

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y TERRITORIO

953

Acuerdo del Pleno de la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares sobre el Hotel rural en el lugar de Torre del Ram, polígono 1, parcela 2, TM Ciutadella (103A/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 22 de diciembre de 2022,

DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

De acuerdo con la letra a) del punto 1 del artículo 14 de la Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Islas Baleares, tienen que ser objeto de evaluación de impacto ambiental ordinaria «los proyectos incluidos en el anexo I de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, o en el anexo 1 de esta ley, y también los proyectos que se presenten fraccionados y logren los umbrales de estos anexos por la acumulación de las magnitudes o las dimensiones de cada uno». Entre los proyectos incluidos en el anexo I de la Ley 21/2013, el proyecto objeto del presente informe se incluye en su punto 10 de la letra a) del grupo 9 (otros proyectos):

Grupo 9. Otros proyectos

a) Los proyectos siguientes 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:

10.º [...]; Instalaciones hoteleras en suelo no urbanizable.

Por otro lado, entre los proyectos incluidos en el anexo 1 de la Ley 12/2016, el proyecto de hotel rural se incluye en su punto 8 del grupo 10:

Grupo 10. Proyectos en espacios naturales protegidos

Los proyectos siguientes, cuando se desarrollan en espacios naturales protegidos o espacios protegidos Red Natura 2000, de acuerdo con la Ley 42/2007 y la Ley 5/2005, en zonas húmedas incluidas en la lista del Convenio de Ramsar y en zonas especialmente protegidas de importancia para el Mediterráneo (ZEPIM) del Convenio para la protección del medio marino y de la región costera del Mediterráneo:

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

Por lo tanto, el proyecto se tiene que tramitar como una Evaluación de Impacto Ambiental Ordinaria y seguir el procedimiento establecido en la sección 1.ª del Capítulo II de evaluación de impacto ambiental de proyectos del Título II de evaluación ambiental de la Ley 21/2013. Se tienen que cumplir también las prescripciones del artículo 17 de la Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Islas Baleares que le sean de aplicación.

1. Información del proyecto: objeto, ubicación y descripción

El proyecto tiene como objeto la transformación de una serie de edificaciones existentes para hacer un hotel rural en la finca de Torre del Ram del T.M. de Ciutadella. Se prevé un total de 26 habitaciones, es decir, 52 plazas. El sumatorio de la superficie de las edificaciones objeto de intervención como hotel rural es de 3.445,15 m².

Los edificios se encuentran separados en dos conjuntos, que están alejados uno del otro casi un kilómetro. La vivienda principal (y otros edificios) se localizan en un Área de Interés Paisajístico (AIP) y el otro conjunto en el ámbito de Red Natura 2000. También se tiene previsto la restauración de la Torre Bajolí, una torre de defensa presente en el centro de la parcela y que formaría parte del conjunto de la vivienda principal. En la que solo se tiene previsto hacer una restauración de la misma para mantener la tipología.

De acuerdo con el estudio de impacto ambiental no se contempla la ampliación de ningún edificio ni la construcción de edificios nuevos y únicamente se procederá a rehabilitar todas las edificaciones existentes.

El conjunto de edificios ubicados dentro de AIP se denominan Torre del Ram y consta de las siguientes edificaciones:

-Vivienda principal con una superficie construida de 1362,12 m² se rehabilitará en un restaurante con cocinas y almacenes, zonas de salón,

comedores, bar, áreas de gimnasio y Spa.

La edificación se emplaza en una vertiente la pendiente de la que cae hacia el este y el sur. En la cara sur de la vertiente el terreno está abancalado con muros de pared seca. En el bancal exterior oeste de planta primera se emplazará una piscina de 100 m² junto a una pequeña nave realizada con muro de sillares de piedra de mares y cubierta a dos aguas con estructura de madera y acabado en teja cerámica. Esta nave dotará al conjunto de un programa de bar con terrazas en la misma. A una cota inferior en el oeste de la piscina encontramos los muros de un aljibe que presumiblemente proveía al ajardinamiento y vegetación de los banales inferiores que cierran los muros de pared seca.

El volumen construido es superior a los 1500 m³ (4.304,49 m³) y supera la altura máxima de dos plantas (consta de cuatro alturas), por eso se solicita la exoneración del cumplimiento de este apartado como equipación turística del hotel rural para poder conservar el conjunto íntegro de esta edificación, muy anterior al 1956.

