



Secció III. Altres disposicions i actes administratius

ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA CONSELLERIA D'HABITATGE, TERRITORI I MOBILITAT

10084

Resolució de la directora general d'Harmonització Urbanística i Avaluació Ambiental per la qual es formula la declaració d'impacte ambiental sobre el Projecte d'hotel rural a la finca Torre Saura, polígon 10, parcel·les 9, 10 i 11 (TM Ciutadella) (Exp. 101A-2023)

Vist l'informe tècnic amb proposta de resolució de dia, 14 de maig de 2024, i d'acord amb l'apartat 1 de l'article únic del Decret 5/2024, de 29 de maig, pel qual s'estableixen les competències i l'estructura orgànica bàsica de les conselleries de l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, i la disposició transitòria primera del Decret llei 3/2024, de 24 de maig,

RESOLC FORMULAR:

La declaració d'impacte ambiental sobre el Projecte d'hotel rural a la finca Torre Saura, polígon 10, parcel·les 9, 10 i 11 (TM Ciutadella), en els termes següents:

DECLARACIÓ D'IMPACTE AMBIENTAL

El projecte objecte de la present DIA 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 del Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears.

Per altra banda, la llei estatal Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental inclou 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 1ª 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.

Informació del projecte, objecte, ubicació i descripció

Es tracta de la creació d'un hotel rural amb 40 places a la finca TORRE SAURA del terme municipal de Ciutadella de Menorca. El titular actual de l'explotació agropecuària de la finca TORRE SAURA és l'entitat SRM TORRESAURA, sense perjudici de la participació del soci cultivador, que cedeix la tramitació de la llicència d'Hotel Rural a favor de l'entitat MAX MORE THINGS, S.L., en virtut del seu dret de superfície atorgat en data 21 de desembre de 2012, participació que ja avui consta a nom d'aquesta última en document de titularitat real subscrit amb la societat FASTFOR, S.A. L'explotació agrària està donada d'alta al Registre General d'Explotacions Agràries de les Illes Balears com a explotació agrària PREFERENT amb número 8.954. Està formada per les Parcel·les Cadastrals núm. 9-10-11 del Polígon 10, amb referències 07015A010000100000OU, 07015A010000090000OW, i 07015A010000110000OH amb una superfície total de 113,40 ha. Les actuacions objecte d'estudi es situen a les parcel·les 9 (27,56 ha) i 10 (34,82 ha).

D'acord amb l'informe del Servei d'Agricultura del Consell Insular de Menorca, en el Registre Insular Agrari (RIA), Torre Saura SRM explota una superfície de 113,4 ha, de les quals 85,3 són cultius de cereal i farratgers, i 0,25 ha de fruiters, i una cabana ramadera composta, per 8 porcs d'engreixament, 2 èquids i 6 gallines, generant per tot això 1,54 UTAs (segons el cens de data 16/01/2023, l'explotació comptava amb 34 porcs). A la memòria agrària expliquen que es vol fer un canvi del maneig del ramat porcí intensiu (dins les instal·lacions) a extensiu (a zones lliures de la finca per pastoreig), així les edificacions destinades a ús agrícola s'ampliarien i reformarien per a la seva conversió d'ús a hotel rural.

L'explotació compta amb les següents construccions, que es modificaran per implantar un hotel rural de 40 places, aprofitant l'habitatge principal de la finca (8 habitacions) i el bouer (12 habitacions), en el següent sentit:

- Edifici 1, Habitatge principal: Rehabilitació i reforma per a ús allotjament turístic. S'instal·larà entre la planta baixa, la segona planta i la planta superior l'office, recepció-biblioteca, billar, l'spa, restaurant, menjador d'hivern, zona comú, zona de bar, zona de cine-tv, zona de personal amb dos vestuaris, bugaderia, magatzems, despatx de la direcció, comunicació vertical (escales i ascensor),



- 3 habitacions a la planta primera i 5 a la planta baixa. Se realitza una reducció de volum en la coberta de la 3ª planta de 7,88 m³.
- Edifici 2, Torre: Rehabilitació. Es mantindrà com a edifici històric, sense ús específic.
 - Edifici 3, Bouer: De 452,02 m², reforma i canvi d'ús d'agrícola a turístic (allotjament). 12 habitacions. S'elimina un volum de 7,33 m², corresponent a una «caseta» a la fatxada sud.
 - Edifici 4, Estable: de 28,80 m², reforma i canvi d'ús d'agrícola a turístic (per al servei de les habitacions). No s'especifiquen canvis de superfície ni volum.
 - Edifici 5, Cotxera: reforma i canvi d'ús de residencial a turístic (gimnàs). No s'especifiquen canvis de superfície ni volum.
 - Edifici 6, Estable: de 45,50 m², reforma i canvi d'ús d'agrícola a turístic (lavabos per a la piscina). No s'especifiquen canvis de superfície ni volum.
 - Edifici 7, Magatzem: de 24,20 m², reforma i canvi d'ús d'agrícola a turístic (bar per a la piscina). No s'especifiquen canvis de superfície ni volum.
 - Edifici 8, Magatzem: de 53,08 m², reforma i canvi d'ús d'agrícola a turístic (quart tècnic). No s'especifiquen canvis de superfície ni volum.
 - Edifici 9, caseta: reforma i canvi d'ús de residencial a turístic (caseta depuradora). o s'especifiquen canvis de superfície ni volum.
 - Edifici 10, piscina: situada al nord de la torre, de 256,20 m², es va construir amb llicència d'obra major de Obra Mayor N° 002084 concedida dia de juny de 2.010 coma a ampliació d'un aljub existent. No s'especifiquen canvis de superfície ni volum.
 - Edificis 11, gruta: de 58,65 m² reforma i canvi d'ús d'agrícola a turístic (lavabos per a la piscina). No s'especifiquen canvis de superfície ni volum.
 - Edificis 13 i 14, Molins: de 138,50 m² i de 104,85 m², rehabilitació, es manté ús agrícola.

Per tant es fa un canvi d'ús a turístic en els edificis 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8 i 9. El canvi d'ús inicial d'agrícola a turístic es dona als edificis d'agrícola 3, 4, 6, 7, 8 i 11.

Altres aspectes del projecte són:

- Instal·lació 15: es farà una excavació per a soterrar els dipòsits d'aigua potable i contraincendis, amb un volum de 170,51 m³ (40 m³ a contraincendis i 60 m³ al subministrament als edificis), planta frigorífica, grups de bombeig, acumuladores i calderes de ACS, intercanviadors de calor, inversores de les plaques solars, etc.
- Instal·lació 16: es farà una instal·lació al nord de la finca amb una superfície aproximada de 500 m², amb la previsió de produir el 50% de l'energia renovable equivalent de les instal·lacions, amb una estimació de 130 plaques de 460 W, amb un consum total de 120 kW.
- Instal·lació 17: es farà una excavació per a soterrar un sistema de depuració d'oxidació total al sud-est de les instal·lacions, al costat d'un camí existent, per a 75 habitants equivalents amb un caudal de 15 m³/dia, així com un dipòsit per a l'emmagatzematge d'aigües depurades de 30 m² que es faran servir per a reg amb sistema de degoteig.
- Pavimentació: s'especifica que es farà una pavimentació a les zones que ja ho estan (piscina, accés edifici principal i edifici secundari) amb un total de superfície de 1.000 m².
- Aparcament: es construeix un nou aparcament de 28 places ubicat a la part oest, amb tres places electrificades per a cotxes d'emissió zero, i un per a persones de mobilitat reduïda. S'esmenten elements d'ombra com pèrgoles de materials naturals (canyís).

D'acord amb el document ambiental, s'han plantejat les següents alternatives:

Alternativa 0 : no fer cap intervenció

El document ambiental ho descarta i justifica la necessitat de les intervencions per un correcte funcionament i conservació de la finca.

Alternativa 1 : ubicació de l'aparcament a la vora de la instal·lació fotovoltaica. D'aquesta manera es concentrarien els diferents elements a la mateixa zona, on no hi ha vegetació natural ja que és terreny dedicat a cultiu extensiu.

Alternativa 2 : alternativa objecte d'estudi, ubicació de l'aparcament a la zona oest. S'ha escollit aquesta alternativa ja que no suposa l'ampliació o obertura de camí fins a l'aparcament com a l'alternativa 1 i suposa un menor impacte visual.

No es presenten alternatives de menor nombre de places o menys edificis amb canvi d'ús a turístic.

