

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT I TERRITORI

953

Acord del Ple de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears sobre l'Hotel rural al lloc de Torre del Ram, polígon 1, parcel·la 2, TM Ciutadella (103A/2020)

En relació amb l'assumpte de referència, i d'acord amb l'establert a l'article 41.3 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, es publica l'Acord del Ple de la CMAIB, en sessió de 22 de desembre de 2022,

DECLARACIÓ D'IMPACTE AMBIENTAL

D'acord amb la lletra a) del punt 1 de l'article 14 de la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears, han de ser objecte d'avaluació d'impacte ambiental ordinària «els projectes inclosos en l'annex I de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, o en l'annex 1 d'aquesta llei, i també els projectes que es presentin fraccionats i assoleixin els llindars d'aquests annexos per l'acumulació de les magnituds o les dimensions de cadascun». Entre els projectes inclosos a l'annex I de la Llei 21/2013, el projecte objecte del present informe s'inclou al punt 10 de la lletra a) del grup 9 (altres projectes):

Grup 9. Altres projectes

a) Els projectes següents quan es desenvolupin en espais naturals protegits, Xarxa Natura 2000 i àrees protegides per instruments internacionals, segons la regulació de la Llei 42/2007, de 13 de desembre, del patrimoni natural i de la biodiversitat:

10è [...]: Instal·lacions hoteleres en sòl no urbanitzable.

Per una altra banda, entre els projectes inclosos a l'annex 1 de la Llei 12/2016, el projecte d'hotel rural s'inclou al punt 8 del grup 10:

Grup 10. Projectes en espais naturals protegits

Els projectes següents, quan es desenvolupen en espais naturals protegits o espais protegits Xarxa Natura 2000, d'acord amb la Llei 42/2007 i la Llei 5/2005, en zones humides incloses en la llista del Conveni de Ramsar i en zones especialment protegides d'importància per a la Mediterrània (ZEPIM) del Conveni per a la protecció del medi marí i de la regió costanera de la Mediterrània:

8. Projectes d'urbanitzacions i d'instal·lacions hoteleres fora de les zones urbanes i construccions associades.

Per tant, el projecte s'ha de tramitar com una Avaluació d'Impacte Ambiental Ordinària i seguir el procediment establert a la secció 1a del Capítol II d'avaluació d'impacte ambiental de projectes del Títol II d'avaluació ambiental de la Llei 21/2013. S'han de complir també les prescripcions de l'article 17 de la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears que li siguin d'aplicació.

1. Informació del projecte: objecte, ubicació i descripció

El projecte té com a objecte la transformació d'una sèrie d'edificacions existents per fer un hotel rural a la finca de Torre del Ram del T.M. de Ciutadella. Es preveu un total de 26 habitacions, és a dir, 52 places. El sumatori de la superfície de les edificacions objecte d'intervenció com a hotel rural és de 3.445,15 m².

Els edificis es troben separats en dos conjunts, els quals estan allunyats un de l'altre gairebé un quilòmetre. L'habitatge principal (i altres edificis) és localitzen a una Àrea d'Interès Paisatgístic (AIP) i l'altre conjunt a l'àmbit de Xarxa Natura 2000. També es té previst la restauració de la Torre Bajolí, una torre de defensa present al centre de la parcel·la i que formaria part del conjunt de l'habitatge principal. En la qual només es té previst fer una restauració de la mateixa per mantenir-ne la tipologia.

D'acord amb l'estudi d'impacte ambiental no es contempla l'ampliació de cap edifici ni la construcció d'edificis nous i únicament es procedirà a rehabilitar totes les edificacions existents.

El conjunt d'edificis ubicats dins AIP s'anomenen Torre del Ram i consta de les següents edificacions:

-Habitatge principal amb una superfície construïda de 1362,12 m² es rehabilitarà en un restaurant amb cuines i magatzems, zones de saló, menjadors, bar, àrees de gimnàs i Spa.

L'edificació s'emplaça en un vessant el pendent del qual cau cap a l'est i el sud. A la cara sud del vessant el terreny està abancalat amb murs de paret seca. Al bancal exterior oest de planta primera s'emplaçarà una piscina de 100 m² al costat d'una petita nau realitzada amb mur de carreus de pedra de mars i coberta a dues aigües amb estructura de fusta i acabat en teula ceràmica. Aquesta nau dotarà al conjunt d'un programa de bar amb terrasses a la mateixa. A una cota inferior a l'oest de la piscina trobem els murs d'un aljub que presumiblement proveïa a l'enjardinament i vegetació dels bancals inferiors que tanquen els murs de paret seca.

El volum construït és superior als 1500 m³ (4.304,49 m³) i supera l'alçada màxima de dues plantes (consta de quatre alçades), per això se sol·licita l'exoneració del compliment d'aquest apartat com a equipament turístic de l'hotel rural per poder conservar el conjunt íntegre d'aquesta edificació, molt anterior al 1956.

- Ponts 1, 2 i 3: Superfícies construïdes de 54,00 m², 126,06 m² i 94,05 m²

Tots els ponts són antics estables que comparteixen les mateixes tipologies constructives. Els seus murs són de maçoneries de gran espessor i inèrcia tèrmica emprant grans lloses de pedra en les seves cobertes. Els usos previstos són els d'aparcament de bicicletes, àrea de cine, àrea de relaxament, música i audiovisual.

-Galliner

Es tracta d'una construcció d'uns 94 metres quadrats en l'actualitat sense estructura de coberta similar a la de l'estable. L'ús serà de sala de jocs i videojocs amb lavabo.

- Estable

És una edificació aïllada, al nord de l'habitatge principal, de planta regular amb murs del tancament de pedra de marès. Es transformarà en una habitació suite amb bany de 44 m².

-Cambra de comptadors: superfície construïda de 25,77 m².

Construcció senzilla de nau a dues aigües. Tipològicament i constructivament similar a l'estable o el galliner. Es convertirà en un centre de transformació.

-Bouer 1

És una nau a dues aigües de tipologia rectangular estreta i allargada. Es recuperarà la construcció original i es completarà el programa amb nou habitacions amb bany i zona de vestidor a més d'una habitació suite, una bugaderia i zona d'emmagatzematge. Cadascuna de les estades disposarà d'una terrassa individual exterior amb zona de butaques, hamaques i recintes Raingarden. Superfície construïda de 475,23 m².

-Bouer 2

És una nau construïda entre 1956 i 1984. Després de la legalització i rehabilitació del mateix bouer contindrà un programa de sis dormitoris amb banys i vestidors individuals. Cadascuna de les estades disposarà d'una terrassa individual exterior amb zona de butaques, hamaques i recintes Raingarden. Superfície construïda de 263,15 m².

El conjunt d'edificis ubicats a l'interior de la Xarxa Natura 2000 s'anomena "ES SEMÀFOR" i consta de les següents edificacions a reformar:

-Caserna de la marina 353,71 m² de superfície que es transformaran en 3 dormitoris amb bany complets, dues d'elles amb despatx altell.

-L'estable es convertirà a una "orangerie" amb lavabo. Superfície construïda de 61,12 m².

-Caserna d'artilleria: 250,39 m² de superfície que donaran pas a 4 dormitoris amb porxo i bany propi.

-Cantina: 136,50 m² que es transformaran en les estades la cuina, el saló, menjador ... Cadascuna de les estades disposarà d'una terrassa individual exterior amb zona de butaques, hamaques i recintes Raingarden.

2. Elements ambientals significatius de l'entorn del projecte

A l'estudi d'impacte ambiental (EsIA) es presenta una caracterització de la zona i un inventari ambiental, on es descriu el medi abiòtic (aire, climatologia, geologia, hidrologia subterrània, sondejors, torrents i zones humides, edafologia i capacitat agrícola del sòl), biòtic (vegetació i fauna) i antròpic (medi perceptual, medi socioeconòmic i béns d'interès cultural).

1. El projecte presentat s'ubica a la finca de Torre del Ram situada a la Costa nord-oest de Menorca, a la parcel·la 2 del polígon 1 del terme municipal de Ciutadella de Menorca.

Les coordenades UTM del centre de l'edificació són les següents:

- Edificacions casat principal de Torre del Ram → X: 569.045 i Y: 4.429.417
- Es Semàfor → X: 568.295 i Y: 4.429.999

Les edificacions situades al conjunt "Es Semàfor" es localitza dins l'àmbit del LIC-ZEPA ES0000229 Costa Nord de Ciutadella. A més, es troba afectada per àrea de protecció territorial (APT) de costes.

Les edificacions del casat principal de Torre del Ram i la torre de defensa (Torre Bajolí) es localitzen a una Àrea d'Interès Paisatgístic (AIP).

A la finca es troba una torre de defensa coneguda com a Torre Bajolí i el casat principal sorgeix de la transformació d'una torre de guaita que estaria datada al voltant del segle XVII.

2. La qualitat i importància del LIC-ZEPA ES0000229 Costa Nord de Ciutadella es basa en la presència de la colònia reproductora més important de baldrija grossa (*Calonectris diomedea*) de tot el Mediterrani espanyol, així com colònies reproductores d'altres aus marines com la gavina corsa (*Larus addouinii*) i el corb marí (*Phalacrocorax aristotelis desmarestii*). A més, es tenen registres de l'establiment prop de Cala Morell alguna parella reproductor de baldrija petita o virot (*Puffinus yelkouan-mauretanicus*).