- Puentes 1, 2 y 3: Superficies construidas de 54,00 m², 126,06 m² y 94,05 m²

Todos los puentes son antiguos establos que comparten las mismas tipologías constructivas. Sus muros son de masonerías de gran espesura e inercia térmica empleando grandes losas de piedra en sus cubiertas. Los usos previstos son los de aparcamiento de bicicletas, área de cine, área de relajación, música y audiovisual.

-Gallinero

Se trata de una construcción de unos 94 metros cuadrados en la actualidad sin estructura de cubierta similar a la del establo. El uso será de sala de juegos y videojuegos con lavabo.

- Establo

Es una edificación aislada, al norte de la vivienda principal, de planta regular con muros del cierre de piedra de mares. Se transformará en una habitación suite con baño de 44 m².

-Cámara de contadores: superficie construida de 25,77 m².

Construcción sencilla de nave a dos aguas. Tipológica y constructivamente similar al establo o al gallinero. Se convertirá en un centro de transformación.

-Establo 1

Es una nave a dos aguas de tipología rectangular estrecha y alargada. Se recuperará la construcción original y se completará el programa con nueve habitaciones con baño y zona de vestuario además de una habitación suite, una lavandería y zona de almacenamiento. Cada una de las estancias dispondrá de una terraza individual exterior con zona de butacas, hamacas y recintos Raingarden. Superficie construida de 475,23 m².

-Establo 2

Es una nave construida entre 1956 y 1984. Después de la legalización y rehabilitación del mismo establo contendrá un programa de seis dormitorios con baños y vestuarios individuales. Cada una de las estancias dispondrá de una terraza individual exterior con zona de butacas, hamacas y recintos Raingarden. Superficie construida de 263,15 m².

El conjunto de edificios ubicados en el interior de la Red Natura 2000 se denomina "ES SEMÀFOR" y consta de las siguientes edificaciones a reformar:

-Cuartel de la marina 353,71 m² de superficie que se transformarán en 3 dormitorios con baño completos, dos de ellas con despacho altillo.

-El establo se convertirá en una "orangerie" con lavabo. Superficie construida de 61,12 m².

-Cuartel de artillería: 250,39 m² de superficie que darán a 4 dormitorios con porche y baño propio.

-Cantina: 136,50 m² que se transformarán en las estancias la cocina, el salón, comedor ... Cada una de las estancias dispondrá de una terraza individual exterior con zona de butacas, hamacas y recintos Raingarden.

2. Elementos ambientales significativos del entorno al proyecto

En el estudio de impacto ambiental (EsIA) se presenta una caracterización de la zona y un inventario ambiental, donde se describe el medio abiótico (aire, climatología, geología, hidrología subterránea, sondeos, torrentes y zonas húmedas, edafología y capacidad agrícola del suelo), biótico (vegetación y fauna) y antrópico (medio perceptual, medio socioeconómico y bienes de interés cultural).

1. El proyecto presentado se ubica en la finca de Torre del Ram situada en la Costa noroeste de Menorca, en la parcela 2 del polígono 1 del término municipal de Ciutadella de Menorca.

Las coordenadas UTM del centro de la edificación son las siguientes:

- Edificaciones casado principal de Torre del Ram → X: 569.045 e Y: 4.429.417
- Es Semáfor → X: 568.295 e Y: 4.429.999

Las edificaciones situadas en el conjunto "Es Semáfor" se localiza dentro del ámbito del LIC-ZEPA ES0000229 Costa Norte de Ciutadella. Además, se encuentra afectada por área de protección territorial (APT) de costas.

Las edificaciones del casal principal de Torre del Ram y la torre de defensa (Torre Bajolí) se localizan en un Área de Interés Paisajístico (AIP).

En la finca se encuentra una torre de defensa conocida como Torre Bajolí y el casal principal surge de la transformación de una torre de vigía que estaría datada alrededor del siglo XVII.

2. La calidad e importancia del LIC-ZEPA ES0000229 Costa Norte de Ciutadella se basa en la presencia de la colonia reproductora más importante de pardela cenicienta (*Calonectris diomedea*) de todo el Mediterráneo español, así como colonias reproductoras otras aves marinas como la gaviota de Audouin (*Larus addouinii*) y el cormorán (*Phalacrocorax aristotelis desmarestii*). Además, se tienen registros del establecimiento cerca de Cala Morell alguna pareja reproductor de virot (*Puffinus yelkouan-mauretanicus*).

También nidifican otras especies del Anexo I de la Directiva 2009/147/CE de 30 noviembre relativa a la conservación de las aves silvestres (Directiva de Aves), como el alcaraván (*Burhinus oedicnemus*), en densidades importantes y es zona de campeo y alimentación del milano (*Milvus milvus*) y el alimoche (*Neophron percnopterus*). Por otro lado existe muy cerca del faro una balsa temporal con comunidades vegetales interesantes y una población de sapo balear (*Soplo balearicus*).