Elements ambientals significatius de l'entorn del projecte

1. L'entorn és sòl rústic classificat com Àrea d'Interès Agrari una zona agroforestal, amb grans extensions de cultiu en actiu, intercalades amb petits boscarrens i vegetació vara paret seca entre tanques on predomina l'ullastre (*Olea europaea* va. *syvestris*) i/o el pi (*Pinus halepensis*). Hi ha presència d'una Àrea d'Alt Nivell de Protecció d'Alzinars establerts en el Decret 130/2001, de 23 de novembre que limita amb la piscina de les instal·lacions. Totes les zones d'intervenció es troben dins la ZEPA ES0000443 de la Xarxa Natura 2000 «Sud de Ciutadella», zona de nidificació i campeig de *Milvus milvus*, entre altres, espècie del llistat de l'annex II de la Directiva 92/43/ECC. Part de la parcel·la 10 està dins la zona de la ZEPA i LIC ES0000240 Costa Sud de Ciutadella, però no està afectades per les actuacions objecte d'estudi.

Així mateix, a les parcel·les d'actuació es troben tres hàbitats d'interès comunitari: hàbitat 5330 Matolls termomediterranis i predesèrtics,



hàbitat 92A0 Boscos de galeria de Salix alba i Populus alba, i hàbitat 9340-1 Alzinars Quercus ilex i Quercus rotundifolia, encara que no directament als habitatges d'intervenció.

D'acord amb el Bioatles de l'IDEIB (quadricules 1x1 6750), trobem 6 espècies amenaçades (Arpella Circus aeruginosus, Milà reial Milvus milvus, Miloca Neophan percropterus, Abellerol Merops apiaster, Vellmar Monachus monachus, corb marí Gulosus aristotelis desmarestii) i 14 espècies catalogades (Àguila calçada Aquila pennata, falcó Falco peregrinus, mussol Otus scops, tortuga mediterrània Testudo hermanni, granot arbori Hyla meridionalis, calàpet Bufotes balearicus, serp blanca Zamenis scalaris, pi de cecília Pinus halepensis var. Ceciliae, murta Myrtus communis, socarrell Dorycnium filigrans, camamilla de muntanya Santolina chamaecyparissus subsp. magonica, lliri de mar Pnacratium maritimum, fonoll marí Crithmum maritimum, Verbena supina).

2. El model de combustible de l'entorn de l'habitatge és majoritàriament 1 en les zones cultivables; en els petits boscarrens el model de combustible és el 2, 4 o 7 (models puntuals). Existeix Zona d'Alt Risc d'incendi forestal (ZAR) en les àrees de massa forestal continua, essent el risc d'incendi forestal extremadament alt en aquestes àrees, i entre moderat i alt en les zones agroforestals.

3. L'àmbit d'actuació se situa dins la unitat paisatgística 13 de Menorca «Planes agrícoles del sud de Ciutadella», part de la finca està integrada a la zona tampó o d'amortiment de la de Reserva de Biosfera.

4. La zona d'estudi es troba damunt la massa subterrània 1901M3 denominat «Ciutadella», aquífer poc profund, la massa d'aigua es troba en mal estat qualitatiu i quantitatiu amb risc de contaminació per clorurs o nitrats.

A les parcel·les hi trobem un total de 7 pous de proveïment subterrani. Hi trobem dos pous de proveïment ramader i domèstic amb etiquetes ARE_2398_Vigent-ARE_2398 i ARE_2392_Vigent-ARE_2392, un pou de regadiu amb etiqueta ARE_2395_Vigent-ARE_2395 i dos pous vigents amb ús desconegut o ús no vinculat amb etiquetes ARE_2391_Vigent-ARE_2391, ARE_2394_Vigent-ARE_2394, ARE_2396_Vigent-ARE_2396 i ARE_2397_Vigent-ARE_2397.

No hi ha afecció de cap massa d'aigua superficial.

5. Dins les edificacions de l'explotació agrària està el lloc de Torre-saura (polígon 10, parcel·la 10), amb referència cadastral 001100100EE72B0001RT, que és una torre situada inclosa en el catàleg de protecció del patrimoni històric arquitectònic del PGOU de Ciutadella aprovat el 10 de gener de 1991, amb el codi SSV-A01; en el catàleg d'elements i espais protegits de la revisió del PGOU de Ciutadella (aprovat inicialment pel Ple de l'Ajuntament de Ciutadella de 20 de desembre de 2018), amb el codi CIU/E-SSV-A001; i que té la consideració de bé d'interès cultural (BIC), amb el número de Registre de Béns d'Interès Cultural del Ministeri de Cultura RI-51-0008545-00000 i el número de Registre de Béns d'Interès Cultural del Govern de les Illes Balears 7015-2-2-51-002439-0.

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 pels 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):
- Departament de Cultura, Educació, Joventut i Esports - Servei de Patrimoni Històric.
- Departament d'Ordenació Turística.
- Direcció Insular d'Economia - Servei d'Agricultura.
- Departament de Mobilitat
- 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 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.



- D.G. d'Energia i Canvi Climàtic de la Conselleria de Transició Energètica, Sectors Productius i Memòria Democràtica:

- Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera

- D.G. de Salut pública i Participació de la Conselleria de Salut i Consum

- Ajuntament de Ciutadella
- Associacions sense ànim de lucre: GOB Menorca.

El dia d'avui els informes que consten a l'expedient són els següents:

- Conselleria de Transició Energètica, Sectors Productius i Memòria Democràtica

- *El Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera de la Direcció general d'Energia i Canvi Climàtic, va informar (R/S 058/23-CA), el 30 de març de 2022:*

«3.3. Consideracions sobre mitigació d'emissions de gasos d'efecte hivernacle

S'estima el consum anual en 108.000 kWh, mentre que la producció anual d'energia solar FV és de 89.700 kWh. S'haurien de revisar els càlculs, ja que es barregen els conceptes de potència i energia consumida.

L'annex II ha d'incloure el càlcul de la petjada de carboni de la vida útil del projecte: fase de construcció i fase de funcionament de l'hotel rural. Es recorda que els edificis han de ser edificis de consum quasi nul.

El complex turístic disposarà de 3 places d'aparcament electrificades i bicicletes com a vehicle alternatiu.

Es podria valorar la possibilitat d'incorporar altres fonts d'energia renovable i un sistema d'emmagatzematge d'energia per fer un ús més eficient d'aquesta.

3.4. Consideracions sobre adaptació al canvi climàtic

El projecte inclou mesures d'adaptació al canvi climàtic:

- Els camins i aparcament es faran amb fermes permeables a partir de graves compactades.
- El parking comptarà amb ombra natural arbòria que es reforçarà en cas de necessitat amb elements de ombra addicionals, com pèrgoles amb elements naturals de canya.
- Es dissenya un sistema de captació d'aigua de la pluja i reaprofitament d'aigües grises per a reg.

Es recomana tenir en compte els augments de temperatura futurs derivats del canvi climàtic en el moment de dissenyar la instal·lació de climatització.

3.5. Consideracions sobre contaminació atmosfèrica

En la fase d'obres 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/

4. Conclusió

Falta per incloure el càlcul de la petjada de carboni a l'Annex II de l'Estudi d'Impacte Ambiental (revisar apartat 3.3 sobre les consideracions sobre mitigació dels gasos amb efecte d'hivernacle).»

- Conselleria de Medi Ambient i Territori

- El Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl de la Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat va informar (SGF IA009-23) el 05 de juny de 2023:

«Conclusions

Ateses les característiques i la naturalesa de l'assumpte' de referència, s'informa el següent:

En relació a la prevenció contra incendis forestals

- Sense cap inconvenient o consideració específica amb relació al risc d'incendi forestal, tot i que en qualsevol cas, durant la realització de les obres caldrà complir el Decret 125/2007, de 5 d'octubre, pel qual es dicten normes sobre l'ús del foc i es regula exercici de determinar és activitats susceptibles d'incrementar el risc d'incendi forestal, especialment pel que fa a les mesures de prevenció durant l'època de perill d'incendi forestal i les accions conjunturals de prevenció (art. 8 2.c).

- És necessari tenir en compte totes les mesures preventives contra incendis forestals incloses en el projecte i document ambiental.

- També recordar que l'acompliment de les mesures incloses en aquest informe no exclou de la responsabilitat dels propietaris/promotors en el compliment de la legislació específica adient segons el tipus d'instal·lació o construcció i en l'ús responsable dels mitjans que puguin ser causants d'un incendi forestal o dels danys que un incendi forestal pugui causar.

En relació amb la gestió forestal

- Part de la finca de Torre Saura és troba dins zona d'alzinar protegit segons la delimitació a escala 1:5.000 de les àrees d'alzinar protegit establertes en el Decret 130/2001, de 23 de novembre. Aquest decret basa en l'estipulat en la Llei 1/1991, de 30 de gener, sobre espais naturals i règim urbanístic d'especial protecció de les Illes Balears, on declara com Àrea d'Especial Interès (AEI) "Els espais forestals poblats de manera dominant o significativa per alzina (*Quercus ilex*)". Es basa alhora en els articles 11.1 i 11.2 d'aquesta Llei, on es disposa que les AEI seran objecte del més alt nivell de protecció, i on no es reconeix ni s'autoritza el canvi d'ús per a les AEI.

