

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y TERRITORIO

11792*Acuerdo del Pleno de la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares sobre la transformación antiguas baterías militares de Llucalari en hotel rural, TM Alaior (73A/2017)*

En relación con el asunto de referencia, y de acuerdo con lo establecido en el artículo 41.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se publica el Acuerdo del Pleno de la CMAIB, en sesión de 29 de octubre de 2020,

DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

Este proyecto se somete al trámite de evaluación de impacto ambiental según lo establecido en el Anexo I grupo 10 (Proyectos en espacios naturales protegidos) de la Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental:

8. Proyectos de urbanizaciones y de instalaciones hoteleras fuera de las zonas urbanas y construcciones asociadas.

Por lo cual, con carácter previo a su autorización administrativa, procede formular su Declaración de Impacto Ambiental (DÍA) de acuerdo con el artículo 41 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluaciones ambientales.

1. Antecedentes

En la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares (CMAIB) en 2015 se inició la tramitación del Proyecto de transformación de las antiguas baterías militares de Llucalari en una gran equipación (exp. 183 A/2015) ubicado en el mismo ámbito que el presente proyecto.

2. Información del proyecto

El promotor del proyecto es Llucalari Hotel S.L. /Mare e Terra S. L., que solicita la Declaración de Interés General (d.i.g.) al Consell Insular de Menorca (órgano sustantivo).

Ubicación y antecedentes históricos

La parcela 14, polígono 17 de Alaior se segregó en dos fincas. El proyecto se ubica en la finca 1 de la parcela 14 del polígono 17 y en la parcela 2 del polígono 18 del T.M. de Alaior, ocupando una superficie de 334.392 m² (según la oficina virtual del Catastro).

A mediados del s. XIX se construyeron las casas de la finca de Llucalari (Sant Llorenç según datos catastrales) y se intensifica el cultivo agrícola.

El año 1929 el Ministerio de Defensa empezó con las expropiaciones de terrenos, que pasaron a tener uso militar; en 1994 se disolvió la unidad y la posición de artillería y la finca revirtió a los antiguos propietarios.

Durante la época militar en la zona vivían 200 hombres; se construyeron 30 edificaciones con una ocupación de 7.283,2 m², 3.730,37 m² de superficie hormigonada y 19.697,87 m² de caminos; además, se abandonó la actividad agrícola y los terrenos fueron colonizados con vegetación forestal.

Actualmente la finca es una explotación agrícola y sus edificaciones militares no tienen un uso asignado específico.

Información del proyecto

El proyecto consiste en la transformación de parte de las edificaciones abandonadas de las antiguas baterías militares de Llucalari para su conversión en hotel rural (reforma, reconstrucción y rehabilitación); el proyecto pretende rehabilitar esta zona abandonada y en ruinas, dándole un nuevo uso a esta infraestructura obsoleta.

Inicialmente el proyecto proponía la construcción de un hotel constituido por diferentes tipos de unidades de alojamiento (un total de 40) resultado de la adaptación a las características y a la distribución de un conjunto de edificios existentes destinados anteriormente a uso militar (aproximadamente unas 28 construcciones), posibilitando un total de 80 plazas turísticas.





Según las determinaciones gráficas de la aprobación definitiva de la delimitación del Dominio Público Marítimo Terrestre (DPMT), gran parte de las actuaciones en las edificaciones existentes propuestas en el proyecto inicial se encuentran dentro de la zona de Servidumbre de Protección de Costas.

Con el fin de adaptar el proyecto a las características y a la distribución de aquellos edificios que se encuentran fuera de las servidumbres de la Ley de Costas se han ido presentando diferentes modificaciones del proyecto; finalmente el nuevo hotel estará constituido por un total de 15 unidades de alojamiento (30 plazas turísticas).

El suministro de agua potable provendrá de un sondeo autorizado (AS_12140); se instalará un depósito de acumulación de agua de consumo humano de una capacidad mínima de 16 m³ para poder asegurar el suministro de agua por un día a pleno funcionamiento en caso de avería del equipo de bombeo. El trazado de la tubería de distribución de agua se realiza por caminos previstos en el proyecto.

La gestión de las aguas residuales se realizará de forma independiente para cada edificación o conjunto de edificaciones; las depuradoras serán por oxidación total.