També hi nidifiquen altres espècies de l'Annex I de la Directiva 2009/147/CE de 30 novembre relativa a la conservació de les aus silvestres (Directiva d'Aus), com el sibil·lí (*Burhinus oedipnemus*), en densitats importants i és zona de campeig i alimentació del milà (*Milvus milvus*) i la miloca (*Neophron percnopterus*). D'altra banda existeix molt a prop del far una bassa temporal amb comunitats vegetals interessants i una població de calàpet (*Bufo balearicus*).

3. Quant als hàbitats d'interès comunitari, d'acord amb l'EsIA es podria veure afectat de manera puntual l'Hàbitat d'Interès Comunitari (HIC) 1240 Penya-segat amb *Limonium* spp. Endèmics.

D'acord amb l'informe del Servei de Planificació al Medi Natural "sembla que el HIC 1240 no es localitza al voltant dels edificis a rehabilitar sinó més a prop del penya-segat costaner. De fet l'entorn de les edificacions, segons aquest mapa, està constituït per tot un seguit de pastures i camps abandonats que en tot cas es podrien correspondre amb el HIC 6220- Prats i erms mediterranis amb gramínies i anuals, basòfils (*Thero-Brachypodietea*)"

4. El PTI determina 24 unitats de paisatge per l'illa de Menorca, el projecte es troba a la unitat 11 (Plans ramaders del nord de Ciutadella).

5. Les actuacions projectades no es troben en àrea de protecció de risc d'inundació ni a cap plana geomorfològica d'inundació.

6. Una part de la finca es troba dins àrees de protecció de risc d'erosió, comença a uns 50 metres al sud del Bouer 1 i a uns 100 metres a l'Oest del Bouer 2.

7. Pel que fa al risc d'incendi, l'àrea afectada es troba classificada pel IV Pla General de Defensa Contra Incendis Forestals com a risc d'incendi forestal alt en l'entorn més immediat de les edificacions principals, i moderat en l'entorn de les edificacions militars i de la torre de vigilància. no es troba dins Zona d'Alt Risc d'Incendi (ZAR) ni dins Àrea de Prevenció de Riscos d'incendi forestal (APR), tot segons el Pla Territorial Insular de Menorca/Protecció de Riscos i la Norma Territorial Transitòria (46PTI14101).

8. Pel que fa a l'aigua superficial en aquest sector no hi ha cap massa d'aigua superficial.

9. Pel que fa a la protecció de les aigües subterrànies:

Les obres projectades es localitzen dintre de la MAS 1901M3 Ciutadella, la qual segons el PHIB 2019 i els objectius de la DMA, es troba en estat prorrogable 2033, hi ha contaminació per nitrats i clorurs i no s'han detectat substàncies prioritàries. Es troba en mal estat quantitatiu, i és un aqüífer poc profund. Aquesta massa està declarada com zona vulnerable a la contaminació per nitrats (ZVCN).

La zona està afectada per perímetres de restriccions màximes i moderades de pous de proveïment urbà.

El nivell de la vulnerabilitat a la contaminació d'aqüífers és moderat.

10. Pel que fa a la topografia:

La zona de l'hotel presenta pendents baixos, trobant-se aproximadament entre les cotes 55m (nucli Torre del Ram) i 75m (nucli Es Semàfor) sobre el nivell de la mar. No hi ha cap APR de despeniment.

11. En relació amb la vegetació, la part nord de la finca trobem majoritàriament un sòl on predominen els afloraments de la roca mare i amb

poca gruixa de terra i en la zona sud de la finca la gruixa de sòl és major. De manera que, la vegetació natural està constituïda bàsicament per teròfits, acompanyats d'una vegetació arbòria escassa a la zona més nord de la finca i cada cop més predominat a la zona més sud, representada sobretot per exemplars isolats o en els marges tancats. Predominen l'ullastre (*Olea europaea* var. *Sylvestris*) i la llenrisca (*Pistacia lentiscus*), als quals en alguns punts se'ls ajunta l'aladern (*Rhamnus alaternus*) i l'aladern de fulla estreta (*Phillyrea latifolia*).

12. Pel que fa a la fauna, l'EsIA ens indica les espècies potencialment afectades dins el LIC-ZEPA: Trobat o titeta sord (*Anthus campestris*), Sebel·lí (*Burhinus oedipnemus*), torrola (*Calandrella brachydactyla*), torrola caputxina (*Galerida thekae*), falcó (*Falco peregrinus*), Xoriguer cama-roig (*Falco vespertinus*), gavina Corsa (*Larus addouinii*), Baldriga cendrosa mediterrània (*Calonectris diomedea*), Miloca (*Neophron pernopterus*), Tallareta cuallarga (*Silvia undata*) i corb marí (*Phalacrocorax aristotelis desmarestii*).

D'acord amb les dades del servei de protecció d'espècies, a la zona on es desenvolupa el projecte hi ha presència de les següents espècies protegides:

- Espècies Vulnerables (RD139/2011): Gavina roja (*Larus addouinii*); Corb marí (*Phalacrocorax aristotelis desmarestii*)
- Espècies incloses al Llistat d'espècies en Règim de Protecció Especial RD 139/2011 : calàpet (*Bufo balearicus*), serp blanca (*Rhinechis scalaris*), Falcó (*Falco peregrinus*), Tortuga mediterrània (*Testudo hermanni*), Esplugabous (*bulbucus ibis*)
- Espècies d'Especial Protecció (Decret 75/2005): garballó (*Chamaerops humilis*).

A més, consta la presència d'un niu de Miloca, *Neophron pernopterus*, espècie catalogada com Vulnerable (RD 139/2011), a una distància d'aproximadament 1000 metres del conjunt d'edificis d'Es Semàfor.

13. Pel que fa al patrimoni, a la parcel·la a on es desenvoluparà el projecte es poden trobar fins a 13 béns d'interès cultural.

D'acord amb l'informe tècnic del servei de Patrimoni Històric de dia 12 de juny de 2020:

En l'àrea d'intervenció prevista en el projecte s'hi localitzen diferents immobles del patrimoni històric.

Patrimoni arquitectònic:

- Torre de defensa i edificació fortificada de la casa del lloc TDR-A02.
- Talaia de Bajolí. TDR-A01
- Bateria i Semàfor de Bajolí.

Patrimoni arqueològic

En l'entorn immediat de les cases hi ha els següents jaciments:

- TDR-01 - Zona arqueològica situada que devia tenir una gran extensió, però, que avui està molt degradada per l'explotació agrícola i possiblement per la construcció de les cases del lloc.
- TDR-11 - Cinc tombes excavades a la roca devora el camí d'accés a les cases, davant les barreres del bouer.
- TDR-03 - Naveta a la qual s'hi adossen dues parets seques. Conserva la cambra i no són visibles ni la façana ni l'absis. Conserva tres lloses de la coberta i una porta polilítica amb llinda d'accés a la cambra. (6,70 m llarg, 3,82 m ampl. màx.)

Patrimoni etnològic

Al sud-est de les cases, vora el camí hi ha dos ponts de bestiar (TDR-E29 i TDR-E28 a la base de dades del CIM), les eres (TDR-E38) i un tram de camí empedrat.

3. Resum del procés d'avaluació

Fase d'informació pública i de consultes

El passat 23 de maig de 2020 es va publicar en el BOIB núm. 91 la informació pública d'avaluació d'impacte ambiental del projecte d'hotel rural al lloc de Torre del Ram, polígon 1, parcel·la 2 del TM de Ciutadella. S'han presentat dues al·legacions, una a cada exposició pública. Durant la informació pública han estat consultades les administracions següents:

- Departament de Cultura i Educació (Servei de Patrimoni)
- Servei d'Ordenació Turística
- Departament d'Economia i Territori (Servei d'Agricultura)
- Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat, Servei de Planificació al Medi Natural (Xarxa Natura 2000).



El dia d'avui dins l'expedient consten els següents informes:

- + Informe tècnic (25/03/2019) i jurídic (29/03/2019) de l'ajuntament de Ciutadella amb consideracions i observacions.
- + Informe favorable del Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl (RE SAA núm.916 24/09/21) amb prescripcions.
- + El passat 10 de juny de 2020, el Servei de Planificació al Medi Natural va concloure el següent:

Inform favorablement sobre el projecte i estudi d'impacte ambiental de reforma d'edificacions existents per a hotel rural a la finca de torre del Ram, del TM de Ciutadella, a l'àmbit del LIC i ZEPA ES0000229 Costa Nord de Ciutadella sempre que es compleixin els condicionants següents:

- Amb la finalitat de no afectar a nius d'espècies protegides, durant la fase de nidificació de la majoria d'aus de la zona, és a dir entre l'1 d'abril i el 30 de juny, a banda de no emparar maquinària, no es podrà desbrossar la vegetació del voltant de les cases, ni tan sols la que es localitza a l'interior del recinte aparellat del conjunt de cases des Semàfor.
- Prèviament a l'inici de les obres s'hauran d'inspeccionar tots els espais interiors de les edificacions, especialment entre les bigues i entre les escaletes dels blocs que conformen els forjats, amb la finalitat de localitzar colònies de ratapinyada o nius d'espècies d'aus protegides, essent, d'acord amb l'article 38 de la Llei 12/2016, l'auditor ambiental el responsable d'aquesta inspecció. Si es detectés alguna d'aquestes espècies s'haurà de comunicar al Servei d'Agents de Medi Ambient (tel. 629616654, o bé, 112), qui decidirà com actuar en cada cas.
- Durant la fase de funcionament de l'hotel s'haurà de minimitzar la producció de renous, evitant en particular l'amplificació de sons amb altaveus o aparells similars a l'exterior dels edificis, de manera que l'entorn rural de l'hotel, declarat LIC i ZEPA, es mantengui com a zona de silenci. En el cas de voler organitzar un esdeveniment social que requereixi de l'ús d'aquests elements a l'exterior s'haurà d'obtenir el corresponent certificat d'exclusió d'afectació a la Xarxa Natura2000.
- Es mantengui l'activitat ramadera a la finca.
- En cas que s'enjardini l'entorn de l'hotel, aquest enjardinament s'haurà de fer amb espècies pròpies de l'illa, tal com afirma que es farà l'EIA. Ara bé, si s'opta per espècies arbòries o arbustives, aquestes hauran d'esser procedents de llavor menorquina. En cap cas no es permet la sembra d'espècies exòtiques invasores o amb potencial invasor.
- Mentre no estigui aprovat el Pla de gestió Natura 2000 de la Costa Nord de Menorca, s'haurà d'obtenir el certificat d'exclusió d'afectació als espais Xarxa Natura 2000, per a la creació/adequació de qualsevol itinerari per a turistes o clients de l'hotel que es vulgui habilitar per l'interior del tros de la finca declarat LIC i ZEPA, ja sigui per anar a peu, en bici, a cavall o amb qualsevol tipus de vehicle. Una vegada aprovat l'esmentat pla de gestió s'haurà de seguir la tramitació que aquest estableixi per aquest tipus d'activitats i/o actuacions.
- S'hauran d'aplicar totes les mesures correctores i protectores detallades a l'EIA, i s'hauran de respectar els compromisos adquirits.

+ En data 28/05/2022, d'acord amb la nova documentació aportada, el Servei de Planificació al Medi Natural va concloure el següent:

1. Inicialment es va informar favorablement aquest projecte d'Hotel Rural Torre del Ram en base a una documentació que en cap cas deixava clar que es pretenien ocupar uns 1270 m2 de terreny natural amb noves terrasses, porxades i aparcaments a l'àmbit del LIC i ZEPA ES0000229 Costa nord de Ciutadella.
2. Amb la nova documentació lliurada ara per la CMAIB, s'ha pogut constatar que el projecte no consisteix només en una simple rehabilitació d'edificis existents sinó que a la pràctica suposarà una ocupació d'uns 1270 m² de superfície de terrenys actualment ocupats per comunitats vegetals naturals.
3. Aquestes comunitats vegetals naturals afectades pel projecte d'Hotel Rural es podrien correspondre amb l'HIC prioritari 6220- Prats i erms mediterranis amb gramínies i anuals, basòfils (Thero-Brachypodietea).
4. L'afectació corresponent a l'aparcament (349,03 m2) es pot considerar reversible en la mesura que tot i que s'afegirà un conglomerat de terra i un auditiu per estabilitzar el sol i evitar l'aparició de vegetació herbàcia, no es pretén pavimentar el sòl amb rajoles o formigó.
5. Per tal de garantir que el projecte d'hotel rural no causi un perjudici a la integritat del LIC i ZEPA ES0000229 Costa Nord de Ciutadella, cal reduir sensiblement aquesta superfície artificialitzada de forma irreversible.

Inform favorablement sobre el projecte i estudi d'impacte ambiental de reforma d'edificacions existents per a hotel rural a la finca de Torre del Ram, del TM de Ciutadella, a l'àmbit del LIC i ZEPA ES0000229 Costa Nord de Ciutadella sempre que es compleixin els condicionants següents:

-S'haurà de reduir sensiblement la superfície de terrasses del conjunt anomenat «Es Semàfor», especialment les projectades fora del recinte aparellat que conté els edificis «Quarter de la Marina» i «Estables». En aquest sentit es considera que l'opció més recomanable seria eliminar



completament la terrassa rectangular que es localitza entre la paret de llevant d'aquest recinte i l'edifici anomenat Quarter d'artilleria. Tot aquest espai s'hauria de mantenir majoritàriament amb la cobertura vegetal natural existent i/o enjardinada amb espècies autòctones i com a màxim s'hauria de pavimentar un camí estret amb l'amplada mínima per tal que els clients puguin arrossegar les maletes amb comoditat des de l'aparcament fins a les habitacions.

-S'hauran de complir amb tots els condicionants establerts a l'informe del Servei de Planificació al Medi Natural de dia 10 de juny de 2020.

+ En data 12 de juny de 2020, el Servei de Patrimoni va concloure el següent:

S'informa favorablement en relació amb la declaració d'interès amb les següents prescripcions:

1- El projecte executiu s'haurà d'autoritzar pel Departament de Cultura i Educació del CIM abans de l'atorgament de la llicència municipal d'obra d'acord amb l'establert a l'article 37 de la Llei 12/1998 del patrimoni històric de les Illes Balears.

2 - S'incorporarà en el projecte executiu la proposta de delimitació de l'entorn de protecció del béns d'interès cultural situats dins l'àrea d'intervenció (TDR-A01; TDR- A02, TDR-01,TDR-02, TDR-03) així com del jaciment TDR-11 elaborades per un arqueòleg professional d'acord amb el sistema exposat en la normativa del catàleg del patrimoni arqueològic.

3 – El projecte executiu preveurà que les obres s'hauran de realitzar amb el control d'un arqueòleg/a professional segons l'estipulat en el Decret 14/2011 pel qual es regulen les intervencions arqueològiques i paleontològiques a les Illes Balears. L'arqueòleg/a responsable haurà de presentar la documentació requerida en el reglament, per a obtenir la preceptiva autorització. El seu treball tindrà per objecte el subsòl de tota l'àrea d'intervenció i l'arqueologia vertical de l'edificació fortificada.

4 – El projecte executiu tindrà en compte les següents condicions:

- L'edificació fortificada, inclosa la torre, tindrà protecció integral i es mantindrà en l'estat actual quant a distribució d'espais i conservació dels tret tipològics. Es replantejarà la intervenció dins el mur en la façana sud de la planta baixa.
- Es conservaran les restes de la capella-armari de la planta primera.
- S'emprarà morter de calç i altres materials compatibles amb el marès.
- Els ponts de bestiar construïts amb la tècnica de la pedra seca tindran conservació integral i els nous usos no podran afectar els seus trets tipològics, es especial, la coberta, parets massisses i portalades.
- Es projectaran les xarxes d'instal·lacions en relació amb les delimitacions dels Béns d'interès cultural, jaciments arqueològics, bateria militar, etc. per tal de garantir no afectar-los i la major integració en el paisatge.
- Es definiran tècniques, materials i acabats tot tenint en compte la seva compatibilitat amb els edificis històrics, el paisatge i els criteris d'intervenció.”

+ En data 21 d'agost de 2020, el Servei d'Agricultura del CIM va concloure el següent:

Per que el servei d'agricultura pugui emetre inform favorable s'ha de presentar:

- Nova memòria agronòmica on es detalle de forma més precisa la gestió del conjunt del bestiar boví i oví, per justificar que es pot explotar sense els edificis e instal·lacions que seran destinades a l'hotel rural.
- Càlcul de necessitats hídriques dels cultius i el bestiar per una part, i de l'hotel per un altre, i com es cobriran aquestes necessitats, justificades amb les concessions o autoritzacions, ús i dotacions dels pous.

+ En data 27 de setembre de 2021, el Servei d'Agricultura del CIM va informar favorablement el projecte indicant que compleix amb l'article 112 de la Llei 3/2019.

+ En data 10 de desembre de 2020, el Servei de Salut Pública i Participació va informar favorablement amb condicions.

+ En data 15 de desembre de 2020, el Servei de Protecció d'Espècies va informar el següent:

Inform FAVORABLEMENT sobre l'expedient de declaració d'interès general per a un hotel rural al lloc de Torre del Ram, al polígon 1, parcel·la 2 del TM de Ciutadella, amb el CONDICIONANT esmentat anteriorment: No es permet realitzar cap actuació de recerca i reubicació de nius o exemplars de Miloca o de qualsevol altra espècie d'au protegida que pugui estar present a la zona on es vol portar a terme el projecte.

+ En data 17 de desembre de 2020, el Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera va informar el següent:

1. En la fase d'obres, a més de les mesures indicades a l'Estudi d'Impacte Ambiental, s'hauran de tenir en compte bones pràctiques per tal de minimitzar la contaminació atmosfèrica:

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

2. S'ha presentat l'estudi sobre canvi climàtic i energia que estableix la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica.

A més del que s'estableix al propi projecte es podria tenir en compte:

- Els edificis hauran de ser de consum quasi nul.
- Es podria fer gestió intel·ligent de l'energia elèctrica mitjançant acumulació i, d'aquesta manera, poder augmentar el percentatge actual del consum d'un 20% per generació a partir de plaques fotovoltaiques.
- Enllumenat exterior de baix consum i que eviti la contaminació lumínica.
- Tenint en compte que els pròxims anys el 100% dels vehicles de lloguer hauran de ser elèctrics s'haurien d'instal·lar punts de càrrega.
- Es podria considerar aportar als clients vehicles alternatius per als seus desplaçaments (bicicletes ...).