- En tot cas s'hauran de respectar les espècies protegides i catalogades dins els Catàlegs Balear d'Espècies Amenaçades i d'Especial Protecció, les Àrees Biològiques Crítiques i el Consell Assessor de Fauna i Flora de les Illes Balears, així com mantenir el nombre més gran d'alzines i savines, en ser espècies d'un alt valor ecològic a Menorca.

- L'òrgan administratiu competent qui determinarà la idoneïtat, impacte i la manera de dur a terme les tasques sobre la vegetació existent i les autoritzarà, la qual cosa no exigeix de planificar les actuacions en el projecte. En cas de ser necessari realitzar reforestacions per restaurar zones afectades, les plantes emprades en la reforestació hauran de ser sempre autòctones, provinents de material forestal de reproducció de Menorca, i emprant les mateixes espècies que les existents a la zona. El límit admissible de marres (plàntules mortes) serà entre un 5 i un 10% passat un any des de la plantació, per damunt el qual caldrà tornar a plantar. S'haurà de plantar en les èpoques recomanables per a fer-ho, i proporcionar l'ombregi i la humitat necessària a les espècies que ho requereixin.

- *Sols es podran recuperar com a cultiu les parcel·les de cultiu agrícola en presència de vegetació forestal de menys de trenta anys nascuda espontàniament, per a la neteja i manteniment de les bones condicions del cultiu, tal com estableix la Llei 3/2019, Agrària de les Illes Balears.»*

- El Servei d'Estudis i Planificació de la Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat va informar (XN-126/2023), el 13 de maig de 2023:

«Proposta de Resolució

Propòs al director general d'Espais Naturals i Biodiversitat que dicti una resolució en els termes següents:

1. Certificar que el projecte d'hotel rural que s'ubica a la finca Torre Saura Vell, polígon 1 O, parcel·les 9, 10 i 11 del TM de Ciutadella, i es localitza en l'àmbit de l'espai Xarxa Natura 2000 ZEPA - ES0000443 Sud de Ciutadella, no té relació directa amb la gestió del lloc ni afectarà de manera significativa a la Xarxa Natura 2000 sempre que es compleixin les següents condicions:

- a) Les mesures protectores, correctores o compensatòries incloses en l'estudi d'impacte ambiental que presenta el promotor.
- b) Les mesures protectores, correctores o compensatòries incloses en l'annex d'incidència paisatgística. Aquestes són igualment vinculants pel que fa a la no afectació significativa a l'espai Xarxa Natura 2000.
- c) El pla de vigilància ambiental detallat a l'estudi d'impacte ambiental. En aquest sentit, es considera que el pla s'haurà dut a terme només si s'han omplert les fitxes d'inspecció recollides a l'estudi d'impacte ambiental.
- d) A aquestes fitxes s'haurà d'afegir un informe que detalli quina és la depuradora elegida per a les aigües residuals, el marcat CE de la mateixa així com per al dipòsit d'aigua, el certificat final d'obra de l'empresa instal·ladora i el contracte de manteniment amb l'empresa mantenidora.
- e) En acabar les obres s'haurà de passar un informe del compliment del pla de vigilància ambiental al Servei de Planificació al Medi Natural d'aquesta direcció general.
- f) Es recorda que:

a. Els espais de la Xarxa Natura 2000 són zones de silenci, d'acord amb la Llei 1 /2007, de 16 de març, contra la contaminació acústica de les Illes Balears. Per aquest motiu, s'hauran de prendre mesures per evitar la contaminació acústica de l'espai protegit. Els usos que es realitzin en la zona hauran de ser compatibles amb la conservació de la fauna i per això hauran de dur-se a terme de manera que no puguin generar molèsties o afectar la cria de les espècies presents.

b. D'acord amb el Reglament de protecció del medi nocturn de Menorca publicat en el BOIB núm. 100 de 27/07/2021, la totalitat de l'àmbit del LIC queda definida com a "Zona E1" a l'efecte de la Llei 3/2005, de 20 d'abril, de protecció del medi nocturn de les Illes Balears i en ella només s'admetrà una lluentor mínima. Per aquest motiu, s'hauran de prendre mesures per evitar la contaminació lumínica de l'exterior.»

- El Servei d'Aigües subterrànies de la Direcció General de Recursos Hídrics va informar el 03 de juliol de 2023:

«El titular de l'aprofitament ARE_2392, és Rock Salid, SL que no coincideix amb el promotor de l'activitat que és Torre Saura SRM, no consta dins els nostres arxius cap sol·licitud de canvi de titularitat.

1. D'altra banda, l'ús que té autoritzat l'aprofitament ARE_2392 és el de consum domèstic i ramader. L'ús que es proposa al projecte és l'ús turístic/ramader i, per tant, es requereix un canvi d'ús. D'acord amb les disposicions transitòries tercera i tercera bis del Reial decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Aigües, qualsevol canvi d'ús requereix l'oportuna concessió d'aigües públiques amb l'informe de compatibilitat amb el Pla Hidrològic.

Atès que el Pla Hidrològic qualifica la massa que explota l'aprofitament ARE_2392 en mal estat quantitatiu amb unes extraccions un 46% superior al límit d'assignacions, el volum anual que es pot concedir és de $6.000,00 \text{ m}^3 \times (1-0.46) = 3.240,00 \text{ m}^3/\text{any}$.

Per tot l'anterior es conclou que el projecte referit no disposa de dotació d'aigua abastiment per l'activitat proposada.»

La qual cosa us comunic perquè en prengueu coneixement i tingui els efectes que corresponguin.

- El 06 d'octubre de 2023 el Servei d'Aigües Subterrànies de la Direcció general de Recursos hídrics, va emetre un segon informe sobre:

«També s'ha d'indicar que a les parcel·les on es vol desenvolupar aquest projecte (parcel·les 9, 10 i 11) del polígon 10 del terme de Ciutadella de Menorca) hi ha altres sondatges que també estan inscrits a nom de J.M.O.P.L en relació de sondatges amb indicació de localització, ús i volum autoritzat que, segons els arxius, es localitzen dins les parcel·les on es vol desenvolupar aquesta activitat és la següent (...)

Per tot això se li comunica que en cas de voler iniciar la tramitació del canvi de titularitat de l'aprofitament ARE2392 i/o de la resta dels pous inclosos dins les parcel·les enumerades anteriorment, serà necessari que sol·licitin a la DGRH un canvi de titular següent el procediment establert que podrà consultar en la següent pàgina web: (...)

Se li comunica també que, segons el Pla Hidrològic de les Illes Balears, l'equipament mínim que han tenir els aprofitaments són: tub piezomètric, comptador volumètric i aixeta per a presa de mostres (Article 125 del PHIB 2023). Per a aquesta raó se li adverteix que per a poder emetre la resolució de canvi de titularitat s'haurà de demostrar que l'aprofitament disposa de com a mínim un comptador volumètric.

D'altra banda la inclusió en el registre d'aigües privades de l'aprofitament ARE2392 i resta d'aprofitaments d'aquestes parcel·les, es va fonamentar en la disposició transitòria tercera de la Llei 29/1985, de 2 d'agost, d'Aigües (LA) (derogada pel Reial Decret Legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, pel que s'aprova el text refós de la Llei d'Aigües), i en el Reial Decret 849/1986 pel que s'aprova el reglament del domini públic hidràulic. El punt 3 de la disposició transitòria tercera de la LA estableix que qualsevol modificació de les condicions d'explotació requereix de l'oportuna concessió d'aigües que empari la totalitat de les necessitats. Així mateix, el punt 1 de la disposició transitòria tercera especifica que qualsevol canvi d'ús de l'aprofitament s'ha de considerar com una modificació de les condicions.

En conseqüència és que el projecte d'hotel rural a la finca de Son Saura Vell suposa la inclusió d'un nou ús (hotel rural), aquest canvi d'ús sols podrà ser resolt si l'aprofitament queda emparat dins una concessió o autorització d'aigües subterrànies i segons el que estableix la Llei 29/1985 d'Aigües.»