La red de saneamiento se dividirá en dos:

- Aguas negras procedentes de los inodoros y de las cocinas (habiendo pasado por un separador de grasas) que serán depuradas mediante sistemas autónomos de alto rendimiento de depuración, con aireación prolongada y fangos activos, según procedimiento aeróbico estabilizador secuencial. El agua depurada se acumulará y se utilizará como riego subsuperficial de zonas ajardinadas.
- Aguas grises procedentes de duchas, bañeras y lavabos; se conducirán a un sistema de depuración y desinfección para su posterior uso en la descarga de inodoros, limpieza de terrazas y caminos, y lavado de vehículos, dando cumplimiento al RD 1620/2007.

Las aguas pluviales se recogerán en las cubiertas de los edificios y se utilizarán para piscinas, spa, aljibes proyectados, así como para la limpieza y limpieza puntual de ropa (puesto que el servicio está externalizado). Para dar cumplimiento al RD 742/2013, el agua de pluviales se filtrará y desinfectará antes de verterla en el vaso de la piscina.

Para el abastecimiento de energía eléctrica se prevé el soterramiento por un camino existente de una línea aérea existente de MT (Media Tensión), con la consecuente retirada de varios apoyos existentes y un nuevo tramo de red subterránea BT (Baja Tensión), por camino existente, desde el CT (Centro de Transformación) Batería Llucalari.

En cuanto a la red de telecomunicaciones se prevé el soterramiento de la red propiedad de Telefónica; el trazado será en paralelo a la línea MT pero en una acequia independiente.

Respecto a la protección contra incendios se prevé la construcción de un depósito semienterrado de 235 m³ de capacidad para almacenar agua (pluvial o regenerada) para la extinción de incendios forestales.

3. Elementos ambientales significativos del entorno al proyecto

Donde se lleva a cabo el proyecto modificado es Suelo Rústico con las categorías ANEI, ANIT y AANP Acebuchal según el Plan Territorial de Menorca; también está afectado por APR de incendios y de contaminación de acuíferos.

Los edificios incluidos dentro del DPMT también están afectados por APR de desprendimientos.

El ámbito de actuación está incluido dentro del LIC y ZEPA Des Canutells a Llucalari (ES0000237).

Donde se lleva a cabo el proyecto, está en una zona de vulnerabilidad media y alta y la MAS (Masa de Agua Subterránea) Mitjorn Gran está definida como una masa vulnerable.

En el ámbito del proyecto hay dos tipos de edificaciones:

- Sepultadas o semisoterradas: edificios de hormigón ubicados en la franja más próxima a la costa; aquí había el equipamiento militar.
- Edificaciones de bóveda de cañón de hormigón: más alejados de la costa, con un aspecto modular, austero, simétrico y regular. Aquí es donde llevaban la vida los soldados.

También hay varios túneles que comunican las zonas técnicas y los búnkers situados al lado del acantilado.

Estos edificios forman parte del Conjunto de las Baterías Militares de Llucalari, considerado como bien de interés del patrimonio militar y se incluyeron en el Catálogo de Protección del Patrimonio Arqueológico municipal, a pesar de que fue anulado por la Sentencia n.º 578 del TSJB.



4. Resumen del proceso de evaluación

4.1. Actuaciones previas

El 28 de octubre de 2015 el Consell de Menorca envía a la CMAIB la documentación correspondiente al Proyecto de transformación de las antiguas baterías militares de Llucalari en un gran equipamiento definido como Clínica de Talasoterapia y Educación Ambiental con oferta turística complementaria consistente en un hotel de 150 plazas para poder iniciar la tramitación ambiental (exp. CMAIB 183A/2015); comunicando el pago de la tasa correspondiente el 8 de enero de 2016.

El órgano ambiental realizó las consultas previstas en el art. 22 de la Ley 11/2006, de 14 de septiembre, de evaluaciones de impacto ambiental y evaluaciones ambientales estratégicas de las Islas Baleares.

El 21 de enero de 2016 se emitió el informe de la Fase Previa de Consultas, que fue enviado al órgano sustantivo y al promotor.

4.2. Fase de información pública y de consultas

El proyecto y el EIA (Estudio de Impacto Ambiental) se sometieron al trámite de información pública por un plazo de 30 días, mediante anuncio en el BOIB n.º 30 de 11/3/2017, en el tablón de anuncios del Consell Insular de Menorca y en su página web.

