

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y TERRITORIO

91848

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 reforma y ampliación de vivienda unifamiliar aislada y su conversión en hotel rural en la finca de Son Salvador, polígono 2, parcela 86, TM Ciutadella (208a/2019)

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 11 de marzo de 2021, 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 n.º 26 de 27 de febrero de 2018),

RESUELVO FORMULAR

El informe de impacto ambiental sobre el proyecto de reforma y ampliación de vivienda unifamiliar aislada y su conversión en hotel rural en la finca de Son Salvador, polígono 2, parcela 86 (TM Ciutadella), en los términos siguientes:

1. Determinación de sujeción a evaluación ambiental y tramitación

Según se establece en la letra a) del punto 2 del artículo 7 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 la 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, por instalación hotelera se entiende «los alojamientos turísticos habilitados para el público».

Por otro lado, de acuerdo con la letra a) del punto 2 del artículo 14 de la Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Islas Baleares, tienen que 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 hotel rural proyectado se incluye en su punto 6 del grupo 7 (otros proyectos):

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

Por lo tanto, el proyecto se tiene que tramitar como una Evaluación de Impacto Ambiental Simplificada y debe seguir 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 tienen que 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.

2. Descripción y ubicación del proyecto

1. El Proyecto básico de reforma y legalización de construcciones existentes con cambio de uso a hotel rural redactado por los arquitectos Vicente Sauquillo i Borràs y Fèlix Lahoz i Colomer y firmado en fecha 12 de julio de 2019 se ubica en la finca Son Salvador, la cual se encuentra en la parcela 86 del polígono 2 del término municipal de Ciutadella. Esta parcela, a la que se accede por el Camino de Son Salomó, tiene una superficie de 130.590 m².

El proyecto incluye las actuaciones necesarias para la implantación de la actividad complementaria de hotel rural en la finca Son Salvador, con 12 habitaciones y 28 plazas turísticas, que implican la reforma, rehabilitación, cambio de uso y ampliación de parte de las construcciones existentes. Es necesario legalizar una parte de la edificación principal que se construyó sin disponer de la preceptiva licencia municipal.

2. Las actuaciones previstas en los proyectos son las siguientes:

a) Edificio principal. Se reformará, legalizará y ampliará esta edificación. De los 558,30 m² que ocupa actualmente esta edificación, se tienen que legalizar 202,32 m², de los cuales 116,16 m² corresponden a la casa del payés y 86,16 m² al resto del edificio principal. En la planta baja habrá la vivienda del propietario del hotel rural, el hall y recepción, la cocina, el trastero, un punto de venta de



producto propio situado en la antigua quesería, una sala polivalente y escalera de acceso a la primera planta. En la planta primera habrá seis habitaciones para el hotel rural con terraza independiente, zona de comedor con terraza, sala polivalente y lavabo adaptado.

b) Boyera. Se hará un cambio de uso de este edificio, el cual se encuentra en el suroeste de la edificación principal. De acuerdo con el informe del Ayuntamiento de Ciutadella se prevé el derribo de parte de este edificio. En este edificio habrá seis unidades de alojamiento. Cada unidad de alojamiento tendrá una terraza independiente. La superficie construida será de 176,43 m².

c) Piscina. Se ampliará la zona destinada a baño de la piscina existente, la cual tiene una superficie de 41 m². De acuerdo con el informe del Ayuntamiento de Ciutadella, se prevé la construcción de una nueva piscina de 65 m² de lámina de agua.

3. La potencia eléctrica demandada para la actividad será de 58,99 kW. Actualmente, la finca dispone de suministro de energía eléctrica de la red de distribución. Sin embargo, el 57% del consumo eléctrico se cubrirá a partir de una instalación fotovoltaica. Así, se prevé la instalación de placas solares fotovoltaicas al este del edificio principal para autoconsumo. Se instalarán 30 módulos con una potencia nominal de 330 Wp.

4. En cuanto al tratamiento del agua residual, se instalará una depuradora de oxidación total con una capacidad de 5.250 l/día.

5. El presupuesto de ejecución material del proyecto es de 415.615,20 euros.

6. Actualmente, en la finca se cultiva forraje para el aprovechamiento del rebaño. El proyecto plantea diversificar la actividad principal agraria con las actuaciones siguientes:

- Nuevos cultivos de hortalizas en huerto ecológico.
- Refugio para animales de granja de diferentes especies, ocupando una pequeña parte de la finca.
- Talleres y catas para dar a conocer los productos locales como son el vino, la cerveza artesana, el pan, etc.
- Cría de caracoles.
- Guardería canina y servicios veterinarios.
- Terapia asistida con animales.
- Pupilaje de caballos.