Al·legacions durant el procés d'informació pública

- L'Associació de veïns Ciutadella Vella, va presentar les següents consideracions el 02 de juny de 2022:

«Es planteja una ampliació sobre una edificació il·legal El projecte presentat pretén la reforma i ampliació de l'habitatge destinat al pagès que s'encarrega de l'explotació agrària, amb la legalització d'una dependència destinada a recepció, a l'agroturisme existent. Segons l'article 96 de la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears les activitats agroturístiques només es podran dur a terme en edificacions legalment existents que es podran reformar però no ampliar per albergar la nova activitat. Per tant, sembla clara la incompatibilitat amb la legislació vigent. Als efectes que correspongui, cal recordar que els terrenys en qüestió es troben dins Àrea Natural d'Especial Interès.



No es clarifica qui és el gestor agrari ni la catalogació de la finca. El promotor del projecte que demana la declaració d'interès general és "Desarrollos inmobiliarios y rentas SL". A la documentació exposada no s'explicita qui és el gestor agrari de la finca ni si la finca té categoria de preferent. Val a recordar que l'article 3.1 del Decret 39/2015 estableix que les activitats agroturístiques només les poden dur a terme titulars d'una explotació agrària preferent. El nom del promotor no indueix a pensar que es tracti d'un gestor agrari. També la Llei 8/2012 de Turisme, ceneix l'activitat d'agroturisme a explotacions agràries preferents.

La documentació exposada al públic està datada entre juny i agost de 2021.»

Anàlisi tècnica de l'expedient

1. Reserva de la Biosfera

Menorca va ser declarada Reserva de Biosfera (d'ara endavant RB) al 1993 per la UNESCO, modificada al 19 de juny de 2019 per a la seva ampliació de 71.191 a 514.480 ha. Part de l'explotació està integrada a la zona tampó o d'amortiment de la reserva. Les reserves de biosfera són zones d'ecosistemes terrestres, costaners o marins, o una combinació d'aquests, que han estat reconegudes internacionalment com a tals en el marc del Programa sobre l'Home i la Biosfera (d'ara endavant MAB) de la UNESCO, i a on a elles l'activitat humana es desenvolupa de forma compatible amb la conservació dels recursos naturals i del patrimoni cultural. La inclusió com a Reserva de Biosfera, de participació voluntària, no suposa la creació d'una normativa pròpia, ja que roman sota la jurisdicció sobirana de l'Estat en què està situada i la seva legislació, però suposa la inclusió de plans d'acció (línies d'acció i projectes) aprovats per la MAB. La primera de les 5 línies d'acció Reserva de Biosfera de Menorca és la conservació del patrimoni natural (geodiversitat i biodiversitat) garantint la integritat i la diversitat de les comunitats biòtiques, així com la diversitat genètica de les espècies que les integren.

L'article 7 de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears, sobre règim urbanístic dels terrenys inclosos en una àrea de protecció estableix que el règim urbanístic dels terrenys inclosos en una ANEI classifica el sòl com a No Urbanitzable d'Especial Protecció i, entre altres regulacions, no podran ser dedicats a utilitzacions que impliquin transformació del seu destí o naturalesa en els termes prevists a la present Llei, ni a aquelles que lesionin els seus valors ecològics o paisatgístics. Quedaran sense efecte els plans, normes, projectes d'urbanització i parcel·lació disconformes amb l'esmentada classificació.

2. Dimensió de l'hotel rural i compliment del Pla Territorial de Menorca

El punt 1 de l'article 44 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, de Turisme de les Illes Balears, estableix que els hotels rurals són establiments de servei d'allotjament turístics 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 (4,9 ha), que ha de quedar lligat a l'activitat. D'acord amb la informació de l'expedient, l'explotació està inscrita al Registre Insular Agrari, i consta de 1.134.000 m² (113,4 ha).

La disposició addicional del Decret 39/2015, de 22 de maig, pel qual es fixen els principis generals de les activitats agroturístiques en explotacions agràries preferents de les Illes Balears estableix que: *«Als efectes de l'aplicació del que preveuen els apartats 1, 2 i 2 bis de l'article 44 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, la superfície construïda abans de l'1 de gener de 1940 i l'1 de gener de 1960 dels establiments d'hotel rural i agroturisme respectivament (exclosos els agroturismes regulats per la Llei 12/2014, de 16 de desembre, agrària de les Illes Balears) no podrà ser inferior al 50 % de la superfície total construïda, entesos com a tals els establiments prevists en l'apartat 1 de l'article 44 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, les construccions i els annexos prevists en l'apartat 2 de la Llei esmentada que es puguin»*

D'acord amb la informació cadastral, les construccions associades al polígon 10, parcel·la 10, 001100100EE72B0001RT DS Son Saura tenen data de construcció de 1924, però les dades cadastrals associades a les edificacions agràries de la parcel·la 9 amb referència cadastral 07015A010000090000OWa i les dues edificacions corresponents als molins de la part sud de les parcel·les 9 i 10 del polígon 10, amb referència cadastral 07015A010000090001PE tenen data de construcció de 1989.

El Consell Insular va informar, el 14 d'abril de 2023, que, d'acord amb les fotografies aèries consultades en la infraestructura de dades espacials de Menorca (IDE), tots els edificis, van ser construïts abans de 1956, i tam bé indicava que *«S'haurà de comprovar per part de l'administració urbanística municipal que les dates de construcció i superfície construïda de tots els edificis inclosos dins el projecte presentat són correctes d'acord amb la informació obrant als arxius municipals.»*

Així mateix, indicà que, per a informar considerava com a dades correctes les indicades al projecte, on s'indicava que tots els edificis eren anteriors al 1940, excepte els nou dipòsits soterrats, i va informar desfavorablement les noves construccions, ja que *«Aquesta superfície construïda no compleix cap dels requisits establerts per l'article 44 LTIB, atès que no és anterior a l'any 1940, no ha estat construïda legalment abans de l'entrada en vigor de la LTIB, ni es tracta d'una ampliació d'una edificació existent.»*

Així, és necessari modificar el projecte, i fer una redimensió per a complir amb les indicacions del Consell Insular de Menorca, ja sigui només per incloure els dipòsits d'aigua potable a construccions existents, o eliminar altres edificacions de l'activitat turística si, d'acord amb el

registre municipal, no són anteriors a 1940. Aquestes modificacions poden tenir conseqüències a l'hora de fer l'avaluació d'efectes ambientals com són les necessitats energètiques o de subministrament d'aigua potable.

Per altra banda, el punt 5 de l'article 35 de la NTT de Menorca estableix que els establiments turístics d'allotjament rural que preveu aquest article han de complir els requisits mínims següents:

«a) Sempre que es generin aigües residuals, les edificacions han de complir el que disposa l'annex IV del Pla Hidrològic i, en tot cas, incloure sistemes per a la recollida, el tractament i l'evacuació (fossa sèptica estanca, sistema d'oxidació total, etc.), de manera que es garanteixi que no es produiran abocaments que puguin afectar el subsol o les aigües subterrànies.»

El document ambiental preveu la instal·lació d'un sistema de tractament d'aigües residuals d'oxidació total amb certificació CE i la utilització de l'aigua depurada per a reg d'oliveres de la finca. És un sistema per a 75 habitants equivalents per dia (places i treballadors) amb un cabal de 15 m³/dia, i junt amb aquest, se situarà un dipòsit per a l'emmagatzematge de les aigües depurades amb una capacitat de 30 m³ amb bomba d'impulsió per al degoteig.

«b) S'han d'instal·lar necessàriament sistemes d'energies renovables que suposin com a mínim un 20% del subministrament energètic global a l'edificació. Aquest percentatge ha de ser del 100% per a les noves dotacions en AANP.»

Es preveu la instal·lació d'un sistema de generació d'energia per plaques fotovoltaïques que cobriran el 50% de les instal·lacions.

«c) S'han de recollir les aigües pluvials en aljubs per tal d'aprofitar-les posteriorment.»

No es concreta al projecte quines de les construccions disposaran de recollida d'aigües pluvials, només esmenta l'edifici principal, però específicament la resta d'edificacions.

d) 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.»

El projecte indica que es disposa d'un tanc de 100 m³ de capacitat, es destinaran 40 m³ a protecció contra incendis i 60 m³ per a proveïment de les edificacions, complint així amb 140 per persona per dia, durant almenys 3 dies.

«e) Servei de dipòsit de fems d'acord amb les normes específiques aprovades pels ajuntaments»

No es fa esment d'aquest punt al document ambiental.

L'establiment no disposarà d'instal·lacions tèrmiques que funcionen amb fueloil o gasoil d'acord amb la Llei 3/2022, de 15 de juny, de mesures urgents per a la sostenibilitat i la circularitat del turisme de les Illes Balears estableix. Així també disposarà de doble polsador o polsador amb interrupció de la descàrrega a les cisternes dels vàters, i mesures d'estalvi a lavabos, banyeres i dutxes (difusors i airejadors) d'acord amb el punt 4 de la Disposició Transitòria Desena de la Llei 8/2012 de Turisme de les Illes Balears.