Durante el plazo de información pública se recibió 1 alegación del GOB Menorca donde se indica lo siguiente:

+Considera que la actividad agraria aportada por la finca (0'5880 UTA-Unidad de Trabajo Agrario) es exigua y opina que sería bueno que se llegara, como mínimo, a 1 UTA, y quizás la explotación del huerto existente o la combinación con ganado ovino podría contribuir a ello.

+En cuanto a la tipología de los caminos no se ofrecen detalles sobre la tipología del firme que se piensa usar, ni se describen los viales que se piensan mantener, construir o restituir.

La alegación fue enviada al promotor, el cual dio la siguiente respuesta:

-La actividad agraria prevista que desarrolla el titular de la explotación agraria inscrita en el Registro Insular de Explotaciones Agrarias de Menorca ocupa un total de 2'47 UTAs, repartidas en los terrenos de 4 fincas rústicas que comparten gestión a nivel de la isla; de este total, el que corresponde directamente a la Finca Llucalari son los 0'5880 UTA.

-En cuanto a los caminos, aclaran que el firme que se pretende usar es de piedra del lugar (triturada y compactada) garantizando una permeabilidad mínima del 40%.

También se realizaron consultas a las administraciones afectadas, habiendo recibido los siguientes informes:

-Ayuntamiento de Alaior (informe arquitecto municipal de 10/4/2017)

El informe determina que el procedimiento de Declaración de Interés General (d.i.g.) se iniciará por la persona interesada ante el ayuntamiento y que este la enviará al órgano que lo tenga que declarar junto con un informe municipal razonado sobre la autorización mencionada.

Este informe realiza una serie de consideraciones/observaciones y concluye que el uso de hotel rural en la finca Llucalari está condicionado a la d.i.g.

-Consell Insular de Menorca.

+Departamento de Cultura y Educación. Servicio de Patrimonio Histórico (Resolución del Departamento de 8/5/2017).

La Consejera ejecutiva del Departamento de Cultura y Educación del CIME emite una Resolución favorable a la d.i.g. con las prescripciones indicadas en el informe técnico del Servicio de Patrimonio del 8/5/2017. Estas prescripciones se incluyen como condicionantes en la presente DIA.

+Departamento de Medio Ambiente y Reserva de la Biosfera. Servicio de Agricultura (20/7/2017)

El informe se emite sobre el proyecto de Agroturismo en la finca Sant Llorenç de Llucalari y Hotel Rural en la finca Sa Marina de Llucalari.





[...] Se presenta Memoria agrícola descriptiva de la explotación agraria gestionada por Lluçalari Hotel S.L. de enero de 2016; se trata de la explotación inscrita en el registro Agrario con el n.º 16222, formada por las fincas Sant Llorenç de Lluçalari, Sa Marina de Lluçalari, Sa Torrevella y una porción de la finca Son Àngel. Ocupa 2'4792 UTA.

[...] esta es la primera vez que nos encontramos con un caso de dos actividades de alojamiento de turismo rural diferentes (agroturismo y hotel rural) unidas a una misma explotación agraria; a pesar de que cada parcela de manera independiente tiene suficiente superficie, nos encontramos que actualmente no tienen actividad agraria, si bien sí que forman parte de una explotación agraria; por lo tanto, no se cumple el art. 35.a del PTI.

En referencia a la emisión de informe en relación al art. 83 y 100.1 de la Ley 12/2014, de 16 de diciembre, agraria de las IB, emitimos informe FAVORABLE al considerar que está suficiente justificado desde el punto de vista agrícola, y cumple el art. 102 de la Ley 12/2014.

Dado que actualmente, a pesar de que sí que se trata de una explotación agraria pero no hay actividad agraria en las parcelas en cuestión, este informe queda condicionado a la presentación del final de obra de la actividad en el Registro Agrario, para comprobar que se ha iniciado la actividad en estas parcelas.

-Consejería de Medio Ambiente, Agricultura y Pesca. Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad:

+Servicio Protección de Especies (22/5/2017):

El técnico suscribiente considera correctos y satisfactorios los datos aportados sobre los posibles impactos sobre la vegetación, flora y fauna protegidos, y la adecuación de las medidas correctoras o compensatorias propuestas, con las sugerencias de: ...

En consecuencia, y en estricta limitación a lo que se relaciona con la conservación de especies amenazadas, protegidas o catalogadas considera viable técnicamente el proyecto sometido a informe.

