

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT I TERRITORI

11792 *Acord del Ple de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears sobre la transformació antigues bateries militars de Llucalari en hotel rural, TM Alaior (73A/2017)*

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 29 d'octubre de 2020,

DECLARACIÓ D'IMPACTE AMBIENTAL

Aquest projecte es sotmet al tràmit d'avaluació d'impacte ambiental d'acord a l'establert a l'Annex I grup 10 (Projectes en espais naturals protegits) de la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental:

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

Per la qual cosa, amb caràcter previ a la seva autorització administrativa, procedeix formular la seva Declaració d'Impacte Ambiental (DIA) d'acord amb l'article 41 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluacions ambientals.

1. Antecedents

A la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears (CMAIB) l'any 2015 es va iniciar la tramitació del Projecte de transformació de les antigues bateries militars de Llucalari en un gran equipament (exp. 183 A/2015) ubicat en el mateix àmbit que el present projecte.

2. Informació del projecte

El promotor del projecte és Llucalari Hotel S.L. /Mare e Terra S. L., que sol·licita la Declaració d'Interès General (d.i.g.) al Consell Insular de Menorca (òrgan substantiu).

Ubicació i antecedents històrics

La parcel·la 14, polígon 17 d'Alaior es va segregar en dues finques. El projecte s'ubica a la finca 1 de la parcel·la 14 del polígon 17 i a la parcel·la 2 del polígon 18 del t.m. d'Alaior, ocupant una superfície de 334.392 m² (segons l'oficina virtual del Cadastre).

A mitjans del s. XIX es construïren les cases de la finca de Llucalari (Sant Llorenç segons dades cadastrals) i s'intensifica el cultiu agrícola.

L'any 1929 el Ministeri de Defensa va començar amb les expropiacions de terrenys, que passaren a tenir ús militar; l'any 1994 es va dissoldre la unitat i la posició d'artilleria i la finca va revertir als antics propietaris.

Durant l'època militar a la zona hi vivien 200 homes; es varen construir 30 edificacions amb una ocupació de 7.283,2 m², 3.730,37 m² de superfície formigonada i 19.697,87 m² de camins; a més, es va abandonar l'activitat agrícola i els terrenys varen ser colonitzats amb vegetació forestal.

Actualment la finca és una explotació agrícola i les seves edificacions militars no tenen un ús assignat específic.

Informació del projecte

El projecte consisteix en la transformació de part de les edificacions abandonades de les antigues bateries militars de Llucalari per a la seva conversió en hotel rural (reforma, reconstrucció i rehabilitació); el projecte pretén rehabilitar aquesta zona abandonada i en ruïnes, donant-li un nou ús a aquesta infraestructura obsoleta.

Inicialment el projecte proposava la construcció d'un hotel constituït per diferents tipus d'unitats d'allotjament (un total de 40) resultat de l'adaptació a les característiques i a la distribució d'un conjunt d'edificis existents destinats anteriorment a ús militar (aproximadament unes 28 construccions), possibilitant un total de 80 places turístiques.



D'acord a les determinacions gràfiques de l'aprovació definitiva de la delimitació del Domini Públic Marítim Terrestre (DPMT), gran part de les actuacions en les edificacions existents proposades en el projecte inicial es troben dins de la zona de Servitud de Protecció de Costes.

Amb la finalitat d'adaptar el projecte a les característiques i a la distribució d'aquells edificis que es troben fora de les servituds de la Llei de Costes s'han anat presentant diferents modificacions del projecte; finalment el nou hotel estarà constituït per un total de 15 unitats d'allotjament (30 places turístiques).

El subministrament d'aigua potable provindrà d'un sondeig autoritzat (AS_12140); s'instal·larà un dipòsit d'acumulació d'aigua de consum humà d'una capacitat mínima de 16 m³ per poder assegurar el subministrament d'aigua per un dia a ple funcionament en cas d'averia de l'equip de bombeig. El traçat de la canonada de distribució d'aigua es realitza per camins prevists en el projecte.

La gestió de les aigües residuals es realitzarà de forma independent per a cada edificació o conjunt d'edificacions; les depuradores seran per oxidació total.