7. En cuanto al suministro de agua, el hotel rural se abastecerá del pozo de la finca con código A_S_14657_Vigente-A_S_14657. Se prevé también instalar una planta potabilizadora.

8. Se prevé una red de recogida de aguas pluviales. El agua pluvial se dirigirá a los diferentes aljibes de la finca.

9. Se dispondrá de un sistema de producción de ACS mediante paneles solares térmicos, apoyado mediante una caldera de pellet. La instalación constará de 10 captadores de 2,00 m² de área útil y un acumulador de 250 l. Habrá también un segundo acumulador de 250 l donde se aplicará calor a través de la caldera en caso necesario.

3. Evaluación de los efectos previsibles

Según el documento ambiental, durante las obras se producirán los impactos negativos siguientes: incremento del ruido; afectación a la calidad del aire; efectos sobre la edafología y geomorfología; efectos sobre la hidrogeología; riesgo de incendio; efectos sobre la vegetación natural y la fauna; impactos sobre el paisaje intrínseco; molestias a la población y afectación al viario rural. Se prevé que los impactos generados durante la fase de ejecución sean temporales, reversibles, recuperables y compatibles, excepto el impacto sobre la hidrogeología y el riesgo de incendio que se consideran moderados. Entre los impactos positivos que se producirán durante la fase de ejecución se encuentran los efectos sobre la economía y la dotación de servicios.

En cuanto a la fase de explotación se producirán los impactos negativos siguientes: efectos sobre el agua subterránea, afectación a la calidad del aire y riesgo de incendio. Entre los impactos positivos, se pueden destacar los efectos sobre la calidad de vida (incremento de ocupación y diversificación de la oferta turística) y sobre la dotación de servicios.

Se tiene que tener en cuenta que no se han descrito las actividades propuestas para diversificar la actividad agraria principal (nuevos cultivos, refugio para animales de granja, talleres y catas, cría de caracoles, guardería canina y servicios veterinarios, terapia asistida con animales y pupilaje de caballos) ni se han evaluado los posibles impactos sobre el medio ambiente.

Por otro lado, se prevé que el hotel rural se abastezca del pozo de la finca con código A_S_14657_Vigente-A_S_14657, del que se ha solicitado su legalización al Servicio de Aguas Subterráneas. Considerando el mal estado cuantitativo de la masa de agua subterránea 1901M3 «Ciutadella» y de acuerdo con el artículo 129 del PHIB, solo se podría autorizar el uso del pozo para los usos vinculados a la explotación agraria preferente.



Por lo tanto, el agua del pozo de la finca no se podría utilizar para el hotel rural, las piscinas ni para algunas de las actividades propuestas para diversificar la actividad agraria principal como son la guardería canina, los servicios veterinarios, el refugio de animales y los talleres y catas. Será necesario, pues, plantear una alternativa para el suministro de agua para todas estas actividades, las cuales tienen un alto consumo de agua. En este sentido, según la memoria del Plan de Intervención en Ámbitos Turísticos de Mallorca (PIAT), el cual puede servir de referencia a pesar de que no sea de aplicación al ámbito territorial del proyecto, un turista consume casi el doble de agua que el habitante urbano o cuatro veces la que se consume por persona en zonas rurales. Se tiene que tener en cuenta que, a pesar de que estos altos consumos de agua no se darán durante todo el año dado el carácter estacional del turismo, el agua es un recurso limitado y, como tal, hay que racionalizar su uso y, principalmente, en zonas donde las masas de agua presentan un mal estado cuantitativo. Así, en el documento ambiental se prevé la recogida del agua pluvial y la implantación de tecnología que maximice la eficiencia en el consumo y, además, se contempla la recogida de aguas grises para su uso en jardinería. Si bien estas medidas se consideran adecuadas, se tendrían que incorporar más medidas para disminuir el consumo de agua considerando los elevados consumos de agua de las actividades agroturísticas. Algunas de estas medidas se tendrían que aplicar a las piscinas, las cuales tienen unas pérdidas de agua por evaporación y retrolavado de los filtros considerables.

