

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y TERRITORIO

3608

Acuerdo del Pleno de la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares sobre el Hotel rural en el lugar de Son Salvador, polígono 2, parcela 86, TM Ciutadella (161A/2021)

En relación con el asunto de referencia, y de acuerdo con lo establecido en el artículo 41.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se publica el Acuerdo del Pleno de la CMAIB, en sesión de 23 de marzo de 2023,

DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

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 I) 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».

En el BOIB n.º 47 de 8/4/2021, se publicó la Resolución del Presidente de la CMAIB (Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares) por la que se formuló el Informe de Impacto Ambiental con las siguientes conclusiones:

Sujetar a evaluación de impacto ambiental ordinaria el Proyecto de reforma y ampliación de vivienda unifamiliar aislada y su conversión a hotel rural en la finca de Son Salvador, dado que se prevé que pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

1. Información del proyecto

El promotor del proyecto es Sinmes Gestión de Patrimonios S.L. y el órgano sustantivo competente para la autorización del proyecto es el Consell Insular de Menorca.

El proyecto prevé la reforma de los edificios de la finca Son Salvador para transformarlos en Hotel Rural para 28 personas (12 habitaciones dobles más una vivienda con 2 habitaciones para el encargado de la finca y gestión del hotel); además, se plantea la legalización de las partes de la edificación principal que se construyeron sin licencia.

El cambio de uso solo afectará al antiguo establo y a los establos adosados, no afectando a la viabilidad de la explotación agrícola.

La finca Son Salvador tiene una superficie de 135.973 m², se ubica en el polígono 2 de la parcela 86 del TM de Ciutadella y se sitúa en el nordeste de Ciutadella, en el camino que se dirige a Punta Nati.

Dotación de servicios

-Electricidad:

La finca actualmente dispone de energía eléctrica mediante la red de distribución de ENDESA, existiendo un CT ubicado en la propia finca, pero para la nueva ampliación es insuficiente; por este motivo se instalarán placas solares fotovoltaicas que generarán 44'8 kW/h día con apoyo de generadores eólicos para obtener energía más uniforme los meses de menor radiación. La instalación solar estará finalizada previamente a la apertura del hotel rural.

En la zona de aparcamiento se dispondrán dos puntos de carga de vehículos eléctricos.

-Agua:

El abastecimiento de agua potable para el hotel rural, inicialmente, se realizará mediante camiones.

Por otra parte se recogerán las aguas pluviales de cada edificio para su reutilización; para el riego de las zonas verdes se utilizará el agua de lluvia y las aguas de lavado de los filtros del sistema de cloración de la piscina.

Para ACS (agua caliente sanitaria) se utilizará un sistema de aerotermia con colectores solares térmicos y el apoyo con energía fotovoltaica.

-Saneamiento

Las aguas residuales irán a una depuradora de oxidación total; las aguas depuradas se infiltrarán mediante acequia filtrante dimensionada a tal fin cumpliendo con el PHIB.

-Instalación telecomunicaciones.

-Instalación contraincendios.

2. Elementos ambientales significativos del entorno al proyecto

2.1. Diagnóstico territorial

La clasificación del suelo, según el Plan Territorial de Menorca, es Suelo Rústico Común-Suelo de Régimen General (SRC-SRG); la parcela está atravesada por un APR de inundaciones, que no afecta a las edificaciones objeto del proyecto. No afecta a RN2000 ni a ningún espacio natural protegido.

2.2. Diagnóstico ambiental

La parcela está afectada por Vulnerabilidad de Acuíferos moderada; además, la zona donde se desarrolla el proyecto está en la zona de policía del Torrente dels Horts y sobre la masa de agua 1901M3 que se encuentra en mal estado por salinización y exceso de nitratos.

La vegetación es la típicamente mediterránea y en la finca no se encuentra ningún hábitat que se pueda ver afectado por el proyecto.

3. Resumen del proceso de evaluación

3.1. Fase de información pública

El 5 de octubre de 2021 se publicó en el BOIB n.º 136 la información pública del proyecto y el estudio de impacto ambiental; durante el plazo de 30 días no se presentó ninguna alegación.

3.2. Consulta a administraciones afectadas

El órgano sustantivo solicitó consulta a las administraciones afectadas y, más en concreto, a todas las indicadas en la Resolución del Presidente de la CMAIB mediante la que se sujetaba el proyecto a EIA Ordinaria.

3.3. Informes recibidos

3.3.1. Con anterioridad a la información pública

-Ayuntamiento de Ciutadella: informe técnico (23/7/2019) y jurídico (22/8/2019).

