

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y TERRITORIO

230177

Acuerdo del Pleno de la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares sobre el hotel rural en el lugar de Sa Marjaleta, polígono 14, parcela 19, TM Ciutadella (172A/2020)

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 20 de mayo de 2021,

DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

El proyecto objeto del presente informe propuesta se tramita por el procedimiento de evaluación ambiental ordinaria según el grupo 10 (Proyectos en espacios naturales protegidos) apartado 8 (Proyectos de urbanizaciones e instalaciones hoteleras fuera de las zonas urbanas y construcciones asociadas) del anexo I de proyectos sometidos a EIA ordinaria de la Ley 12/2016, de 17 agosto, de evaluación ambiental de las Islas Baleares.

Por otro lado, la ley estatal Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental incluye a las instalaciones hoteleras en suelo no urbanizable como proyectos sometidos a EIA ordinaria en su Anexo I, Grupo 9, Apartado 10 cuando se desarrollen en Espacios Naturales Protegidos, Red Natura 2000 y áreas protegidas por instrumentos internacionales según la regulación de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

El proyecto sigue el procedimiento ordinario de evaluación de impacto ambiental de la sección 1ª del Capítulo II de evaluación de impacto ambiental de proyectos del Título II de evaluación ambiental de la ley estatal, Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental para la emisión de la presente propuesta de informe de impacto ambiental que nos ocupa.

1. Información del proyecto: objeto, ubicación y descripción

Se trata de la reforma y el cambio de uso de tres edificios existentes en la finca Sa Marjaleta: la vivienda principal (las casas), una boyera, y un establo, que pasarán a ser alojamientos turísticos en su modalidad de hotel rural. Según el anteproyecto, el hotel tendrá 17 unidades de alojamiento (34 plazas), repartidas de la siguiente manera: 16 plazas en el conjunto de las casas (8 unidades de alojamiento UA) y 18 plazas en la boyera (9 unidades de alojamiento). El establo se transformará en una habitación para instalaciones. Además, se prevé la construcción de una piscina 77 m² y un aparcamiento de 27 plazas.

La finca ocupa la parcela 19 del polígono 14 de Ciutadella, tiene 75,72 ha y está situada en Suelo Rústico Común en la categoría de Área de Interés Agrario (AIA), Suelo rústico protegido en la categoría de Interés Natural y Ambiental del Plan General según el Plan Ordenación Detallada aprobado inicialmente, suelo rústico protegido en la categoría de APR de contaminación de acuíferos y riesgo de incendios alto, afectaciones a Red Natura 2000 ZEPA n.º ES0000443.

El objeto principal de la explotación agraria es la viña para vinificar en la bodega propia de 90 m², que se encuentra en la finca en un anexo a la vivienda (6,73 ha), el resto de superficie útil 39,47 ha se utilizan para el pasto de vacas nodrizas y 23,55 ha de tierra arable para cultivos de producción de forraje para autoconsumo y venta. El resto de la finca es terreno forestal. Tiene un rebaño de 11 cabezas de vacuno para la producción de carne, un caballo y una cabra. La unidad de trabajo agrario que genera la explotación es de 1,92 UTA. Los edificios agrícolas que permanecen con uso agrícola son un almacén de 92 m², dos establos de 91,27 y 25 m² y un puente de 93 m².

Sa Marjaleta SRM está inscrita en el Registro Insular Agrario de Menorca como explotación agraria prioritaria, con el número 8953.

El EIA describe la alternativa 0 como la no realización del proyecto y dice que desde el punto de vista ambiental es la que menos impacto supone, también especifica que esta alternativa implicaría que no se recuperen las edificaciones. Las alternativas que incluye la EIA son para la ubicación de la piscina. En la alternativa 1 la piscina está ubicada en una pequeña parcela al sur de las casas al lado de una encina con posibles afecciones a las raíces de ésta y, cuando esté en funcionamiento tiene el inconveniente que la materia orgánica del árbol puede causar problemas en el sistema de depuración y limpieza del agua. En la alternativa 2, la elegida, la piscina está ubicada al sur de la boyera.

El EIA contiene cuatro anexos dos de ellos con dos estudios del proyecto respecto al cambio climático y el paisaje, y dos con información técnica. El anexo I: Estudio de Incidencia al Cambio Climático, el anexo II: Estudio de incidencia paisajística, el anexo III y el anexo IV contienen características técnicas sobre la masa de agua subterránea de Ciutadella 19.01- M3 y la Zona de Especial Protección para las Aves



ES0000443 de la Red Natura 2000.

2. Elementos ambientales significativos del entorno al proyecto

El entorno a la zona es agroforestal, con cultivos en activo, intercalados con bosques de acebuche (*Olea europea* var. *sylvestris*) con pino carrasco (*Pinus halepensis*) y/o algunas encinas (*Quercus ilex*), y con antiguas parcelas de cultivo actualmente abandonadas. La mata (*Pistacea lentiscus*) es la especie arbustiva más abundante. El relieve de la zona es suave. El modelo de combustible del entorno en la vivienda es mayoritariamente el 1 en las zonas cultivadas, el 2 y el 4 en las moderadamente gestionadas o cultivos abandonados, y el 7 en bosques de mezcla de coníferas y frondosas.

