perjuicio en la calidad ni la cantidad del acuífero mediante informe favorable del Servicio de Estudios y Planificación de la DG de Recursos Hídricos.
- Incluir medidas de ahorro y de optimización de agua potable, así como fuentes alternativas de recursos de agua y cuantificarlas, como por ejemplo, mediante la reutilización de las aguas pluviales y / o de las aguas depuradas.
- Para la reutilización de las aguas depuradas para riego, se cumplirán los requisitos establecidos en el artículo 8 y en el anexo II del Real Decreto 1620/2007, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas.
- Diseñar correctamente el sistema de depuración de las aguas residuales para el tratamiento de las aguas residuales máximas generadas para la totalidad de la capacidad de alojamiento del hotel rural, y considerar una cama equivalente a una plaza en la aplicación de la anexo 3 "Sistemas autónomos de depuración" de la normativa del Plan Hidrológico de las Islas Baleares.
- Calcular la demanda total de energía eléctrica máxima durante el funcionamiento del hotel rural, y justificar que el punto de conexión a la red eléctrica existente tendrá la capacidad suficiente para alcanzar la demanda eléctrica necesaria.
- Incluir sistemas de energías renovables para el suministro eléctrico del hotel rural que supongan al menos un 20% del suministro energético global.
- Se deberán reservar al menos 2 plazas de aparcamiento para uso exclusivo de vehículos libres de emisiones y habilitar al menos 2 puntos de recarga para vehículos eléctricos.
- Evaluar el impacto ambiental de la contaminación lumínica durante el funcionamiento del hotel rural y justificar que se cumplen los requisitos establecidos en la Ley 3/2005, de 20 de abril, de protección del medio nocturno de las Islas Baleares y el Reglamento de protección del medio nocturno de Menorca que la desarrolla.





- Se deben utilizar equipos de alumbrado interior y exterior eficientes y disponer de un sistema de control que permita ajustar el encendido a la ocupación real de la zona, así como un sistema de regulación que optimice el aprovechamiento de la luz natural. Además, el alumbrado debe respetar los criterios de Menorca en cuanto a destino Starlight.
- Se habilitarán zonas dentro de los terrenos que utilicen ventilación natural, sombra de vegetación y evapotranspiración para conseguir el confort térmico.
- Evaluar el impacto ambiental del tráfico de vehículos y maquinaria empleados en la construcción y reforma del hotel, así como del tráfico de vehículos durante la actividad turística del hotel rural.
- Considerar medidas preventivas y / o correctoras para minimizar o evitar los impactos producidos por el consumo de agua potable y el consumo de energía eléctrica de origen no renovable.
- Incluir el presupuesto de ejecución del proyecto, y en el caso de que el presupuesto del proyecto supere la cuantía de un millón de euros, el promotor está obligado a contratar una auditoría ambiental que acredite que se cumple el seguimiento de los efectos en el medio ambiente del proyecto. El presupuesto del proyecto incluirá las partidas para la aplicación de las medidas y el seguimiento ambiental.
- Incluir un anexo con el estudio sobre el impacto directo e inducido del proyecto sobre el consumo energético, la punta de demanda y las emisiones de gases de efecto invernadero, así como la vulnerabilidad ante el cambio climático.
- Incluir un anexo de incidencia paisajística completo con un análisis y valoración de la fragilidad visual y los efectos sobre el paisaje del proyecto, así como una evaluación de las cuencas visuales para cada una de las alternativas desde diferentes puntos de observación. También se propondrán medidas correctoras, en caso necesario, a fin de atenuar los efectos negativos de la ejecución y funcionamiento del proyecto sobre el paisaje.
- En cuanto a la piscina, los materiales, colores y acabados utilizados estarán integrados en el ambiente circundante, evitando las tonalidades de azul más propias de otros entornos y utilizando colores dentro de la gama de los verdes, ocre, grises o blancos.
- Tener en cuenta las consideraciones del informe del servicio de Patrimonio Histórico del Consell Insular de Menorca de 8 de junio de 2020 en relación a la conservación de los elementos patrimoniales identificados en la casa principal (porche, panadería, escalera exterior, cisterna, pavimento empedrado, paredes secas y canal de tejas), las dos norias y lavaderos asociados, así como evitar la ampliación del camino de acceso al hotel rural, que producirá la demolición de paredes secas del puesto de Son Marquet y proponer soluciones alternativas.
- Considerar el impacto ambiental sinérgico y acumulativo del proyecto de hotel rural en la finca de Son Marquet.

Se recomienda:

- Utilizar sistemas freecooling para aprovechar la capacidad de refrigeración del aire exterior para climatizar el edificio.
- La instalación de sistemas de captación del agua pluvial así como de un sistema de aprovechamiento de aguas grises.

Se recuerda que:

- El agua de consumo humano debe cumplir con la normativa de Salud Pública.
- Según el Plan Hidrológico de las Islas Baleares, se deberán instalar obligatoriamente grifos o grifos electrónicos en los que la apertura y cierre se haga mediante sensores de presencia u otros sistemas que permitan un ahorro equivalente de agua.
- En caso de que durante las obras se generen residuos con amianto, se deberá cumplir con lo establecido con el Real Decreto 396 /2006, de 31 de marzo, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud aplicables a los trabajos con riesgo de exposición al amianto y los residuos se entregarán a un gestor autorizado.

Las administraciones y entidades a consultar, previsiblemente afectadas por el proyecto serán:

- Consejería de Medio Ambiente y Territorio:
 - + DG de Espacios Naturales y Biodiversidad:
 - * Servicio de Protección de Especies
 - * Servicio de Gestión Forestal y Uso del Suelo
 - + DG Recursos Hídricos:
 - * Servicio de Aguas Subterráneas
 - * Servicio de Estudios y Planificación
- Consejería de Transición Energética y Sectores Productivos:
 - + DG Energía y Cambio Climático.
 - * Servicio Cambio Climático y Atmósfera
 - * Servicio de Energías Renovables y Eficiencia Energética
- Consejería de Agricultura, Pesca y Alimentación:
 - * Servicio de Reforma y Desarrollo Agrario
- Consejería de Salud y Consumo:
 - + DG de Salud Pública





- Consell Insular de Menorca:
 - + Direcció Insular de Ordenació Territorial
 - + Direcció Insular Ordenació Turística
 - + Direcció Insular de Medio Ambiente y Reserva de la Biosfera
 - + Direcció Insular de Cultura y Patrimonio
- Ayuntamiento de Ciutadella
- Entidades y asociaciones: GOB Menorca

Tercero.- Esta resolución actúa como documento de alcance tal y como prevé el art. 34.1.a de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental y se publicará 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 evaluación ambiental.

Cuarto.- El informe de impacto ambiental no es objeto de recurso, sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en la vía administrativa o judicial ante el acto de autorización del 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, de gestión o territoriales de las administraciones competentes y de las autorizaciones o informes necesarios para la aprobación.

Palma, 1 de julio de 2020

El presidente de la CMAIB

Antoni Alorda Vilarrubias