3. En cuanto a los hábitats de interés comunitario, de acuerdo con el EsIA se podría ver afectado de manera puntual el Hábitat de Interés Comunitario (HIC) 1240 Acantilados con *Limonium* spp. Endémicos.

De acuerdo con el informe del Servicio de Planificación al Medio natural "parece que el HIC 1240 no se localiza alrededor de los edificios a rehabilitar sino más cerca del acantilado costero. De hecho el entorno de las edificaciones, según este mapa, está constituido por toda una serie de pastos y campos abandonados que en todo caso se podrían corresponder con el HIC 6220 Prados y páramos mediterráneos con gramíneas y anuales, basófilos (*Thero-Brachypodietea*)"

4. El PTI determina 24 unidades de paisaje para la isla de Menorca, el proyecto se encuentra en la unidad 11 (Planes ganaderos del norte de Ciutadella).

5. Las actuaciones proyectadas no se encuentran en área de protección de riesgo de inundación ni en ninguna llanura geomorfológica de inundación.

6. Una parte de la finca se encuentra dentro de áreas de protección de riesgo de erosión, empieza a unos 50 metros al sur del Establo 1 y a unos 100 metros al Oeste del Establo 2.

7. En cuanto al riesgo de incendio, el área afectada se encuentra clasificada por el IV Plan General de Defensa Contraincendios Forestales como riesgo de incendio forestal alto en el entorno más inmediato de las edificaciones principales, y moderado en el entorno de las edificaciones militares y de la torre de vigilancia. no se encuentra dentro de Zona de Alto Riesgo de Incendio (ZAR) ni dentro de Área de Prevención de Riesgos de incendio forestal (APR), todo según el Plan Territorial Insular de Menorca/Protección de Riesgos y la Norma Territorial Transitoria (46PTI14101).

8. En cuanto al agua superficial en este sector no hay ninguna masa de agua superficial.

9. En cuanto a la protección de las aguas subterráneas:

Las obras proyectadas se localizan dentro de la MAS 1901M3 Ciutadella, que según el PHIB 2019 y los objetivos de la DMA, se encuentra en estado prorrogable 2033, hay contaminación por nitratos y cloruros y no se han detectado sustancias prioritarias. Se encuentra en mal estado cuantitativo, y es un acuífero poco profundo. Esta masa está declarada como zona vulnerable a la contaminación por nitratos (ZVCN).

La zona está afectada por perímetros de restricciones máximas y moderadas de pozos de abastecimiento urbano.

El nivel de la vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos es moderado.

10. En cuanto a la topografía:

La zona del hotel presenta pendientes bajas, encontrándose aproximadamente entre las cotas 55m (núcleo Torre del Ram) y 75m (núcleo Es Semàfor) sobre el nivel del mar. No hay ningún APR de deslizamiento.

11. En relación con la vegetación, la parte norte de la finca encontramos mayoritariamente un suelo donde predominan los afloramientos de la roca madre y con poca grueso de tierra y en la zona sur de la finca el grosor de suelo es mayor. De forma que, la vegetación natural está constituida básicamente por terófitos, acompañados de una vegetación arbórea escasa en la zona más norte de la finca y cada vez más predominado en la zona más sur, representada sobre todo por ejemplares aislados o en los márgenes cerrados. Predominan el acebuche (*Olea europaea* var. *Sylvestris*) y la mata (*Pistacia lentiscus*), a los que en algunos puntos se les junta el aladierno (*Rhamnus alaternus*) y el aladierno de hoja estrecha (*Phillyrea latifolia*).

12. En cuanto a la fauna, el EsIA nos indica las especies potencialmente afectadas dentro del LIC-ZEPA: Bisbita (*Anthus campestris*), alcaraván (*Burhinus oedipnemus*), terrera (*Calandrella brachydactyla*), cogujada (*Galerida theae*), halcón (*Falco peregrinus*), Cernícalo pierna-rojo (*Falco vespertinus*), gaviota de Audouin (*Larus audouinii*), pardela cenicienta (*Calonectris diomedea*), alimoche (*Neophron pernopterus*), curruca (*Sylvia undata*) y cormorán (*Phalacrocorax aristotelis desmarestii*).