+ Informe favorable del Servei del Servei d'Estudis i Planificació (RE SAA núm.938 8/10/21) amb condicionants relatius als sistemes de tractament de les aigües residuals.

+ En data 19 d'octubre de 2022, el Servei d'Aigües Subterrànies va informar el següent: Revisada la documentació que obre als nostres arxius us confirmo que en data 22 de maig de 2022 Encantos de Menorca SA va sol·licitar el canvi de titularitat del sondeig ARE_3475, el canvi d'ús d'abastiment a agrari/ramader i agroturisme/ turisme rural, així com una reducció del volum anual fins a 5.000,00 m³, en aquests moments està en tramitació L'aprofitament ARE_3475 està inscrit en el Registre d'aigües privades per Resolució de 21 de maig de 1999, amb un volum anual de 82.5000,00 m³. El canvi d'ús i canvi de volum implicarà una autorització administrativa i la pèrdua de la consideració d'aigües privades. En tot i que es troba en una massa en mal estat es pot autoritzar el canvi d'ús amb la reducció de 82.500 m³/any a 5.000,0 m³/any.

Al·legacions:

De la primera exposició pública:

- Antoni Benejam: es desestimi la petició de declaració d'interès general per a Hotel Rural per no acreditar el permís d'aigua potable, perquè l'hotel no té cap lligam agrícola-ramader i es troba en sòl rústic amb diferents graus de protecció, i a més, es demana una excepció a la normativa pel que fa al límit d'edificabilitat.

El passat 04 de juny de 2020, durant la segona exposició pública, Carlos Pons com a President de la Secció Insular de Menorca del Grup Balear d'Ornitologia i Defensa de la Naturalesa va al·legar el següent:

«Informació confusa en relació a les ampliacions

A la planimetria del projecte es constata una gran ampliació al nord de la casa principal (dedicat a restaurant-spa), d'uns 120 m² de superfície, tant en els soterranis com en la planta baixa.

També a llevant de la casa principal es projecta una intervenció urbanística d'un mòdul ara inexistent, que sembla que es destina a cuina i magatzem. Aquests increments de superfície i volum no es troben reflectits en els quadres corresponents del projecte, que ofereixen les mateixes xifres a l'estat previ que al reformat.

Cal tenir en compte el límit de 1.500 m³ establert per la Llei de Sòl Rústic.

El bouer núm 2 no compleix antiguitat

Els hotels rurals estan condicionats a usar edificis anteriors a 1940. No és el cas de l'anomenat bouer núm 2, que tampoc pot demostrar la seva legalitat. S'entén que la destinació d'aquest edifici -si el legalitza- ha de ser per a ús agrari. La disposició transitòria desena de la Llei 2/2014, que el projecte cita com a normativa urbanística aplicable, es troba derogada des de fa quatre anys.

També estan derogats una part d'altres articles que es citen.

Impacte sobre els recursos hídrics

El projecte preveu un spa, que acostuma a ser un servei d'alt consum d'aigua. Caldria clarificar l'impacte que es preveu, no només del consum d'aigua derivada de l'activitat de restaurant, habitacions i piscina, sinó també del servei d'Spa. Mentre que l'Estudi d'impacte ambiental diu que l'hotel rural s'abastirà de pous propis, la Memòria de l'avantprojecte diu que s'ha demanat la connexió a la xarxa pública d'abastiment. Caldria comprovar l'aplicabilitat i, en el seu cas, el compliment, de l'article.

Destinació d'edificis i impacte sobre l'activitat agrària

La documentació exposada no inclou cap memòria agrària. En conseqüència, no es pot saber qui impacte pot causar la destinació de totes les edificacions existents (inclosos galliners, estables i magatzems, a més dels antics edificis militars) als usos turístics. Cal recordar que, d'acord amb la normativa vigent, l'activitat turística ha de complementària de l'activitat agrària, és a dir, ha de significar un complement, no una substitució. Al respecte, preocupa que s'agafin totes les dotacions existents per a usos turístics. Es demana que, amb caràcter previ, es demani quines previsions de necessitat d'edificis agraris es fan pels pròxims anys. Cal recordar que el projecte preveu la sembra de vinya, que en altres finques va acompanyada de petició de noves construccions. Igualment, és fàcil que qualsevol activitat agrària requereixi de dotacions per a maquinària, magatzem, etc. La Llei Agrària estableix que s'ha de prioritzar la utilització d'edificacions existents davant la construcció d'edificacions de nova planta. S'hauria d'evitar el cas que ha passat en altres finques, on les operacions consistents en destinar tots els edificis existents a usos turístics van seguides de la petició de noves construccions agràries.

Pavimentacions

Entre les ampliacions previstes d'edificis, l'habilitació de camins interiors i els aparcaments, caldria comprovar que no es superi el màxim de pavimentació impermeable que preveu el PGOU de Ciutadella.

Mesures compensatòries

La zona en qüestió es troba dins Xarxa Natura 2000 com a Zona d'Especial Protecció per a les Aus.

Es sol·licita que, en cas que es prengui en consideració totes o alguna de les peticions que implica el present projecte, es condicioni a mantenir les parets seques existents, així com les taques de vegetació existents en el moment de l'aprovació del Pla Territorial Insular de 2003.

Així mateix, com a mesura compensatòria, caldria habilitar les abeurades existents a la finca per tal que la fauna ornitològica hi pugui accedir sense perill d'ofegament. Això és, amb dotació de rampes d'accés a l'aigua i amb algun punt d'abeurament arran de terra per a l'època de cria.»

Anàlisi tècnica de l'expedient

Alternatives

D'acord amb l'estudi d'impacte ambiental, s'han estudiat les alternatives següents per al projecte d'hotel rural:

- Alternativa 0: la no execució del projecte. Es descarta, atès que el fet de no desenvolupar el projecte implica que no es recuperin les edificacions que actualment es troben en un estat ruïnós, a més, de no recuperar parcel·les de cultiu que actualment es troben sense cultivar i on la vegetació forestal està creixent amb força.
- Alternativa 1: implicaria ubicar la piscina a la zona d'Es Semàfor. És a dir, dins l'àrea classificada com a LIC-ZEPA.
- Alternativa 2: situa la piscina al conjuent edificatori Torre del Ram. aprofitant la zona dels bancals de darrera el conjunt se cases principals de Torre del Rm aconseguint reduir el màxim el moviment de terres.

Principals impactes de l'alternativa escollida i la seva correcció

A l'estudi d'impacte ambiental es presenta una identificació i valoració dels impactes ambientals que produirà el projecte sobre l'entorn durant la fase de construcció i explotació. Per a la identificació i valoració dels impactes ambientals s'ha utilitzat la tècnica de les matrius a partir de la consideració de les seves característiques més significatives, així com de la importància de cada recurs i s'ha estructurat en quatre àmbits (medi abiòtic, medi biòtic, medi perceptual i socioeconòmic).

A la fase de construcció, s'han identificat les següents activitats productores d'impactes:

- a) Reforma de les edificacions existents. Aquesta actuació té un impacte negatiu sobre la qualitat de l'aire i el renou, els recursos edífics, riscos d'incendis, hidrogeologia, la flora, la fauna, a XN2000, població, economia, patrimoni i el paisatge.
- b) Construcció de les infraestructures adjacents. Aquesta actuació té un impacte negatiu sobre la qualitat de l'aire i el renou, els recursos edífics, hidrogeologia, riscos d'incendis, la flora, la fauna, a XN2000, població, economia i paisatge.
- c) Dotació de serveis. Aquesta activitat té un impacte negatiu sobre la qualitat de l'aire i el renou, els recursos edífics, riscos d'incendis, hidrogeologia, la flora, la fauna, a XN2000, població, economia i paisatge.
- d) Presència d'instal·lacions auxiliars temporals (generadors,...). Té un impacte negatiu sobre la fauna, a XN2000, economia i població.
- e) Generació i gestió de residus. Té un impacte negatiu sobre la hidrogeologia, paisatge, economia i població.
- f) Generació de vessaments accidentals. Té un impacte negatiu sobre els recursos edífics, hidrogeologia, economia i població.
- g) Trànsit de maquinària i vehicles pesants. Té un impacte negatiu sobre la qualitat de l'aire i el renou, els recursos edífics, hidrogeologia, la flora, la fauna, a XN2000, economia, població i paisatge.



h) Creació de llocs de feina.

Pel que fa a la fase de funcionament, les activitats productores d'impactes són les següents:

- a) Consum d'aigua potable i evacuació d'aigües residuals: Té un impacte negatiu sobre la hidrogeologia i sobre infraestructures.
- b) Recollida d'aigües pluvials: impacte sobre la hidrogeologia.
- c) Reutilització d'aigües depurades. Impacte sobre la hidrogeologia i infraestructures.
- d) Generació i gestió de residus.
- e) Consum d'energia. Impacte sobre la qualitat de l'aire i infraestructures.
- f) Trànsit. Impacte sobre l'atmosfera i infraestructures.
- g) Creació de llocs de feina. Impacte sobre població i economia.
- h) Diversificació oferta turística. Impacte sobre edafologia, atmosfera, població, economia, infraestructures, paisatge i patrimoni.