El área de actuación se encuentra dentro de Área de Interés Paisajístico (AIA) y dentro de Área Natural de Interés Territorial (ANIT), y dentro de Zona de Alto Riesgo de Incendios (ZAR), todo según el Plan Territorial Insular de Menorca / Protección de Riesgos y la Norma Territorial Transitoria (46PTI14101). No forma parte de los encinares protegidos según el Decreto 130/2001, de 23 noviembre, y se encuentra clasificada como ZEPA (ES0000443 Sur de Ciutadella), según Red Natura 2000.

La calidad e importancia de este lugar de la Red Natura 2000 se basa en la presencia de especies que figuran en el Anexo I de la Directiva Aves como alcaraván común (*Burhinus oediconemus*), chotacabras europeo (*Caprimulgus europaeus*), halcón peregrino (*Falco peregrinus*), avetorillo común (*Ixobrychus minutus*), milano real (*Milvus milvus*) y curruca rabilarga (*Sylvia undata*), de especies del anexo II de la Directiva Hábitats, como tortuga mediterránea (*Testudo hermanni*), murciélago grande de herradura (*Rhinolophus ferrumequinum*) y erizo moruno (*Atelerix algirus*), y otras especies incluidas en el Listado de especies silvestres en régimen de protección especial y/o en el catálogo español de especies amenazadas.

El área de actuación del proyecto está rodeada por hábitats naturales de interés comunitario (HIC) fundamentales para la conservación de estas especies protegidas como el acebuchal menorquín (HIC 5330), los pastizales terofíticos (HIC 6220), los carrizales (HIC 6430), las turberas calcáreas de *Cladium mariscus* (HIC7210), las cuevas (HIC 8310), el acebuchal (HIC 9320) y el encinar (HIC 9340).

El área afectada se encuentra clasificada por el IV Plan General de Defensa Contraincendios Forestales como riesgo de incendio forestal moderado en la zona de cultivos aneja, y como riesgo de incendio forestal alto en las edificaciones y zonas de bosques de acebuchal o acebuchal y pinar que lo rodean.

El código de la masa subterránea es 1901M3 Ciutadella con deterioro reversible está en mal estado cuantitativo según la capa Hidrogeología: Censo Aguas subterráneas de la IDEIB y masa vulnerable de contaminación por nitratos, además, constan dos etiquetas ARE_3317_Vigente-DI-6632/110 Regadío y ARE_1749_Vigente-DI-6888/805 Pozo ordinario. La vulnerabilidad de acuíferos es moderada. La parcela se encuentra en la Unidad de Paisaje 18 Barrancos y Plataformas de Mitjorn Occidental, en la llanura geomorfológica de inundación del Canal de ses Abelles y el Barranco d'es Canalet.

3. Tramitación (Resultados de la exposición pública)

El Consell de Menorca, que tiene que efectuar la declaración de interés general somete el expediente al trámite de información pública (IP) y requiere la emisión de informes a los organismos interesados y a las administraciones afectadas.

La Dirección Insular de Ordenación Territorial del Consell Insular de Menorca solicitó informes a las siguientes administraciones:

-Consell de Menorca (CIME):

+Servicio de Patrimonio del Departamento de Cultura y Educación

+Departamento de Ordenación Turística

+Servicio de Agricultura del Departamento de Reserva de Biosfera

-Gobierno de las Islas Baleares (GOIB):

+D.G. de Espacios Naturales y Biodiversidad de la Consejería de Medio Ambiente y Territorio:

Servicio de Planificación al Medio natural

Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo

Servicio de Protección de Especies

+D.G. Recursos Hídricos de la Consejería de Medio Ambiente y Territorio:

Servicio de Estudios y Planificación

Servicio de Gestión del Dominio Público Hidráulico

A día de hoy los informes que constan en el expediente que se han solicitado durante el periodo de exposición pública, son los siguientes:

-Informe del Servicio de Patrimonio Histórico (Consell de Menorca)

El servicio de Patrimonio Histórico (05/05/2020) realizó un informe técnico en el que, en las consideraciones técnicas, dice que

“considerando la proximidad de los bienes etnológicos incluidos en la base de datos del CIM, con códigos MJT-E-03, MJT-E-04, MJT-E-05 y la sínia con aljibe (MJT-E-06), y especialmente para el primero (MJT-E-03), el puente de ganado justo al lado de las casas, hace falta que el promotor de las obras adopte las medidas de protección adecuadas para preservar estos bienes durante las obras. En todo caso, el puente de ganado no puede ser reformado, y solo le son de aplicación las acciones de restauración y conservación establecidas por la legislación vigente. Respecto a la casa, se tendrá especial cuidado en la conservación y protección de las bóvedas de la planta baja”.

