

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA

CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT I TERRITORI

230177 *Acord del Ple de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears sobre l'hotel rural al lloc de Sa Marjaleta, polígon 14, parcel·la 19, TM Ciutadella (172A/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 20 de maig de 2021,

DECLARACIÓ D'IMPACTE AMBIENTAL

El projecte objecte del present informe proposta es tramita pel procediment d'avaluació ambiental ordinària segons el grup 10 (Projectes en espais naturals protegits) apartat 8 (Projectes d'urbanitzacions i instal·lacions hoteleres fora de les zones urbanes i construccions associades) de l'annex I de projectes sotmesos a AIA ordinària de la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears.

Per altra banda, la llei estatal Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental inclou a les instal·lacions hoteleres en sòl no urbanitzable com a projectes sotmesos a AIA ordinària en el seu Annex I, Grup 9, Apartat 10 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.

El projecte segueix el procediment ordinari d'avaluació d'impacte ambiental de la secció 1^a del Capítol II d'avaluació d'impacte ambiental de projectes del Títol II d'avaluació ambiental de la llei estatal, Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental per a l'emissió de la present proposta d'informe d'impacte ambiental que ens ocupa.

1. Informació del projecte: objecte, ubicació i descripció

Es tracta de la reforma i el canvi d'ús de tres edificis existents en la finca Sa Marjaleta: l'habitatge principal (ses cases), un bouer, i un estable, que passaran a ser allotjaments turístics en la seva modalitat d'hotel rural. Segons l'avantprojecte, l'hotel tindrà 17 unitats d'allotjament (34 places), repartides de la següent manera: 16 places en el conjunt de les cases (8 unitats d'allotjament UA) i 18 places en el bouer (9 unitats d'allotjament). L'estable es transformarà en una habitació per instal·lacions. A més, es preveu la construcció d'una piscina 77 m² i un aparcament de 27 places.

La finca ocupa la parcel·la 19 del polígon 14 de Ciutadella, té 75,72 ha i està situada en Sòl Rústic Comú en la categoria d'Àrea d'Interès Agrari (AIA), Sòl rústic protegit en la categoria d'Interès Natural i Ambiental del Pla General segons el Pla Ordenació Detallada aprovat inicialment, sòl rústic protegit en la categoria d'APR de contaminació d'aqüífers i risc d'incendis alt, Afectacions a Xarxa Natura 2000 ZEPA núm. ES0000443.

L'objecte principal de l'explotació agrària és la vinya per vinificar en el celler propi de 90 m², que es troba a la finca en un annex a l'habitatge (6,73 ha), la resta de superfície útil 39,47 ha s'utilitzen per a la pastura de vaques dides i 23,55 ha de terra llaurable per a cultius de producció de farratge per a autoconsum i venda. La resta de la finca és terreny forestal. Té un ramat d'11 caps de boví per a la producció de carn, un cavall i una cabra La unitat de Treball agrari que genera l'explotació és d'1,92 UTA. Els edificis agrícoles que romanen amb ús agrícola són un magatzem de 92 m², dos estables de 91,27 i 25 m² i un pont de 93 m².

Sa Marjaleta SRM està inscrita en el Registre Insular Agrari de Menorca com explotació agrària prioritària, amb el número 8953.

L'EIA descriu l'alternativa 0 com la no realització del projecte i diu que des del punt de vista ambiental és la que menys impacte suposa, també especifica que aquesta alternativa implicaria que no es recuperin les edificacions. Les alternatives que inclou l'EIA són per la ubicació de la piscina. A l'alternativa 1 la piscina està ubicada en una petita parcel·la al sud de les cases al costat d'una l'alzina amb possibles afeccions a les arrels d'aquesta i, quan estigui en funcionament té l'inconvenient que la matèria orgànica de l'arbre pot causar problemes en el sistema de depuració i neteja de l'aigua. A l'alternativa 2, la triada, la piscina està ubicada al sud dels bouers.

L'EIA conté quatre annexes dos d'ells amb dos estudis del projecte respecte al Canvi climàtic i el paisatge, i dos amb informació tècnica. L'annex I: Estudi d'Incidència en el Canvi Climàtic, l'annex II: Estudi d'incidència paisatgística, l'annex III i l'annex IV contenen característiques tècniques sobre la massa d'aigua subterrània de Ciutadella 19.01- M3 i la Zona d'Especial Protecció per a les Aus ES0000443 de la Xarxa Natura 2000.

2. Elements ambientals significatius de l'entorn del projecte

L'entorn de la zona és agroforestal, amb cultius en actiu, intercalats amb boscarens d'ullastre (*Olea europea* var. *sylvestris*) amb pi blanc (*Pinus halepensis*) i/o algunes alzines (*Quercus ilex*), i amb antigues parcel·les de cultiu actualment abandonades. La mata (*Pistacea lentiscus*) és l'espècie arbustiva més abundant. El relleu de la zona és suau. El model de combustible de l'entorn de l'habitatge és majoritàriament l'1 en les zones cultivades, el 2 i el 4 en les moderadament gestionades o cultius abandonats, i el 7 en boscarens de barreja de coníferes i frondoses.