La xarxa de sanejament es dividirà en dues:

- Aigües negres procedents dels inodors i de les cuines (havent passat per un separador de greixos) que seran depurades mitjançant sistemes autònoms d'alt rendiment de depuració, amb aireació perllongada i fangs actius, segons procediment aeròbic estabilitzador seqüencial. L'aigua depurada s'acumularà i s'utilitzarà com a rec subsuperficial de zones enjardinades.
- Aigües grises procedents de dutxes, banyeres i lavabos: es conduiran a un sistema de depuració i desinfecció per al seu posterior ús en la descàrrega d'inodors, neteja de terrasses i camins, i rentat de vehicles, donant compliment al RD 1620/2007.

Les aigües pluvials es recolliran a les cobertes dels edificis i s'utilitzaran per a piscines, SPA, safarejos projectats, així com per a la neteja i neteja puntual de roba (ja que el servei està externalitzat). Per donar compliment al RD 742/2013, l'aigua de pluvials es filtrarà i desinfectarà abans d'abocar-la en el vas de la piscina.

Per el proveïment d'energia elèctrica es preveu el soterrament per un camí existent d'una línia aèria existent de MT (Mitja Tensió), amb la conseqüent retirada de diversos suports existents i un nou tram de xarxa subterrània BT (Baixa Tensió), per camí existent, des del CT (Centre de Transformació) Bateria Llucalari.

Quan a la xarxa de telecomunicacions es preveu el soterrament de la xarxa propietat de Telefònica; el traçat serà en paral·lel a la línia MT però en una síquia independent.

Respecte de la protecció contra incendis es preveu la construcció d'un dipòsit semienterrat de 235 m³ de capacitat per emmagatzemar aigua (pluvial o regenerada) per a l'extinció d'incendis forestals.

3. Elements ambientals significatius de l'entorn del projecte

On es dur a terme el projecte modificat és Sòl Rústic amb les categories ANEI, ANIT i AANP Ullastrar segons el Pla Territorial de Menorca; també està afectat per APR d'incendis i de contaminació d'aqüífers.

Els edificis inclosos dins el DPMT també estan afectats per APR de desprendiments.

L'àmbit d'actuació està inclòs dins el LIC i ZEPA Des Canutells a Llucalari (ES0000237).

On es dur a terme el projecte, està en una zona de vulnerabilitat mitja i alta i la MAS (Massa d'Aigua Subterrània) Migjorn Gran està definida com una massa vulnerable.

A l'àmbit del projecte hi ha dos tipus d'edificacions:

- Soterrades o semisoterrades: edificis de formigó ubicats a la franja més pròxima a la costa; aquí hi havia l'equipament militar.
- Edificacions de volta de canó de formigó: més allunyats de la costa, amb un aspecte modular, auster, simètric i regular. Aquí és on duïen la vida els soldats.

També hi ha diversos túnels que comuniquen les zones tècniques i els bunkers situats devora el penya-segat.

Aquests edificis formen part del Conjunt de les Bateries Militars de Llucalari, considerat com a bé d'interès del patrimoni militar i es varen incloure en el Catàleg de Protecció del Patrimoni Arqueològic municipal, tot i que va ser anul·lat per la Sentència núm. 578 del TSJB.

4. Resum del procés d'avaluació

4.1. Actuacions prèvies

El 28 d'octubre de 2015 el Consell de Menorca tramet a la CMAIB la documentació corresponent al Projecte de transformació de les antigues bateries militars de Llucalari en un gran equipament definit com a Clínica de Talassoteràpia i Educació Ambiental amb oferta turística complementària consistent en un hotel de 150 places per poder iniciar la tramitació ambiental (exp. CMAIB 183A/2015); comunicant el pagament de la taxa corresponent el 8 de gener de 2016.

L'òrgan ambiental va realitzar les consultes previstes a l'art. 22 de la Llei 11/2006. de 14 de setembre, d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques de les Illes Balears.

El 21 de gener de 2016 es va emetre l'informe de la Fase Prèvia de Consultes, que va ser tramès a l'òrgan substantiu i al promotor.

4.2. Fase d'informació pública i de consultes

El projecte i l'EIA (Estudi d'Impacte Ambiental) es varen sotmetre al tràmit d'informació pública per un termini de 30 dies, mitjançant anunci en el BOIB núm. 30 de 11/3/2017, al tauler d'anuncis del Consell Insular de Menorca i a la seva pàgina web.

Durant el termini d'informació pública es va rebre 1 al·legació del GOB Menorca on s'indica el següent:

+Considera que l'activitat agrària aportada per la finca (0'5880 UTA-Unitat de Treball Agrari) és minsa i opina que seria bo que s'arribés, com a mínim, a 1 UTA, i potser l'explotació de l'hort existent o la combinació amb ramat ovi podria contribuir-hi.