Concluye que recomienda informar favorablemente la Declaración de Interés General con las siguientes prescripciones:

1- El proyecto ejecutivo incluirá las medidas que protejan los bienes etnológicos existentes, por lo que hace referencia a las bóvedas de la planta baja, y especialmente para el puente de ganado con código MJT-E-03, así como por la sínia con aljibe con el código MJT-E-06, en el curso de las obras.

Considerando este informe el Departamento de Ordenación Territorial del Consell Insular de Menorca resuelve informar favorablemente con la prescripción 1 de la conclusión del informe del servicio de Patrimonio Histórico.

-Servicio de Agricultura del Departamento de Reserva de Biosfera (Consell de Menorca)

El informe concluye que para que el Servicio de Agricultura pueda emitir informe favorable a esta declaración de interés general:

- 1) Se tiene que poder comprobar con una memoria agronómica más detallada que las instalaciones con que contará Sa Marjaleta SRM una vez se haya hecho el cambio de uso, serán las adecuadas para la gestión de la explotación (de los cultivos, del ganado y de la bodega). Describir concretamente el destino de los edificios 4 y 7.
- 2) Se tienen que cuantificar las necesidades energéticas del hotel y demostrar que los sistemas de energía renovable previstos que aportan el 20% de la demanda se emplazarán en un espacio compatible con la actividad agraria.
- 3) Se tiene que situar el aparcamiento fuera del área de protección de riesgo de incendios, en terrenos de baja productividad agrícola, marginales o degradados.

-Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo (D.G. de Espacios y Biodiversidad de la Consejería de Medio Ambiente y Territorio del GOIB)

El informe concluye que, considerando las características del entorno y del proyecto, y de que se trata de una zona incluida dentro de Zona de Alto Riesgo (ZAR) de Incendio forestal, se informa favorablemente del mismo respecto al riesgo de incendio forestal y gestión forestal, siempre que se tengan en cuenta las medidas contempladas en la documentación presentada, así como las siguientes medidas preventivas no concretadas en esta documentación. A continuación incluye 8 medidas con relación a la prevención contraincendios forestales y 2 con relación a la gestión forestal y concluye que las medidas incluidas en el informe son para minimizar el riesgo, por lo que no excluyen de la responsabilidad de los propietarios del desempeño de la legislación adecuada según el tipo de instalación o construcción ni del uso responsable de los medios o de los daños que un incendio forestal pueda causar. El informe incluye un Anexo 1 con instrucciones para determinar las características específicas de las franjas de seguridad y otras medidas de autoprotección en zonas de interfaz urbano-forestal.

Propuesta de resolución del Servicio de Planificación al Medio natural (SPMN) en lo referente al proyecto dentro de la ZEPA ES0000443 Sur de Ciutadella.

El informe hace referencia a la evaluación del proyecto por la posible afectación a las especies y hábitats de la RN2000 teniendo en cuenta la normativa vigente y los objetivos de conservación del espacio protegido. La DG de Espacios Naturales y Biodiversidad dicta una resolución, en base a este informe propuesta, en la que certifica, en primer lugar, que el proyecto en cuestión no tiene relación directa con la gestión del espacio RN2000 que es la ZEPA ES000443 sur de Ciutadella. Y en segundo lugar, certifica que el proyecto no afectará de manera apreciable los hábitats naturales y las especies de interés comunitario por los que se declararon el espacio protegido ZEPA ES000443 Sur de Ciutadella tanto individualmente como en combinación con otros proyectos y actividades, siempre que se apliquen todas las medidas correctoras propuestas por el documento ambiental y las condiciones siguientes: A continuación indica una serie de condiciones a), b), c), d), e), f), g), h), y), j), k), l), m), n). En tercer lugar, indica comunicar al órgano sustantivo (El Consell Insular de Menorca) estas circunstancias y que el procedimiento se considera concluido.

-Servicio de Protección de Especies (D.G. de Espacios y Biodiversidad de la Consejería de Medio Ambiente y Territorio del GOIB)

En fecha 12/03/2021 el jefe de servicio envía el informe de la técnica del SPE con fecha 09/03/2021 en el cual se informa favorablemente el proyecto. El informe incluye las especies que el documento ambiental considera potencialmente afectadas por el proyecto. También las especies de las que el SPE tiene constancia: estas son aquellas siempre catalogadas como vulnerables (RD139/2011) milano real (*Milvus milvus*), murciélago grande de herradura (*Rhinolophus ferrumequinum*). Especies incluidas en el listado de especies en Régimen de Protección Especial (RD 139/2011) tortuga mediterránea (*Testudo hermanni*), ranita meridional (*Hyla meridionalis*) águila calzada (*Aquila pennata*), avetorillo común (*Ixobrychus minutus*), peonía (*Paeonia cambessedesii*). Especies de Especial Protección (Decreto 75/2005) aladierno (*Rhamnus alaternus*). Además, indica que no hay constancia de ningún nido a distancias inferiores a 500 m. Concluye que no es de

prever que el proyecto pueda suponer un efecto negativo sobre las especies presentes en la zona siempre que se lleven a cabo las medidas preventivas en el documento ambiental.