L'àrea d'actuació es troba dins Àrea d'Interès Paisatgístic (AIA) i dins Àrea Natural d'Interès Territorial (ANIT), i dins Zona d'Alt Risc d'Incendis (ZAR), tot segons el Pla Territorial Insular de Menorca / Protecció de Riscs i la Norma Territorial Transitòria (46PTI14101). No forma part dels alzinars protegits segons el Decret 130/2001, de 23 novembre, i es troba classificada com a ZEPA (ES0000443 Sud de Ciutadella), segons Xarxa Natura 2000.

La qualitat i importància d'aquest lloc de la Xarxa Natura 2000 es basa en la presència d'espècies que figuren en l'Annex I de la Directiva Aus com sebl·lí (*Burhinus oedicephalus*), enganapastors (*Caprimulgus europaeus*), falcó peregrí (*Falco peregrinus*), suís (*Ixobrychus minutus*), milana (*Milvus milvus*) i busqueret roig (*Sylvia undata*), d'espècies de l'annex II de la Directiva Hàbitats, com tortuga mediterrània (*Testudo hermanni*), ratapinyada de ferradura grossa (*Rhinolophus ferrumequinum*) i eriçó (*Atelerix algirus*), i altres espècies incloses al Llistat d'espècies silvestres en règim de protecció especial i/o al catàleg espanyol d'espècies amenaçades.

L'àrea d'actuació del projecte està envoltada per hàbitats naturals d'interès comunitari (HIC) fonamentals per a la conservació d'aquestes espècies protegides com l'ullastrar menorquí (HIC 5330), els pradells terofítics (HIC 6220), els canyissars (HIC 6430), les torberes de mansega (HIC7210), les coves (HIC 8310), l'ullastrar boscos (HIC 9320) i l'alzinar (HIC 9340).

L'àrea afectada es troba classificada pel IV Pla General de Defensa Contra Incendis Forestals com a risc d'incendi forestal moderat en la zona de cultius annexes, i com a risc d'incendi forestal alt en les edificacions i zones de boscarens d'ullastrar o ullastrar i pinar que l'envolten.

El codi de la massa subterrània és 1901M3 Ciutadella amb deteriorament reversible està en mal estat quantitatiu segons la capa Hidrogeologia: Cens Aigües subterrànies de l'IDEIB i massa vulnerable de contaminació per nitrats, a més, hi consten dues etiquetes ARE_3317_Vigent-DI-6632/110 Reguiu i ARE_1749_Vigent-DI-6888/805 Pou ordinari. La vulnerabilitat d'aqüífers és moderada. La parcel·la es troba a la Unitat de Paisatge 18 Barrancs i Plataformes de Migjorn Occidental, a la plana geomorfològica d'inundació del Canal de ses Abelles i el Barranc d'es canalet.

3. Tramitació (Resultats de l'exposició pública)

El Consell de Menorca, que ha d'efectuar la declaració d'interès general sotmet l'expedient al tràmit d'informació pública (IP) i requereix l'emissió d'informes als organismes interessats i a les administracions afectades.

La Direcció Insular d'Ordenació Territorial del Consell Insular de Menorca sol·licita informes a les següents administracions:

- Consell de Menorca (CIME):
 - +Servei de Patrimoni del Departament de Cultura i Educació
 - +Departament d'Ordenació Turística
 - +Servei d'Agricultura del Departament de Reserva de Biosfera
- Govern de les Illes Balears (GOIB):
 - +D.G. d'Espais Naturals i Biodiversitat de la Conselleria de Medi Ambient i Territori:
 - *Servei de Planificació al Medi Natural
 - *Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl
 - *Servei de Protecció d'Espècies
 - +D.G. Recursos Hídrics de la Conselleria de Medi Ambient i Territori:
 - *Servei d'Estudis i Planificació
 - *Servei de Gestió del Domini Públic Hidràulic

A dia d'avui els informes que consten a l'expedient que s'han sol·licitat durant el període d'exposició pública, són els següents:

Informe del Servei de Patrimoni Històric (Consell de Menorca)

El servei de Patrimoni Històric (05/05/2020) realitzà un informe tècnic en el qual, a les consideracions tècniques, diu que "atesa la proximitat dels bens etnològics inclosos a la base de dades del CIM, amb codis MJT-E-03, MJT-E-04, MJT-E-05 i la sinya amb safareig (MJT-E-06), i especialment per al primer (MJT-E-03), el pont de bestiar just devora les cases, cal que el promotor de les obres adopti les mesures de protecció adients per a preservar aquests bens durant les obres. En tot cas, el pont de bestiar no pot ser reformat, i només li són d'aplicació les

accions de restauració i conservació establertes per la legislació vigent. Respecte a la casa, es tindrà especial cura en la conservació i protecció de les voltes de la planta baixa”.