De acuerdo con los datos del servicio de protección de especies, en la zona donde se desarrolla el proyecto hay presencia de las siguientes especies protegidas:

- Especies Vulnerables (RD139/2011): Gaviota roja (*Larus audouinii*) ; cormorán (*Phalacrocorax aristotelis desmarestii*)
- Especies incluidas en el Listado de especies en Régimen de Protección Especial RD
- 139/2011: sapo balear (*Soplo balearicus*), serpiente blanca (*Rhinechis scalaris*), Halcón (*Falco peregrinus*), Tortuga mediterránea (*Testudo hermanni*), garcilla (*bulbus ibis*)
- Especies de Especial Protección (Decreto 75/2005): palmito (*Chamaerops humilis*).

Además, consta la presencia de un nido de alimoche, *Neophron pernopterus*, especie catalogada como Vulnerable (RD 139/2011), a una distancia de aproximadamente 1000 metros del conjunto de edificios de Es Semàfor.

13. En cuanto al patrimonio, en la parcela donde se desarrollará el proyecto se pueden encontrar hasta 13 bienes de interés cultural.

De acuerdo con el informe técnico del servicio de Patrimonio Histórico de día 12 de junio de 2020:

En el área de intervención prevista en el proyecto se localizan diferentes inmuebles del patrimonio histórico.

Patrimonio arquitectónico:

- Torre de defensa y edificación fortificada de la casa del lugar TDR-A02.
- Atalaya de Bajolí. TDR-A01
- Baterías y Semáforo de Bajolí.

Patrimonio arqueológico

En el entorno inmediato de las casas hay los siguientes yacimientos:

- TDR-01 - Zona arqueológica situada que debía tener una gran extensión, pero, que hoy está muy degradada por la explotación agrícola y posiblemente por la construcción de las casas del lugar.
- TDR-11 - Cinco tumbas excavadas en la roca al lado del camino de acceso a las casas, ante las barreras del establo.
- TDR-03 - Naveta a la que se adosan dos paredes secas. Conserva la cámara y no son visibles ni la fachada ni el ábside. Conserva tres losas de la cubierta y una puerta polilítica con dintel de acceso a la cámara. (6,70 m largo, 3,82 m ancho. máx.)

Patrimonio etnológico

Al sudeste de las casas, al lado del camino hay dos puentes de ganado (TDR-E29 y TDR-E28 en la base de datos del CIM), las eras (TDR-E38) y un tramo de camino empedrado.

3. Resumen del proceso de evaluación

Fase de información pública y de consultas

El pasado 23 de mayo de 2020 se publicó en el BOIB n.º 91 la información pública de evaluación de impacto ambiental del proyecto de hotel rural en el lugar de Torre del Ram, polígono 1, parcela 2 del TM de Ciutadella. Se han presentado dos alegaciones, una en cada exposición

pública. Durante la información pública han sido consultadas las administraciones siguientes:

- Departamento de Cultura y Educación (Servicio de Patrimonio)
- Servicio de Ordenación Turística
- Departamento de Economía y Territorio (Servicio de Agricultura)
- Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad, Servicio de Planificación al Medio natural (Red Natura 2000).

El día de hoy dentro del expediente constan los siguientes informes:

- + Informe técnico (25/03/2019) y jurídico (29/03/2019) del ayuntamiento de Ciutadella con consideraciones y observaciones.
- + Informe favorable del Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo (RE SAA núm.916 24/09/21) con prescripciones.
- + El pasado 10 de junio de 2020, el Servicio de Planificación al Medio natural concluyó lo siguiente:

Informo favorablemente sobre el proyecto y estudio de impacto ambiental de reforma de edificaciones existentes para hotel rural en la finca de torre del Ram, del TM de Ciutadella, en el ámbito del LIC y ZEPA ES0000229 Costa Norte de Ciutadella siempre que se cumplan los condicionantes siguientes:

- Con el fin de no afectar a nidos de especies protegidas, durante la fase de nidificación de la mayoría de aves de la zona, es decir entre el 1 de abril y el 30 de junio, además de no amparar maquinaria, no se podrá desbrozar la vegetación de alrededor de las casas, ni siquiera la que se localiza en el interior del recinto emparedado del conjunto de casas des Semàfor.
- Previamente al inicio de las obras se tendrán que inspeccionar todos los espacios interiores de las edificaciones, especialmente entre las vigas y entre las rendijas de los bloques que conforman los forjados, con el fin de localizar colonias de murciélago o nidos de especies de aves protegidas, siendo, de acuerdo con el artículo 38 de la Ley 12/2016, el auditor ambiental el responsable de esta inspección. Si se detectara alguna de estas especies se tendrá que comunicar al Servicio de Agentes de Medio Ambiente (tel. 629616654, o bien, 112), quien decidirá como actuar en cada caso.
- Durante la fase de funcionamiento del hotel se tendrá que minimizar la producción de ruidos, evitando en particular la amplificación de sonidos con altavoces o aparatos similares al exterior de los edificios, de forma que el entorno rural del hotel, declarado LIC y ZEPA, se mantenga como zona de silencio. En el caso de querer organizar un acontecimiento social que requiera del uso de estos elementos al exterior se tendrá que obtener el correspondiente certificado de exclusión de afectación a la Red Natura2000.
- Se mantenga la actividad ganadera en la finca.
- En caso de que se ajardine el entorno del hotel, este ajardinamiento se tendrá que hacer con especies propias de la isla, tal como afirma que se hará la EIA. Ahora bien, si se opta por especies arbóreas o arbustivas, estas tendrán que ser procedentes de semilla menorquina. En ningún caso se permite la siembra de especies exóticas invasoras o con potencial invasor.
- Mientras no esté aprobado el Plan de gestión Natura 2000 de la Costa Norte de Menorca, se tendrá que obtener el certificado de exclusión de afectación a los espacios Red Natura 2000, para la creación/adequación de cualquier itinerario para turistas o clientes del hotel que se quiera habilitar por el interior del trozo de la finca declarado LIC y ZEPA, ya sea para ir a pie, en bici, a caballo o con cualquier tipo de vehículo. Una vez aprobado el mencionado plan de gestión se tendrá que seguir la tramitación que este establezca para este tipo de actividades y/o actuaciones.
- Se tendrán que aplicar todas las medidas correctoras y protectoras detalladas en la EIA, y se tendrán que respetar los compromisos adquiridos.

+ En fecha 28/05/202, de acuerdo con la nueva documentación aportada, el Servicio de Planificación al Medio natural concluyó lo siguiente:

1. Inicialmente se informó favorablemente este proyecto de Hotel Rural Torre del Ram en base a una documentación que en ningún caso dejaba claro que se pretendían ocupar unos 1270 m² de terreno natural con nuevas terrazas, porches y aparcamientos en el ámbito del LIC y ZEPA ES0000229 Costa norte de Ciutadella.
2. Con la nueva documentación entregada ahora por la CMAIB, se ha podido constatar que el proyecto no consiste solo en una simple rehabilitación de edificios existentes sino que en la práctica supondrá una ocupación de unos 1270 m² de superficie de terrenos actualmente ocupados por comunidades vegetales naturales.
3. Estas comunidades vegetales naturales afectadas por el proyecto de Hotel Rural se podrían corresponder con el HIC prioritario 6220 Prados y páramos mediterráneos con gramíneas y anuales, basófilos (Thero-Brachypodietea).
4. La afectación correspondiente al aparcamiento (349,03 m²) se puede considerar reversible en la medida que a pesar de que se añadirá un conglomerado de tierra y un aditivo para estabilizar el suelo y evitar la aparición de vegetación herbácea, no se pretende pavimentar el suelo con baldosas u hormigón.

5. Para garantizar que el proyecto de hotel rural no cause un perjuicio a la integridad del LIC y ZEPA ES0000229 Costa Norte de Ciutadella, hay que reducir sensiblemente esta superficie artificializada de forma irreversible.

Informo favorablemente sobre el proyecto y estudio de impacto ambiental de reforma de edificaciones existentes para hotel rural en la finca de Torre del Ram, del TM de Ciutadella, en el ámbito del LIC y ZEPA ES0000229 Costa Norte de Ciutadella siempre que se cumplan los condicionantes siguientes:

-Se tendrá que reducir sensiblemente la superficie de terrazas del conjunto llamado «Es Semàfor», especialmente las proyectadas fuera del recinto emparedado que contiene los edificios «Quarter de la Marina» y «Estables». En este sentido se considera que la opción más recomendable sería eliminar completamente la terraza rectangular que se localiza entre la pared de levante de este recinto y el edificio llamado Cuartel de artillería. Todo este espacio se tendría que mantener mayoritariamente con la cobertura vegetal natural existente y/o ajardinada con especies autóctonas y como máximo se tendría que pavimentar un camino estrecho con la anchura mínima para que los clientes puedan arrastrar las maletas con comodidad desde el aparcamiento hasta las habitaciones.

-Se tendrán que cumplir con todos los condicionantes establecidos en el informe del Servicio de Planificación al Medio natural de día 10 de junio de 2020.