El document ambiental sí esmenta les mesures d'optimització de l'aigua com les propostes exposades a la Guia pràctica per a l'ús eficient de l'aigua en usos turístics. Es considera la instal·lació de reductors de cabals en aixetes i dutxes, vàters de doble descàrrega (3l / 6l), aixetes termostàtiques, donar a conèixer la importància dels recursos hídrics i energètics amb la sensibilització i conscienciació als clients o hostes del lloc, així com el personal de servei. No hi ha constància d'utilització d'instal·lacions que funcionen amb fueloil o gasoil.

3. Activitat de l'explotació agrària.

Per una altra banda, l'article 35 de la Norma Transitòria Territorial de Menorca (BOIB núm. 132 de 28 d'octubre de 2017) estableix que *«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»*. Per tant, s'ha de justificar que els canvis d'ús d'edificacions agràries permeten el desenvolupament efectiu de l'activitat agrària en l'explotació, d'acord amb l'article 110.4 de la Llei 3/2019, que estableix que *«4. Les actuacions d'edificació, construcció o instal·lació relacionades amb l'activitat agrària o complementària han de ser les adequades per al desenvolupament de l'activitat.»*

Es fa un canvi d'ús a turístic en els edificis 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8 i 9. El canvi d'ús inicial d'agrícola a turístic es dona als edificis d'agrícola 3, 4, 6, 7 i 8. Només els edificis 13 i 14, els molins, mantenen el seu ús agrícola

A la memòria agrària redactada pel promotor s'afirma que:

- La pèrdua d'edificis agraris no compromet la viabilitat de l'explotació.
- La necessitat d'espai per a eines, petita maquinària i magatzem, es cobreix amb els edificis dels molins.
- La maquinària necessària per a la sembra, tractament, fertilització i recollida del cereal o tall del farratge es llogarà

- Els porcs no necessiten allotjament i es mantindran a l'exterior, en maneig extensiu.

Així i tot, d'acord amb l'informe del Servei d'Agricultura del Departament d'Economia i Territori del Consell de Menorca, hi ha diverses incongruències entre el contingut del document ambiental i la memòria agronòmica i el RIA, així com la viabilitat d'explotació agrícola:

«- La memòria agrària presentada no descriu la situació actual de l'explotació, ni defineix amb precisió el projecte d'explotació que es vol desenvolupar.

- En el RIA consta que l'explotació compta amb tractor, abonadora, remolcs i maquinària per a llaurar. En la memòria agronòmica, però, es diu que l'explotació no compta de maquinària de gran dimensió que es llogarà quan sigui necessari.

- En la memòria agronòmica del 13/09/2022 s'afirma que l'explotació es dedica a l'engreixament de porcí i que per a l'alimentació del bestiar cultiven cereal i farratges. El sobrant de la producció dels cultius es per a vendre a altres explotacions.

- Així mateix, a la visita realitzada el 08/06/2023, el tècnic del Servei d'Agricultura del Consell de Menorca comprova que, contràriament a allò que consta en el RIA i en la memòria agronòmica, actualment l'explotació no compta amb cabana ramadera de porcí.

- La distribució d'espais, l'amplària i altura dels accessos, i els volums actuals dels edificis dels molins no són adequats per a la funció de magatzem que es pretén. En la memòria es justifiquen com a magatzem per a la producció de fruita. Els molins s'haurien de rehabilitar i reformar completament si es volen emprar amb fins de magatzems. En la «Memòria d'idoneïtat tècnica», es diu que els molins es rehabilitaran mantenint el seu estat original per a recuperar el sistema de reg, sense esmentar la funció de magatzem.

- No resta cap instal·lació o edificació amb dedicació al maneig ramader.

- Amb el canvi d'ús els èquids perden el seu allotjament i no es descriu cap alternativa.»

La conclusió tècnica de l'informe del Servei d'Agricultura és:

«Analitzada la documentació, el projecte tècnic, la memòria agronòmica i la informació obtinguda de la visita a la finca, consideram que els canvis proposats en el projecte comprometen el desenvolupament de l'explotació, atès que:

- La finca queda sense edificis, instal·lacions i maquinària adequats per a la gestió d'una explotació com a la descrita en la memòria agronòmica (amb cereal farratges, fruiters i bestiar).

- No queda clar que els molins cobrin les necessitats d'edificis instal·lacions de l'explotació.»

CONCLUSIÓ

Per tot el que s'ha exposat, atès el que estableix la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears i des del punt de vista agrari, tenint en compte el destí pel qual es sol·licita l'informe i a partir de la documentació presentada, per a que aquest Servei del CIME pugui emetre informe favorable a la declaració d'interès general del Projecte d'hotel rural a la finca Torre Saura, polígon 10, parcel·les 9, 10 i 11 del TM de Ciutadella:

- S'ha de poder comprovar amb una nova memòria agronòmica més detallada, que les instal·lacions amb les quals comptarà Torre Saura SRM una vegada s'hagi fet el canvi d'ús dels edificis agrícoles, seran les adequades per la gestió de l'explotació prevista, deis cultius i del bestiar. S'ha de definir a què es dedica l'explotació, atès que actualment ja no engreix porcí. Si s'opta pel boví de carn en extensiu s'ha de descriure el maneig i les seves necessitats, d'espai i d'instal·lacions.

- S'han d'actualitzar les dades de l'explotació Torre Saura SRM que consten en el Registre Insular Agrari, i especialment la cartilla ramadera.

- Si s'argumenta que els molins seran els edificis que donen suport a l'activitat agrària (magatzem per al cultiu de fruiters i per a eines petites), s'ha de descriure concretament la seva funció i s'ha d'incloure en el projecte la seva reforma, que ha de ser acord amb el seu destí.

- Si s'argumenta que totes les labors de maquinària de gran dimensió (tractors, abonadora, sembradora, apers, remoles, recollectora, etc.) per a el cultiu de 85 ha de cereal i farratge, es poden fer amb lloguer momentani com s'afirma en la memòria agronòmica, s'ha de justificar la rendibilitat econòmica dels cultius, per a demostrar el funcionament efectiu de l'explotació.»

4. Recursos hídrics

Respecte als recursos hídrics, a les parcel·les de la finca hi trobem un total de 7 pous de proveïment subterrani. Hi trobem dos pous de proveïment ramader i domèstic amb etiquetes ARE_2398_Vigent-ARE_2398 i ARE_2392_Vigent-ARE_2392, un pou de regadiu amb etiqueta ARE_2395_Vigent-ARE_2395 i quatre pous vigents amb ús desconegut o ús no vinculat amb etiquetes



ARE_2391_Vigent-ARE_2391, ARE_2394_Vigent-ARE_2394, ARE_2396_Vigent-ARE_2396 i ARE_2397_Vigent-ARE_2397.

El document ambiental indicava que el subministrament d'aigua potable es realitzaria exclusivament des del pou amb etiqueta ARE 2392, i que, a més, es col·locaran dos dipòsits subterranis per a emmagatzematge de l'aigua de consum, pluja i reg. També es preveu un dipòsit subterrani de 100 m³ de capacitat, dels quals es dedicaran 40 m³ a contraincendis i 60 m³ al subministrament als edificis, complint així amb 140 l/persona i dia, durada almenys 3 dies. També indicava que aplicaran la «Guia pràctica per a l'ús eficient de l'aigua en usos turístics» així com al Pla d'Intervenció Àmbits Turístics. També s'especifica al document que la pavimentació de les zones exteriors (aparcament i camins exterior) no es farà amb asfalt, ciment, formigó ni cap tècnica similar que impliqui el segellat i impermeabilització del terra.

Així i tot, no s'indica de quins edificis recolliran l'aigua de pluja, que, d'acord amb l'article 51 del Real decret 49/2023, de 24 de gener, pel qual s'aprova el tercer cicle del Pla Hidrològic de la Demarcació Hidrogràfica de les Illes Balears (d'ara endavant PHIB) s'ha d'implementar la recollida d'aigua pluvial a tots els edificis a sòl rústic, per tant, a totes les edificacions de l'hotel rural.

El document ambiental indica que es preveu un sistema de tractament d'aigües residuals d'oxidació total amb certificació CE i la utilització de l'aigua depurada per a reg d'oliveres de la finca. És un sistema per a 75 habitants equivalents per dia (places i treballadors) amb un cabal de 15 m³/dia, i junt amb aquest, se situarà un dipòsit per a l'emmagatzematge de les aigües depurades amb una capacitat de 30 m³ amb bomba d'impulsió per al degoteig.