En general, el cálculo de la huella de carbono de un establecimiento hotelero muestra que las principales actividades emisoras de gases de efecto invernadero son las siguientes: el desplazamiento de vehículos, el consumo de combustibles fósiles, las fugas de los equipos de climatización y/o refrigeración y el consumo eléctrico. Se tiene que tener en cuenta que, según el PIAT, el consumo de energía estimado de los turistas es muy superior al de los residentes (entre 3,1 y 4,9 veces mayor). Por lo tanto, es importante establecer medidas para reducir la huella de carbono derivada de este alto consumo energético. En el documento ambiental se prevé una instalación solar fotovoltaica para autoconsumo formada por 30 módulos fotovoltaicos de 330 Wp de potencia nominal (dato que se tendría que revisar) para cubrir el 57% del consumo eléctrico previsto. En el documento ambiental se proponen también otras medidas que permitirán disminuir la huella de carbono como son la utilización de lámparas de bajo consumo tipo LED; la instalación de sensores de presencia y/o interruptores temporales; la utilización de electrodomésticos de bajo consumo y la utilización de fuentes térmicas de bombas de frío-calor de alto rendimiento. Además de estas medidas, se tendrían que aplicar otras como son aprovechar al máximo la luz natural, la instalación de puntos de recarga para vehículos eléctricos, regular la temperatura de climatización o la habilitación de zonas dentro de los terrenos que utilicen ventilación natural, sombra de vegetación y evapotranspiración para conseguir el confort térmico.

4. 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 y personas interesadas por la realización del proyecto:

- Servicio de Estudios y Planificación de la Dirección General de Recursos Hídricos.
- Servicio de Aguas Superficiales de la Dirección General de Recursos Hídricos.
- Servicio de Aguas Subterráneas de la Dirección General de Recursos Hídricos.
- Consejería de Modelo Económico, Turismo y Trabajo, Dirección General de Turismo.
- Consejería de Agricultura, Pesca y Alimentación, Dirección General de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural, Servicio de Reforma y Desarrollo Agrario.
- Ayuntamiento de Ciutadella.
- Consell Insular de Menorca, Departamento de Economía y Territorio, Dirección Insular de Ordenación Turística.
- Consell Insular de Menorca, Dirección Insular de Patrimonio.
- GOB Menorca.

A día de hoy dentro del expediente constan el informe del Servicio de Patrimonio Histórico del Consell Insular de Menorca, del Servicio de Reforma y desarrollo agrario, del Servicio de Cambio Climático y Atmósfera, del Servicio de Gestión del Dominio Público Hidráulico, del Servicio de Estudios y Planificación, del Ayuntamiento de Ciutadella y del Servicio de Aguas Subterráneas.

En fecha 30 de diciembre de 2019 tiene entrada el informe técnico en relación a la consulta y petición de informe sobre el proyecto del Servicio de Patrimonio Histórico del Consell Insular de Menorca, con número de entrada en el registro del Servicio de Asesoramiento Ambiental 1778. Se informó lo siguiente:

[...]

2. Los inmuebles objeto de reforma (casa y boyera) no presentan interés de patrimonio histórico.

3. En el entorno inmediato sí hay elementos integrantes del patrimonio etnológico: noria con estanque que consta en el inventario mencionado junto con el pozo y sus estanques, pozo en el norte de la finca y barracas para animales que el proyecto no contempla. Estos elementos se encuentran en diferentes estados de conservación, algunos muy deteriorados. Sin embargo, se pueden realizar actuaciones de mejora y/o restauración para garantizar la conservación.



4. [...] En cuanto al suministro de agua la memoria menciona que se realiza desde dos pozos existentes, uno de ellos una noria. Esta es la que consta en el inventario de la UAB. Hay también una recogida de pluviales que se dirige a diferentes cisternas.

[...]

6. El proyecto no afecta a bienes del patrimonio histórico excepto la noria y su estanque así como el pozo y sus estanques de al lado de las casas, puesto que la instalación de agua aprovecha estos elementos. Se trata de elementos del patrimonio etnológico que tienen que ser tratados adecuadamente para no provocar más daños que los del paso del tiempo. Algunas propuestas son: retirar la caseta de encima de la mota y otros elementos que dañan los rasgos tipológicos de los bienes, mantener los elementos originales de los estanques que se han conservado, emplear materiales compatibles con el marés (mortero de cal, madera), recuperar los elementos metálicos en su lugar original, consolidar las barracas para los animales, etc.

7. Para actuar con criterio sobre estos elementos hay que contar con el asesoramiento de un historiador/arqueólogo que señale las pautas a seguir.