Ambos informes hacen referencia a determinados aspectos que no quedan justificados con la documentación presentada: legalidad edificaciones, volúmenes computables, el titular de la explotación agrícola (SON SALVADOR SRM) no es la misma empresa que impulsa el proyecto de hotel rural (SIMNES GESTIÓN DE PATRIMONIOS S.L.), etc.

Estas cuestiones el Ayuntamiento considera que se tienen que enmendar antes de obtener la declaración de interés general.

3.3.2. Durante el trámite de información pública

-Consell Insular de Menorca:

- Servicio de Ordenación Turística

Informe de 26/10/2021:

[...] de acuerdo con el cuadro de superficies construidas de la memoria del proyecto, la superficie construida total sería de 777 m² y, por lo tanto, el proyecto no cumple con lo establecido por la Disposición Adicional Segunda del Decreto 39/2015.

Conclusión: se emite informe desfavorable sobre la viabilidad técnica en relación a la normativa turística dado que el proyecto no cumple con lo establecido por la Disposición Adicional Segunda del Decreto 39/2015, de 22 de mayo, relativa a la superficie total construida que se



puede dedicar a la actividad turística de alojamiento.

Informe de 21/12/2022:

No se encontraría inconveniente en informar favorablemente el proyecto con una superficie total construida dedicada a la actividad de alojamiento de turismo rural igual o inferior a los 616'72 m², resultantes del cálculo hecho de acuerdo con la disposición adicional segunda del Decreto 39/2015.

Se considera que el informe desfavorable es una consideración relativa al cumplimiento de la normativa turística y no es por motivos ambientales (puesto que no incrementan la superficie ocupada por las edificaciones sino que se trata de un cambio de uso), por lo que no se tendrá en cuenta a la hora de emitir el dictamen ambiental; además, con posterioridad el Servicio de Ordenación Turística ha informado indicando que se podría informar favorablemente si se disminuyera la superficie total construida dedicada a la actividad de alojamiento de turismo rural hasta no superar la superficie legalmente permitida.

- Servicio de Agricultura:

Informe del 29/10/2021

Antecedentes

A fecha 6/11/2019 este Servicio de Agricultura emitió un informe desfavorable considerando que la memoria mencionada no explicaba con precisión como se llevarían a cabo las actuaciones propias de la explotación.

Posteriormente se presentó otra memoria agronómica firmada en fecha 17/3/2020; en agosto de 2020 el Servicio emitió informe indicando que se tenían que enmendar una serie de deficiencias [...].

El promotor presenta una nueva Memoria Agronómica, firmada el 31/8/2021, donde se cambia el proyecto agronómico previsto para la finca de Son Salvador en 2019, de forma que ya no se desarrollarán las actividades de talleres de cata, servicios veterinarios, guardería canina, cría de caracoles, terapia asistida con animales y pupilaje de caballos, y tan solo se mantendrá la diversificación de cultivos y el refugio de animales de granja.

Informe

[...] No se ha descrito ninguna instalación para el ganado que actualmente hay en la explotación. Aunque el manejo sea en extensivo, los équidos y las vacas tendrían que contar con algunas instalaciones en la explotación [...].

Los terrenos que ocuparán el aparcamiento, el camino de acceso al hotel y la instalación fotovoltaica tienen uso de pasto y tierra arable según el SIGPAC.

En cuanto a las necesidades hídricas, según la EIA el suministro de agua potable para el hotel se realizará «inicialmente» con camión cista. En la Memoria complementaria de dotación de servicios se dice que el suministro de agua potable del hotel procederá de pozo propio existente a la finca.

Conclusión

Consideramos que la nueva memoria agronómica presentada, con fecha 31/8/2021, sigue sin justificar que las instalaciones y las edificaciones resultantes del cambio de uso sean adecuadas y suficientes para garantizar la actividad agraria. En consecuencia, no se cumple con el art. 112 de la Ley 3/2019, y por tanto este Servicio de Agricultura emite informe desfavorable.

Informe del 28/4/2022:

Las construcciones e instalaciones que dan servicio en el hotel rural (aparcamiento, piscina, cenadores y terrazas, caminos y zonas ajardinadas, placas fotovoltaicas) no son objeto de este informe, excepto el caso que la sustracción de superficie agraria útil por estas instalaciones afecte negativamente a la productividad de la explotación.

[...] El proyecto se ha ido modificando, simplificándose progresivamente, así ahora se propone desarrollar la siguiente actividad agraria:

- Cultivos forrajeros: 6'3 ha.
- Cultivos de fruteros: 0'5 ha.
- Cultivos de olivos: 2'4 ha.
- Cabaña ganadera equina (16 équidos).