A.- En relació amb els impactes sobre la qualitat atmosfèrica, durant la fase de construcció es concentren la majoria de les accions responsables d'aquesta alteració. A l'EsIA es proposen les mesures següents per tal de minimitzar la contaminació atmosfèrica i acústica durant la fase de construcció: Tota la maquinària i vehicles utilitzats en el desenvolupament de les obres hauran d'estar al corrent pel que fa a inspeccions tècniques i trobar-se en perfectes condicions de funcionament, sobretot respecte a possibles fugues d'olis, sorolls i emissió de gasos. Es compliran els horaris establerts per la normativa municipal, per evitar generar sorolls en horari de descans.

Es prendran mesures per evitar que hi hagi partícules de pols en suspensió a l'atmosfera. De manera que, es regaran les zones de pas de vehicles i de moviment de terres i es regularà la velocitat dels vehicles.

Aquestes mesures s'hauran de completar amb les recomanacions de la Guia de prevenció de la contaminació atmosfèrica al sector de la construcció, que es troba a la web del Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera.

Tot i que plantegen la incorporació de 9 vehicles elèctrics per poder accedir al nucli d'Es Semàfor i d'aquesta manera reduir la contaminació tant acústica com de gasos d'efecte hivernacle en la zona. S'han de contemplar mesures per a la minimització del renou durant la fase d'explotació, atès que part de les actuacions projectades es troben dins l'àmbit del LIC-ZEPA ES0000229 Costa Nord de Ciutadella i d'acord amb la Llei 1/2007, de 16 de març, contra la contaminació acústica de les Illes Balears (BOIB núm. 45 de 24-03-2007) considera els llocs de la Xarxa Natura 2000 com a àrees acústiques de tipus G, és a dir, espais naturals que requereixen una especial protecció contra la contaminació acústica, considerats com a àrees de silenci o zones d'alta sensibilitat acústica, que integren els sectors del territori d'un espai protegit que requereixen una especial defensa contra el renou.

B.- L'impacte sobre els recursos hídrics es generarà en major mesura durant la fase d'explotació per causa de l'increment de consum d'aigua i per la gestió de l'aigua residual. Segons l'addenda del document d'esmena de l'EsIA, per a l'hotel rural Torre del ram s'estima un consum de 4.936,45 tones/any que inclou el consum dels hostes allotjats (4.703,19 tones/any), el consum dels comensals dels menjadors no allotjats (69 tones/any) i el consum d'aigua del bestiar de l'explotació (164,25 tones/any).

En data 02 de novembre de 2022 es va rebre informe del Servei d'Aigües Subterrànies indicant: «en data 22 de maig de 2022 Encantos de Menorca SA va sol·licitar el canvi de titularitat del sondeig ARE_3475, el canvi d'ús d'abastiment a agrari/ramader i agroturisme/ turisme rural, així com una reducció del volum anual fins a 5.000,00 m³, en aquests moments està en tramitació.

L'aprofitament ARE_3475 està inscrit en el Registre d'aigües privades per Resolució de 21 de maig de 1999, amb un volum anual de 82.500,00 m³. El canvi d'ús i canvi de volum implicarà una autorització administrativa i la pèrdua de la consideració d'aigües privades.

En tot i que es troba en una massa en mal estat es pot autoritzar el canvi d'ús amb la reducció de 82.500 m³/any a 5.000,0 m³/any.»

Tot i que pareix que la disponibilitat d'aigua estarà garantida, són molt importants les mesures per disminuir el consum d'aigua atès que en aquest tipus d'activitat el consum d'aigua per turista és molt més elevat que el consum per resident.

Per minimitzar l'afecció als recursos hídrics es proposen les mesures següents: Delimitació amb fites i elements auxiliars de l'àrea ocupada pel projecte a la fase de construcció, els moviments de terres realitzats durant l'execució de l'obra serà l'imprescindible pel correcte desenvolupament del projecte. A més, tot el material extret del moviment de terres serà utilitzat en el que sigui possible en la pròpia obra o en la reparació de camins de la finca. S'evitarà l'ús de maquinària especialment pesada en l'execució de l'obra i l'ús de maquinària equipada amb tracció d'eruga. No s'impedirà la recolonització de l'espai per part d'espècies herbaris típiques de la zona, tot i que si es controlarà el seu creixement, el pas de vehicles i de la maquinària de construcció es realitzarà pels camins que hi ha actualment en la finca, evitant la formació de nous passos i/o camins, les restes del material de la fase de construcció, seran degudament controlats en recipients homologats i lliurats a un gestor autoritzat pel seu reciclatge o per la disposició del rebuig, la maquinària i vehicles utilitzats en el desenvolupament de les obres hauran d'estar al corrent pel que fa a inspeccions tècniques i trobar-se en perfectes condicions de funcionament, sobretot en quant a possibles fugues d'olis, sorolls i emissió de gasos. També en referència a la maquinària de construcció i els vehicles de l'obra, només es realitzaran les operacions de manteniment diari. S'evitaran totes aquelles operacions de reparació i/o manteniment de la maquinària i vehicles que suposin



un perill pel sol. L'espai utilitzat per apilar els materials, equips, casetes i/o parc de maquinària serà reduït al mínim imprescindible, tant de temps com espai. Les àrees destinades a aquesta funció seran el voltant de les edificacions prioritant zones amb poca vegetació natural, allunyades de zones d'escorrentia i síquies. Per les zones enjardinades s'utilitzaran espècies vegetals pròpies de l'illa.

En la fase d'explotació, l'evacuació d'aigües residuals es realitzarà mitjançant un sistema que garanteixi la protecció del domini públic hidràulic i prestaran especial atenció al procés de depuració de les aigües i al funcionament de la maquinària de depuració.

Pel que fa a mesures d'estalvi d'aigua:

S'aprofitaran les aigües depurades pel reg, es recollirà l'aigua de pluja de les cobertes i s'aplicaran tecnologies d'estalvi en les instal·lacions.

En relació amb les aigües residuals, s'instal·laran tres centrals de tractament, una al conjunt principal, una altra en el conjunt del Semàfor i una altra al conjunt de bouers. El funcionament d'aquestes centrals:

Es recullen totes les aigües grises (lavabos, dutxes, piques, ...), les de la cuina passen prèviament per un separador de greixos, i les negres (inodors) i es tracten a la central de tractament. El resultat és una aigua regenerada que es pot utilitzar en reg i càrrega de vàters. El sistema compleix amb els requisits del Reial Decret 1620/2007 pel qual s'estableix el règim jurídic de reutilització d'aigües depurades. És a dir, l'aigua (gris i negra) surt depurada amb tal qualitat que no només compleix amb els requisits d'abocament (RD 606/2003 i RD 509/1996), sinó que també compleix amb els requisits de l'RD 1620/2007 que estableix les aigües que es poden reutilitzar en serveis NO potables (reg, inodors, ...)

El sistema inclou:

- Un dipòsit previ de seguretat d'emmagatzematge de llots.
- Una estació regeneradora d'aigües residuals, aquest és l'equip més important i compleix Reial Decret 1620/2007.
- L'aigua sobrant de les estacions 1 i 2, no utilitzada per la recirculació dels vàters, s'acumularà al safareig existent al costat del bouer núm. 2, per una evaporació natural del clor i una posterior utilització de l'aigua per les zones enjardinades i cultius. L'aigua sobrant de l'estació 3, no utilitzada per la recirculació dels vàters, serà acumulada un part a la pròpia estació transformadora per la utilització a la petita part d'enjardinament d'aquella zona, i el sobrant serà drenada a terra.

D'acord amb l'article 80.8 del Pla Hidrològic de les Illes Balears de 2019, s'haurà de presentar una sol·licitud d'autorització de reg per a la reutilització de les aigües depurades. Aquesta sol·licitud es registrarà per l'establert a l'article 8 i a l'annex II del Reial Decret 1620/2007, pel qual s'estableix el règim jurídic de la reutilització de les aigües depurades.

Segons l'art. 87.4 b) c) del PHIB 2019, dintre la zona de restriccions màximes (zona que s'estableix en una corona circular d'entre 10 i 250 metres de radi al voltant de l'eix de la captació) i de restriccions moderades (corona circular d'entre 250 i 1000 metres de radi al voltant de l'eix del pou), l'activitat d'emmagatzematge, transport i tractament d'aigües residuals, excepte les de sistemes autònoms de depuració que provenen d'habitatges unifamiliars i altres edificacions amb capacitat de tractament inferior a 12 habitants-equivalents, necessiten un informe favorable de l'Administració hidràulica, que s'ha d'ajustar a allò establert a l'article 80.

Per una altra banda, s'ha de tenir en compte també que l'hotel rural disposarà d'una piscina amb una làmina d'aigua de 100 m² de superfície. En aquest sentit, a l'article 30 del Pla d'Intervenció en Àmbits Turístics (PIAT) de l'Illa de Mallorca s'estableix, entre altres coses, que la làmina d'aigua no ha de ser superior a 75 m². Si bé el PIAT de l'Illa de Mallorca no és d'aplicació al projecte, sí que es pot prendre com a referència i es considera oportú limitar la superfície de la làmina d'aigua. A més de l'ocupació del territori i dels efectes paisatgístics que poden suposar les làmines d'aigua de gran superfície, s'ha de considerar també que, d'acord amb un estudi fet per la Universitat de les Illes Balears, la pèrdua d'aigua en les piscines a causa de l'evaporació equival al 4,9 per cent de tot el consum d'aigua de les zones urbanes de les illes Balears.