En fecha 15 de enero de 2020 tiene entrada el informe técnico en relación a la consulta y petición de informe sobre el proyecto del Servicio de Reforma y desarrollo agrario, con número de entrada en el registro del Servicio de Asesoramiento Ambiental 34. Se informó que no se observaba ninguna incidencia sobre la actividad agraria que se pudiera desarrollar.

En fecha 12 de febrero de 2020 tiene entrada el informe técnico en relación a la consulta y petición de informe sobre el proyecto del Servicio de Cambio Climático y Atmósfera, con número de entrada en el registro del Servicio de Asesoramiento Ambiental 206. Se concluyó lo siguiente:

1. Se tendrá que evaluar si la explotación ganadera o agrícola puede estar clasificada como Actividad Potencialmente Contaminadora de la Atmósfera tipo A, B o C, según el Real Decreto 100/2011. En caso de que sea así se tendrá que someter a régimen de notificación o autorización con la Dirección General de Energía y Cambio Climático.

2. En la fase de obras se tendrán que tener en cuenta buenas prácticas para minimizar la contaminación atmosférica:

http://www.caib.es/sites/atmosfera/ca/d/guia_pel_control_de_les_emissions_de_pols_de_la_construccio_i_demolicio-30632/

3. La rehabilitación tiene que dar como resultado, de acuerdo con la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética, edificios de consumo casi nulo. Dentro de todas las posibilidades de generación de energía no se ha tenido en cuenta la energía eólica ni tampoco la acumulación de energía eléctrica para poder hacer un uso inteligente de la misma, se podría sondear la incorporación de estos dos aspectos.

Por eso se tendría que considerar también dotar de alumbrado interior y exterior de bajo consumo. Además, el alumbrado tendría que respetar los criterios de Menorca en cuanto a destino Starlight.

Habilitar zonas dentro de los terrenos que utilicen ventilación natural, sombra de vegetación y evapotranspiración para conseguir el confort térmico.

Teniendo en cuenta que los próximos años el 100% de los vehículos de alquiler tendrán que ser eléctricos se tendrían que instalar puntos de carga.

Se podría considerar aportar a los clientes vehículos alternativos para sus desplazamientos (bicicletas...).

Considerando el posible incumplimiento del requisito de antigüedad de las edificaciones donde se llevará a cabo la actividad de hotel rural establecido en el punto 1 del artículo 44 de la Ley 8/2012, en fecha 3 de abril de 2020 tiene salida el oficio del presidente de la CMAIB de fecha 19 de marzo de 2020 según el cual se requiere informe al órgano sustantivo por la posible inviabilidad jurídica del proyecto de acuerdo con el punto 5 del artículo 18 de la Ley 12/2016 (RS CMAT-GOIB 2805). Según establece también el artículo el punto 5 del artículo 18 de la Ley 12/2016:

El requerimiento de informe suspende el plazo para la formulación del informe ambiental o la declaración de impacto ambiental desde la fecha de recepción de la solicitud. Si transcurrido un mes, el órgano sustantivo no ha informado con relación al incumplimiento mencionado se continuará la tramitación ambiental sin perjuicio de advertir de esta circunstancia en el informe o en la declaración de impacto ambiental correspondiente.

Por lo tanto, dado que el órgano sustantivo no ha emitido ningún informe en relación con la posible inviabilidad jurídica, se considera adecuado seguir con la tramitación ambiental.





En fecha 20 de octubre de 2020 tiene entrada el informe técnico en relación a la consulta y petición de informe sobre el proyecto del Servicio de Estudios y Planificación, con número de entrada en el registro del Servicio de Asesoramiento Ambiental 1191. Se concluyó lo siguiente:

- a. El sistema autónomo de depuración tiene que cumplir con los requisitos del PHIB que se han expuesto en el apartado anterior.
- b. El sistema de evacuación final del efluente necesita informe favorable de la DGRH.

En fecha 8 de febrero de 2021 tiene entrada el informe técnico en relación a la consulta y petición de informe sobre el proyecto del Servicio de Gestión del Dominio Público Hidráulico, con número de entrada en el registro del Servicio de Asesoramiento Ambiental 148. Se informó favorablemente el proyecto.