Conclou que recomana informar favorablement la Declaració d'Interès General amb les següents prescripcions:

1- El projecte executiu inclourà les mesures que protegeixin els bens etnològics existents, pel que fa referència a les voltes de la planta baixa, i especialment per al pont de bestiar amb codi MJT-E-03, així com per la sinya amb safareig amb el codi MJT-E-06, en el curs de les obres.

Atès aquest informe el Departament d'Ordenació Territorial del Consell Insular de Menorca resol informar favorablement amb la prescripció 1 de la conclusió de l'informe del servei de Patrimoni Històric.

-Servei d'Agricultura del Departament de Reserva de Biosfera (Consell de Menorca)

L'informe conclou que perquè el Servei d'Agricultura pugui emetre informe favorable a aquesta declaració d'interès general:

1. S'ha de poder comprovar amb una memòria agronòmica més detallada que les instal·lacions amb què comptarà Sa Marjaleta SRM una vegada s'hagi fet el canvi d'ús, seran les adequades per la gestió de l'explotació (dels cultius, del bestiar i de la bodega). Descriure concretament el destí dels edificis 4 i 7.
2. S'han de quantificar les necessitats energètiques de l'hotel i demostrar que els sistemes d'energia renovable prevists que aporten el 20 % de la demanda s'emplaçaran en un espai compatible amb l'activitat agrària.
3. S'ha de situar l'aparcament fora de l'àrea de protecció de risc d'incendis, en terrenys de baixa productivitat agrícola, marginals o degradats.

-Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl (D.G. d'Espais i Biodiversitat de la Conselleria de medi Ambient i Territori del GOIB)

L'informe conclou que, ateses les característiques de l'entorn i del projecte, i de què es tracta d'una zona inclosa dins Zona d'Alt Risc (ZAR) d'Incendi forestal, s'informa favorablement del mateix respecte al risc d'incendi forestal i gestió forestal, sempre que es tinguin en compte les mesures contemplades en la documentació presentada, així com les següents mesures preventives no concretades en aquesta documentació. A continuació inclou 8 mesures amb relació a la prevenció contra incendis forestals i 2 amb relació a la gestió forestal i conclou que les mesures incloses a l'informe són per minimitzar el risc, per la qual cosa no exclouen de la responsabilitat dels propietaris de l'acompliment de la legislació adient segons el tipus d'instal·lació o construcció ni de l'ús responsable dels mitjans o dels danys que un incendi forestal pugui causar. L'informe inclou un Annex 1 amb instruccions per determinar les característiques específiques de les franges de seguretat i altres mesures d'autoprotecció en zones d'interfície urbà-forestal.

Proposta de resolució del Servei de Planificació al Medi Natural (SPMN) referent al projecte dins la ZEPA ES0000443 Sud de Ciutadella.

L'informe fa referència a l'avaluació del projecte per la possible afectació a les espècies i hàbitats de la XN2000 tenint en compte la normativa vigent i els objectius de conservació de l'espai protegit. El D.G d'Espais Naturals i Biodiversitat dicta una resolució, en base aquest informe proposta, en la qual certifica, en primer lloc, que el projecte en qüestió no té relació directa amb la gestió de l'espai XN2000 que és la ZEPA ES000443 sud de Ciutadella. I en segon lloc, certifica que el projecte no afectarà de manera apreciable els hàbitats naturals i les espècies d'interès comunitari pels quals es van declarar l'espai protegit ZEPA ES000443 Sud de Ciutadella tant individualment com en combinació amb altres projectes i activitats, sempre que s'apliquin totes les mesures correctores proposades pel document ambiental i les condicions següents: A continuació indica una sèrie de condicions a), b), c), d), e), f), g), h), i), j), k), l), m), n). En tercer lloc, indica comunicar a l'òrgan substantiu (El Consell Insular de Menorca) aquestes circumstàncies i que el procediment es considera conclòs.

-Servei de Protecció d'Espècies (D.G. d'Espais i Biodiversitat de la Conselleria de medi Ambient i Territori del GOIB)

En data 12/03/2021 el cap de Servei tramet l'informe de la tècnica del SPE amb data 09/03/2021 en el qual s'informa favorablement el projecte. L'informe inclou les espècies que el document ambiental considera potencialment afectades pel projecte. També les espècies de les quals el SPE en té constància: aquestes són aquelles sp catalogades com a vulnerables (RD139/2011) milana (*Milvus milvus*, ratapinyada de ferradura grossa (*Rhinolophus ferrumequinum*). Espècies incloses en el llistat d'espècies en Règim de Protecció Especial (RD 139/2011) tortuga mediterrània (*Testudo hermanni*), granot arbori (*Hyla meridionalis*) àguila calçada (*Aquila pennata*), suís (*Ixobrychus minutus*), peònia (*Paeonia cambessedesii*). Espècies d'Especial Protecció (Decret 75/2005) llampúdol (*Rhamnus alaternus*). A més, indica que no hi ha constància de cap niu a distàncies inferiors a 500 m. Conclou que no és de preveure que el projecte pugui suposar un efecte negatiu sobre les espècies presents a la zona sempre que es portin a terme les mesures preventives al document ambiental.