+Quan a la tipologia dels camins no s'ofereixen detalls sobre la tipologia del ferm que es pensa usar, ni es descriuen els vials que es pensen mantenir, construir o restituir.

L'al·legació va ser tramesa al promotor, el qual va donar la següent resposta:

-L'activitat agrària prevista que desenvolupa el titular de l'explotació agrària inscrita en el Registre Insular d'Explotacions Agràries de Menorca ocupa un total de 2'47 UTAs, repartides en els terrenys de 4 finques rústiques que comparteixen gestió a nivell de la illa; d'aquest total, el que correspon directament a la Finca Llucalari són els 0'5880 UTA.

-Quan els camins, aclareixen que el ferm que es pretén usar és de pedra del lloc (triturada i compactada) garantint una permeabilitat mínima del 40 %.

També es realitzaren consultes a les administracions afectades, havent rebut els següents informes:

-Ajuntament d'Alaior (informe arquitecte municipal de 10/4/2017)

L'informe determina que el procediment de Declaració d'Interès General (d.i.g.) s'iniciarà per la persona interessada davant l'ajuntament i que aquest la trametrà a l'òrgan que l'hagi de declarar juntament amb un informe municipal raonat sobre l'autorització esmentada.

Aquest informe realitza una sèrie de consideracions/observacions i conclou que l'ús d'hotel rural a la finca Llucalari està condicionat a la d.i.g.

-Consell Insular de Menorca.

+Departament de Cultura i Educació. Servei de Patrimoni Històric (Resolució del Departament de 8/5/2017).

La Consellera executiva del Departament de Cultura i Educació del CIME emet una Resolució FAVORABLE a la d.i.g. amb les prescripcions indicades a l'informe tècnic del Servei de Patrimoni del 8/5/2017. Aquestes prescripcions s'inclouen com a condicionants a la present DIA.

+Departament de Medi Ambient i Reserva de la Biosfera. Servei d'Agricultura (20/7/2017)

L'informe s'emet sobre el projecte d'Agroturisme a la finca Sant Llorenç de Llucalari i Hotel Rural a la finca S Marina de Llucalari.

[...] Es presenta Memòria agrícola descriptiva de l'explotació agrària gestionada per Llucalari Hotel S.L. de gener de 2016; es tracta de l'explotació inscrita en el registre Agrari amb el núm. 16222, formada per les finques Sant Llorenç de Llucalari, Sa Marina de Llucalari, Sa Torrevella i una porció de la finca Son Àngel. Ocupa 2'4792 UTA.

[...] aquesta és la primera vegada que ens trobem amb un cas de dues activitats d'allotjament de turisme rural diferents (agroturisme i hotel rural) lligades a una mateixa explotació agrària; malgrat cada parcel·la de manera independent té prou superfície, ens trobem que actualment no tenen activitat agrària, si bé sí que formen part d'una explotació agrària; per tant, no es compleix l'art. 35.a del PTI.

En referència a l'emissió d'informe en relació a l'art. 83 i 100.1 de la Llei 12/2014, de 16 de desembre, agrària de les IB, emetem informe FAVORABLE al considerar que és prou justificat des del punt de vista agrícola, i compleix l'art. 102 de la Llei 12/2014.

Atès que actualment, tot i que sí que es tracta d'una explotació agrària però no hi ha activitat agrària a les parcel·les en qüestió, aquest informe resta CONDICIONAT a la presentació del final d'obra de l'activitat en el Registre Agrari, per tal de comprovar que s'ha iniciat l'activitat en aquestes parcel·les.

-Conselleria de Medi Ambient, Agricultura i Pesca. Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat:

+Servei Protecció d'Espècies (22/5/2017):

El tècnic que subscriu considera correctes i satisfactòries les dades aportades sobre els possibles impactes sobre la vegetació, flora i fauna protegits, i l'adequació de les mesures correctores o compensatòries proposades, amb els suggeriments de: ...

En conseqüència, i en estricta limitació al que es relaciona amb la conservació d'espècies amenaçades, protegides o catalogades considera viable tècnicament el projecte sotmès a informe.