En fecha 8 de marzo de 2021 tiene entrada el informe técnico en relación a la consulta y petición de informe sobre el proyecto del Ayuntamiento de Ciutadella, con número de entrada en el registro del Servicio de Asesoramiento Ambiental 318. En el informe se hacen, entre otras, las consideraciones siguientes:

- No se justifica que los edificios cumplan con los requisitos del artículo 104.1 del Decreto 20/2015, de 17 de abril, de principios generales y directrices de coordinación en materia turística; de regulación de órganos asesores, de coordinación y de cooperación del Gobierno de las Islas Baleares, y de regulación y clasificación de las empresas y de los establecimientos turísticos, dictado en desarrollo de la Ley 8/2012, de 19 de julio, de turismo de las Islas Baleares.
- No se acredita la legalidad del porche cubierto ni de la barbacoa cubierta.
- El volumen de la edificación principal excede el volumen máximo permitido de 1.500 m³.
- No se justifica el volumen inicial ni el final de la boyera.
- El proyecto no delimita gráficamente los volúmenes legales y que fueron construidos antes de 1956.
- Se tiene que grafiar el trazado de todas las redes (agua potable, electricidad y saneamiento) que discurran por el interior de la finca. El trazado de las redes (agua potable, electricidad y saneamiento) solo podrán ir por caminos existentes.
- La explicación de cuál es o será la actividad agraria sobre la que se sustentará la actividad complementaria de hotel rural es confusa. Se mencionan una serie larga de actividades concretas, algunas de las cuales se pone en entredicho que sean realmente agrarias y realmente no se sabe si son una mera declaración de intenciones o forman parte de las actividades que la promotora quiere que se declaren de interés general. Entre las actividades que no parecen agrarias se encuentran un refugio para animales de granja, talleres y catas para dar a conocer las materias primas y productos locales, una guardería canina y servicios veterinarios. La actividad de talleres y catas tendría un claro carácter comercial y turístico, quedando prohibida en suelo rústico, puesto que no tiene como base los productos elaborados en la propia finca.

El pasado 12 de marzo tuvo entrada el informe del Servicio de Aguas Subterráneas (n.º identificador VALIB 4488). Se concluyó lo siguiente:

En el Censo de Aguas Subterráneas y Catálogo de aguas privadas, no consta ningún expediente de aprovechamiento de aguas subterráneas para el abastecimiento de agua para consumo humano del «proyecto de reforma y ampliación vivienda unifamiliar aislada y su conversión en hotel rural en la finca de Son Salvador, con número de expediente 208a/2019), en la ubicación que nos ocupa, no se pueden otorgar nuevas autorizaciones ni concesiones de Dominio Público Hidráulico ni modificar ninguno existente, para los usos de consumo humano para hotel rural, usos guardería canina, servicios veterinarios, refugio de animales, etc.

En cuanto a la explotación agraria prioritaria (con número RIA 8765), llevada a cabo en la misma parcela, es posible la autorización de hasta 10.000 m³/año (artículo 129.4 PHIB RD 51/2019). Actualmente se encuentra en tramitación la solicitud de legalización de sondeo A_S_14657, pero no se encuentra concluida.

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 evaluación ambiental, 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 implantación de la actividad complementaria de hotel rural en la finca Son Salvador, con 12 habitaciones y 28 plazas turísticas, que implican la reforma, rehabilitación, cambio de uso y ampliación de parte de las construcciones existentes. Es necesario legalizar una parte de la edificación principal. No se justifica el cumplimiento del punto 1 del artículo 104 del Decreto 20/2015, de 17 de abril, de principios generales y directrices de coordinación en materia turística; de regulación de órganos asesores, de coordinación y de cooperación del Gobierno de las Islas Baleares, y de regulación y clasificación de las empresas y de los establecimientos turísticos, dictado en desarrollo de la Ley 8/2012, de 19 de julio, de turismo de las Islas Baleares.

Se proponen también, sin especificar detalles, toda una serie de actividades para diversificar la actividad principal agraria.

2. Ubicación del proyecto: el hotel rural proyectado se encuentra en la parcela 86 del polígono 2 del TM de Ciutadella. Según el Plan Territorial de Menorca, el proyecto se encuentra en suelo rústico general. El proyecto no afecta a ningún espacio de relevancia ambiental, no



forma parte de Red Natura 2000 y no se encuentra ningún hábitat de interés comunitario. El proyecto no se encuentra en ninguna Zona de Alto Riesgo de Incendio (ZAR) ni en ninguna zona con riesgo de deslizamiento ni de contaminación de acuíferos.

A pesar de que según la Norma Territorial Transitoria, en el norte del edificio principal hay una zona con riesgo de inundación, en el informe del Servicio de Gestión del Dominio Público Hidráulico se indica que «De acuerdo con los datos de la capa de «Zonas susceptibles de sufrir inundaciones de manera natural», obtenidas del trabajo de Bernadí Gelabert, contenidas en el IDEIB, el proyecto no se encuentra en una zona potencialmente inundable».