-Servei d'Estudis i Planificació (D.G. de Recursos Hídrics de la Conselleria de medi Ambient i Territori del GOIB)

El tècnic del Servei d'Estudis i Planificació, amb el vist i plau del cap de Servei, informa favorablement el projecte d'hotel rural al lloc de sa Marjaleta del terme de Ciutadella de Menorca amb els següents condicionants:

- a) Atès el quadre 27 del punt 9 de l'article 80 del PHIB:
- i. Els percentatges de reducció mínims són: 70% de DBO5, 75% de DQO i 70% de SS.
 - ii. S'ha d'instal·lar un tractament addicional de desinfecció (generalment, cloració) previ a abocar l'efluent a la zona verda.
- b) 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.

-Servei de Gestió del Domini Públic Hidràulic (D.G. de Recursos Hídrics de la Conselleria de medi Ambient i Territori del GOIB)

En data 22/01/2021 el cap secció V i el cap del Servei de Gestió del DPH emeten un informe en el qual s'informa que l'àmbit de les actuacions previstes en el document "Avantprojecte: allotjament d'hotel rural en el conjunt tradicional de ses cases i boer existent situat a la finca de sa Marjaleta, pol 14, parc. 19 de Ciutadella de Menorca" signat per Jose Maria Capo Casanovas amb data 12/07/2019, no està afectat pel domini públic hidràulic de les aigües superficials, ni per les seves zones de protecció (servitud i policia), ni per zones inundables o potencialment inundables. A més diu que aquest informe no és una autorització. Les actuacions / activitats que es desenvolupin a la parcel·la, localitzades en domini públic hidràulic o les seves zones de protecció, zona inundable o potencialment inundable, requeriran autorització administrativa prèvia de la D.G. de Recursos Hídrics, sense perjudici de les que siguin exigibles per altres administracions públiques, i si escau, dels propietaris dels terrenys particulars.

Al·legacions del Grup Balears d'Ornitologia i defensa de la Naturalesa

Les al·legacions d'aquest grup ecologista indiquen respecte a la ubicació en APR alt d'incendi i que la casa principal (amb 16 places) es troba a 25 metres d'una APR de risc alt d'incendis. El 50% de l'edifici del bouer (amb 18 places) està inclòs dins l'APR mentre que l'aparcament s'hi troba totalment incorporat. Respecte a l'abastiment d'aigua diu que la documentació de l'expedient exposat al públic no és clarificadora respecte als dos pous ni respecte a l'aprofitament de les aigües pluvials i que caldria demanar l'autorització a RR.HH. per saber si es podrà abastir el consum turístic previst. Sobre les mesures compensatòries indica que la zona es troba dins XN2000 com a ZEPA.

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.

Consideracions tècniques

1.- La modalitat turística "hotel rural" no està contemplada com activitat complementària en la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears. La matriu d'usos de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears i mesures tributàries considera que es tracta d'equipaments, i com a tal, és un ús condicionat en Àrees d'Interès Agrari, i per tant està subjecte a la declaració d'interès general, segons l'article 26.1 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears.

2.- La matriu d'usos del sòl rústic del PTI per AIA considera els hotels rurals com activitat complementària condicionada a què sigui sobre edificacions existents. Segons la Llei 8/2012, de 9 de juliol, de turisme de les Illes Balears: "Hotels rurals: són els establiments que presten el servei d'allotjament turístic i estan ubicats en edificacions construïdes abans de l'1 de gener de 1940, situades en sòl rústic i que disposen d'una superfície mínima de terreny de 49.000 m², que ha de quedar vinculada a l'activitat."

3.- La NTT diu en l'article 35.3 a) que per construir un hotel rural sobre una explotació agrària "L'agroturisme i l'hotel rural han de constituir-se sobre una explotació agrària, ramadera o forestal en funcionament efectiu, segons un certificat expedit per la conselleria competent, per obtenir la llicència d'obertura".

4.- Actualment, i segons l'informe del Servei d'Agricultura, Sa Marjaleta SRM és una explotació en funcionament efectiu i els terrenys superen els 49.000 m². A més, aquest informe també indica que "Tota la superfície que es destinarà a allotjament turístic va ser construïda abans de 1940, complint amb la disposició addicional segona del Decret 39/2015."

5.- En la documentació aportada (Estudi d'impacte Ambiental), es fa referència a mesures preventives contra incendis de caire forestal.

6.- L'article 46.4 de la Llei 42/2007, de 13 de desembre, del patrimoni natural i de la biodiversitat (BOE núm. 299 de 14-12-2007) estableix que l'avaluació dels plans, programes o projectes que puguin afectar de forma apreciable a les espècies i hàbitats de la Xarxa Natura 2000 se sotmetrà a una adequada avaluació de repercussions.