Las sugerencias se incluirán como condicionantes en la presente DIA. Por otro parte, a pesar de que el proyecto se ha visto reducido y la zona de actuación se ha alejado de los acantilados; desde el punto de vista ambiental se considera oportuno que, antes de otorgar la licencia municipal de obras se tenga un nuevo informe del Servicio de Protección de Especies donde se puedan valorar si se han incorporado las sugerencias que realizó el Servicio en su informe del año 2017 o si considera que tiene que incluir nuevas medidas para la protección de las especies presentes en el ámbito del proyecto. Además, también se condiciona la presente DIA a la restauración de los edificios existentes debido a su valor patrimonial, que son los que están más próximos a los acantilados.

+Afección RN 2000 (21/6/2017)

[...] En relación a las posibles afectaciones a la RN 2000, se informa favorablemente porque no se prevé que pueda tener afectaciones significativas sobre los hábitats y las especies de interés comunitario del LIC y ZEPA ES0000237-Des Canutells a Lluçalari y por tanto que puedan afectar a la integridad del lugar, con las siguientes condiciones:

Las condiciones de este informe se han incorporado a las de la presente DIA.

+Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo (6/7/2017)

[...] El área afectada se encuentra clasificada por el IV Plan General de Defensa Contra incendios Forestales principalmente como riesgo de incendio forestal moderado, y rodeada por zonas de riesgo de incendio extremadamente alto y alto.

[...] Consideradas las características del entorno y del proyecto, y las medidas de prevención y extinción de incendios forestales contempladas en este último, se informa favorablemente respecto al riesgo de incendio forestal.

-Consejería de Salud. Dirección General de Salud Pública y Participación (6/9/2017)

Una vez revisada la documentación informamos favorablemente del procedimiento que describe el técnico de cómo aplicará la normativa de nuestra competencia.

+Consejería de Medio Ambiente, Agricultura y Pesca. Dirección General de Recursos Hídricos:

-Servicio de Aguas Subterráneas (9/10/2019)

El 26 de julio de 2016 se autorizó a la entidad Lluçalari Hotel S.L. la ejecución de un sondeo (A_S_12140) para regadío en la antigua parcela 14 del polígono 17 del T.M. de Alaior.



No consta que el sondeo se haya ejecutado, ni dispone de ningún tipo de autorización de aguas subterráneas por el uso solicitado (regadío).

-Servicio de Estudios y Planificación (5/11/2019)

Se emite un informe favorable con unas condiciones respecto de las aguas pluviales del aparcamiento y de la depuración de las aguas residuales.

-Servicio de Costas y Litoral (26/4/2017, 17/9/2018 y 22/4/2020)

El 26/4/2017 se informa desfavorablemente el proyecto dado que el cambio de uso de unas edificaciones militares a hotel rural se trata de un uso prohibido según el art. 25 de la Ley de Costas y el art. 46.a del Reglamento de Costas.

En mayo de 2018 el Consell de Menorca envía la nueva documentación presentada por el promotor al Servicio de Costas y Litoral, solicitando que se emita un nuevo informe si se considera conveniente.

El 17 de septiembre de 2018 se emite un nuevo informe donde se concluye:

[...] la nueva documentación no es la adecuada para revertir el informe técnico desfavorable anterior, continuamos estando ante la implantación de un uso de alojamiento hotelero prohibido según la legislación de Costas en edificios abandonados que no eran de uso residencial, aunque ahora se haya acreditado la residencia de personas en el destacamento militar antes de 1986, como actividad complementaria y subsidiaria de la principal, que era una actividad militar desarrollada en edificios con una tipología, programa y distribución adecuados a este uso.

El 13 de marzo de 2020 el Consell de Menorca envía la documentación aportada por el promotor relativa a la enmienda de deficiencias; el 22 de abril de 2020 el Servicio de Costas y Litoral emite un nuevo informe, del cual se destaca:

[...] el proyecto presentado difiere mucho de lo que se está divulgando en Internet Se tiene que advertir que modificaciones del proyecto que fueran encaminadas a la ejecución de un hotel como lo que muestran estas páginas, en la Zona de Servidumbre de Protección (ZSP) seguramente tendrían muchos de puntos no autorizables por parte de esta Dirección General de Territorio y Paisaje (DGTP).