El área afectada por el proyecto se encuentra en una zona con riesgo de erosión bajo.

En cuanto a la protección de las aguas subterráneas, el proyecto se encuentra en la Masa de Agua Subterránea (MAS) 1901M3 «Ciutadella», la cual se encuentra en mal estado cuantitativo. La vulnerabilidad a la contaminación del acuífero es moderada y se encuentra fuera del perímetro de restricciones de los pozos de abastecimiento urbano. En la finca se encuentra el pozo A_S_14657_Vigente-A_S_14657, con uso de regadío.

De acuerdo con el informe del Servicio de Gestión del Dominio Público Hidráulico, a pesar de que la zona del proyecto no se encuentra deslindada según lo que establece la sección II «Apeo y Deslinde» del capítulo I, título III del RDPH, hay indicios de que el ámbito de las obras a realizar se puede encontrar afectado por la zona de policía de torrentes considerando los datos de la Red Hidrográfica Provisional disponible en el Visor IDEIB.

Según la cuadrícula 1x1 con código 6291 del Bioatlas del visor IDEIB en el área afectada por el proyecto o en su entorno se podrían encontrar las especies catalogadas siguientes:

Taxon (Especie)	Nombre común (Especie)	Catalogado	Amenazado
Bubulcus ibis	Garza ganadera	Sí	No
Bufotes balearicus	Sapo balear	Sí	No
Hyla meridionalis	Ranita meridional	Sí	No
Testudo hermanni	Tortuga mediterránea	Sí	No

En cuanto al paisaje, toda la parcela se encuentra en la Unidad de Paisaje 12 (Rururbano de Ciutadella). La diversidad paisajística de la zona es alta. De acuerdo con el estudio de incidencia paisajística, se considera que las actuaciones proyectadas no afectarán el paisaje de manera significativa.

En relación con el patrimonio y de acuerdo con el informe del Servicio de Patrimonio Histórico del Consell Insular de Menorca, en el entorno del proyecto hay elementos integrantes del patrimonio etnológico: noria con estanque junto con el pozo y sus estanques, pozo en el norte de la finca y barracas para animales construidas con la técnica de la piedra en seco, declarada BIC inmaterial en 2017 por el CIM.

3. Características del potencial impacto: además de los impactos previstos en el documento ambiental para la actividad complementaria de hotel rural, se tendrían que tener en cuenta los impactos derivados de las actividades propuestas para diversificar la actividad agraria principal. Algunas de estas actividades propuestas no se corresponden propiamente con una actividad agrícola-ganadera.

Se tienen que destacar los altos consumos de agua y energía asociados al hotel rural. Dado que el agua y la energía son recursos limitados en Menorca, es esencial racionalizar su consumo. Por lo tanto, es necesario incluir más medidas para minimizar el consumo de agua y energía.

Considerando el mal estado cuantitativo de la masa de agua subterránea 1901M3 «Ciutadella» y de acuerdo con el artículo 129 del PHIB, solo se podría autorizar el uso del pozo de la finca para los usos vinculados a la explotación agraria preferente. Así, hay que plantear una alternativa para el suministro de agua para la actividad de hotel rural, la piscina, la guardería canina, los servicios veterinarios, el refugio de animales y los talleres y catas. Se tienen que valorar también los posibles impactos de la alternativa de suministro de agua.

Conclusiones del informe de impacto ambiental

Primero: sujetar a evaluación de impacto ambiental ordinaria el Proyecto de reforma y ampliación de vivienda unifamiliar aislada y su conversión en hotel rural en la finca de Son Salvador, polígono 2, parcela 86 (TM Ciutadella), dado que se prevé que pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente de acuerdo con los criterios del anexo III de la Ley 21/2013 y su modificación.

El estudio de impacto ambiental (EIA) tendrá que incluir como mínimo lo que establece el artículo 35 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, en los términos desarrollados en el anexo VI, ambos modificados por la Ley estatal 9/2018.