-Servicio de Estudios y Planificación (DG de Recursos Hídricos de la Consejería de Medio ambiente y Territorio del GOIB)

El técnico del Servicio de Estudios y Planificación, con el visto y aprobado del jefe de servicio, informa favorablemente el proyecto de hotel rural en el lugar de sa Marjaleta del término de Ciutadella de Menorca con los siguientes condicionantes:

a) Considerando el cuadro 27 del punto 9 del artículo 80 del PHIB:

i. Los porcentajes de reducción mínimos son: 70% de DBO5, 75% de DQO y 70% de SS.

ii. Se tiene que instalar un tratamiento adicional de desinfección (generalmente, cloración) previo a abocar el efluente en la zona verde.

b) El titular del sistema autónomo de depuración tendrá que presentar declaración responsable ante la Administración hidráulica de la instalación de este sistema, que acompañará con un documento acreditativo de adquisición e instalación, características técnicas, rendimiento y plan de mantenimiento.

-Servicio de Gestión del Dominio Público Hidráulico (D.G. de Recursos Hídricos de la Consejería de Medio Ambiente y Territorio del GOIB)

En fecha 22/01/2021 el jefe sección V y el jefe del Servicio de Gestión del DPH emiten un informe en el que se informa que el ámbito de las actuaciones previstas en el documento "Anteproyecto: alojamiento de hotel rural en el conjunto tradicional de las casas y boyera existente situado en la finca de sa Marjaleta, pol. 14, parc. 19 de Ciutadella de Menorca" firmado por José María Capo Casanovas con fecha 12/07/2019, no está afectado por el dominio público hidráulico de las aguas superficiales, ni por sus zonas de protección (servidumbre y policía), ni por zonas inundables o potencialmente inundables. Además dice que este informe no es una autorización. Las actuaciones / actividades que se desarrollen en la parcela, localizadas en dominio público hidráulico o sus zonas de protección, zona inundable o potencialmente inundable, requerirán autorización administrativa previa de la D.G. de Recursos Hídricos, sin perjuicio de las que sean exigibles por otras administraciones públicas, y si procede, de los propietarios de los terrenos particulares.

Alegaciones del Grupo Balears de Ornitología y defensa de la Naturaleza

Las alegaciones de este grupo ecologista indican respecto a la ubicación en APR alto de incendio y que la casa principal (con 16 plazas) se encuentra en 25 metros de una APR de riesgo alto de incendios. El 50% del edificio de la boyera (con 18 plazas) está incluido dentro de la APR mientras que el aparcamiento se encuentra totalmente incorporado. Respecto al abastecimiento de agua dice que la documentación del expediente expuesto al público no es clarificadora respecto a los dos pozos ni respecto al aprovechamiento de las aguas pluviales y que habría que pedir la autorización a RR.HH. para saber si se podrá alcanzar el consumo turístico previsto. Sobre las medidas compensatorias indica que la zona se encuentra dentro de RN2000 como ZEPA.

Solicita que, en caso de que se tome en consideración todas o alguna de las peticiones que implica el presente proyecto, se condicione a mantener las paredes secas existentes, así como las manchas de vegetación existentes en el momento de la aprobación del Plan Territorial Insular de 2003. Así mismo como medida compensatoria, habría que habilitar los bebederos existentes en la finca para que la fauna ornitológica pueda acceder sin peligro de ahogamiento. Mediante la dotación de rampas de acceso al agua y con algún punto de bebida a ras del suelo para la época de cría.

Consideraciones técnicas

1.- La modalidad turística "hotel rural" no está contemplada como actividad complementaria en la Ley 3/2019, de 31 de enero, agraria de las Islas Baleares. La matriz de usos de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las directrices de ordenación territorial de las Islas Baleares y medidas tributarias considera que se trata de equipamientos, y como tal, es un uso condicionado a Áreas de Interés Agrario, y por tanto está sujeto a la declaración de interés general, según el artículo 26.1 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Islas Baleares.

2.- La matriz de usos del suelo rústico del PTI para EIA considera los hoteles rurales como actividad complementaria condicionada a que sea sobre edificaciones existentes. Según la Ley 8/2012, de 9 de julio, de turismo de las Islas Baleares: "Hoteles rurales: son los establecimientos que prestan el servicio de alojamiento turístico y están ubicados en edificaciones construidas antes del 1 de enero de 1940, situadas en suelo rústico y que disponen de una superficie mínima de terreno de 49.000 m², que tiene que quedar vinculada a la actividad."

3.- La NTT dice en el artículo 35.3 a) que para construir un hotel rural sobre una explotación agraria "El agroturismo y el hotel rural tienen que constituirse sobre una explotación agraria, ganadera o forestal en funcionamiento efectivo, según un certificado expedido por la consejería competente, para obtener la licencia de apertura".

4.- Actualmente, y según el informe del Servicio de Agricultura, Sa Marjaleta SRM es una explotación en funcionamiento efectivo y los terrenos superan los 49.000 m². Además, este informe también indica que "Toda la superficie que se destinará a alojamiento turístico fue

construida antes de 1940, cumpliendo con la disposición adicional segunda del Decreto 39/2015.”