[...] Los planos de estado actual, emplazamiento y urbanización indican que están a una escala 1/500, aunque no es así, puesto que no guardan exactamente entre ellos las mismas dimensiones en planta, por lo cual es difícil saber cómo se tratarán muchas de las edificaciones de la parcela o no se pueden medir las ampliaciones y nuevas construcciones que aparecen

Los planos presentados, no contienen la totalidad de edificaciones en las que se intervendrá

[...] En la documentación entregada no se describe ni se dibuja ninguna intervención más, aunque más del 50% de las edificaciones preexistentes están en ZSP, se supone que estas construcciones recibirán algún tipo de tratamiento, al menos para unificar los criterios de estética de todo el complejo hotelero.

[...] actualmente las edificaciones no tienen un uso específico, por lo cual, en ningún caso se podrá cambiar a un uso residencial o habitacional las edificaciones situadas en ZSP.

[...] En el caso de las obras de rehabilitación estructural situadas, además, en Zona de Servidumbre de Tráfico (ZST) se requerirá la emisión del informe preceptivo y vinculante por Demarcación de Costas en Islas Baleares, establecido en el art. 50.1 del Reglamento general de Costas. Para la realización de obras dentro del Dominio Público Marítimoterrestre (DPMT) será necesario el previo otorgamiento del título sectorial pertinente por parte de la Administración General del Estado (art. 220. b del Reglamento de Costas).

Conclusión: la realización de las obras propuestas en, situadas dentro de ZSP, están sujetas a la autorización de esta DGTP, siendo necesario informe preceptivo y vinculante por parte de la Demarcación de Costas en Islas Baleares en cuanto a las edificaciones situadas en ZST.

5. Análisis técnico del expediente

5.1. Alternativas

-Alternativa 0

No realizar ninguna actuación y dejar la zona tal y como está: en estado de degradación avanzado con presencia de restos de construcción y especies invasoras.

-Alternativa 1



Realizar el proyecto tal y como se presentó inicialmente: rehabilitando la práctica totalidad de los edificios existentes, así como la ampliación de algunos de ellos.

-Alternativa 2 (presentada en el Consell y en el Ayuntamiento en febrero 2016)

No se rehabilitan todos los edificios, algunos de ellos se derriban y se construyen nuevos para compensar los porcentajes de ampliación previstos en la NTT.

Para justificar que la alternativa 1 es la mejor se comenta que la alternativa 2 fue informada por el Departamento de Ordenación del Territorio del Consell Insular de Menorca indicando que no cumplía la normativa urbanística; por otro parte la alternativa 2 tiene una ocupación del territorio (6.540,43 m²) prácticamente el doble que la alternativa 1 (3.653,60 m²).

Hay que decir que estas son las alternativas propuestas en ea EIA y expuestas al público en 2017; una vez transcurrido el tiempo, a raíz de los diferentes informes emitidos, se presenta un proyecto modificado que no es ninguno de las alternativas propuestas.

5.2. Principales impactos de la alternativa escogida y su corrección

En el EIA se realiza una identificación de los elementos del medio susceptibles de ser afectados por el proyecto y se valoran los impactos asociados, tanto en la fase de construcción como la fase de explotación.

a) Calidad del aire

Durante la fase de construcción se generará polvo y ruido, no obstante este impacto es temporal y, además, se lleva a cabo en una zona alejada de núcleos de población. Además, se proponen varias medidas correctoras para minimizar estos impactos: riego de caminos y zonas de obra, revisiones periódicas de la maquinaria, control de su velocidad, etc.

b) Agua

Durante la fase de funcionamiento se prevé un consumo de agua de 2.107'83 m³/año. El proyecto prevé maximizar la eficiencia en el consumo de agua: implantación de tecnologías ahorradoras de agua, reutilización de aguas regeneradas y recogida/utilización de pluviales.

El impacto sobre la hidrología subterránea se verá minimizado con el buen funcionamiento y mantenimiento periódico de los sistemas de depuración autónomos.

c) Suelo

Durante la ejecución de las obras se reducirá al mínimo imprescindible la superficie destinada a acopio de materiales, equipos, casetas o parque de maquinaria; además, estas áreas siempre se localizarán en zonas libres de vegetación natural.

El proyecto prevé la reducción de la huella humana al máximo posible, reduciendo algunos de ellos, eliminando los no utilizados, cubriendo superficies pavimentadas con capa vegetal y usando caminos existentes para dotar de servicios a los edificios.

d) Fauna y flora

El proyecto afecta a edificios existentes y se proponen medidas correctoras para solo afectar a las zonas ya antropizadas.

Se eliminarán las especies invasoras presentes en la zona; para el ajardinamiento se utilizarán especies mediterráneas de bajo requerimiento hídrico; en ningún caso se utilizarán especies consideradas invasoras.