Además, de acuerdo con el art. 21.2 del Decreto Legislativo 1/2020, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Islas Baleares, el EIA tiene que incluir un anexo de incidencia paisajística que identifique el paisaje afectado por



el proyecto, los efectos de su desarrollo y, si procede, las medidas protectoras, correctoras o compensatorias, así como un anexo consistente en un estudio sobre el impacto directo e inducido sobre el consumo energético, la punta de demanda y las emisiones de gases invernadero, y también la vulnerabilidad ante el cambio climático. En el EIA se tendrán que incluir también los aspectos mencionados en el presente informe y los indicados en los informes recibidos de las administraciones afectadas. Toda la documentación tendrá que ir firmada por la persona redactora y colaboradores. En el EIA se tendrán que tener en cuenta también las consideraciones siguientes:

1. En cuanto a las actividades propuestas para diversificar la actividad agraria principal:
 - a) Se tienen que describir estas actividades y se tiene que indicar la zona de la finca donde se ubicarán.
 - b) Se tienen que valorar los impactos ambientales asociados a estas actividades.
2. Se tiene que regularizar la situación administrativa del pozo existente. En caso de que no se pueda regularizar para las actividades no vinculadas a la explotación agraria preferente, se tiene que plantear una alternativa para el suministro de agua para estas actividades y se tienen que valorar también sus posibles impactos.
3. En cuanto a la instalación fotovoltaica prevista:
 - a) Se tienen que revisar los cálculos sobre el número de módulos fotovoltaicos necesarios para cubrir el 57% del consumo eléctrico.
 - b) Se tendrá que poner en marcha antes de la apertura del hotel rural.
 - c) Se tiene que priorizar el uso de terrenos de baja productividad agrícola para la instalación de los módulos fotovoltaicos de acuerdo con el punto 1 del artículo 118 de la Ley 3/2019, de 31 de enero, agraria de las Islas Baleares.
 - d) Para minimizar el impacto visual, tendrá que haber una barrera vegetal alrededor de la instalación fotovoltaica con vegetación autóctona de la zona.
4. En cuanto al aparcamiento previsto:
 - a) Se tienen que evaluar los impactos ambientales.
 - b) Se tienen que aplicar las medidas siguientes:
 - Para asegurar la sombra, la zona de aparcamientos tiene que disponer, como mínimo, de 1 árbol por cada 2 plazas.
 - Las superficies destinadas a aparcamientos y caminos de acceso no se pueden pavimentar con asfalto, cemento, hormigón ni ninguna otra técnica similar que implique el sellado y la impermeabilización del firme.
5. El sistema autónomo de depuración y el efluente generado se tendrán que adaptar a lo establecido en el artículo 80 del Plan Hidrológico de las Islas Baleares vigente (Real Decreto 51/2019). Además, el sistema de depuración tendrá que disponer de un pretratamiento para la eliminación de aceites y grasas.
6. En cuanto a las piscinas:
 - a) Se dará cumplimiento al artículo 178 del PGOU de Ciutadella en relación con la superficie de lámina de agua de la piscina y al artículo 28 de la Norma Territorial Transitoria según el cual solo se permite una piscina por vivienda en suelo rústico y no se pueden generar desmontes ni terraplenes de más de 1,50 metros.
 - b) Los materiales, colores y acabados utilizados tienen que estar integrados en el ambiente circundante. Se tienen que evitar las tonalidades de azul más propias de entornos litorales y se tienen que utilizar preferentemente colores dentro de la gama de los verdes, ocres o grises.
 - c) Se tiene que instalar un circuito separado de recogida para la futura reutilización de aguas grises condicionadas y tratadas, incluidas las de vaciado de piscinas y retrolavado de filtros, para los inodoros y para las instalaciones de riego siempre que se puedan cumplir los requisitos sanitarios correspondientes.
 - d) Para disminuir las pérdidas de agua por evaporación, se tendría que utilizar un cobertor para la piscina, principalmente después de la temporada de baño.
 - e) Se tienen que incorporar mecanismos de tratamiento del agua que minimicen la necesidad de vaciar la piscina y, si se tiene que vaciar, se tiene que aprovechar para regar las zonas ajardinadas o para limpiar espacios exteriores.
7. Además de las medidas indicadas en el documento ambiental, se tienen que adoptar más medidas para minimizar el consumo de energía:
 - a) Se tiene que aprovechar al máximo la luz natural (uso de sensores de luz, colores claros en las habitaciones, etc.).
 - b) Se tienen que habilitar zonas dentro de los terrenos que utilicen ventilación natural, sombra de vegetación y evapotranspiración para conseguir el confort térmico.
 - c) Se tienen que instalar reductores del caudal de agua en grifos y duchas para reducir el consumo de agua caliente.
 - d) Se tienen que instalar puntos de recarga para vehículos eléctricos.
 - e) Se tienen que utilizar equipos de alumbrado interior y exterior eficientes y disponer de un sistema de control que permita ajustar el encendido en la ocupación real de la zona, así como un sistema de regulación que optimice el aprovechamiento de la luz natural.