5.- En la documentación aportada (Estudio de Impacto Ambiental), se hace referencia a medidas preventivas contraincendios de índole forestal.

6.- El artículo 46.4 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del patrimonio natural y de la biodiversidad (BOE n.º 299 de 14-12-2007) establece que la evaluación de los planes, programas o proyectos que puedan afectar de forma apreciable a las especies y hábitats de la Red Natura 2000 se someterá a una adecuada evaluación de repercusiones.

7.- Desde el punto de vista de RN2000, no es admisible ninguna pérdida neta de superficie ocupada por HIC, puesto que la Directiva Hábitats encomienda, dentro de los lugares declarados como integrantes de la Red Natura 2000, el mantenimiento de su estado de conservación favorable, cosa que significa que su superficie se tiene que mantener igual o bien se tiene que ampliar, pero en ningún caso puede menguar. El proyecto prevé la pavimentación de superficies no ocupadas por HIC, pero no indica el lugar donde está previsto instalar los paneles fotovoltaicos, el sistema de aerotermia ni el nuevo generador eléctrico.

8.- De acuerdo con la normativa acústica y de protección del medio nocturno, la parcela afectada por el proyecto queda incluida dentro de una zona de silencio y de oscuridad, para formar parte de la RN2000.

9.- Según el Servicio de Planificación del Medio natural, respecto de las actuaciones propuestas por el proyecto, no se ha detectado ninguna circunstancia especial que impide entender que el proyecto no tendrá efectos apreciables sobre los objetivos de conservación de la RN2000 de este espacio, siempre que se mantenga la vegetación natural de la parcela en el mismo o mejor estado de conservación, que no se realicen actividades que puedan estorbar la tranquilidad del entorno, que las obras ruidosas se ejecuten fuera de las épocas de nidificación de las aves, que no se acumulen escombros, residuos, ni materiales en las partes vegetadas de la parcela y que siempre que cumplan todas las medidas correctoras propuestas por el documento ambiental y por el informe del Servicio de Planificación del Medio natural en el apartado de conclusiones.

10.- En el EIA, en su anexo I: Estudio de Incidencia en el Cambio Climático, en el apartado 4.2.2.7 dice “El uso previsto de esta finca será de hotel rural y contará con 17 habitaciones por alojamiento lo que supone una población equivalente de 37 personas”.

11.- Según el informe del técnico agrícola de la CIM “Tampoco se explica qué necesidades de agua tendrá la explotación y el hotel. Como que los cultivos son de secano y solo hay 0,58 de viña en regadío entendemos que las necesidades agronómicas de agua son pocas y que el consumo no afectará la viabilidad de la explotación. Según el proyecto, el suministro de agua del hotel rural se hará a partir del pozo existente en la finca, puesto que no tiene conexión a la red municipal de abastecimiento. Se mencionan dos pozos, uno con uso por regadío y otro con uso no definido, pero no sabemos de qué dotación se dispone. Según el artículo 35 de la NTT: «Agua potable: se tiene que disponer de un depósito acumulador no inferior a 200 litros por plaza cuando el suministro no sea mediante red municipal de abastecimiento» En el documento de dotaciones se dice que aprovecharán los aljibes para cubrir esta demanda, sin especificar cuales”

12.- La evaluación de impacto considera la vulnerabilidad del proyecto frente al riesgo de incendios por ser APR de incendios Zona de Alto Riesgo de incendios (ZAR). Se ha realizado la consulta al Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo, y se dispone de un informe favorable sobre el APR de incendios.

13.- Las medidas preventivas, correctoras y/o compensatorias para evitar o mitigar los impactos del EIA están en el apartado 11. En el caso de las medidas relacionadas con los recursos hídricos la normativa que se utiliza de referencia para el cumplimiento de los requisitos es un Plan Hidrológico de las Islas Baleares que no es el PHIB 2019.

14.- Para el tratamiento de las aguas residuales, el hotel contará con separadores de grasas, desbastador y tratamiento de oxidación total, así como almacenamiento de las aguas depuradas para la posterior infiltración por zona verde. El agua obtenida del tratamiento será utilizada para el uso de riego de zonas ajardinadas (por goteo o exudante), usos de limpieza de la explotación, etc. usos admitidos por el R.D 1620/2007 de 7 de diciembre. El EIA considera que el impacto de la recuperación de las aguas sucias sobre el cambio climático es positivo, directo, permanente, compatible y moderado. Esta consideración es poco objetiva puesto que a pesar de se traten las aguas residuales, el hecho de verter las aguas depuradas a un lugar donde antes no se vertían aguas depuradas no se considera un impacto positivo a pesar de estas tengan un tratamiento. Es un impacto de la fase de funcionamiento del proyecto.

15.- El sistema de depuración en el efluente de evacuación final mediante vertido en una zona verde tiene que disponer de 25 m² por habitante equivalente como mínimo según la normativa de aplicación (artículo 80 del PHIB).