Sobre el cambio de uso de las instalaciones y los edificios:

[...] En la nueva Memoria Agraria de enero de 2022 se destinan las edificaciones n.º 9 (pajar, 123 m²) y n.º 16 (caseta de herramientas, 15 m²) para el uso agrícola. Por las dimensiones y características de estos edificios consideramos que son instalaciones adecuadas por el manejo de los cultivos que se desarrollan actualmente en la explotación.

[...] Respecto a las zonas pavimentadas, instalaciones fotovoltaicas, jardines y piscina, en el anterior informe ya se consideró que no afectaban a la explotación.

En cuanto a las necesidades hídricas:

[...] la nueva Memoria de enero de 2022 no cuantifica las necesidades de los nuevos cultivos propuestos ni del ganado. Solo afirma que se aprovechará un pozo que tiene que legalizarse (A_S_14657); según el PHIB 2019, en masas de agua subterránea en mal estado cuantitativo como la de Ciutadella, solo se podrán autorizar en explotaciones agrarias preferentes hasta un volumen máximo de 10.000 m³/año. Dado que en la situación actual no se podría autorizar el uso del pozo, los cultivos tendrán que desarrollarse mientras tanto en secano o con el aporte puntual del agua de lluvia o de camiones cuba.

Según la nueva Memoria, el suministro de agua potable para el hotel se realizará «inicialmente» con camión cuba.

Por todo lo anterior, el cambio de uso del establo y de la vivienda de la finca no comprometen el desarrollo efectivo de la actividad agraria.

Conclusión: consideramos que se cumple con el art. 112 de la Ley 3/2019 y, por lo tanto, este Servicio de Agricultura emite informe favorable.

Este nuevo informe se ha emitido teniendo en cuenta la nueva documentación aportada por el promotor al CIME en fecha 18/4/2022, entre la que hay que destacar:

- Solicitud de autorización para la concesión de aguas subterráneas, con fecha 27/1/2022. Se solicita una concesión de 10.000 m³/año para regadío.
- El 26/4/2022 Son Salvador SRM solicita la inclusión de la explotación en el Registro Insular de explotaciones preferentes.
- Declaración responsable de inicio/modificación de la actividad agraria complementaria firmada por el señor Antoni Roca con la actualización de datos cultivos y ganado firmada en fecha 11/4/2022.
- Departamento de Cultura, Educación, Juventud y Deportes. Servicio de Patrimonio Histórico (17/11/2021):

Los inmuebles objeto de reforma (casa y establo) no presentan interés de patrimonio histórico. RESOLUCIÓN: emitir informe favorable con la prescripción de que el proyecto ejecutivo incluya el tratamiento y la conservación de los bienes del patrimonio etnológico existente en el lugar.

-Dirección General de Recursos Hídricos:

- Servicio de Estudios y Planificación (recibido el 17/12/2021)

Se informa favorablemente con una serie de condicionantes.

De los condicionantes establecidos algunos se han incluido en la DIA, otros no se han incluido puesto que el proyecto ya lo contemplaba y alguna recomendación se ha transformado en condicionante para considerarlo mejor desde el punto de vista ambiental.

- Servicio de Aguas Subterráneas (15/12/2021)

En el Servicio consta una solicitud de legalización de aprovechamiento con los siguientes datos:

Referencia: AS_14657

Volumen máximo anual solicitado: 10.000 m³

Uso solicitante: regadío

No consta ninguna solicitud por uso de hotel rural o vivienda.

3.4. Respuestas promotor

-Escrito del 21 de enero de 2022

[...] Solicita que se considere que el informe de turismo contiene una interpretación jurídica compleja que se tendrá que analizar en su momento y que, de considerarse acertada, se podría dar cumplimiento a la normativa que se cita incluyendo una prescripción o condición en la declaración de interés general.

-Escrito del 1 de agosto de 2022

[...] Solicita que, a pesar del informe de turismo sea desfavorable, no suponga la petición de una nueva petición de pronunciamiento al órgano sustantivo sobre la viabilidad jurídica del proyecto, sino que se tome en consideración el carácter no ambiental del informe turístico y que, por lo tanto, se emita evaluación ambiental favorable al proyecto presentado.

4. Integración de la evaluación

4.1. Alternativas

Se analizan tres alternativas:

- Alternativa cero: no realizar el proyecto
- Alternativa 1: ampliación de la piscina existente
- Alternativa 2: proyecto desarrollado

Se valora que la alternativa cero no es la mejor opción puesto que lo que se pretende es dar un uso más a la finca, además del agrícola, aumentando así el potencial y valor de la zona.