En data 13/03/2023 el Consell Insular de Menorca va sol·licitar l'informe a la Direcció general de Recursos Hídrics que es va emetre en data 11 d'abril de 2023 i on sindicava el següent:

«El projecte planteja el subministrament d'aigua potable a través de l'aprofitament: ARE_2392. Ni el projecte, ni la memòria agronòmica ni l'estudi d'impacte ambiental avaluen les necessitats d'aigua.»

Amb les dades aportades no es pot avaluar si l'aprofitament existent pot abastir les necessitats del projecte. S'ha d'aportar una memòria de les necessitats d'aigua per dotació turística, piscines, reguiu i altres.»

D'altra banda, no consta a l'expedient ARE_2392 cap sol·licitud de canvi d'ús. Previ a l'aprofitament d'aigua per ús turístic, piscines, reg de Jardins, etc, s'ha de sol·licitar el canvi d'ús i el pas a aigües públiques. La massa d'aigua que explota l'aprofitament ARE_23952 està en mal estat i, per tant, el pas a aigües públiques sols es pot fer amb una reducció equivalent del volum anual autoritzat».

En data 27 de juny de 2023 el Consell Insular de Menorca va remetre a la Direcció general de Recursos Hídrics nova documentació que consisteix en un informe del promotor denominat «Justificacion de las necesidades hídricas del pozo existente ARE 2392 en la finca Torre Saura» on es justificava les necessitats hídriques del Projecte per la quantitat de 6.017,45 m³/any.

El Servei d'Aigües Subterrànies a la Direcció general de Recursos Hídrics, a partir de l'aportació addicional d'informació anterior del promotor, va informar el 09 de juliol de 2023:

«D'acord amb la nova documentació aportada s'emet el següent informe:»

El titular de l'aprofitament ARE_2392, és Rock Salid, SL que no coincideix amb el promotor de l'activitat que és Torre Saura SRM, no consta dins els nostres arxius cap sol·licitud de canvi de titularitat.

D'altra banda, l'ús que té autoritzat l'aprofitament ARE_2392 és el de consum domèstic i ramader. L'ús que es proposa al projecte és l'ús turístic/ramader i, per tant, es requereix un canvi d'ús. D'acord amb les disposicions transitòries tercera i tercera bis del Reial decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Aigües, qualsevol canvi d'ús requereix l'oportuna concessió d'aigües públiques amb l'informe de compatibilitat amb el Pla Hidrològic.

Atès que el Pla Hidrològic qualifica la massa que explota l'aprofitament ARE_2392 en mal estat quantitatiu amb unes extraccions un 46% superior al límit d'assignacions, el volum anual que es pot concedir és de 6.000,00 m³ X (1-0.46) = 3.240,00 m³/any.

Per tot l'anterior es conclou que el projecte referit no disposa de dotació d'aigua abastament per l'activitat proposada.»

En 06 d'octubre de 2023 el Servei d'Aigües Subterrànies de la Direcció general de Recursos hídrics, va emetre un segon informe que especificava:

- La rectificació de la identificació errònia al seu anterior informe sobre l'actual titular del sondeig inclòs al projecte i document ambiental.
- L'existència de dos pous per a ús ramader i domèstic disponibles, a més del ARE_2392, a les parcel·les de la finca amb dotació d'extracció a l'anterior titular amb les etiquetes ARE_2398 a la parcel·la 9 amb un volum anual autoritzat de 6.000 m³, i ARE_2395 a la parcel·la 10 amb un volum anual autoritzat de 145.000 m³/any.
- La modificació de les condicions d'explotació o de la Resolució original de concessió de l'extracció (per exemple el canvi d'ús d'un



pou) suposa l'adaptació a la nova normativa i realitat de l'ús del aquífer.

- La documentació necessària per al canvi de titularitat i la necessitat de comptar amb un comptador volumètric.

En el requeriment d'esmena de 16 de maig de 2023 de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears, remès al promotor i a l'òrgan substantiu el 29 de juliol de 2023, es va sol·licitar resoldre la viabilitat de les necessitats d'abastiment d'aigua.

En data 18 d'octubre de 2023, el servei d'Estudis i Planificació de la Direcció general de Recursos Hídrics va emetre un segon informe informe en el següent sentit:

«Per tot l'anterior, per poder valorar la viabilitat de l'activitat quant a la seva afecció als recursos hídrics, 'és necessari complementar la documentació aportada amb la següent informació:

1. El projecte ha d'incloure l'estimació del consum d'aigua total previst per l'activitat d'hotel rural amb la descripció clara de les instal·lacions. S'ha de diferenciar el consum humà de tipus domèstic del reg dels jardins. En tot cas no es pot superar la dotació màxima d'aigua potable prevista a l'article 33 de la normativa del PHIB 2022.
2. El projecte ha de justificar el dimensionat i tractament del sistema autònom de depuració.
3. El projecte ha de preveure la gestió de les aigües pluvials de les taulades d'acord amb l'article 51 del PHIB 2022. Aquesta s'ha de dimensionat d'acord a la pluviometria de la zona i s'ha de preveure la seva utilització.
4. El projecte ha de preveure el compliment dels articles 47, 48, 49 i 51 del PHIB 2022, que fan referència a l'optimització del consum d'aigua, l'optimització de reg de parcs, jardins i zones verdes, l'estalvi en el manteniment de piscines i gestió d'aigües pluvials.
5. Per tal de valorar la viabilitat de la activitat per la seva situació a una massa amb sobreexplotació, s'ha d'indicar el consum d'aigua total de l'activitat agrícola i ramadera, amb aportació de dades dels comptadors instal·lats i/o en base a un estudi de la demanda agrícola i ramadera actual, així com la derivada de l'activitat d'hotel rural.
6. L'estudi d'impacte ambiental ha de preveure l'impacte sobre la massa d'aigua subterrània derivat del consum d'aigua i les mesures correctores aplicades.
7. *El PVA ha de preveure el control periòdic de les extraccions d'aigua subterrània; el manteniment i enviament d'informació sobre el sistema autònom de depuració conforme l'article 70 del PHIB 2022, i el control de la implementació de les mesures indicades al punt 4 en fase construcció i/o del funcionament.»*

El 29 d'abril de 2024 va tenir entrada documentació relacionada amb el requeriment d'esmena per part de la CMAIB de 16 de maig de 2023 al document ambiental del promotor, que contenia tres punts, el segon en relació amb la situació del subministrament d'aigua dels pous de la finca. A l'escrit d'esmena s'inclou la descripció de les gestions per a la modificació del canvi de titularitat i canvi d'ús: han iniciat el tràmit del canvi de titularitat dels pous amb etiquetes ARE_2392 i ARE_2398, per poder, posteriorment fer una sol·licitud de canvi d'ús a turístic d'aquest dos pous, però encara manca justificar la suficiència d'aigua per a l'activitat turística i agrícola.

5. A les parcel·les objecte d'actuació hi ha presència d'una Àrea d'Alt Nivell de Protecció d'Alzinars establerta en el Decret 130/2001, de 23 de novembre, que limita amb la piscina de les instal·lacions.

Totes les zones d'intervenció es troben dins la ZEPA ES0000443 de la Xarxa Natura 2000 «Sud de Ciutadella», zona de nidificació i campeig de *Milvus milvus*, entre altres, espècie del llistat de l'annex II de la Directiva 92/43/ECC. Part de la parcel·la 10 està dins la zona de la ZEPA i LIC ES0000240 Costa Sud de Ciutadella, però no està afectada per les actuacions objecte d'estudi.

Així mateix, a les parcel·les d'actuació es troben tres hàbitats d'interès comunitari: hàbitat 5330 Matolls termomediterranis i predesèrtics, hàbitat 92A0 Boscos de galeria de *Salix alba* i *Populus alba*, i hàbitat 9340-1 Alzinars *Quercus ilex* i *Quercus rotundifolia*, encara que no directament als habitatges d'intervenció.