+ En fecha 12 de junio de 2020, el Servicio de Patrimonio concluyó lo siguiente:

Se informa favorablemente en relación con la declaración de interés con las siguientes prescripciones:

1- El proyecto ejecutivo se tendrá que autorizar por el Departamento de Cultura y Educación de la CIM antes del otorgamiento de la licencia municipal de obra de acuerdo con lo establecido en el artículo 37 de la ley 12/1998 del patrimonio histórico de las Islas Baleares.

2 - Se incorporará en el proyecto ejecutivo la propuesta de delimitación del entorno de protección de bienes de interés cultural situados dentro del área de intervención (TDR-A01; TDR- A02, TDR-01,TDR-02, TDR-03) así como del yacimiento TDR-11 elaboradas por un arqueólogo profesional de acuerdo con el sistema expuesto en la normativa del catálogo del patrimonio arqueológico.

3 – El proyecto ejecutivo preverá que las obras se tendrán que realizar con el control de un arqueólogo/a profesional según lo estipulado en el Decreto 14/2011 por el que se regulan las intervenciones arqueológicas y paleontológicas en las Islas Baleares. El arqueólogo/a responsable tendrá que presentar la documentación requerida en el reglamento, para obtener la preceptiva autorización. Su trabajo tendrá por objeto el subsuelo de toda el área de intervención y la arqueología vertical de la edificación fortificada.

4 – El proyecto ejecutivo tendrá en cuenta las siguientes condiciones:

- La edificación fortificada, incluida la torre, tendrá protección integral y se mantendrá en el estado actual en cuanto a distribución de espacios y conservación de los rasgos tipológicos. Se replanteará la intervención dentro del muro en la fachada sur de la planta baja.
- Se conservarán los restos de la capilla-armario de la planta primera.
- Se empleará mortero de cal y otros materiales compatibles con los muros.
- Los puentes de ganado contruados con la técnica de la piedra seca tendrán conservación integral y los nuevos usos no podrán afectar sus rasgos tipológicos, en especial, la cubierta, paredes macizas y portaladas.
- Se proyectarán las redes de instalaciones en relación con las delimitaciones de los Bienes de interés cultural, yacimientos arqueológicos, batería militar, etc. para garantizar no afectarlos y la mayor integración en el paisaje.
- Se definirán técnicas, materiales y acabados teniendo en cuenta su compatibilidad con los edificios históricos, el paisaje y los criterios de intervención.”

+ En fecha 21 de agosto de 2020, el Servicio de Agricultura del CIM concluyó lo siguiente:

Para que el servicio de agricultura pueda emitir informe favorable se tiene que presentar:

- Nueva memoria agronómica donde se detalle de forma más precisa la gestión del conjunto del ganado vacuno y ovino, para justificar que se puede explotar sin los edificios e instalaciones que serán destinadas en el hotel rural.
- Cálculo de necesidades hídricas de los cultivos y el ganado por una parte, y del hotel por otro, y como se cubrirán estas necesidades, justificadas con las concesiones o autorizaciones, uso y dotaciones de los pozos.

+ En fecha 27 de septiembre de 2021, el Servicio de Agricultura del CIM informó favorablemente el proyecto indicando que cumple con el artículo 112 de la Ley 3/2019.

+ En fecha 10 de diciembre de 2020, el Servicio de Salud Pública y Participación informó favorablemente con condiciones.

+ En fecha 15 de diciembre de 2020, el Servicio de Protección de Especies informó lo siguiente:



Informo FAVORABLEMENTE sobre el expediente de declaración de interés general para un hotel rural en el lugar de Torre del Ram, en el polígono 1, parcela 2 del TM de Ciutadella, con el CONDICIONANTE mencionado anteriormente: No se permite realizar ninguna actuación de investigación y reubicación de nidos o ejemplares de Miloca o de cualquier otra especie de ave protegida que pueda estar presente en la zona donde se quiere llevar a cabo el proyecto.

+ En fecha 17 de diciembre de 2020, el Servicio de Cambio Climático y Atmósfera informó lo siguiente:

1. En la fase de obras, además de las medidas indicadas en el Estudio de Impacto Ambiental, se tendrán que tener en cuenta buenas prácticas para minimizar la contaminación atmosférica:

http://www.caib.es/sites/atmosfera/ca/d/guia_pel_control_de_les_emissions_de_pols_de_la_construccio_y_demolicio-30632/

2. Se ha presentado el estudio sobre cambio climático y energía que establece la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética.