Els suggeriments s'inclouran com a condicionants a la present DIA. Per altre part, tot i que el projecte s'ha vist reduït i la zona d'actuació s'ha allunyat dels penya-segats; des del punt de vista ambiental es considera oportú que, abans d'atorgar la llicència municipal d'obres es compti amb un nou informe del Servei de Protecció d'Espècies on es puguin valorar si s'han incorporat els suggeriments que va realitzar el Servei en el seu informe de l'any 2017 o si considera que ha d'incloure noves mesures per a la protecció de les espècies presents a l'àmbit del projecte. A més, també es condiciona la present DIA a la restauració dels edificis existents degut al seu valor patrimonial, que són els que estan més pròxims als penya-segats.

+Afecció XN 2000 (21/6/2017)

[...] En relació a les possibles afectacions a la XN 2000, s'informa favorablement perquè no es preveu que pugui tenir afectacions significatives sobre els hàbitats i les espècies d'interès comunitari del LIC i ZEPA ES0000237-Des Canutells a Llucalari i per tant que puguin afectar a la integritat del lloc, amb les següents condicions:

Les condicions d'aquest informe s'han incorporat a les de la present DIA.

+Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl (6/7/2017)

[...] L'àrea afectada es troba classificada pel IV Pla General de Defensa Contra Incendis Forestals principalment com a risc d'incendi forestal moderat, i rodejada per zones de risc d'incendi extremadament alt i alt.

[...] Ateses les característiques de l'entorn i del projecte, i les mesures de prevenció i extinció d'incendis forestals contemplades en aquest darrer, s'informa favorablement respecte al risc d'incendi forestal.

-Conselleria de Salut. Direcció General de Salut Pública i Participació (6/9/2017)

Una vegada revisada la documentació informem favorablement del procediment que descriu el tècnic de com aplicarà la normativa de la nostra competència.

+Conselleria de Medi Ambient, Agricultura i Pesca. Direcció General de Recursos Hídrics:

-Servei d'Aigües Subterrànies (9/10/2019)

El 26 de juliol de 2016 es va autoritzar a l'entitat Llucalari Hotel S.L. l'execució d'un sondeig (A_S_12140) per a regadiu a l'antiga parcel·la 14 del Polígon 17 del t.m. d'Alaior.

No consta que el sondeig s'hagi executat, ni disposa de cap mena d'autorització d'aigües subterrànies per l'ús sol·licitat (regadiu).

-Servei d'Estudis i Planificació (5/11/2019)

S'emet un informe favorable amb unes condicions respecte de les aigües pluvials de l'aparcament i de la depuració de les aigües residuals.





-Servei de Costes i Litoral (26/4/2017, 17/9/2018 i 22/4/2020)

El 26/4/2017 s'informa desfavorablement el projecte atès que el canvi d'ús d'unes edificacions militars a hotel rural es tracta d'un ús prohibit segons l'art. 25 de la Llei de Costes i l'art. 46.a del Reglament de Costes.

El maig de 2018 el Consell de Menorca tramet la nova documentació presentada pel promotor al Servei de Costes i Litoral, sol·licitant que s'emeti un nou informe si es considera convenient.

El 17 de setembre de 2018 s'emet un nou informe on es conclou:

[...] la nova documentació no és l'adient per a revertir l'informe tècnic desfavorable anterior, continuam estant davant la implantació d'un ús d'allotjament hotelier prohibit segons la legislació de Costes en edificis abandonats que no eren d'ús residencial, encara que ara s'hagi acreditat la residència de persones en el destacament militar abans de 1986, com activitat complementària i subsidiària de la principal, que era una activitat militar desenvolupada en edificis amb una tipologia, programa i distribució adequats a aquest ús.

El 13 de març de 2020 el Consell de Menorca tramet la documentació aportada pel promotor relativa a l'esmena de deficiències; el 22 d'abril de 2020 el Servei de Costes i Litoral emet un nou informe, del qual es destaca:

[...] el projecte presentat difereix molt en el que s'està divulgant a Internet S'ha d'advertir que modificacions del projecte que anessin encaminades a l'execució d'un hotel com el que mostren aquestes pàgines, a la Zona de Servitud de Protecció (ZSP) segurament tindrien molts de punts no autoritzables per part d'aquesta Direcció General de Territori i Paisatge (DGTP).