El 16 de maig de 2023, la Direcció general d'Espais Naturals i Biodiversitat va «Certificar que l'objecte del projecte d'hotel rural que s'ubica a la finca Torre Saura Vell, polígon 10, parcel·les 9, 10 i 11 del TM de Ciutadella, i es localitza en l'àmbit de l'espai Xarxa Natura 2000 ZEPA - ES0000443 Sud de Ciutadella, no té relació directa amb la gestió del lloc ni afectarà de manera significativa a la Xarxa Natura 2000 sempre que es compleixin les següents condicions:

- a) Les mesures protectores, correctores o compensatòries incloses en l'estudi d'impacte ambiental que presenta el promotor.
- b) Les mesures protectores, correctores o compensatòries incloses en l'annex d'incidència paisatgística. Aquestes són igualment vinculants pel que fa a la qual no afectació significativa a l'espai Xarxa Natura 2000.

c) El pla de vigilància ambiental detallat a l'estudi d'impacte ambiental. En aquest sentit, es considera que el pla s'haurà dut a terme només si s'han omplert les fitxes d'inspecció recollides a l'estudi d'impacte ambiental.

d) A aquestes fitxes s'haurà d'afegir un informe que detalli quina és la depuradora elegida per a les aigües residuals, el marcat CE de la mateixa així com per al dipòsit d'aigua, el certificat final d'obra de l'empresa instal·ladora i el contracte de manteniment amb l'empresa mantenidora.

e) *En acabar les obres s'haurà de passar un informe del compliment del pla de vigilància ambiental al Servei de Planificació al Medi Natural d'aquesta direcció general.»*

6. Amb relació al consum i suficiència energètica i la valoració d'emissions de gasos d'efecte hivernacle, el projecte inclourà mesures per a la reducció del consum (sistemes de temporització, lluminàries LED, etc), un sistema de producció d'energia per plaques fotovoltaïques per a l'autoconsum que corresponen al 50% de les necessitats de consum anual (130 plaques de 460 Wp, amb un total de 59.800 Wp amb una estimació de producció anual de 86.000 kWh i les necessitats anuals són 108.000 kWh), i 3 punts de recàrrega elèctrica a les 20 places d'aparcament.

El servei de Canvi Climàtic i Atmosfera va informar (58/23-CA) el 30 de març de 2023 en el següent sentit:

«3.3. Consideracions sobre mitigació d'emissions de gasos d'efecte hivernacle

S'estima el consum anual en 108.000 kWh, mentre que la producció anual d'energia solar FV és de 89.700 kWh. S'haurien de revisar els càlculs, ja que es barregen els conceptes de potència i energia consumida

L'annex II ha d'incloure el càlcul de la petjada de carboni de la vida útil del projecte: fase de construcció i fase de funcionament de l'hotel rural.

Es recorda que els edificis han de ser edificis de consum quasi nul.

(...)

4. Conclusió

Falta per incloure el càlcul de la petjada de carboni a l'Annex II de l'Estudi d'Impacte Ambiental (revisar apartat 3.3 sobre les consideracions sobre mitigació dels gasos amb efecte d'hivernacle).»

El 29 d'abril de 2024 va tenir entrada documentació relacionada amb el requeriment d'esmena per part de la CMAIB de 16 de maig de 2023 al document ambiental del promotor, que contenia tres punts, el tercer en relació amb la necessitat de fer el càlcul de la petjada de carboni. A la documentació d'esmena s'inclou el càlcul de la petjada de carboni entre les modificacions a l'annex II d'Estudi sobre l'impacte directe e induït del consum energètic, punta de demanda i emissions de gasos d'efecte hivernacle i vulnerabilitat al canvi climàtic.

7. El model de combustible de l'entorn de l'habitatge és majoritàriament 1 en les zones cultivables; en els petits boscarens el model de combustible és el 2, 4 o 7 (models puntuals). Existeix Zona d'Alt Risc d'incendi forestal (ZAR) en les àrees de massa forestal continua, essent el risc d'incendi forestal extremadament alt en aquestes àrees, i entre moderat i alt en les zones agroforestals.

El Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sol Planificació al Medi Natural va informar (SGF IA009-23) el 05 de juny de 2023. Al seu informe, les conclusions es divideixen en dues parts, una sobre la prevenció contra incendis forestals, i l'altra sobre gestió forestal.

Sobre la prevenció, recorda al promotor el compliment del Decret 125/2007, de 5 d'octubre, pel qual es dicten normes sobre l'ús del foc i es regula exercici de determinades activitats susceptibles d'incrementar el risc d'incendi forestal, i que l'acompliment de les mesures incloses en l'informe no exclou de la responsabilitat dels propietaris/promotors en el compliment de la legislació específica adient segons el tipus d'instal·lació o construcció i en l'ús responsable dels mitjans que puguin ser causants d'un incendi forestal o dels danys que un incendi forestal pugui causar.

En relació amb la gestió forestal, d'acord amb els articles 11.1 i 11.2 d'aquesta Llei 1/1991, de 30 de gener, sobre espais naturals i règim urbanístic d'especial protecció de les Illes Balears, i el Decret 130/2001, de 23 de novembre, recorda que es declara com Àrea d'Especial Interès (AEI) "Els espais forestals poblats de manera dominant o significativa per alzina (*Quercus ilex*)" i estableix que seran objecte del més alt nivell de protecció, i no es reconeix ni s'autoritza el canvi d'ús per a les AEI. Així mateix, especifica:

«En tot cas s'hauran de respectar les espècies protegides i catalogades dins els Catàlegs Balear d'Espècies Amenaçades i d'Especial Protecció, les Àrees Biològiques Crítiques i el Consell Assessor de Fauna i Flora de les Illes Balears, així com mantenir el nombre més gran d'alzines i savines, en ser espècies d'un alt valor ecològic a Menorca.



L'òrgan administratiu competent qui determinarà la idoneïtat, impacte i la manera de dur a terme les tasques sobre la vegetació existent i les autoritzarà, la qual cosa no eximeix de planificar les actuacions en el projecte. En cas de ser necessari realitzar reforestacions per restaurar zones afectades, les plantes emprades en la reforestació hauran de ser sempre autòctones, provinents de material forestal de reproducció de Menorca, i emprant les mateixes espècies que les existents a la zona. El límit admissible de marres (plàntules mortes) serà entre un 5 i un 10% passat un any des de la plantació, per damunt el qual caldrà tornar a plantar. S'haurà de plantar en les èpoques recomanades per a fer-ho, i proporcionar l'ombra i la humitat necessària a les espècies que ho requereixin.

Sols es podran recuperar com a cultiu les parcel·les de cultiu agrícola en presència de vegetació forestal de menys de trenta anys nascuda espontàniament, per a la neteja i manteniment de les bones condicions del cultiu, tal com estableix la Llei 3/2019, Agrària de les Illes Balears.»

9. Dins les edificacions de l'explotació agrària està el lloc de Torre-saura (polígon 10, parcel·la 10), amb referència cadastral 001100100EE72B0001RT, que és una torre situada inclosa en el catàleg de protecció del patrimoni històric arquitectònic del PGOU de Ciutadella aprovat el 10 de gener de 1991, amb el codi SSV-A01; en el catàleg d'elements i espais protegits de la revisió del PGOU de Ciutadella (aprovat inicialment pel Ple de l'Ajuntament de Ciutadella de 20 de desembre de 2018), amb el codi CIU/E-SSV-A001; i que té la consideració de Bé d'Interès Cultural (BIC), amb el número de Registre de Béns d'Interès Cultural del Ministeri de Cultura RI-51-0008545-00000 i el número de Registre de Béns d'Interès Cultural del Govern de les Illes Balears 7015-2-2-51-002439-0.

Forma part del grup de torres més antigues que es conserven a Menorca, datades entre els segles XIV i XVII. Es tracta d'un tipus de torre que es sol ubicar en finques rurals properes a la costa i que van ser erigides pels seus propietaris perquè en elles es poguessin resguardar de les incursions pirates la població rural dels voltants. Quan aquestes construccions perden la seva funció defensiva, s'integren a les instal·lacions agropecuàries de la finca on es troben emplaçades.

Dins les actuacions s'inclou el «Projecte d'intervenció de conservació-restauració de la torre de defensa del lloc de Torre-saura (Ciutadella de Menorca, Illes Balears)». D'acord amb l'informe emès per l'arqueòleg Antoni Camps Extremera el 22 de setembre de 2022, ja que en general l'estat de conservació de la torre de defensa és bo, i no presenta lesions estructurals que puguin afectar la integritat de la construcció, el projecte només inclou tractaments específics de caràcter preventiu en certs elements per evitar patologies majors en el futur. El projecte d'execució especifica les patologies sobre les quals s'ha d'intervenir i el tipus d'actuació que s'hi farà en cada cas.

10. Al document ambiental s'esmenten els següents impactes a la fase de construcció: afeccions sobre el sòl per a la construcció de l'aparcament i la zona de plaques fotovoltaïques així com la realització de rases per a dotació de serveis (canvis en la morfologia original del terreny, pèrdua de sòls, barreja de capes edàfiques, canvis en l'estructura en l'estructura del sòl i afecció de la seva qualitat, destrucció d'hàbitats faunístics del sòl, i impermeabilització del sòl, compactació) pel moviment de terres, excavacions i preparació del terreny per a les instal·lacions i esteses de dotació de serveis d'aigua potable, electricitat i sanejament i per a la pavimentació, infraestructures temporals per al desenvolupament de les obres, generació de residus d'obra de la reforma per a la reforma i reconversió de les edificacions, trànsit de maquinària i vehicles pesants, possibles vessaments accidentals als terrenys, emissions de sorolls i gasos d'efecte hivernacle, risc d'incendis, com a impacte positiu, creació d'economia i d'ocupació com a efecte positiu. A la fase d'execució s'identifica com a impactes l'augment de les necessitats hídriques i energètiques, la generació de residus i aigües residuals, l'augment del trànsit de vehicles i soroll, i, com a impactes positius la creació d'economia i ocupació i la diversificació turística.