La alternativa 1 supone un mayor consumo de recursos (agua y electricidad), además de una mayor superficie de pavimentación y afección sobre el suelo; por lo que, la alternativa seleccionada es la 2.

4.2. Principales impactos de la alternativa escogida y su corrección

a) Agua

Uno de los principales impactos asociados con la propia actividad es el consumo de agua que será suministrado con camiones; la capacidad de los aljibes es de 100.000 l.

El EIA propone una serie de medidas correctoras para minimizar este consumo, entre las que se destacan:

- Instalación de reductores de caudales en los grifos y duchas.
- Váteres de doble descarga.
- Reutilizar para riego el agua de retro-lavado de los filtros del sistema de cloración salina de la piscina.
- Concienciación de la importancia de los recursos hídricos a los clientes y trabajadores, etc. La piscina tendrá un circuito cerrado de depuración que minimice las pérdidas y permita reutilizar el agua; también se cubrirá cuando no se utilice para reducir las pérdidas por evaporación y se utilizarán menor cantidad de productos químicos para su tratamiento.

Las aguas pluviales serán recogidas para su uso posterior.

Las aguas residuales se conducirán a una depuradora de oxidación total; los efluentes se evacuarán mediante sistema de infiltración, cumpliendo con lo establecido en el Anexo IV del PHIB.

b) Residuos:

Durante la fase de ejecución, como resultado del movimiento de tierras y excavación de las acequias, si existe material excedente que no se haya podido reutilizar en la propia obra se gestionará como residuo inerte mediante una empresa autorizada, según normativa.

Todos los residuos peligrosos generados o vertidos de sustancias peligrosas serán retirados inmediatamente y depositados en el contenedor correspondiente. Así mismo, todos los residuos generados serán retirados por una empresa gestora autorizada.

c) Energía

En las nuevas instalaciones se implementarán una serie de medidas para mejorar la eficiencia de la iluminación interior y exterior con el fin de obtener un ahorro de energía eléctrica; también se utilizarán electrodomésticos de alta eficiencia energética.

d) Suelo:

Durante la fase de construcción se reducirá al mínimo imprescindible la superficie destinada a acopio de materiales, equipos, casetas o parque de maquinaria. Las tierras extraídas serán reutilizadas en la propia obra.

Los caminos de acceso y el aparcamiento no serán pavimentados con asfalto, cemento, hormigón ni cabe otra técnica similar que implique la impermeabilización del suelo.

La instalación fotovoltaica se ubica en una zona de aptitud fotovoltaica alta, sin uso agrícola actual.

e) Paisaje:

Para mitigar el impacto visual, alrededor de la instalación fotovoltaica se creará una barrera vegetal con especies autóctonas.

En la zona de aparcamiento, para asegurar la sombra y como medida de integración paisajística, se dispondrá de un árbol cada dos plazas, como mínimo.

f) Contaminación atmosférica:

Durante la fase de construcción habrá un incremento de contaminación por ruidos, polvo y gases de combustión; los vehículos utilizados en las obras habrán pasado las correspondientes inspecciones técnicas, se respetarán los horarios de trabajo previstos en la normativa municipal y se extremarán las precauciones para disminuir las molestias que se puedan ocasionar en las fincas vecinas.

Durante la fase de funcionamiento se considera que las emisiones de gases y polvo que puedan generar los vehículos de los trabajadores, clientes o proveedores no resultan significativos.

g) Patrimonio

En la finca de Son Salvador hay diferentes elementos etnológicos catalogados pero no se ven afectados por el proyecto.

h) Movilidad

Donde se ubica el proyecto es la zona de tráfico hacia Punta Nati; por lo que, se considera que la ejecución del proyecto no afectará al incremento de vehículos de forma significativa.

4.3. Seguimiento ambiental

El objetivo del Plan de Vigilancia Ambientales (PVA) es el de supervisar la implantación de las diferentes medidas correctoras propuestas y comprobar su eficacia; si se detectan nuevos impactos no evaluados en el EIA se implantarán nuevas medidas correctoras.

El EIA incluye el PVA donde se detallan los controles a realizar tanto en la fase de construcción como la fase de funcionamiento; se incluyen unas Fichas de Inspección para cada uno de los aspectos ambientales a controlar.