Además, el alumbrado tiene que respetar los criterios de Menorca en cuanto a destino Starlight.

f) Se recomienda:

- Aportar a los clientes vehículos alternativos como pueden ser las bicicletas para sus desplazamientos.
- El uso de sistemas freecooling y de recuperación de energía, si no fuera obligatorio, para aprovechar la capacidad de refrigeración del aire exterior para climatizar el edificio.

8. Se tiene que grafiar el trazado de todas las redes (agua potable, electricidad y saneamiento) que discurren por el interior de la finca. El trazado de las redes (agua potable, electricidad y saneamiento) solo podrá ir por caminos existentes. Las redes de agua potable y aguas pluviales tendrán que ser independientes.

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

- Documento técnico del proyecto
- El estudio de impacto ambiental

De acuerdo con el artículo 36 de la Ley 21/2013 el órgano sustantivo someterá el proyecto y el estudio de impacto ambiental a información pública durante un plazo no inferior a treinta días, mediante la publicación en el BOIB y si procede en su sede electrónica. En el anuncio del inicio de la información pública, el órgano sustantivo, incluirá un resumen del procedimiento de autorización del proyecto con la información mínima que señala el art. 36.2 de la Ley 21/2013.

Además, tal como se prevé en el artículo 37 de la Ley 21/2013, simultáneamente al trámite de información pública, el órgano sustantivo consultará a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas. Se considera que se tienen que realizar las consultas siguientes:

- Servicio de Estudios y Planificación de la Dirección General de Recursos Hídricos.
- Servicio de Aguas Superficiales de la Dirección General de Recursos Hídricos.
- Servicio de Aguas Subterráneas de la Dirección General de Recursos Hídricos.
- Consejería de Modelo Económico, Turismo y Trabajo, Dirección General de Turismo.
- Consejería de Agricultura, Pesca y Alimentación, Dirección General de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural, Servicio de Reforma y Desarrollo Agrario.
- Ayuntamiento de Ciutadella.
- Consell Insular de Menorca, Departamento de Economía y Territorio, Dirección Insular de Ordenación Turística.
- Consell Insular de Menorca, Dirección Insular de Patrimonio.
- GOB Menorca.

Se recuerda que:

- Considerando la posible inviabilidad jurídica del proyecto, se tiene que justificar el cumplimiento del artículo 44.1 a) de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Islas Baleares, así como dar respuesta a las cuestiones que se plantean en el informe del Ayuntamiento de Ciutadella que pueden afectar a la viabilidad del proyecto.
- Se tiene que cumplir con lo establecido en el artículo 104.1 del Decreto 20/2015, de 17 de abril, de principios generales y directrices de coordinación en materia turística; de regulación de órganos asesores, de coordinación y de cooperación del Gobierno de las Islas Baleares, y de regulación y clasificación de las empresas y de los establecimientos turísticos, dictado en desarrollo de la Ley 8/2012, de 19 de julio, de turismo de las Islas Baleares.
- El agua de consumo humano tiene que cumplir con la normativa de Salud Pública.
- Según lo establecido en su punto 1 del artículo 61 del PHIB, se tienen que instalar grifos electrónicos en los cuales la apertura y cierre se haga mediante sensores de presencia u otros sistemas que permitan un ahorro equivalente de agua.
- En cuanto a la gestión del agua pluvial, se tiene que cumplir lo establecido en el artículo 60.3 del PHIB 2019.
- Se tiene que evaluar si la explotación ganadera o agrícola puede estar clasificada como Actividad Potencialmente Contaminadora de la Atmósfera tipo A, B o C, según el Real Decreto 100/2011. En caso de que sea así se tendrá que someter a régimen de notificación o autorización con la Dirección General de Energía y Cambio Climático.

Este informe servirá como documento de alcance del estudio de impacto ambiental.

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 que dispone el artículo 47.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. Además, se dará cuenta al Pleno de la CMAIB y al subcomité de EIA.

Tercero.- El informe de impacto ambiental no es objeto de recurso, sin perjuicio de los que, si es necesario, sean procedentes en la vía administrativa o judicial ante el acto de autorización del proyecto, de acuerdo con lo que dispone el artículo 47.6 de la Ley 21/2013.



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

Palma, 14 de marzo de 2021

El presidente de la CMAIB

Antoni Alorda Vilarrubias