[...] Els plànols d'estat actual, emplaçament i urbanització indiquen que estan a una escala 1/500, encara que no és així, ja que no guarden exactament entre ells les mateixes dimensions en planta, per la qual cosa és difícil saber com es tractaran moltes de les edificacions de la parcel·la o no es poden mesurar les ampliacions i noves construccions que apareixen

Els plànols presentats, no contenen la totalitat d'edificacions en les que s'intervindrà

[...] En la documentació entregada no es descriu ni es dibuixa cap intervenció més, encara que més del 50 % de les edificacions preexistents estan a ZSP, es suposa que aquestes construccions rebran qualche tipus de tractament, almenys per unificar els criteris d'estètica de tot el complex hotelier.

[...] actualment les edificacions no tenen un ús específic, per la qual cosa, en cap cas es podrà canviar a un ús residencial o habitacional les edificacions situades a ZSP.

[...] En el cas de les obres de rehabilitació estructural situades, a més, en Zona de Servitud de Trànsit (ZST) es requerirà l'emissió de l'informe preceptiu i vinculant per Demarcació de Costes en Illes Balears, establert a l'art. 50.1 del Reglament general de Costes. Per a la realització d'obres dintre del Domini Públic Marítimoterrestre (DPMT) serà necessari el previ atorgament del títol sectorial pertinent per part de l'Administració General de l'Estat (art. 220. b del Reglament de Costes).

Conclusió: la realització de les obres proposades a, situades dins ZSP, estan subjectes a l'autorització d'aquesta DGTP, essent necessari informe preceptiu i vinculant per part de la Demarcació de Costes en Illes Balears pel que fa a les edificacions situades a ZST.

5. Anàlisi tècnica de l'expedient

5.1. Alternatives

-Alternativa 0

No realitzar cap actuació i deixar la zona tal i com està: en estat de degradació avançat amb presència de restes de construcció i espècies invasores.

-Alternativa 1

Realitzar el projecte tal com es presentar inicialment: rehabilitant la pràctica totalitat dels edificis existents, així com l'ampliació d'alguns d'ells.

-Alternativa 2 (presentada al Consell i a l'Ajuntament el febrer 2016)

No es rehabiliten tots els edificis, alguns d'ells s'enderroquen i se'n construeixen de nous per compensar els percentatges d'ampliació previstos en la NTT.



Per a justificar que l'alternativa 1 és la millor es comenta que l'alternativa 2 va ser informada pel Departament d'Ordenació del Territori del Consell Insular de Menorca indicant que no complia la normativa urbanística; per altre part l'alternativa 2 té una ocupació del territori (6.540,43 m²) pràcticament el doble que l'alternativa 1 (3.653,60 m²).

Cal dir que aquestes són les alternatives proposades a l'EIA i exposades al públic l'any 2017; una vegada transcorregut el temps, arran dels diferents informes emesos, es presenta un projecte modificat que no és cap de les alternatives proposades.

5.2. Principals impactes de l'alternativa escollida i la seva correcció

A l'EIA es realitza una identificació dels elements del medi susceptibles de ser afectats pel projecte i es valoren els impactes associats, tant a la fase de construcció com a la fase d'explotació.

a) Qualitat de l'aire

Durant la fase de construcció es generarà pols i renou, no obstant aquest impacte és temporal i, a més, es dur a terme en una zona allunyada de nuclis de població. A més, es proposen diverses mesures correctores per a minimitzar aquests impactes: rec de camins i zones d'obra, revisions periòdiques de la maquinària, control de la seva velocitat, etc.

b) Aigua

Durant la fase de funcionament es preveu un consum d'aigua de 2.107'83 m³/any. El projecte preveu maximitzar l'eficiència en el consum d'aigua: implantació de tecnologies estalviadores d'aigua, reutilització d'aigües regenerades i recollida/utilització de pluvials. L'impacte sobre la hidrologia subterrània es veurà minimitzat amb el bon funcionament i manteniment periòdic dels sistemes de depuració autònoms.

c) Sòl

Durant l'execució de les obres es reduirà al mínim imprescindible la superfície destinada a aplec de materials, equips, casetes o parc de maquinària; a més, aquestes àrees sempre es localitzaran en zones lliures de vegetació natural.

El projecte preveu la reducció de la petjada humana al màxim possible, reduint alguns d'ells, eliminant els no utilitzats, cobrint superfícies pavimentades amb capa vegetal i usant camins existents per dotar de serveis als edificis.

d) Fauna i flora

El projecte afecta a edificis existents i es proposen mesures correctores per només afectar a les zones ja antropitzades.

S'eliminaran les espècies invasores presents a la zona; per a l'enjardinament s'utilitzaran espècies mediterrànies de baix requeriment hídric; en cap cas s'utilitzaran espècies considerades invasores.