7.- Des del punt de vista de XN2000, no és admissible cap pèrdua neta de superfície ocupada per HIC, ja que la Directiva Hàbitats encomana, dins els llocs declarats com a integrants de la Xarxa Natura 2000, el manteniment del seu estat de conservació favorable, cosa que significa





que la seva superfície s'ha de mantenir igual o bé s'ha d'ampliar, però en cap cas pot minvar. El projecte preveu la pavimentació de superfícies no ocupades per HIC, però no indica el lloc on està previst instal·lar els panells fotovoltaics, el sistema d'aerotèrmia ni el nou generador elèctric.

8.- D'acord amb la normativa acústica i de protecció del medi nocturn, la parcel·la afectada pel projecte queda inclosa dins una zona de silenci i de foscor, per formar part de la XN2000.

9.- Segons el Servei de Planificació del Medi Natural, respecte de les actuacions proposades pel projecte, no s'ha detectat cap circumstància especial que impedeix entendre que el projecte no tindrà efectes apreciables sobre els objectius de conservació de la XN2000 d'aquest espai, sempre que es mantengui la vegetació natural de la parcel·la en el mateix o millor estat de conservació, que no es realitzin activitats que puguin destorbar la tranquil·litat de l'entorn, que les obres sorolloses s'executin fora de les èpoques de nidificació de les aus, que no s'acumulin enderrocs, residus, ni materials a les parts vegetades de la parcel·la i que sempre que compleixin totes les mesures correctores proposades pel document ambiental i per l'informe del Servei de Planificació del Medi Natural a l'apartat de conclusions.

10.- A l'EIA, en el seu annex I: Estudi d'Incidència en el Canvi Climàtic, a l'apartat 4.2.2.7 diu "L'ús previst d'aquesta finca serà d'hotel rural i comptarà amb 17 habitacions per allotjament el que suposa una població equivalent de 37 persones".

11.- Segons l'informe del tècnic agrícola del CIM "Tampoc s'explica quines necessitats d'aigua tindrà l'explotació i l'hotel. Com que els cultius són de secà i només hi ha 0,58 de vinya en regadiu entenem que les necessitats agronòmiques d'aigua són poques i que el consum no afectarà la viabilitat de l'explotació. Segons el projecte, el subministrament d'aigua de l'hotel rural es farà a partir del pou existent en la finca, ja que no té connexió a la xarxa municipal d'abastiment. S'esmenten dos pous, un amb ús per regadiu i un altre amb ús no definit, però no sabem de quina dotació es disposa. Segons l'article 35 de la NTT: «Aigua potable: s'ha de disposar d'un dipòsit acumulador no inferior a 200 litres per plaça quan el subministrament no sigui mitjançant xarxa municipal de proveïment» En el document de dotacions es diu que aprofitaran els aljubs per cobrir aquesta demanda, sense especificar quals".

12.- L'avaluació d'impacte considera la vulnerabilitat del projecte enfront del risc d'incendis per ser APR d'incendis Zona d'Alt Risc d'incendis (ZAR). S'ha realitzat la consulta al Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl, i es disposa d'un informe favorable sobre l'APR d'incendis.

13.- Les mesures preventives, correctores i/o compensatòries per evitar o mitigar els impactes de l'EIA estan a l'apartat 11. En el cas de les mesures relacionades amb els recursos hídrics la normativa que s'utilitza de referència pel compliment dels requisits és un Pla Hidrològic de les Illes Balears que no és el PHIB 2019.

14.- Pel tractament de les aigües residuals, l'hotel comptarà amb separadors de grasses, desbastador i tractament d'oxidació total, així com emmagatzematge de les aigües depurades per a la posterior infiltració per zona verda. L'aigua obtinguda del tractament serà utilitzada per a l'ús de reg de zones enjardinades (per gota a gota o exudant), usos de neteja de l'explotació, etc. usos admesos pel R.D 1620/2007 de 7 de desembre. L'EIA considera que l'impacte de la recuperació de les aigües brutes sobre el canvi climàtic és positiu, directe, permanent, compatible i moderat. Aquesta consideració és poc objectiva ja que malgrat es tractin les aigües residuals, el fet d'abocar les aigües depurades a un indret on abans no s'hi abocaven aigües depurades no es considera un impacte positiu malgrat aquestes tinguin un tractament. És un impacte de la fase de funcionament del projecte.

15.- El sistema de depuració en l'efluent d'evacuació final mitjançant abocament a una zona verda ha de disposar de 25 m² per habitant equivalent com a mínim segons la normativa d'aplicació (article 80 del PHIB).

16.- El lloc de sa Marjaleta es troba dins la massa d'aigua subterrània (MAS) 1901M3 (Ciutadella) declarada zona vulnerable per la contaminació per nitrats (ZVCN). La vulnerabilitat a la contaminació d'aqüífers de la zona és moderada i es troba fora dels perímetres de restriccions dels pous de captació d'aigua de proveïment urbà.