En cuanto a la fauna se harán batidas diarias para comprobar que no hay animales en la zona de obras y, cuando se realicen acequias se mantendrán abiertas el mínimo tiempo posible.

e) Afección a RN-2000

Con las medidas correctoras propuestas y los condicionantes impuestos en el informe de la Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad sobre la afectación a la RN 2000 parece que el proyecto es compatible con el medio.

f) Paisaje y patrimonio

En la actualidad está degradado por el abandono de los edificios existentes (en estado de ruinas) con la presencia de residuos de construcción y especies vegetales invasoras. Con la ejecución del proyecto el paisaje en la zona mejorará considerablemente puesto que se eliminarán los residuos presentes y las especies invasoras.

En el EIA-2017 que se expuso al público se indicaba que el proyecto pretende conservar todas las edificaciones militares poniendo placas informativas respecto del antiguo uso militar con el fin de darle un carácter científico-cultural.

Debido a la reducción del proyecto en el transcurso de la tramitación (pasando de 80 a 30 plazas turísticas), en la última documentación enviada (anejo modificación EIA-agosto 2019) se dice que las edificaciones e instalaciones situadas en DPMT no tendrán ninguna actuación y no estarán incluidas en la actividad del hotel rural; también se dice:

No se restaurará el paisaje en estado ruinoso de la zona de las edificaciones de la antigua batería, debido a los cambios del proyecto; tampoco se podrán rehabilitar todas las edificaciones e instalaciones previstas en el proyecto inicial.

No obstante, esta aclaración se contradice con lo que se dice en el documento «Información complementaria proyecto básico-febrero 2019»:

Solo se intervendrá en la consolidación de la estructura de aquellas edificaciones que están en riesgo de derrumbarse y por razones de conservación patrimonial.



Hay que decir al respecto que hay edificios que se consideran bien de interés del patrimonio militar; por tanto, desde el punto de vista ambiental se considera que, aunque no formen parte de la actividad hotelera, los edificios que no se puedan derribar porque tengan un valor patrimonial se tienen que restaurar, recuperando la idea del proyecto inicial de darles un carácter cultural.

g) Residuos

En el proyecto se prevé que las superficies pavimentadas que queden en desuso serán cubiertas con tierra vegetal; desde el punto de vista ambiental se considera mejor suprimir las superficies pavimentadas, tratando los residuos generados como RCD.

Hay edificios que contienen restos de amianto que serán modificados, como medida correctora se propone redactar un "Plan de Desamiantado" como Anexo al proyecto de ejecución que tendrá que ser aprobado por la Consejería de Trabajo.

También se indica que el proyecto de ejecución tendrá que contener un estudio de gestión de RCD, que servirá de base para que el constructor redacte y presente al promotor un Plan de Gestión de Residuos.

Se implantará un sistema de recogida selectiva en todo el complejo, los residuos recogidos serán evacuados en el punto de gestión que proponga el Ayuntamiento de Alaior.

h) Contaminación lumínica

Se producirá la mínima posible puesto que el proyecto prevé una iluminación de máxima eficiencia y dirigida hacia abajo.

5.3. Pla de vigilancia ambiental (PVA)

El objetivo del PVA es garantizar el cumplimiento de las medidas correctoras establecidas y, si es el caso, introducir adicionales.

El PVA se divide en la Fase Primera (correspondiente a la fase de ejecución del proyecto) y la Fase Segunda (que comprende la fase de funcionamiento de la instalación, llegando a los 6 meses desde el acta de recepción de las obras).

6. Conclusiones

Por todo el anterior, se propone formular la declaración de impacto ambiental favorable respecto del Proyecto básico de transformación de la antigua batería militar de Llucalari en Hotel Rural, Alaior, siempre y cuando se lleven a cabo las medidas preventivas y correctoras propuestas en los diferentes documentos presentados y las siguientes condiciones:

1. Según la Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad (afección Red Natura 2000):

a. Se tiene que llevar a cabo una especial vigilancia, durante todo el tiempo que duren las obras para no afectar ninguna especie de interés comunitario o cualquier otro animal silvestre, según lo que determina el art. 54.5 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y Biodiversidad.

b. Antes de ejecutar cualquier obra en los edificios, se tiene que comprobar que no haya en su interior ninguna especie silvestre o protegida que se pueda ver afectada (especialmente murciélagos y rapaces nocturnas), que primero tendrán que ser trasladadas a zonas más seguras donde puedan vivir sin ser molestadas.