Quan a la fauna es faran batudes diàries per a comprovar que no hi ha animals a la zona d'obres i, quan es realitzin síquies es mantindran obertes el mínim temps possible.

e) Afecció a XN-2000

Amb les mesures correctores proposades i els condicionants imposats a l'informe de la Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat sobre l'afectació a la XN 2000 sembla que el projecte és compatible amb el medi.

f) Paisatge i patrimoni

En l'actualitat està degradat per l'abandonament dels edificis existents (en estat en runes) amb la presència de residus de construcció i espècies vegetals invasores. Amb l'execució del projecte el paisatge a la zona millorarà considerablement ja que s'eliminaran els residus presents i les espècies invasores.

A l'EIA-2017 que es va exposar al públic s'indicava que el projecte pretén conservar totes les edificacions militars posant plaques informatives respecte de l'antic ús militar amb la finalitat de donar-li un caràcter científic-cultural.

Degut a la reducció del projecte en el transcurs de la tramitació (passant de 80 a 30 places turístiques), a la darrera documentació tramesa (annex modificació EIA-agost 2019) es diu que les edificacions i instal·lacions situades en DPMT no tendran cap actuació i no estaran incloses en l'activitat de l'hotel rural; també es diu:

No es restaurarà el paisatge en estat ruïnós de la zona de les edificacions de l'antiga bateria, degut als canvis del projecte; tampoc es podran rehabilitar totes les edificacions i instal·lacions previstes al projecte inicial

No obstant, aquest aclariment es contradueix amb el que es diu al document «Información complementaria proyecto básico-febrero 2019»:

Només s'intervindrà en la consolidació de l'estructura d'aquelles edificacions que estan en risc de esfondrar-se i per raons de conservació patrimonial

Cal dir al respecte que hi ha edificis que es consideren bé d'interès del patrimoni militar; per la qual cosa, des del punt de vista ambiental es considera que, encara que no formin part de l'activitat hotelera, els edificis que no es puguin esbucar perquè tinguin un valor patrimonial s'han de restaurar, recuperant la idea del projecte inicial de donar-los un caire cultural.

g) Residus

En el projecte es preveu que les superfícies pavimentades que quedin en desús seran cobertes en terra vegetal; des del punt de vista ambiental es considera millor suprimir les superfícies pavimentades, tractant els residus generats com a RCD.

Hi ha edificis que contenen restes d'aminat que seran modificats, com a mesura correctora es proposa redactar un "Plan de Desamiantado" com a Annex al projecte d'execució que haurà de ser aprovat per la Conselleria de Treball.



També s'indica que el projecte d'execució haurà de contenir un estudi de gestió de RCD, que servirà de base perquè el Constructor redacti i presenti al promotor un Pla de Gestió de Residus.

S'implantarà un sistema de recollida selectiva en tot el complex, els residus recollits seran evacuats al punt de gestió que proposi l'Ajuntament d'Alaior.

h) Contaminació lumínica

Es produirà la mínima possible ja que el projecte preveu una il·luminació de màxima eficiència i dirigida cap avall.

5.3. Pla de vigilància ambiental (PVA)

L'objectiu del PVA és garantir el compliment de les mesures correctores establertes i, si n'és el cas, introduir-ne d'addicionals.

El PVA es divideix en la Fase Primera (corresponent a la fase d'execució del projecte) i la Fase Segona (que compren la fase de funcionament de la instal·lació, arribant als 6 mesos des de l'acta de recepció de les obres).

6. Conclusions

Per tot l'anterior, es proposa formular la declaració d'impacte ambiental favorable respecte del Projecte bàsic de transformació de l'antiga bateria militar de Llucalari en Hotel Rural, Alaior, sempre i quan es duguin a terme les mesures preventives i correctores proposades en els diferents documents presentats i les següents condicions:

1. Segons la Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat (afecció Xarxa Natura 2000):

a. S'ha de fer una especial vigilància, durant tot el temps que durin les obres per tal de no afectar cap espècie d'interès comunitari o qualsevol altre animal silvestre, segons allò que determina l'art. 54.5 de la Llei 42/2007, de 13 de desembre, de Patrimoni Natural i Biodiversitat.

b. Abans d'executar qualsevol obra als edificis, s'ha de comprovar que no hi hagi al seu interior cap espècie silvestre o protegida que es pugui veure afectada (especialment ratapinyades i rapaces nocturnes), que primer hauran de ser traslladades a zones més segures on puguin viure sense ser disturbades.