17.- La plana geomorfològica d'inundació del Canal de ses Abelles està propera. Segons l'informe del Servei de Gestió del DPH en el seu apartat de les zones potencialment inundables: d'acord amb les dades de la capa de "Zones susceptibles de patir inundacions de manera natural", obtingudes del treball de Bernadí Gelabert, contingudes en la IDEIB, el projecte no es troba en una zona potencialment inundable.

18.- Els impactes derivats del projecte a la fase de construcció / obres tendran a veure amb la reforma del casat principal, la reforma d'edificacions annexes a ses cases, la construcció de la piscina, l'adequació zona aparcament, l'adequació zones exteriors, l'eliminació de vegetació, la presència de maquinària i el transport de materials. Els impactes de la fase de funcionament tendran a veure amb el trànsit de vehicles, l'augment de la presència humana i els impactes derivats d'aquesta presència com l'increment del renou, del consum de recursos, de residus per gestionar, dels factors de risc...

Conclusions

Per tot l'anterior, es formula la declaració d'impacte ambiental favorable a la realització del projecte d'hotel rural al lloc de Sa Marjaleta,



polígon 14, parcel·la 19 al TM de Ciutadella promogut per Sa Marjaleta SRM Concepció Mercadal de Sintes, atès que previsiblement no es produiran impactes adversos significatius sobre el medi ambient, sempre que es compleixin les mesures preventives, correctores i/o compensatòries previstes a l'EIA signat 28/07/2020 i els annexes, a més dels condicionants següents:

1.- Tal com indica la resolució del Departament d'ordenació del Consell de Menorca:

“El projecte executiu inclourà les mesures que protegeixin els bens etnològics existents, pel que fa referència a les voltes de la planta baixa, i especialment per al pont de bestiar amb codi MJT-E-03, així com per la sínia amb safareig amb el codi MJT-E-06, en el curs de les obres.”

Per tant, durant fase d'execució de les obres, el promotor de les obres adoptarà les mesures de protecció adients per a preservar els béns etnològics amb codis MJT-E-03, MJT-E-04, MJT-E-05 i la sínia amb safareig (MJT-E-06) i es tindrà especial cura en la conservació i protecció de:

- El pont de bestiar just devora les cases (MJT-E-03), aquest no pot ser reformat, i només li són d'aplicació les accions de restauració i conservació establertes per la legislació vigent.
- Les voltes de la planta baixa de la casa.

Per tal de garantir el compliment d'aquests condicionants, un tècnic de patrimoni del Consell de Menorca s'encarregarà del seguiment de les obres per tal d'assegurar el compliment de les mesures incloses al projecte executiu es duen a terme durant la fase d'execució.

2.- Tal com indica el Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl es prendran les següents mesures amb relació a la prevenció contra incendis forestals:

- Amb relació a la zonificació del risc d'incendi forestal, és necessari tenir en compte la cartografia del IV Pla de Defensa Contra Incendis Forestals (PDCIF), aprovat per Decret 22/2015, de data 17 d'abril (BOIB núm. 056)
- És necessari garantir que els ullastres plantats en el perímetre de la zona d'aparcament de vehicles restin allunyats d'aquests i de les edificacions annexes, i alhora espaiats entre si, sense contacte entre capçades. La zona d'aparcament restarà desproveïda de combustible en fi ferm.
- El fet de ser una finca situada en una zona d'extens accés, crea la necessitat de mantenir la via d'accés en un estat òptim de circulació (motoritzada i/o pedestre), amb eliminació de la vegetació instal·lada en el ferm del camí i amb la creació de franges de Baixa combustibilitat a les bandes del mateix (article 12 del Decret 125/2007), i conservant un estat òptim de les parets seques que limiten aquest ferm).
- Es considera convenient que el certificat de final d'obra emès pel tècnic municipal corresponent s'acrediti que, en aquells habitatges contigus o interiors a terreny forestal, s'han realitzat les mesures preventives d'incendis forestals que estableix la normativa vigent.
- Les obres es realitzaran preferentment, sempre que sigui possible, fora de l'època de risc d'incendis, és a dir, entre el 16 d'octubre i el 30 d'abril.
- Durant l'època de perill d'incendis, i en qualsevol cas, quan hi hagi una emergència, ha d'estar garantit el pas a zona per als serveis d'emergències, tal com s'especifica a l'article 7 del Decret 125/2007.
- La gestió de residus vegetals generats es realitzarà d'acord amb la normativa de prevenció d'incendis forestals vigent.
- Es recomana seguir també les mesures d'autoprotecció en zones d'interfície urbà-forestal indicades en l'annex 1.