16.- El lugar de sa Marjaleta se encuentra dentro de la masa de agua subterránea (MAS) 1901M3 (Ciutadella) declarada zona vulnerable por la contaminación por nitratos (ZVCN). La vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos de la zona es moderada y se encuentra fuera de los perímetros de restricciones de los pozos de captación de agua de abastecimiento urbano.

17.- La llanura geomorfológica de inundación del Canal de ses Abelles está próxima. Según el informe del Servicio de Gestión del DPH en



su apartado de las zonas potencialmente inundables: de acuerdo con los datos de la capa de “Zonas susceptibles de sufrir inundaciones de manera natural”, obtenidas del trabajo de Bernadí Gelabert, contenidas en la IDEIB, el proyecto no se encuentra en una zona potencialmente inundable.

18.- Los impactos derivados del proyecto en la fase de construcción / obres tendrán que ver con la reforma del casado principal, la reforma de edificaciones anejas a sus casas, la construcción de la piscina, la adecuación zona aparcamiento, la adecuación zonas exteriores, la eliminación de vegetación, la presencia de maquinaria y el transporte de materiales. Los impactos de la fase de funcionamiento tendrán que ver con el tráfico de vehículos, el aumento de la presencia humana y los impactos derivados de esta presencia como el incremento del ruido, del consumo de recursos, de residuos para gestionar, de los factores de riesgo...

Conclusiones

Por todo lo anterior, se formula la declaración de impacto ambiental favorable a la realización del proyecto de hotel rural en el lugar de Sa Marjaleta, polígono 14, parcela 19 en el TM de Ciutadella promovido por Sa Marjaleta SRM Concepción Mercadal de Sintés, dado que previsiblemente no se producirán impactos adversos significativos sobre el medio ambiente, siempre que se cumplan las medidas preventivas, correctoras y/o compensatorias previstas en la EIA firmado 28/07/2020 y los anexos, además de los condicionantes siguientes:

1.- Tal como indica la resolución del Departamento de ordenación del Consell de Menorca:

“El proyecto ejecutivo incluirá las medidas que protejan los bienes etnológicos existentes, por lo que hace referencia a las bóvedas de la planta baja, y especialmente para el puente de ganado con código MJT-E-03, así como para la sínia con aljibe con el código MJT-E-06, en el curso de las obras.”

Por lo tanto, durante fase de ejecución de las obras, el promotor de las obras adoptará las medidas de protección adecuadas para preservar los bienes etnológicos con códigos MJT-E-03, MJT-E-04, MJT-E-05 y la sínia con aljibe (MJT-E-06) y se tendrá especial cuidado en la conservación y protección de:

- El puente de ganado justo al lado de las casas (MJT-E-03), este no puede ser reformado, y solo le son de aplicación las acciones de restauración y conservación establecidas por la legislación vigente.
- Las bóvedas de la planta baja de la casa.

Para garantizar el cumplimiento de estos condicionantes, un técnico de patrimonio del Consell de Menorca se encargará del seguimiento de las obras para asegurar el cumplimiento de las medidas incluidas en el proyecto ejecutivo se llevan a cabo durante la fase de ejecución.

2.- Tal como indica el Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo se tomarán las siguientes medidas con relación a la prevención contraincendios forestales:

- Con relación a la zonificación del riesgo de incendio forestal, es necesario tener en cuenta la cartografía del IV Plan de Defensa Contraincendios Forestales (PDCIF), aprobado por Decreto 22/2015, de fecha 17 de abril (BOIB n.º 056)
- Es necesario garantizar que los acebuches plantados en el perímetro de la zona de aparcamiento de vehículos queden alejados de estos y de las edificaciones anejas, y a la vez espaciados entre sí, sin contacto entre copas. La zona de aparcamiento quedará desprovista de combustible en fino firme.
- El hecho de ser una finca situada en una zona de extenso acceso, crea la necesidad de mantener la vía de acceso en un estado óptimo de circulación (motorizada y/o pedestre), con eliminación de la vegetación instalada en el firme del camino y con la creación de franjas de baja combustibilidad en los lados del mismo (artículo 12 del Decreto 125/2007), y conservando un estado óptimo de las paredes secas que limitan este firme).
- Se considera conveniente que el certificado de final de obra emitido por el técnico municipal correspondiente se acredite que, en aquellas viviendas contiguas o interiores a terreno forestal, se han realizado las medidas preventivas de incendios forestales que establece la normativa vigente.
- Las obras se realizarán preferentemente, siempre que sea posible, fuera de la época de riesgo de incendios, es decir, entre el 16 de octubre y el 30 de abril.
- Durante la época de peligro de incendios, y en cualquier caso, cuando haya una emergencia, tiene que estar garantizado el paso a zona para los servicios de emergencias, tal como se especifica en el artículo 7 del Decreto 125/2007.
- La gestión de residuos vegetales generados se realizará de acuerdo con la normativa de prevención de incendios forestales vigente.
- Se recomienda seguir también las medidas de autoprotección en zonas de interfaz urbano-forestal indicadas en el anexo 1.