C.- Pel que fa a les mesures proposades a l'EsIA per tal de minimitzar l'afecció al sol indiquen que són les mateixes mesures que en el cas de la hidrologia.

Referent a l'impacte sobre el sol, per una banda, L'EsIA indica que la finca compta amb camins d'accés i que no s'obriran nous passos.

I per l'altra, l'annex d'esmena de deficiències amb data d'abril 2021 indicava:

- Que totes les edificacions són construïdes amb anterioritat a l'any 1956, a excepció del bouer 2. En el cas del bouer 2, indica que la seva construcció és anterior a l'any 1984 i posterior al 1956, i que han sol·licitat el certificat de legalitat d'acord amb la disposició addicional 1ª de la llei Agrària 12/2014 (totes les edificacions construïdes abans del 30/01/1991 i amb una explotació agrària vigent a l'entrada en vigor de la normativa, es consideren incorporades a la legalitat).
- Que no es planteja cap tipus d'ampliació de les edificacions originals. Pel que fa al mòdul destinat a cuina i magatzem adjunten un annex "Annex V Documento justificativo de uso para hotel rural, Torre del Ram" per tal de justificar-lo com existent.
- En total la superfície de camins a adequar seran 11.702,51 m², la superfície ocupada per les terrasses a construir seran 1.726,89 m²



i els aparcaments per a 62 vehicles 1.780,60 m². Per al conjunt d'es Semàfor, les terrasses ocuparan una superfície de 820,91 m² i l'aparcament de 9 places 349,03 m². Pel nucli de ses cases les terrasses ocuparan una superfície de 905,97 m² i els aparcaments ocuparan una superfície de 1.431,27 m². Entre els 4 aparcaments projectats en el nucli de ses cases i bouers es podran aparcar fins a 53 vehicles, 5 vehicles en l'aparcament del costat de la casa principal, 32 en l'aparcament de just al sud de l'estable, 10 en l'aparcament nord del galliner i finalment 6 en l'aparcament del bouer 2.

Tant els camins interiors de la finca com els aparcaments es realitzaran mitjançant l'estabilització de sòls (barreja de terra i un additiu) mitjançant conglomerant ecològic, un sistema 100% ecològic que permet aconseguir una alta resistència al trànsit, a l'erosió, lliure de males herbes i amb una reducció significativa de la pols emès.

Quant a les terrasses i paviments vianants d'unió entre edificis es realitzarà amb paviments de pedra natural rebuts en llit d'arena u amb junta oberta per afavorir la permeabilitat de l'aigua i que tinguin un impacte mínim sobre l'entorn.

Finalment, per tal de dirimir les deficiències de l'informe d'esmena, emès per l'òrgan ambiental, amb data de 09 de juny de 2021, el promotor presenta un nou annex d'esmena de data juliol 2021, en el qual es redueixen, per al conjunt Es Semàfor, 452,62 m² de paviments de la proposta original, passant de 820,91 m² de terrassa plantejats en primera instància a 368,29 m². Pel conjunt principal és redueix la proposta original a 519,6 m².

Després de la reducció de paviments tant en el conjunt del Semàfor com en el de l'edificació principal, queda una superfície total pavimentada comptant piscines i porxos de 997,89 m². Per tant, compliran amb l'article 566 de PGOU de Ciutadella «... en cap cas la zona pavimentada superi un màxim de 1000 m².»

En el mateix document per tal d'esmenar les observacions de l'informe de l'ajuntament presenten, per una banda, uns plànols de distribució del restaurant reduint el número de places a 60 interiors i 54 places amb terrasses. I, per altra banda, indiquen «que les edificacions objecte del canvi d'ús NO s'han considerat en ruïna perquè, es troben fora dels casos d'aquesta consideració:

- els danys NO comporten la necessitat d'una autèntica reconstrucció de l'immoble, perquè els danys són reparables tècnicament pels mitjans normals.
- el cost de les obres de reparació necessàries per complir les condicions mínimes de seguretat i salubritat, en el cas d'habitatges o altres similars a l'existència, en quant a la dimensió i a l'ús.
- les obres necessàries per assegurar l'estabilitat de l'edificació i la seguretat de les persones, SÓN autoritzables en virtut de l'ordenament urbanístic en vigor.» aportant un annex fotogràfic de cada una de les edificacions.

D.- Durant la fase d'explotació, una de les accions que produirà més afecció sobre el medi ambient serà el consum de recursos energètics. Referent al subministrament elèctric, d'acord amb l'EsIA, «Torre del Ram compta amb l'actualitat amb subministrament elèctric de la xarxa pública, el 20% de les necessitats d'energia es cobriran mitjançant la instal·lació d'energia fotovoltaica i s'instal·larà el grup electrogen que actuarà com a grup d'emergència...» «la zona d'es Semàfor degut a que actualment no compta amb connexió a la xarxa pública elèctrica s'hi realitzarà la instal·lació dels panells fotovoltaics».

El sistema de climatització i aigua calenta sanitària serà mitjançant una caldera de biomassa i tecnologia aerotèrmica.

Les necessitats elèctriques estimades per al conjunt són:

- Nucli Es Semàfor: 16,5 kWh que corresponen a consums generals (5 kWh) i climatització (11,5 kWh).
- Nucli Principal: 121 kWh que corresponen a: consums generals (10 kWh), bar-piscina (8 kWh), Spa, sauna i bany turc (35 kWh), Cuina (40 kWh) i climatització (20 kWh).

Tenint en compte que: el conjunt d'Es Semàfor l'origen de l'energia elèctrica serà de plaques fotovoltaïques que se situaran en la coberta de l'edifici caserna d'artilleria, i que el nucli principal també cobrirà un 20% del consum amb energia fotovoltaica, es calcula la següent petjada de carboni: 262.870,08 kg de CO₂ eq.

- S'hauria de reduir el consum d'energia a un consum quasi nul d'acord amb l'article 32.2 de la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica. Per tal de reduir aquestes emissions a un consum quasi nul s'haurien de considerar aquestes mesures:
- S'ha d'aprofitar al màxim la llum natural (ús de sensors de llum, colors clars en les habitacions, etc.).
- S'ha de realitzar un manteniment periòdic dels equips de climatització i refrigeració per tal de comprovar les possibles pèrdues de refrigerant.
- S'han d'habilitar zones dins dels terrenys que utilitzin ventilació natural, ombra de vegetació i evapotranspiració per tal d'aconseguir el confort tèrmic.
- S'ha de realitzar un manteniment periòdic de les calderes.
- S'han d'instal·lar reductors del cabal d'aigua en aixetes i dutxes per tal de reduir el consum d'aigua calenta.
- Es recomana l'ús de sistemes freecooling per a aprofitar la capacitat de refrigeració de l'aire exterior per a climatitzar l'edifici.



- Realitzar auditories energètiques per a garantir el correcte aïllament de l'edificació.
- Instal·lar sistemes intel·ligents per a la regulació de temperatura a zones de l'hotel.
- Instal·lació de bombetes i lluminàries de baix consum, detectors de presència i sistemes reguladors d'intensitat de llum.
- Adquisició d'electrodomèstics industrials eficients.
- Control de la temperatura de climatització i instal·lació de sistemes d'interrupció de la climatització.

En el cas que no sigui viable arribar al consum quasi nul per qüestions tècniques o ambientals, s'hauran de compensar les emissions.

Per una banda, pel que fa a la instal·lació de les plaques fotovoltaïques i tenint en consideració la ubicació d'algunes d'elles, tant a sòl rústic protegit com a sobre la coberta d'edificis que contenen valors patrimonials, s'haurà d'obtenir el vist i plau dels Serveis de Planificació al Medi Natural i del Servei de Patrimoni.

Per altra banda, tenint en compte que d'acord amb la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica, els pròxims anys el 100% dels vehicles de lloguer hauran de ser elèctrics s'haurien d'instal·lar punts de càrrega.

E.- Pel que fa al paisatge, l'estudi d'incidència paisatgística, realitza una caracterització del paisatge, una identificació dels efectes a la fase de construcció i d'explotació i proposen una sèrie de mesures correctores: Durant el transcurs de les obres es destinarà una zona a l'aplec de materials utilitzats en aquestes, es retirarà qualsevol tipus de residu durant la fase d'obres, un cop acabades les obres, l'entorn afectat de les immediacions de les zones afectades pel projecte, seran restaurades. Els acabats de les edificacions seran amb materials propis de la zona, amb l'objectiu que aquestes s'integrin al màxim amb l'entorn, per a les zones enjardinades de l'entorn de les edificacions seran utilitzades espècies autòctones de la zona, i un cop acabades les obres els camins de la finca seran rehabilitats si és necessari.

Indica que els principals efectes sobre el paisatge del projecte es donaran durant la fase de construcció/obres, perquè qualsevol tipus d'obra no és agradable a la vista, sobretot degut a la presència de maquinària i infraestructures temporals, a més del desordre que se sol generar en aquests tipus d'intervencions. A més, les obres no només afectaran les edificacions objecte d'intervenció, sinó que també es veurà afectat al paisatge dels voltants, per l'augment del trànsit de vehicles pesants.

Per aquestes raons els espectadors/vianants podran veure disminuïda la qualitat del paisatge de manera temporal.