c. Se tienen que tomar todas las medidas protectoras, correctoras y compensatorias necesarias y oportunas (entre ellas las propuestas en el EIA) para no estorbar la fauna del entorno (especialmente la que nidifica en los acantilados) ni degradar los hábitats que rodean el área de las casas, ni durante la fase de construcción ni durante la fase de explotación.

d. En la fase de explotación del hotel rural, se tienen que definir exactamente los itinerarios a pie y para vehículos, para no afectar los hábitats naturales ni las especies protegidas y para evitar el efecto del aumento de la presencia humana en la zona derivada del uso público que se haga.

e. En todos los casos que sea necesario la excavación de zanjas, se tendrán que prever sistemas que permitan, a la fauna que caiga dentro (tortugas, erizos, etc.) salir por su propio pie.

f. No se pueden trasplantar sabinas, ni para condicionar áreas de aparcamiento ni en cualquier otra situación, porque el arranque de sabinas no es una medida aceptable ni compatible con el mantenimiento del buen estado de conservación del hábitat 5210, sino directamente encaminado a su eliminación. De la misma forma, tampoco se podrá eliminar vegetación correspondiente a hábitats naturales de interés comunitario en ningún caso y en ninguna situación (tampoco entre los meses de septiembre a febrero, como propone el EERA- Estudio para la Evaluación de las Repercusiones Ambientales).

g. Se tiene que reubicar el aparcamiento en una zona libre de vegetación, dentro del área tradicionalmente más intervenida, ocupada por las edificaciones militares (por ejemplo, en el campo situado en el sudeste de la edificación n.º 4) o bien en un espacio fuera de RN 2000).

h. Se tienen que replantar los tramos de las redes de telecomunicaciones y de agua para consumo humano que se han proyectado fuera de los caminos existentes, de tal forma que solo discurran, soterradas, por debajo de ellos.

2. Se tienen que crear en la zona refugios para quirópteros, en compensación de un posible impacto sobre *Rhinorophus ferrumequinum* u otras especies que en estos momentos puedan hacer uso de las edificaciones objeto de reforma.

3. Las actuaciones de la zona oriental, más próximas al barranco de Sant Llorenç, se tienen que llevar a cabo de forma que los riesgos para el medio existente sean mínimos, para lo cual se tiene que redactar un estudio específico que determine la conveniencia de adaptar la época de



actuación en los meses menos vulnerables y la conveniencia (hipotética, hoy por hoy) de crear pantallas visuales o sonoras entre la parcela afectada y la zona de nidificación (por ejemplo, con el diseño definitivo de ajardinamientos).

4. Además, puesto que se condiciona la presente DIA a la restauración de los edificios existentes debido a su valor patrimonial, que son los que están más próximos a los acantilados, antes de otorgar la licencia municipal de obras, se tiene que tener un nuevo informe favorable del Servicio de Protección de Especies respecto de esta restauración.

5. En referencia al abastecimiento de agua, dado que lo que tiene autorizado el promotor es la ejecución del sondeo AS_12140 para regadío en la parcela 14 del polígono 17 de Alaior; para poder utilizar esta agua en el Hotel Rural se tiene que solicitar la concesión de agua para consumo humano y se tiene que cumplir toda la normativa sanitaria que le sea de aplicación.

6. Según el Servicio de Estudios y Planificación de la Dirección General de Recursos Hídricos:

a. En referencia a las aguas pluviales del aparcamiento previsto, según el art. 60.4 del PHIB 2019, se tendrá que detallar cómo se hace su recogida y evacuación, teniendo en cuenta que:

- El suelo del aparcamiento tendrá que estar debidamente impermeabilizado.
- Como son pluviales potencialmente hidrocarburadas, se tiene que prever un tratamiento previo al vertido o a la reincorporación al medio, que será como mínimo, de decantación y separación de hidrocarburos, con pendientes/muretes hacia la superficie de recogida de estas aguas (potencialmente sucias).

b. En referencia a la depuración de las aguas residuales, se atenderá a lo dispuesto en los puntos 3, 8, 9 y cuadro 27 del art. 80 del PHIB 2019, teniendo que presentar y/o justificar:

- El titular del sistema autónomo de depuración tendrá que presentar una declaración responsable ante la Administración hidráulica, acompañada de un documento acreditativo de adquisición e instalación, características técnicas, rendimiento, así como el plan de mantenimiento de este.
- El sistema autónomo de depuración tendrá que tener un tratamiento adicional de desinfección que asegure la eliminación de microorganismos patógenos.
- Antes de regar, se tiene que hacer un tratamiento adicional de desnitrificación.
- La zona verde de evacuación, como mínimo, tendrá 25 m² por habitante-equivalente; por lo cual para un total de 40 hab-eq (30 plazas + 10 trabajadores) será necesaria una zona verde igual o superior a 1.000 m². Su red de riego será por goteo, transudación o similar.