Además de lo que se establece en el propio proyecto se podría tener en cuenta:

- Los edificios tendrán que ser de consumo casi nulo.
- Se podría hacer gestión inteligente de la energía eléctrica mediante acumulación y, de este modo, poder aumentar el porcentaje actual del consumo de un 20% por generación a partir de placas fotovoltaicas.
- Alumbrado exterior de bajo consumo y que evite la contaminación lumínica.
- Teniendo en cuenta que los próximos años el 100% de los vehículos de alquiler tendrán que ser eléctricos se tendrían que instalar puntos de carga.
- Se podría considerar aportar a los clientes vehículos alternativos para sus desplazamientos (bicicletas ...).

+ Informe favorable del Servicio del Servicio de Estudios y Planificación (RE SAA núm.938 8/10/21) con condicionantes relativos a los sistemas de tratamiento de las aguas residuales.

+ En fecha 19 de octubre de 2022, el Servicio de Aguas Subterráneas informó lo siguiente: Revisada la documentación que obre en nuestros archivos os confirmo que en fecha 22 de mayo de 2022 Encantos de Menorca SA solicitó el cambio de titularidad del sondeo ARE_3475, el cambio de uso de abastecimiento a agrario/ganadero y agroturismo/ turismo rural, así como una reducción del volumen anual hasta 5.000,00 m³, en estos momentos está en tramitación El aprovechamiento ARE_3475 está inscrito en el Registro de aguas privadas por Resolución de 21 de mayo de 1999, con un volumen anual de 82.5000,00 m³. El cambio de uso y cambio de volumen implicará una autorización administrativa y la pérdida de la consideración de aguas privadas. A pesar de que se encuentra en una masa en mal estado se puede autorizar el cambio de uso con la reducción de 82.500 m³/año a 5.000,0 m³/año.

Alegaciones:

De la primera exposición publica:

- Antoni Benejam: se desestime la petición de declaración de interés general para Hotel Rural por no acreditar el permiso de agua potable, porque el hotel no tiene ningún vínculo agrícola-ganadero y se encuentra en suelo rústico con diferentes grados de protección, y además, se pide una excepción a la normativa en cuanto al límite de edificabilidad.

El pasado 04 de junio de 2020, durante la segunda exposición pública, Carlos Pons como Presidente de la Sección Insular de Menorca del Grupo Balear de Ornitología y Defensa de la Naturaleza alegó lo siguiente:

«Información confusa en relación a las ampliaciones

En la planimetría del proyecto se constata una gran ampliación en el norte de la casa principal (dedicado a restaurante-spa), de unos 120 m² de superficie, tanto en los sótanos como en la planta baja.

También en el levante de la casa principal se proyecta una intervención urbanística de un módulo ahora inexistente, que parece que se destina a cocina y almacén. Estos incrementos de superficie y volumen no se encuentran reflejados en los cuadros correspondientes del proyecto, que ofrecen las mismas cifras en el estado previo que en el reformado.

Hay que tener en cuenta el límite de 1.500 m³ establecido por la Ley de Suelo Rústico.

El estable núm 2 no cumple antigüedad

Los hoteles rurales están condicionados a usar edificios anteriores a 1940. No es el caso del llamado estable núm 2, que tampoco puede demostrar su legalidad. Se entiende que el destino de este edificio -si lo legaliza- tiene que ser para uso agrario. La disposición transitoria

décima de la Ley 2/2014, que el proyecto cita como normativa urbanística aplicable, se encuentra derogada desde hace cuatro años.

También están derogados una parte de otros artículos que se citan.

Impacto sobre los recursos hídricos

El proyecto prevé un spa, que acostumbra a ser un servicio de alto consumo de agua. Habría que clarificar el impacto que se prevé, no solo del consumo de agua derivada de la actividad de restaurante, habitaciones y piscina, sino también del servicio de Spa. Mientras que el Estudio de impacto ambiental dice que el hotel rural se abastecerá de pozos propios, la Memoria del anteproyecto dice que se ha pedido la conexión a la red pública de abastecimiento. Habría que comprobar la aplicabilidad y, en su caso, el cumplimiento, del artículo.

Destino de edificios e impacto sobre la actividad agraria

La documentación expuesta no incluye ninguna memoria agraria. En consecuencia, no se puede saber qué impacto puede causar el destino de todas las edificaciones existentes (incluidos gallineros, establos y almacenes, además de los antiguos edificios militares) a los usos turísticos. Hay que recordar que, de acuerdo con la normativa vigente, la actividad turística tiene que complementaria de la actividad agraria, es decir, tiene que

significar un complemento, no una sustitución. Al respecto, preocupa que se cojan todas las dotaciones existentes para usos turísticos. Se pide que, con carácter previo, se pida qué previsiones de necesidad de edificios agrarios se hacen para los próximos años. Hay que recordar que el proyecto prevé la siembra de viña, que en otras fincas va acompañada de petición de nuevas construcciones. Igualmente, es fácil que cualquier actividad agraria requiera de dotaciones para maquinaria, almacén, etc. La Ley Agraria establece que se tiene que priorizar la utilización de edificaciones existentes ante la construcción de edificaciones de nueva planta. Se tendría que evitar el caso que ha pasado en otras fincas, donde las operaciones consistentes en destinar todos los edificios existentes a usos turísticos van seguidas de la petición de nuevas construcciones agrarias.