Es prendran, a més a més, les següents mesures amb relació a la gestió forestal:

- Amb relació al foment de les bones pràctiques agropecuàries i forestals, a l'hora de gestionar vegetació de caràcter forestal, es considera que s'ha de fer referència a l'article 64 del Pla territorial de Menorca i a la Llei 21/2015, de 20 de juliol, que modifica la Llei 43/2003, de 21 de novembre, de Forests, com a legislació bàsica que regula els aprofitaments forestals, els quals autoritza l'òrgan competent. És aquest òrgan qui determinarà la idoneïtat, impacte i la manera de dur a terme les tasques sobre la vegetació existent, la qual cosa no eximeix de planificar les actuacions en el projecte.
- En tot cas s'hauran de respectar les espècies protegides i catalogades dins el Catàleg Balear d'Espècies Amenaçades i d'Especial Protecció, les Àrees Biològiques Crítiques i el Consell Assessor de Fauna i Flora de les Illes Balears. També serà necessari respectar l'alzina com a espècie a afavorir dins l'àmbit menorquí.

A més a més, com a hotel rural situat en Zona d'Alt Risc d'incendis forestal li són d'aplicació les instruccions que el Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl inclou en l'annex 1 del seu informe de consulta que l'òrgan substantiu ha facilitat al promotor. I que tracta les característiques específiques de les franges de seguretat i altres mesures d'autoprotecció en zones d'interfície urbano-forestal.

3.- Per tal d'assegurar la no afectació dels hàbitats naturals i les espècies d'interès comunitari pels quals es van declarar l'espai protegit ZEPA ES0000443 Sud de Ciutadella, es compliran les condicions establertes pel Servei de Planificació del Medi natural en la seva proposta de resolució perquè dicti el director general d'espais Naturals i Biodiversitat:

- S'ha de fer especial vigilància, durant tot el temps que durin les obres, per tal de no afectar cap hàbitat o espècies d'interès

comunitari o qualsevol altre animal silvestre, tenint en compte les prohibicions establertes per l'article 57 de la Llei 42/2007 amb relació a la fauna silvestre protegida.

-Abans d'executar qualsevol obra de demolició o redistribució d'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 rapinyaires nocturns), que primer hauran de ser traslladades a zones més segures on puguin viure sense ser disturbades.

-Diàriament, abans de l'inici de les obres, s'han de revisar totes les rasses i els clots, per si fos necessari rescatar espècies silvestres que hagin pogut quedar atrapades al seu interior (tortuga, eriçó, calàpet, ratolí de camp, rata cellarda, etc)

-S'han de prendre totes les mesures, protectores, correctores i compensatòries necessàries i oportunes (entre elles, les proposades per EIA) per:

+No disturbar la fauna de l'entorn ni degradar els hàbitats que envolten l'àrea de les cases, durant la fase de construcció.

+Evitar l'efecte de l'augment de la presència humana a la zona, derivada de l'ús públic que se'n faci, durant la fase d'explotació de l'hotel rural (agroturisme posa erròniament)

+La maquinària ha de circular exclusivament pels camins existents. Mai per àrees vegetades.

+No es poden acumular enderrocs ni fer acopi de material a les parts vegetades de la parcel·la. Només es podran utilitzar les voreres dels camins existents i els espais sense cap classe de vegetació.

+S'han d'adoptar les mesures necessàries per minimitzar la contaminació lumínica i de renou que poden causar perturbacions a la fauna, d'acord amb els requisits establerts a la Llei 3/2005, de protecció del medi nocturn de les Illes Balears i la Llei 1/2007, de 16 de març, contra la contaminació acústica de les Illes Balears.

A més a més, es considera una àrea de baixa brillantor, es a dir, una àrea que només admet una brillantor reduïda, fora de les àrees residencials urbanes o industrials. Considerant que el flux hemisfèric superior instal·lat $FHS_{inst} \%$ es defineix com la proporció en % del flux d'una lluminària que s'emet sobre el pla horitzontal respecte del flux total que surt de la lluminària quan aquesta està muntada en la posició d'instal·lació, el flux hemisfèric superior instal·lat $FHS_{inst} \%$ en les lluminàries no poden superar el $FHS_{inst} \% \leq 5\%$.

+El projecte d'execució, haurà de preveure l'enllumenat de l'hotel rural, tant a la fase d'execució (les obres) com a la fase d'explotació (quan s'habiti l'habitatge) mantindrà sempre una brillantor reduïda, tal com encomana la Llei 3/2005.

+No es podran fer les obres sorolloses entre els mesos de març a juliol, corresponents als períodes reproductius de la fauna protegida de l'entorn.

+El generador elèctric haurà d'estar aïllat acústicament, de tal forma que durant el seu funcionament, no es percebin, a les àrees naturals que envolten l'hotel rural, renous superiors als 45 dB.

+Per tal de no afectar els valors de Xarxa Natura 2000, les plaques solars, el sistema d'aerotèrmia i el nou generador elèctric, s'hauran d'ubicar a les edificacions existents o a les zones sense vegetació dels tancats que les envolten, on antigament es recollia el ramat.