7. Teniendo en cuenta que el hotel se ubica en RN 2000 y que no se pueden degradar los hábitats presentes en la zona, NO se podrán regar las zonas naturales ni crear nuevas zonas ajardinadas, a excepción de las ya previstas en el proyecto evaluado en el Texto Refundido del EIA, de enero de 2020: hotel rural para 30 plazas turísticas.

8. Teniendo en cuenta que todas las edificaciones construidas forman parte del Conjunto de las Baterías Militares de Llucalari, considerado como bien de interés del patrimonio militar, aquellas que no tengan un uso turístico tendrán que ser restauradas (siempre con la correspondiente autorización y supervisión del Ayuntamiento de Alaior) recuperando el carácter científico-cultural del proyecto original que pretendía conservar todas las edificaciones militares poniendo placas informativas respecto del antiguo uso militar.

Además, para poder llevar a cabo la restauración, dado que hay edificios que se ubican en zona APR de desprendimientos se requerirá un informe de la administración competente en materia de medio ambiente.

9. Según el Servicio de Patrimonio Histórico del Departamento de Cultura y Educación del Consell Insular de Menorca:

a. El proyecto de ejecución tiene que ser informado por el Departamento antes del otorgamiento de la licencia municipal de obras.

b. El proyecto ejecutivo incluirá en anexo el proyecto de mantenimiento, conservación preventiva e integración dentro de la instalación hotelera de los cañones Vickers 38 mm.

c. El proyecto ejecutivo tendrá que contemplar las cuestiones siguientes:

- Conservar y/o consolidar las letras seminario para el mantenimiento del equilibrio del asentamiento, así como otros elementos de señalización originales que hay en las aceras de las cañoneras.
- En el edificio 27 la escalera de obra proyectada en el plano 12 se sustituirá por la escalera de caracol del plano 12b, para minimizar el impacto sobre la estructura y adaptarse al máximo a la apertura existente.
- Los elementos técnicos originales empotrados en el suelo de las baterías sepultadas se conservarán y se tendrá cuidado de que la instalación del aislamiento («found») y de la nueva solera (para hacer transitable el espacio) no los dañe.
- Se aprovecharán las cunetas y canales de recogida de agua de lluvia y se definirá el lugar del depósito de acumulación.
- Se definirá el tratamiento del pavimento de los caminos.
- Las acequias de las instalaciones no afectarán las aceras de los caminos.
- Se definirán los colores de las fachadas de los edificios, así como las características y el color de la carpintería.
- La instalación de las tarimas de madera no dañará las plataformas artilleras y se definirá el sistema de nivelación.





10. Las superficies pavimentadas que queden en desuso serán retiradas con el fin de recuperar su estado original.
11. Los residuos generados durante la fase de construcción se tendrán que gestionar de acuerdo con la legislación vigente en materia de residuos; teniendo especial atención con los residuos que contienen amianto por tratarse de un residuo peligroso.
12. Con el fin de dar cumplimiento al art. 35.a de la NTT, al finalizar las obras y antes de obtener el correspondiente permiso de inicio y ejercicio de la actividad ante el Ayuntamiento, se tiene que obtener el certificado que acredite que la explotación agrícola a que hace referencia el proyecto esté en funcionamiento efectivo.

Se recuerda que la realización de las obras propuestas situadas dentro de Zona de Servidumbre de Protección de Costas, están sujetas a la autorización de la Dirección General de Territorio y Paisaje de la Consejería de Medio Ambiente y Territorio. Así mismo, será necesario el informe preceptivo y vinculante por parte de la Demarcación de Costas en Islas Baleares en cuanto a las edificaciones situadas a Zona de Servidumbre de Tráfico de Costas.

Palma, 2 de novembre de 2020

El presidente de la CMAIB
Antoni Alorda Vilarrubias