c. S'han de prendre totes les mesures protectores, correctores i compensatòries necessàries i oportunes (entre elles les proposades per l'EIA) per no disturbar la fauna de l'entorn (especialment la que nidifica als penya-segats) ni degradar els hàbitats que envolten l'àrea de les cases, ni durant la fase de construcció ni durant la fase d'explotació.

d. A la fase d'explotació de l'hotel rural, s'han de definir exactament els itineraris a peu i per vehicles, per tal de no afectar els hàbitats naturals ni les espècies protegides i per evitar l'efecte de l'augment de la presència humana a la zona derivada de l'ús públic que se'n faci.

e. En tots els casos que sigui necessari l'excavació de rases, s'hauran de preveure sistemes que permetin, a la fauna que caigui dins (tortugues, eriçons, etc.) sortir-ne pel seu propi peu.

f. No es poden trasplantar savines, ni per condicionar àrees d'aparcament ni en qualsevol altra situació, perquè l'arrabassament de savines no és una mesura acceptable ni compatible amb el manteniment del bon estat de conservació de l'hàbitat 5210, sinó directament encaminat a la seva eliminació. De la mateixa forma, tampoc es podrà eliminar vegetació corresponent a hàbitats naturals d'interès comunitari en cap cas i en cap situació (tampoc entre els mesos de setembre a febrer, com proposa l'EARA- Estudi per a l'Avaluació de les Repercussions Ambientals).

g. S'ha de reubicar l'aparcament a una zona lliure de vegetació, dins l'àrea tradicionalment més intervenguda, ocupada per les edificacions militars (per exemple, al camp situat al sud-est de l'edificació núm. 4) o bé a un espai fora de XN 2000).

h. S'han de replantejar els trams de les xarxes de telecomunicacions i d'aigua per a consum humà que s'han projectat fora dels camins existents, de tal forma que només discorren, soterrades, per davall d'ells.

2. S'han de crear a la zona refugis per a quiròpters, en compensació d'un possible impacte sobre *Rhinorhynchus ferrumequinum* o altres espècies que en aquests moments puguin fer ús de les edificacions objecte de reforma.

3. Les actuacions de la zona oriental, més properes al barranc de Sant Llorenç, s'han de dur a terme de forma que els riscos per al niu existent siguin mínims, per a la qual cosa s'ha de redactar un estudi específic que determini la conveniència d'adaptar l'època d'actuació als mesos menys vulnerables i la conveniència (hipotètica, hores d'ara) de crear pantalles visuals o sonores entre la parcel·la afectada i la zona de nidificació (per exemple, amb el disseny definitiu d'enjardinaments).

4. A més, ja que es condiona la present DIA a la restauració dels edificis existents degut al seu valor patrimonial, que són els que estan més properes als penya-segats, abans d'atorgar la llicència municipal d'obres, s'ha de comptar amb un nou informe favorable del Servei de Protecció d'Espècies respecte d'aquesta restauració.

5. En referència al proveïment d'aigua, atès que el que té autoritzat el promotor és l'execució del sondeig AS_12140 per a regadiu a la parcel·la 14 del polígon 17 d'Alaior; per tal de poder utilitzar aquesta aigua a l'Hotel Rural s'ha de sol·licitar la concessió d'aigua per a consum humà i s'ha de complir tota la normativa sanitària que li sigui d'aplicació.

6. Segons el Servei d'Estudis i Planificació de la Direcció General de Recursos Hídrics:

a. En referència a les aigües pluvials de l'aparcament previst, segons l'art. 60.4 del PHIB 2019, s'haurà de detallar com es fa la seva recollida i evacuació, tenint en compte que:

-El sòl de l'aparcament haurà d'estar degudament impermeabilitzat.

-Com són pluvials potencialment hidrocarburades, s'ha de preveure un tractament previ a l'abocament o a la reincorporació al medi, que serà com a mínim, de decantació i separació de hidrocarburs, amb pendents/murets cap a la superfície de recollida d'aquestes aigües (potencialment brutes).

b. En referència a la depuració de les aigües residuals, s'atindrà el dispostat als punts 3, 8, 9 i quadre 27 de l'art. 80 del PHIB 2019, havent de presentar i/o justificar:

-El titular del sistema autònom de depuració haurà de presentar una declaració responsable davant l'Administració hidràulica, acompanyada d'un document acreditatiu d'adquisició i instal·lació, característiques tècniques, rendiment, així com el pla de manteniment d'aquest.