+S'han de conservar tots els exemplars existents d'arbres (alzines i ullastres dins l'àrea d'intervenció (els antics tancats de ramat on es pensa construir la piscina, l'aparcament i els nous paviments).

4.- Es considera necessari mantenir, conservar i restaurar tots els trams possibles de paret de pedra seca actualment existents dins la parcel·la. Les restauracions dels murs de pedra seca, en cas de realitzar-se, hauran de garantir el manteniment de les característiques volumètriques dels murs (amplada i alçada aproximada), així com dels materials i tècniques de construcció tradicional: murs a partir de pedra poc o mica treballada, disposada en doble filada, correctament travada i tasconada sense cap classe de morter d'unió, rebliment de la part central del mur i coronament amb enllosat.

5.- Tal com indica l'informe del Servei d'Agricultura, condiona el seu informe favorable a la declaració d'interès general a una sèrie de condicionants que s'han adaptat de la manera següent:

A. S'ha de mantenir l'activitat agrària de forma prioritària mentre duri l'activitat. Per tal de comprovar-ho s'haurà de redactar una memòria agronòmica més detallada on es pugui constatar que les instal·lacions amb què comptarà Sa Marjaleta SRM una vegada s'hagi fet el canvi d'ús, seran les adequades per la gestió de l'explotació (dels cultius, del bestiar i de la bodega) i descriure concretament el destí dels edificis 4 i 7.

B. El 20% de les necessitats energètiques de l'hotel es cobriran mitjançant energies renovables que s'emplaçaran en un espai compatible amb l'activitat agrària.

Aquest condicionants A i B es justificaran mitjançant documentació que el promotor presentarà, davant l'òrgan substantiu, el Consell Insular de Menorca, i formarà part del Pla de Vigilància Ambiental d'aquest projecte.

6.- S'ha d'obtenir l'autorització dels recursos hídrics per a l'ús i el volum d'aigua dels pous ARE_3317_Vigent-DI-6632/110 Reguiu i ARE_1749_Vigent-DI-6888/805 Pou ordinari. No es podran utilitzar el pous mentre no estiguin degudament autoritzats per la D.G de recursos hídrics. Només es podrà utilitzar el recurs per a l'ús per al qual s'hagi autoritzat. A més a més, el sistema d'aprofitament d'aigües





pluvials, el sistema de les aigües residuals, els dipòsits d'aigua potable i el sistema d'energia renovable compliran amb els requisits de l'article 35.5. de la NTT així com amb la resta de normativa actualitzada que li sigui d'aplicació (el PHIB aprovat pel Reial Decret 51/2019, de 8 de febrer). Es recorda que, l'aigua de consum humà ha de complir amb la normativa de Salut Pública.

7.- Es compliran les condicions establertes pel Servei d'Estudis i Planificació de la D.G. de RR.HH:

a) Atès el quadre 27 del punt 9 de l'article 80 del PHIB:

i. Els percentatges de reducció mínims són: 70% de DBO5, 75% de DQO i 70% de SS.

ii. S'ha d'instal·lar un tractament addicional de desinfecció (generalment, cloració) previ a abocar l'efluent a la zona verda.

b) 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.

8.- Com a mesura compensatòria, es col·locaran dispositius per evitar l'ofegament de la fauna ornitològica existent i que aquesta pugui accedir a l'aigua sense perill mitjançant la dotació de rampes d'accés a l'aigua i s'instal·larà almenys dos punts d'abeurament arran de terra.

Es recorda que:

-les actuacions/activitats que es desenvolupin a la parcel·la, localitzades en domini públic hidràulic o les seves zones de protecció, zona inundable o potencialment inundable, requeriran autorització administrativa prèvia de la D.G. de Recursos Hídrics, sense perjudici de les que siguin exigibles per altres administracions públiques, i si escau, dels propietaris dels terrenys particulars.

-s'ha de reservar una de cada deu places de l'aparcament a vehicles elèctrics (un total de tres places).

-L'edifici ha de comptar amb qualificació d'eficiència energètica tipus A.

Es recomana la implementació d'un sistema de generació d'energia renovable per autoconsum.

S'adverteix que, d'acord amb l'informe del Servei d'Agricultura del Consell de Menorca, de data 22/09/2020, la matriu d'usos del PTI de Menorca assenyala que l'aparcament és un ús prohibit a les zones delimitades com a APR alt i molt alt d'incendis, a fi que s'estudiï la viabilitat de l'aparcament projectat. Es recorda que, en cas que es modifiqui la ubicació de l'aparcament, l'annex 2 del text refós de la llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears inclou al grup 4 els aparcaments situats en sòl rústic i, per tant, aquesta modificació del projecte s'hauria de subjectar a AIA simplificada

Aquesta proposta de Declaració d'Impacte Ambiental 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.»

Palma, 31 de maig de 2021

El president de la CMAIB

Antoni Alorda Vilarrubias