El document ambiental preveu mesures per evitar o reduir els impactes identificats: excavacions a camins existents per l'estesa de serveis, contempla la reutilització de les terres de les excavacions per a recobriment de les falques, realització de la pavimentació exterior (camins i aparcament) amb solucions permeables, realització de les obres en horaris adequats i fora de la temporada d'incendis, tractament dels residus d'acord amb la normativa de residus derivats de demolició i construcció, previsió d'actuacions si es donen vessaments accidentals, etc., a la fase d'execució de les obres. Per a la fase de funcionament, instal·len sistemes d'optimització d'ús de recursos hídrics, sistemes d'eficiència energètica (per exemple tecnologia LED, sensors de presència i interruptors temporals, maquinària d'alta eficiència energètica, etc.), mesures per al compliment de la llei i sistema de producció d'energia autosuficient del 50%, etc. No es fa la valoració a fase de desmantellament, ja que el document ambiental indica que les edificacions podrien tornar al seu ús agrari.

Les mesures estan incloses pel seu seguiment al Pla de Vigilància Ambiental.

Conclusions

Per tot l'anterior, es formula la declaració d'impacte ambiental favorable a la realització del **Projecte d'hotel rural a la finca Torre Saura, polígon 10, parcel·les 9, 10 i 11 (TM Ciutadella)**, en concloure's que previsiblement no es produiran impactes ambientals adversos significatius, sempre que es compleixen les mesures preventives, correctores i/o compensatòries incloses en la documentació ambiental redactada per l'enginyer agrònom Antoni Roca Martínez en setembre de 2022, i el compliment dels condicionants següents:

1. Abans d'obtenir autorització del projecte, s'haurà d'acreditar el compliment de:

- Informe preceptiu favorable del Servei d'Agricultura del Departament d'Economia i Territori de la viabilitat de l'explotació agrària.



- b) Complir amb les condicions urbanístiques respecte a les dates de construcció i superfície per a incloure les edificacions al projecte d'hotel rural, i la re-dimensió dels seus paràmetres i dels paràmetres ambientals si és necessari.
- c) Eliminació de noves construccions o dipòsits soterrats del projecte.
- d) Obtindre informe favorable del Servei d'Aigües Subterrànies de la Direcció general de Recursos Hídrics respecte al canvi de titularitat i ús dels pous associats a l'activitat, que han de subministrar el volum d'aigua suficient per a l'activitat turística i agrària, i el compliment dels condicionants imposats al seu informe.
- e) Obtindre informe favorable del Servei de Coordinació i Planificació de la Direcció general de Recursos Hídrics, i el compliment dels condicionants imposats al seu informe.

2. Durant l'execució del projecte, i el funcionament de l'hotel rural, s'haurà de:

- f) Complir les condicions de la Norma Transitòria Territorial de Menorca sobre els establiments turístics d'allotjament rural.
- g) La pavimentació exterior hauran de fer-se, en la mesura del possible, amb sistemes permeables.
- h) A la finalització de l'execució, i periòdicament durant el funcionament, s'haurà de remetre els informes de seguiment del pla de vigilància ambiental.
- i) El promotor vetllarà perquè no hi hagi afecció efectiva als béns catalogats.

Es recorda:

1. Els espais de la Xarxa Natura 2000 són zones de silenci, d'acord amb la Llei 1 /2007, de 16 de març, contra la contaminació acústica de les Illes Balears. Per aquest motiu, s'hauran de prendre mesures per evitar la contaminació acústica de l'espai protegit. Els usos que es realitzin en la zona hauran de ser compatibles amb la conservació de la fauna i per això hauran de dur-se a terme de manera que no puguin generar molèsties o afectar la cria de les espècies presents.
2. D'acord amb el Reglament de protecció del medi nocturn de Menorca publicat en el BOIB núm. 100 de 27/07/2021, la totalitat de l'àmbit del LIC queda definida com a "Zona E1" a l'efecte de la Llei 3/2005, de 20 d'abril, de protecció del medi nocturn de les Illes Balears i en ella només s'admetrà una lluentor mínima. Per aquest motiu, s'hauran de prendre mesures per evitar la contaminació lumínica de l'exterior.»
3. S'ha de complir el Decret 125/2007, de 5 d'octubre, pel qual es dicten normes sobre l'ús del foc i es regula exercici de determinades activitats susceptibles d'incrementar el risc d'incendi forestal, especialment pel que fa a les mesures de prevenció durant l'època de perill d'incendi forestal i les accions conjunturals de prevenció (art. 8 2.c).
4. Els propietaris/promotors són els responsables del compliment de la legislació específica adient segons el tipus d'instal·lació o construcció i en l'ús responsable dels mitjans que puguin ser causants d'un incendi forestal o dels danys que un incendi forestal pugui causar.
5. Part de la finca de Torre saura es troba dins zona d'alzinar protegit segons la delimitació a escala 1:5.000 de les àrees d'alzinar protegit establertes en el Decret 130/2001, de 23 de novembre. Aquest decret es basa en l'estipulat en la Llei 1/1991, de 30 de gener, sobre espais naturals i règim urbanístic d'especial protecció de les Illes Balears, on declara com Àrea d'Espècial Interès (AEI) "Els espais forestals poblats de manera dominant o significativa per alzina (*Quercus ilex*)". Es basa alhora en els articles 11.1 i 11.2 d'aquesta Llei, on es disposa que les AEI seran objecte del més alt nivell de protecció, i en aquestes zones s'haurà de tenir en compte que no es reconeix ni s'autoritza el canvi d'ús per a les AEI.
6. S'hauran de respectar les espècies protegides i catalogades dins els Catàlegs Balear d'Espècies Amenaçades i d'Espècial Protecció, les Àrees Biològiques Crítiques i el Consell Assessor de Fauna i Flora de les Illes Balears, així com mantenir el nombre més gran d'alzines i savines, en ser espècies d'un alt valor ecològic a Menorca.
7. En cas de ser necessari realitzar reforestacions per restaurar zones afectades, les plantes emprades en la reforestació hauran de ser sempre autòctones, provinents de material forestal de reproducció de Menorca, i emprant les mateixes espècies que les existents a la zona. El límit admissible de marres (plàntules mortes) serà entre un 5 i un 10% passat un any des de la plantació, per damunt el qual caldrà tornar a plantar. S'haurà de plantar en les èpoques recomanades per a fer-ho, i proporcionar l'ombreig i la humitat necessària a les espècies que ho requereixin.
8. Sols es podran recuperar com a cultiu les parcel·les de cultiu agrícola en presència de vegetació forestal de menys de trenta anys nascuda espontàniament, per a la neteja i manteniment de les bones condicions del cultiu, tal com estableix la Llei 3/2019, Agrària de les Illes Balears.

Segon. Es publicarà la present declaració d'impacte ambiental al Butlletí Oficial de les Illes Balears, d'acord amb el que disposa l'article 41.3 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'Avaluació Ambiental.

Tercer. La declaració d'impacte ambiental perdre la seva vigència i cessarà en la producció dels efectes que li són propis si, una vegada publicat en el BOIB, no s'hagués procedit a l'autorització del projecte en el termini màxim de sis anys des de la publicació, d'acord amb el que disposa l'article 21 bis del Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears.





Quart. La declaració d'impacte ambiental no serà objecte de cap recurs, sense perjudici del que, si és el cas, escaigui en via administrativa o judicial davant de l'acte d'autorització del projecte, d'acord amb el que disposa l'article 41.4 de la Llei 21/2013.

Cinquè. Aquesta resolució 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'aprovació.

Sisè. Segons la disposició transitòria primera del Decret llei 3/2024, de 24 de maig, de mesures urgents de simplificació i racionalització administratives de les administracions públiques de les Illes Balears, els efectes de la supressió de la comissió de Medi Ambient de les Illes Balears es produiran a partir del dia 29 de maig de 2024 i els procediments d'avaluació que s'hagin iniciat abans de la data esmentada s'han de resoldre per la direcció general competent, sense que sigui necessari el dictamen dels comitès tècnics.

(Signat electrònicament: 26 de setembre de 2024)

La directora general de Harmonització Urbanística i Avaluació Ambiental
Maria Paz Andrade Barberá