-El sistema autònom de depuració haurà de tenir un tractament addicional de desinfecció que asseguri l'eliminació de microorganismes patògens.

-Abans de regar, s'ha de fer un tractament addicional de desnitrificació.

-La zona verda d'evacuació, com a mínim, tindrà 25 m² per habitant-equivalent; per la qual cosa per a un total de 40 hab-eq (30 places + 10 treballadors) serà necessària una zona verda igual o superior a 1.000 m². La seva xarxa de reg serà per degoteig, transudació o similar.

7. Tenint en compte que l'hotel s'ubica a XN 2000 i que no es poden degradar als hàbitats presents a la zona, NO es podran regar les zones naturals ni crear noves zones enjardinades, a excepció de les ja previstes al projecte avaluat al Text Refós de l'EIA, de gener de 2020: hotel rural per a 30 places turístiques.

8. Tenint en compte que totes les edificacions construïdes formen part del Conjunt de les Bateries Militars de Llucalari, considerat com a bé d'interès del patrimoni militar, aquelles que no tinguin un ús turístic hauran de ser restaurades (sempre amb la corresponent autorització i supervisió de l'Ajuntament d'Alaior) recuperant el caràcter científic-cultural del projecte original que pretenia conservar totes les edificacions militars posant plaques informatives respecte de l'antic ús militar.

A més, per poder dur a terme la restauració, atès que hi ha edificis que s'ubiquen en zona APR de desprendiments es requerirà un informe de l'administració competent en matèria de medi ambient.

9. Segons el Servei de Patrimoni Històric del Departament de Cultura i Educació del Consell Insular de Menorca:

a. El projecte d'execució ha de ser informat pel Departament abans de l'atorgament de la llicència municipal d'obres.

b. El projecte executiu inclourà en annex el projecte de manteniment, conservació preventiva i integració dins la instal·lació hotelera dels canons Vickers 38 mm.

c. El projecte executiu haurà de contemplar les qüestions següents:

- Conservar i/o consolidar les lletres setmanari pel manteniment de l'equilibri de l'assentament, així com altres elements de senyalització originals que hi ha a les voreres de les canoneres.

- En els edificis 27 l'escala d'obra projectada en el plànols 12 es substituirà per l'escala de caragol del plànol 12b, per tal de minimitzar l'impacte sobre l'estructura i adaptar-se al màxim a l'obertura existent.

- Els elements tècnics originals encastats en el terra de les bateries soterrades es conservaran i es tindrà cura de que la instal·lació de l'aïllament («found») i de la nova solera (per tal de fer transitable l'espai) no els danyi.

- S'aprofitaran les cunetes i canals de recollida d'aigua de pluja i es definirà el lloc del dipòsit d'acumulació.

- Es definirà el tractament del paviment dels camins.

- Les síquies de les instal·lacions no afectaran les voreres dels camins.

- Es definiran els colors de les façanes dels edificis, així com les característiques i el color de la fusteria.

- La instal·lació de les tarimes de fusta no danyarà les plataformes artilleres i es definirà el sistema d'anivellació.

10. Les superfícies pavimentades que quedin en desús seran retirades amb la finalitat de recuperar el seu estat original.

11. Els residus generats durant la fase de construcció s'hauran de gestionar d'acord amb la legislació vigent en matèria de residus; tenint especial esment amb els residus que contenen amiant per tractar-se d'un residu perillós.

12. Amb la finalitat de donar compliment a l'art. 35.a de la NTT, al finalitzar les obres i abans d'obtenir el corresponent permís d'inici i exercici de l'activitat davant l'Ajuntament, s'ha d'obtenir el certificat que acrediti que l'explotació agrícola a què fa referència el projecte estigui en funcionament efectiu.





Es recorda que la realització de les obres proposades situades dins Zona de Servitud de Protecció de Costes, estan subjectes a l'autorització de la Direcció General de Territori i Paisatge de la Conselleria de Medi Ambient i Territori. Així mateix, serà necessari l'informe preceptiu i vinculant per part de la Demarcació de Costes en Illes Balears pel que fa a les edificacions situades a Zona de Servitud de Trànsit de Costes.

Palma, 2 de novembre de 2020

El president de la CMAIB

Antoni Alorda Vilarrubias