Se tomarán, además, las siguientes medidas con relación a la gestión forestal:

- Con relación al fomento de las buenas prácticas agropecuarias y forestales, en la hora de gestionar vegetación de carácter forestal, se considera que se tiene que hacer referencia en el artículo 64 del Plan territorial de Menorca y a la Ley 21/2015, de 20 de julio, que modifica la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, como legislación básica que regula los aprovechamientos forestales, los

que autoriza el órgano competente. Es este órgano quien determinará la idoneidad, impacto y la manera de llevar a cabo las tareas sobre la vegetación existente, lo que no exime de planificar las actuaciones en el proyecto.

-En todo caso se tendrán que respetar las especies protegidas y catalogadas dentro del Catálogo Balear de Especies Amenazadas y de Especial Protección, las Áreas Biológicas Críticas y el Consejo Asesor de Fauna y Flora de las Islas Baleares. También será necesario respetar la encina como especie a favorecer dentro del ámbito menorquín.

Además, como hotel rural situado en Zona de Alto Riesgo de incendios forestal le son de aplicación las instrucciones que el Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo incluye en el anexo 1 de su informe de consulta que el órgano sustantivo ha facilitado al promotor. Y que trata las características específicas de las franjas de seguridad y otras medidas de autoprotección en zonas de interfaz urbano-forestal.

3.- Para asegurar la no afectación de los hábitats naturales y las especies de interés comunitario por los que se declararon el espacio protegido ZEPA ES0000443 Sur de Ciutadella, se cumplirán las condiciones establecidas por el Servicio de Planificación del Medio natural en su propuesta de resolución para que dicte el director general de espacios Naturales y Biodiversidad:

-Se tiene que hacer especial vigilancia, durante todo el tiempo que duren las obras, para no afectar ningún hábitat o especies de interés comunitario o cualquier otro animal silvestre, teniendo en cuenta las prohibiciones establecidas por el artículo 57 de la Ley 42/2007 con relación a la fauna silvestre protegida.

-Antes de ejecutar cualquier obra de demolición o redistribución de 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 estorbadas.

-Diariamente, antes del inicio de las obras, se tienen que revisar todas las zanjas y los hoyos, por si fuera necesario rescatar especies silvestres que hayan podido quedar atrapadas en su interior (tortuga, erizo, sapo, ratón de campo, lirón careto, etc)

-Se tienen que tomar todas las medidas, protectoras, correctoras y compensatorias necesarias y oportunas (entre ellas, las propuestas por EIA) por:

+No estorbar la fauna del entorno ni degradar los hábitats que rodean el área de las casas, durante la fase de construcción.

+Evitar el efecto del aumento de la presencia humana a la zona, derivada del uso público que se haga, durante la fase de explotación del hotel rural (agroturismo pone erróneamente)

+La maquinaria tiene que circular exclusivamente por los caminos existentes. Nunca por áreas vegetadas.

+No se pueden acumular escombros ni hacer acopio de material en las partes vegetadas de la parcela. Solo se podrán utilizar las aceras de los caminos existentes y los espacios sin ninguna clase de vegetación.

+Se tienen que adoptar las medidas necesarias para minimizar la contaminación lumínica y de ruido que pueden causar perturbaciones a la fauna, de acuerdo con los requisitos establecidos en la Ley 3/2005, de protección del medio nocturno de las Islas Baleares y la Ley 1/2007, de 16 de marzo, contra la contaminación acústica de las Islas Baleares.

Además, se considera un área de baja brillantez, es decir, un área que solo admite una brillantez reducida, fuera de las áreas residenciales urbanas o industriales. Considerando que el flujo hemisférico superior instalado FHS inst % se define como la proporción en % del flujo de una luminaria que se emite sobre el plano horizontal respecto del flujo total que sale de la luminaria cuando esta está montada en la posición de instalación, el flujo hemisférico superior instalado FHS inst % en las luminarias no pueden superar el FHS inst % ≤ 5%.

+El proyecto de ejecución, tendrá que prever el alumbrado del hotel rural, tanto en la fase de ejecución (las obras) como la fase de explotación (cuando se habite la vivienda) mantendrá siempre una brillantez reducida, tal como encomienda la Ley 3/2005.

+No se podrán hacer las obras ruidosas entre los meses de marzo a julio, correspondientes a los periodos reproductivos de la fauna protegida del entorno.

+El generador eléctrico tendrá que estar aislado acústicamente, de tal forma que durante su funcionamiento, no se perciban, en las áreas naturales que rodean el hotel rural, ruidos superiores a los 45 dB.

+Para no afectar los valores de Red Natura 2000, las placas solares, el sistema de aerotermia y el nuevo generador eléctrico, se tendrán que ubicar en las edificaciones existentes o en las zonas sin vegetación de los cercados que las rodean, donde antiguamente se recogía el ganado.

+Se tienen que conservar todos los ejemplares existentes de árboles (encinas y acebuches dentro del área de intervención (los antiguos cercados de ganado donde se piensa construir la piscina, el aparcamiento y los nuevos pavimentos).