Pel que fa a la fase de funcionament no s'esperen efectes negatius en el paisatge, perquè es rehabilitaran les edificacions, les quals actualment es troben en un estat ruïnós, i s'aconseguirà un entorn ordenat, net i agradable a la vista.

En el cas de l'impacte visual que puguin generar les instal·lacions fotovoltaïques i aparcaments es pot dir que és molt baix, perquè se situen en punts estratègics per evitar que siguin vists, gràcies a la seva col·locació a darrere parets seques i els desnivells que presenta la finca. En el cas dels panells solars que s'instal·laran a damunt de la coberta de la caserna d'artilleria l'impacte visual serà molt baix, atès que el voltant de la coberta de la caserna d'artilleria estarà envoltada per una paret.

L'impacte visual de la piscina és quasi nul, perquè aquesta se situa en l'antic picador de cavalls situat a l'oest de la casa principal, i el qual compta amb una paret de mares que l'envolta, a més d'haver-hi pins en les terrasses del sud que n'impossibiliten la visibilitat d'aquesta.

Quant a l'impacte visual generat per les terrasses i porxos, serà positiu, perquè proporcionarà un cert ordre, netedat i rusticitat. I en el cas dels camins l'impacte visual no es modificarà respecte a l'actual, ja que no se'n construiran de nous, i en tot cas només es planteja la rehabilitació dels camins existents. Tant els camins interiors de la finca com els aparcaments es realitzaran mitjançant l'estabilització de sòls (barreja de terra i un additiu) mitjançant conglomerant ecològic, un sistema 100% ecològic que permet aconseguir una alta resistència al trànsit, a l'erosió, lliure de males herbes i amb una reducció significativa de la pols emès.

L'annex d'incidència paisatgística conclou que un cop acabades les obres, el paisatge de la zona guanyarà qualitat i valor.

Cal destacar que un dels aspectes més positius del projecte és que ajudarà a conservar els elements patrimonials i el manteniment del paisatge. Tal com s'indica a la documentació presentada, per l'execució del projecte se seguiran els criteris establerts pel Servei de Patrimoni Històric del Consell de Mallorca.

F. - D'acord amb l'EsIA, la finca és una explotació agropecuària, en la qual la major part de la finca és utilitzada com a pastura per la cabana ramadera d'oví i bestiar boví de remolc, a més de produir-s'hi horta i s'estudia la possibilitat de cultivar vinya.

La zona nord de la finca tot i tenir poca profunditat de sòl i està exposat al vent de tramuntana presenta una bona capacitat pastoral d'herba aventurera que amb una correcta gestió del pastureig pot mantenir un important nombre de caps de bestiar durant l'hivern.

A la zona sud de la finca, hi ha tota una sèrie de terrasses de cultiu que s'estan recuperant i que pretenen ser objecte de cultiu d'horta per abastiment de l'agroturisme, i una zona de cultiu de vinya, ja existent a principis del segle XX.

El Servei d'Agricultura del CIM informa sobre:

- a) El funcionament efectiu de l'activitat agrària: «queda comprovat que la finca està en funcionament efectiu».
- b) Adequació del canvi d'ús d'edificacions vinculades a l'activitat agrària: «el canvi d'ús dels edificis agrícoles antics no afecta la viabilitat de l'explotació».
- c) Necessitats Hídriques de l'explotació: «s'esmenta una futura superfície de 0,5 ha destinada a cultius d'horta i una altra de 5 ha que serà vinya... El cultiu de vinya que es té previst plantar en un futur s'ha projectat en secà, i l'horta aprofitarà l'aigua depurada de l'hotel.»

S'haurà de mantenir el funcionament efectiu de l'activitat agrària durant tota la fase de funcionament del projecte.

G.-Referent a l'impacte pel trànsit de persones i cotxes durant la fase de funcionament, el document d'esmena de deficiències (abril 2021) indica:

El trànsit de persones i vehicles s'augmentarà inevitablement respecte a l'actualitat. Per evitar que aquest augment de trànsit suposi un perjudici per l'ambient es limitarà la circulació de vehicles als camins existents i el seu aparcament a les zones adequades a aquest fi. Es limitarà la lliure circulació de les persones a les instal·lacions de l'establiment d'hotel rural i els seus voltants.

En el nucli d'Es Semàfor, el qual es troba situat dins la Xarxa Natura 2000, la pressió humana i de trànsit de vehicles serà menor al nucli de ses cases, ja que Es Semàfor, només hi tindran accés els hostes que hi hagin llogat una habitació, mentre que en el nucli de ses cases hi haurà el restaurant obert al públic. Amb l'objectiu de reduir els possibles impactes del trànsit de cotxes en la zona d'Es Semàfor, com poden ser l'augment de gasos contaminants, augment de sorolls i afectació a la flora i fauna de la zona, l'accés a n'Es Semàfor només es podrà realitzar a través de l'únic camí existent i es realitzarà mitjançant cotxes elèctrics propietat de l'Hotel.

H.- Pel que fa a l'anàlisi de l'acumulació d'impactes per agroturismes i altres hotels rurals a la mateixa zona, existents o en procés de tramitació. El document d'esmena de deficiències (abril 2021) indica: que l'agroturisme en funcionament en l'actualitat més pròxim és Ses Talaies, el qual es troba a uns 4,65 km de distància, per la qual cosa l'afectació i els possibles impactes associats a aquests tipus d'establiments en la zona, serà molt baix.

I.- En relació amb les mesures per minimitzar l'impacte sobre la vegetació i la fauna, a l'EsIA es proposen les següents: Delimitació amb fites i elements auxiliars de l'àrea ocupada pel projecte a la fase de construcció, amb l'objectiu d'evitar l'extensió de l'àrea d'afectació de l'obra i reduir l'erosió provocada per la maquinària, no s'impedirà la recolonització de l'espai per part d'espècies herbaris típiques de la zona, tot i que si que es controlarà el seu creixement. Es trasplantaran tots aquells ullastres que es puguin veure afectats pel correcte transcurs de les obres. Per les zones enjardinades s'utilitzaran espècies vegetals pròpies de l'illa. S'evitarà treballar amb maquinària en època de nidificació de les aus, per tal d'evitar interferir en el seu cicle natural. D'igual manera, també s'evitarà la retirada innecessària de vegetació natural. Es realitzarà una inspecció a la zona, immediatament abans de l'inici de les obres, per tal de detectar individus de Testudo hermanni i altres possibles espècies protegides i en cas de detectar-ne alguna es traslladarà a una zona segura. En cas de trobar algun animal ferit s'avisarà al 112.

J.-Pel que fa a les mesures per evitar afeccions a XN2000, proposen les mateixes que per a la fauna i la vegetació, i evitar la instal·lació de cablejat aeri a la zona d'Es Semaforo.

S'hauran de tenir en compte les mesures indicades als informes del Servei de Planificació al Medi Natural.

K.-Pel que fa al risc d'incendi, es proposen les mesures següents: es prendran les mesures preventives necessàries establertes en el Decret 125/2007, especialment en l'article 8.2.c, es netejarà la massa vegetal susceptible d'incendi en un perímetre al voltant de l'obra i aquesta (aprox. 30 metres), si no és traslladada immediatament a un gestor de residus autoritzat es dipositarà juntament amb la massa vegetal retirada en el moviment de terres, a una zona llunyana de l'obra, mantenint un mínim de distància de seguretat per risc d'incendi. Es tindrà pròxim a l'obra, un punt d'aigua suficient per poder actuar en cas d'incendi i altres elements portàtils necessaris per a l'extinció del foc, els dipòsits de maquinària i material es trobaran el més allunyat possible de nuclis forestals. Els operaris que treballin en l'obra seran instruïts en les mesures de prevenció d'incendis i les actuacions a realitzar un cop declarat un incendi. Un cop acabades les obres es netejarà les immediacions de les edificacions de residus vegetals generats durant les obres.

S'hauran de tenir en compte les mesures indicades a l'informe del Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl.

L.-Referent a la gestió de residus:

El projecte donarà compliment al Real Decret 105/2008 que regula la producció i gestió dels residus de construcció i demolició. El projecte d'obra inclourà un estudi de gestió dels residus de construcció i demolició, un inventari dels residus perillosos que es generaran i procedir a la seva retirada i entrega a gestors autoritzats de residus perillosos.

Els materials perillosos i residus seran emmagatzemats lluny de punts de recollida o pas d'aigua com són per exemple les séquies. S'adequarà un espai per als contenidors de residus perillosos, els quals estaran fabricats per materials impermeables i seran contenidors tapats i preparats

amb sistemes per recollir possibles fugues. Els contenidors seran etiquetats segons la normativa per emmagatzemar els residus perillosos com poden ser: terres contaminades, materials impregnats de substàncies perilloses, envasos de substàncies perilloses, ...

Es mantindrà un registre dels documents oficials de la retirada i gestió d'aquests tipus de residus perillosos. Els residus perillosos seran retirats immediatament de les obres i abocats en els contenidors corresponents.

Quant als residus que es generin durant la fase d'exploració, s'han de preveure mesures per a la minimització, reducció i recollida selectiva.

M.-Finalment, a l'EsIA es presenta un programa de vigilància i seguiment ambiental on s'estableixen les mesures preventives i correctores i controls a realitzar. S'indica que es redactarà un informe per cada visita que contindrà la següent informació: qualitat acústica, bones pràctiques per reduir soroll i pols, seguiment de fauna i flora, resum de les principals incidències produïdes, grau de compliment de les mesures correctores i incidències i tractament d'aquestes.