5. Conclusiones

Por todo lo anterior, se formula la declaración de impacto ambiental favorable al Proyecto de reforma y ampliación de vivienda unifamiliar aislada y su conversión en Hotel Rural en el lugar de Son Salvador, polígono 2, parcela 86, TM Ciutadella, promovido por Sinmes Gestión de Patrimonios S.L. al concluirse que previsiblemente no se producirán impactos adversos significativos, siempre y cuando:

-La explotación agraria esté incluida en el Registro Insular de Explotaciones Preferentes y se mantenga durante la vida útil del Hotel Rural.

-Se modifique la actividad agraria actual para adaptarse al documento que dio lugar a la emisión del informe favorable del Servicio de Agricultura del Consell Insular de Menorca de fecha 28/4/2022:

Declaración responsable de inicio/modificación de la actividad agraria complementaria firmada por el señor Antoni Roca con la actualización de datos cultivos y ganado firmada en fecha 11/4/2022.

-Se apliquen las medidas preventivas y correctoras propuestas en el Estudio de Impacto Ambiental de septiembre de 2021.

Se cumplan las siguientes condiciones:

1.En las piscinas, se tienen que incorporar mecanismos de tratamiento del agua que minimicen la necesidad de vaciarla y, si se tiene que vaciar, se tiene que aprovechar para regar las zonas ajardinadas o para limpiar espacios exteriores

2.La limpieza de las placas solares se tiene que realizar, preferentemente, en seco.

3. De acuerdo con el informe emitido por el Servicio de Estudios y Planificación de la Dirección General de Recursos Hídricos:

- a) En relación a la barrera vegetal perimetral alrededor de las placas, se utilizarán especies vegetales autóctonas, propias de la zona y de bajo requerimiento hídrico, y se fomentará el uso de aguas pluviales y/o regeneradas para su riego.
- b) En relación al suministro de agua de la finca agrícola, tendrá que finalizar la tramitación de legalización de los pozos que indica que dispone para hacer uso.
- c) En relación al suministro de agua potable del hotel rural, el suministro se tiene que llevar a cabo por empresa autorizada, el agua tiene que provenir de una masa de agua en buen estado y se tiene que llevar un registro de los albaranes o facturas oficiales de los volúmenes suministrados.
- d) El sistema de depuración tiene que cumplir con los requisitos establecidos en el art. 80 y el anexo 3 del PHIB 2019 para los establecimientos de hostelería con una capacidad superior a 12 habitantes equivalentes. Para poder llevar a cabo el sistema de evacuación por zanja filtrante, se tiene que solicitar la correspondiente autorización de vertido.
- e) En relación a la gestión de las aguas pluviales, se atenderá a lo que dispone el art. 60 del PHIB 2019 respecto a la recogida, almacenamiento y uso posterior de las aguas pluviales.
- f) Dado que la zona presenta un nivel de la vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos, se atenderá a lo que dispone el art. 2.1 c) del Decreto Ley 1/2016, de 12 de enero, de medidas urgentes en materia urbanística:

Durante la ejecución de las obras, se tienen que adoptar las máximas precauciones para evitar el vertido de sustancias contaminantes, incluidas las derivadas del mantenimiento de las maquinarias.

4. En el proyecto se tienen que incorporar las medidas incluidas en el Documento de Alcance:

- a) Se tiene que aprovechar al máximo la luz natural (uso de sensores de luces, colores claros en las habitaciones, etc.).
- b) Se tiene que realizar un mantenimiento periódico de los equipos de climatización y comprobar las posibles pérdidas de refrigerante.
- c) Se tiene que regular la temperatura de climatización.
- d) Se tienen que habilitar zonas en los terrenos que utilicen ventilación natural, sombra de vegetación y evapotranspiración para conseguir el confort térmico.
- e) Se tiene que realizar un mantenimiento periódico de las calderas.

Se recomienda, tal como propone el Documento de Alcance, el uso de sistemas freecooling para aprovechar la capacidad de refrigeración del aire exterior para climatizar el edificio.

Esta DIA 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.

Específicamente se hace constar que esta DIA se emite sin perjuicio de la viabilidad técnica del proyecto en relación al cumplimiento de la normativa turística dado que de acuerdo con el informe de 26/10/2021 del Servicio de Ordenación Turística del Consell Insular de Menorca el proyecto no cumple con lo establecido por la Disposición Adicional Segunda del Decreto 39/2015, de 22 de mayo, relativa a la superficie total construida que se puede dedicar a la actividad turística de alojamiento.

(Firmado electrónicamente: 19 de abril de 2023)

La secretaria general

Catalina Inés Perelló Carbonell

Por suplencia del presidente de la CMAIB (BOIB núm. 26, de 28/02/2023)