4.- Se considera necesario mantener, conservar y restaurar todos los tramos posibles de pared de piedra seca actualmente existentes dentro de la parcela. Las restauraciones de los muros de piedra seca, en caso de realizarse, tendrán que garantizar el mantenimiento de las características volumétricas de los muros (anchura y altura aproximada), así como de los materiales y técnicas de construcción tradicional: muros a partir de piedra poco a poco trabajada, dispuesta en doble hilada, correctamente trabada y tasconada sin ninguna clase de mortero de unión, colmatación de la parte central del muro y coronamiento con enlosado.

5.- Tal como indica el informe del Servicio de Agricultura, condiciona su informe favorable a la declaración de interés general a una serie de



condicionantes que se han adaptado de la manera siguiente:

A. Se tiene que mantener la actividad agraria de forma prioritaria mientras dure la actividad. Para comprobarlo se tendrá que redactar una memoria agronómica más detallada donde se pueda constatar que las instalaciones con que contará Sa Marjaleta SRM una vez se haya hecho el cambio de uso, serán las adecuadas para la gestión de la explotación (de los cultivos, del ganado y de la bodega) y describir concretamente el destino de los edificios 4 y 7.

B. El 20% de las necesidades energéticas del hotel se cubrirán mediante energías renovables que se emplazarán en un espacio compatible con la actividad agraria.

Estos condicionantes A y B se justificarán mediante documentación que el promotor presentará, ante el órgano sustantivo, el Consell Insular de Menorca, y formará parte del Plan de Vigilancia Ambiental de este proyecto.

6.- Se tiene que obtener la autorización de los recursos hídricos para el uso y el volumen de agua de los pozos ARE_3317_Vigente-DI-6632/110 Regadío y ARE_1749_Vigente-DI-6888/805 Pozo ordinario. No se podrán utilizar los pozos mientras no estén debidamente autorizados por la D.G de recursos hídricos. Solo se podrá utilizar el recurso para el uso para el que se haya autorizado. Además, el sistema de aprovechamiento de aguas pluviales, el sistema de las aguas residuales, los depósitos de agua potable y el sistema de energía renovable cumplirán con los requisitos del artículo 35.5. de la NTT así como con el resto de normativa actualizada que le sea de aplicación (el PHIB aprobado por el Real Decreto 51/2019, de 8 de febrero). Se recuerda que, el agua de consumo humano tiene que cumplir con la normativa de Salud Pública.

7.- Se cumplirán las condiciones establecidas por el Servicio de Estudios y Planificación de la D.G. de RR.HH:

a) Considerando el cuadro 27 del punto 9 del artículo 80 del PHIB:

i. Los porcentajes de reducción mínimos son: 70% de DBO5, 75% de DQO y 70% de SS.

ii. Se tiene que instalar un tratamiento adicional de desinfección (generalmente, cloración) previo a abocar el efluente en la zona verde.

b) El titular del sistema autónomo de depuración tendrá que presentar declaración responsable ante la Administración hidráulica de la instalación de este sistema, que acompañará con un documento acreditativo de adquisición e instalación, características técnicas, rendimiento y plan de mantenimiento.

8.- Como medida compensatoria, se colocarán dispositivos para evitar el ahogamiento de la fauna ornitológica existente y que esta pueda acceder al agua sin peligro mediante la dotación de rampas de acceso al agua y se instalará al menos dos puntos de bebida a ras del suelo.

Se recuerda que:

-las actuaciones/actividades que se desarrollen en la parcela, localizadas en dominio público hidráulico o sus zonas de protección, zona inundable o potencialmente inundable, requerirán autorización administrativa previa de la D.G. de Recursos Hídricos, sin perjuicio de las que sean exigibles por otras administraciones públicas, y si procede, de los propietarios de los terrenos particulares.

-se tiene que reservar una de cada diez plazas del aparcamiento a vehículos eléctricos (un total de tres plazas).

-El edificio tiene que contar con calificación de eficiencia energética tipo A.

Se recomienda la implementación de un sistema de generación de energía renovable por autoconsumo.

Se advierte que, de acuerdo con el informe del Servicio de Agricultura del Consell de Menorca, de fecha 22/09/2020, la matriz de usos del PTI de Menorca señala que el aparcamiento es un uso prohibido en las zonas delimitadas como APR alto y muy alto de incendios, a fin de que se estudie la viabilidad del aparcamiento proyectado. Se recuerda que, en caso de que se modifique la ubicación del aparcamiento, el anexo 2 del texto refundido de la ley de evaluación ambiental de las Islas Baleares incluye al grupo 4 los aparcamientos situados en suelo rústico y, por lo tanto, esta modificación del proyecto se tendría que sujetar a EIA simplificada

Esta Declaración de Impacto Ambiental se emite sin perjuicio de las competencias urbanísticas, de gestión o territoriales de las administraciones competentes y de las autorizaciones o informes necesarios para la obtención de la autorización.»

Palma, 31 de mayo de 2021

El presidente de la CMAIB

Antoni Alorda Vilarrubias