S'inclou l'estimació del cost que suposaran les mesures preventives, correctores i compensatòries i el cost que suposarà el Programa de Vigilància Ambiental:

- EDAFOLOGIA, GEOMORFOLOGIA I EROSIÓ 33.000,00 €
- HIDROGEOLOGIA 276.000,00 €
- HIDROLOGIA SUPERFÍCIE 60,00 €
- ATMOSFERA 104.059,34 €
- INCENDIS 4.050,00 €
- VEGETACIÓ 818,50 €
- FAUNA 250,00 €
- XARXA NATURA 2000 57.760,00 €
- GESTIÓ DE RESIDUS 4.000,00 €
- TOTAL 479.997,84 €

Conclusions

Per tot l'anterior, es formula la declaració d'impacte ambiental favorable a la realització del projecte d'hotel rural al polígon 1, parcel·la 2 al lloc de Torre del Ram (Ciutadella) promogut per Encantos de Menorca S.A., atès que previsiblement no es produiran impactes adversos significatius sobre el medi ambient, sempre que es compleixin les mesures preventives previstes a l'EsIA, redactat per l'enginyer tècnic agrícola Carlos Torres amb data de març de 2020), les modificacions presentades (documents d'esmena de deficiències d'abril 2021, juliol 2021, juny 2022) i els condicionants següents:

1.- S'hauran d'establir mesures per a la prevenció de pols i gasos durant la fase de construcció. Aquestes mesures s'han d'incloure en el pla de vigilància ambiental per tal de registrar el seu seguiment. Es recomanen les mesures indicades a la Guia de prevenció de la contaminació atmosfèrica al sector de la construcció:

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

2.- S'haurà de presentar un estudi de generació de residus que haurà d'incloure: l'estimació de la quantitat de residus de construcció i demolició que es generen a la fase d'obra, Mesures de prevenció de residus a l'obra, Operacions de reutilització, valorització o eliminació a què es destinaran els residus que es generin a l'obra, mesures per separar els residus a l'obra, estimació dels residus a generar.

3.- S'haurà de reduir el consum d'energia a un consum quasi nul, per això, les instal·lacions fotovoltaiques projectades hauran d'utilitzar la millor tecnologia disponible en el moment de l'execució del projecte i considerar les mesures proposades a l'apartat D de la present DIA. En el cas que tècnicament no sigui possible reduir el consum estimat anual d'energia a un consum quasi nul, s'hauran de compensar les emissions mitjançant la participació o l'aportació a projectes que es duiguin a terme a les Illes Balears de recuperació, protecció o gestió d'ecosistemes, activitats agràries o altres projectes d'absorció de CO₂.

4.- No podrà iniciar-se l'activitat fins a l'efectiva autorització de canvi d'ús del pou d'abastiment, amb la reducció del volum reconegut com a aigües privades (ARE_3475) de 82.500 m³/any que passaran a concessió administrativa de 5.000,0 m³/any.

5.- Amb la finalitat de no afectar a nius d'espècies protegides, durant la fase de nidificació de la majoria d'aus de la zona, és a dir entre l'1 d'abril i el 30 de juny, a banda de no emparar maquinària, no es podrà desbrossar la vegetació del voltant de les cases, ni tan sols la que es localitza a l'interior del recinte aparedat del conjunt de cases des Semàfor.

6.- Prèviament a l'inici de les obres s'hauran d'inspeccionar tots els espais interiors de les edificacions, especialment entre les bigues i entre les esletxes dels blocs que conformen els forjats, amb la finalitat de localitzar colònies de ratapinyada o nius d'espècies d'aus protegides, essent, d'acord amb l'article 38 de la Llei 12/2016, l'auditor ambiental el responsable d'aquesta inspecció. Si es detectés alguna d'aquestes



espècies s'haurà de comunicar al Servei d'Agents de Medi Ambient (tel. 629616654, o bé, 112), qui decidirà com actuar en cada cas.

7.- Per evitar l'alteració de la vegetació natural, no es poden ubicar sobre àrees de vegetació silvestre les zones d'aplec i altres materials i estris necessaris per a l'execució de les obres.

8.- No poden obrir-se nous vials ni camins.

9.-Durant el temps que duri l'obra s'han d'adoptar les precaucions màximes per a evitar l'abocament de substàncies contaminants (olis, hidrocarburs), tant de manera accidental com per dur a terme les tasques de manteniment de la maquinària emprada per executar l'obra.

10.-En cas que s'enjardini l'entorn de l'hotel, aquest enjardinament s'haurà de fer amb espècies pròpies de l'illa, tal com afirma que es farà a l'EsIA. Ara bé, si s'opta per espècies arbòries o arbustives, aquestes hauran d'esser procedents de llavor menorquina. En cap cas no es permet la sembra d'espècies exòtiques invasores o amb potencial invasor.

11.- Durant la fase de funcionament de l'hotel s'haurà de minimitzar la producció de renous, evitant en particular l'amplificació de sons amb altaveus o aparells similars a l'exterior dels edificis, de manera que l'entorn rural de l'hotel, declarat LIC i ZEPA, es mantengui com a zona de silenci. En el cas de voler organitzar un esdeveniment social que requeresqui de l'ús d'aquests elements a l'exterior s'haurà d'obtenir el corresponent certificat d'exclusió d'afectació a la Xarxa Natura2000.

12.- S'haurà de mantenir el funcionament efectiu de l'activitat agrària de la finca durant la fase de funcionament de l'hotel rural.

13.- Mentre no estigui aprovat el Pla de gestió Natura 2000 de la Costa Nord de Menorca, s'haurà d'obtenir el certificat d'exclusió d'afectació als espais Xarxa Natura 2000, per a la creació/adequació de qualsevol itinerari per a turistes o clients de l'hotel que es vulgui habilitar per l'interior del tros de la finca declarat LIC i ZEPA, ja sigui per anar a peu, en bici, a cavall o amb qualsevol tipus de vehicle. Una vegada aprovat l'esmentat pla de gestió s'haurà de seguir la tramitació que aquest estableixi per aquest tipus d'activitats i/o actuacions.

14.- S'ha d'aprofitar al màxim la llum natural (ús de sensors de llum, colors clars en les habitacions, etc.). S'ha d'adaptar l'enllumenat de la finca al reglament de protecció del medi nocturn de Menorca publicat al BOIB núm. 100 de 27 de juliol de 2021.

15.- S'ha de realitzar un manteniment periòdic dels equips de climatització i refrigeració per tal de comprovar les possibles pèrdues de refrigerant.

16.- S'ha de realitzar un manteniment periòdic de les calderes.

17.- S'han d'instal·lar reductors del cabal d'aigua en aixetes i dutxes per tal de reduir el consum d'aigua calenta.

18.- S'han d'instal·lar punts de recàrrega per a vehicles elèctrics.

19.-Els abeuradors de les finques hauran d'incorporar mesures correctores per evitar l'ofegament accidental de fauna.

20.- S'han de posar a l'abast dels hostes opuscles o fullets informant sobre l'espai natural en què es troben, indicant mesures per protegir-lo i minimitzar els impactes de l'afluència de turistes a la zona. A més s'informarà de la importància de disminuir el consum d'aigua i llum i d'utilitzar els contenidors de residus adients. S'haurà d'indicar també el BOIB de la publicació de la present declaració d'impacte ambiental.

21.- La làmina d'aigua de la piscina no ha de superar els 75 m².

22.- S'hauran de complir les prescripcions i observacions realitzades en els informes de: Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl, Servei d'Espais Naturals, Servei de Patrimoni, Servei de Salut Pública i Participació i del Servei d'Estudis i Planificació.

23.-En la fase d'explotació, s'haurà de controlar l'evacuació d'aigües residuals per tal de garantir la protecció del domini públic hidràulic, s'haurà de prestar especial atenció al procés de depuració de les aigües i al funcionament de la maquinària de depuració.

Es recorda que:

- S'haurà d'obtenir l'autorització dels Serveis de Planificació al Medi Natural i del Servei de Patrimoni per a instal·lar les plaques fotovoltaïques.
- L'aigua de consum humà ha de complir amb la normativa de Salut Pública.
- D'acord amb la Llei 34/2007, de 15 de novembre, de qualitat de l'aire i protecció de l'atmosfera, els equips de producció de calor mitjançant biomassa i mitjançant gas així com el grup electrogen constitueixen una activitat potencialment contaminant de l'atmosfera (APCA). Per a la classificació de l'APCA s'ha de tenir en compte que l'activitat projectada es troba dins un espai de xarxa natura 2000.
- El titular del sistema autònom de depuració haurà de presentar declaració responsable davant l'Administració hidràulica de la instal·lació d'aquest sistema, que acompanyarà amb un document acreditatiu d'adquisició i instal·lació, característiques tècniques,





rendiment i pla de manteniment.

- Abans de la seva obertura, s'ha de presentar la declaració responsable d'inici d'activitat turística i sol·licitar la seva inscripció al Registre Insular d'empreses, activitats i establiments turístics.

Aquesta DIA s'emet sense perjudici de les competències urbanístiques, de gestió o territorials de les administracions competents i de les autoritzacions o informes necessaris per a l'obtenció de l'autorització.

(Signat electrònicament: 6 de febrer de 2023)

El president de la CMAIB

Antoni Alorda Vilarrubias