Pavimentaciones

Entre las ampliaciones previstas de edificios, la habilitación de caminos interiores y los aparcamientos, habría que comprobar que no se supere el máximo de pavimentación impermeable que prevé el PGOU de Ciutadella.

Medidas compensatorias

La zona en cuestión se encuentra dentro de Red Natura 2000 como Zona de Especial Protección para las Aves.

Se 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 las abrevaderos existentes en la finca para que la fauna ornitológica pueda acceder sin peligro de ahogamiento. Esto es, con dotación de rampas de acceso al agua y con algún punto de abrevamiento a ras del suelo para la época de cría.»

Análisis técnico del expediente

Alternativas

De acuerdo con el estudio de impacto ambiental, se han estudiado las alternativas siguientes para el proyecto de hotel rural:

- Alternativa 0: la no ejecución del proyecto. Se descarta, dado que el hecho de no desarrollar el proyecto implica que no se recuperen las edificaciones que actualmente se encuentran en un estado ruinoso, además, de no recuperar parcelas de cultivo que actualmente se encuentran sin cultivar y donde la vegetación forestal está creciendo con fuerza.
- Alternativa 1: implicaría ubicar la piscina en la zona de Es Semàforo. Es decir, dentro del área clasificada como LIC-ZEPA.
- Alternativa 2: sitúa la piscina en el conjunto edificatorio Torre del Ram, aprovechando la zona de los bancales de detrás el conjunto de casas principales de Torre del Ram consiguiendo reducir el máximo el movimiento de tierras.

Principales impactos de la alternativa escogida y su corrección

En el estudio de impacto ambiental se presenta una identificación y valoración de los impactos ambientales que producirá el proyecto sobre el entorno durante la fase de construcción y explotación. Para la identificación y valoración de los impactos ambientales se ha utilizado la técnica de las matrices a partir de la consideración de sus características más significativas, así como de la importancia de cada recurso y se ha estructurado en cuatro ámbitos (medio abiótico, medio biótico, medio perceptual y socioeconómico).

En la fase de construcción, se han identificado las siguientes actividades productoras de impactos:

- a) Reforma de las edificaciones existentes. Esta actuación tiene un impacto negativo sobre la calidad del aire y el ruido, los recursos edáficos, riesgos de incendios, hidrogeología, la flora, la fauna, a RN2000, población, economía, patrimonio y el paisaje.
- b) Construcción de las infraestructuras adyacentes. Esta actuación tiene un impacto negativo sobre la calidad del aire y el ruido, los recursos edáficos, hidrogeología, riesgos de incendios, la flora, la fauna, a RN2000, población, economía y paisaje.
- c) Dotación de servicios. Esta actividad tiene un impacto negativo sobre la calidad del aire y el ruido, los recursos edáficos, riesgos de incendios, hidrogeología, la flora, la fauna, a RN2000, población, economía y paisaje.
- d) Presencia de instalaciones auxiliares temporales (generadores,...). Tiene un impacto negativo sobre la fauna, a RN2000, economía y población.
- e) Generación y gestión de residuos. Tiene un impacto negativo sobre la hidrogeología, paisaje, economía y población.
- f) Generación de derrames accidentales. Tiene un impacto negativo sobre los recursos edáficos, hidrogeología, economía y población.
- g) Tráfico de maquinaria y vehículos pesados. Tiene un impacto negativo sobre la calidad del aire y el ruido, los recursos edáficos, hidrogeología, la flora, la fauna, a RN2000, economía, población y paisaje.
- h) Creación de lugares de trabajo.

En cuanto a la fase de funcionamiento, las actividades productoras de impactos son las siguientes:

- a) Consumo de agua potable y evacuación de aguas residuales: Tiene un impacto negativo sobre la hidrogeología y sobre infraestructuras.
- b) Recogida de aguas pluviales: impacto sobre la hidrogeología.
- c) Reutilización de aguas depuradas. Impacto sobre la hidrogeología e infraestructuras.
- d) Generación y gestión de residuos.
- e) Consumo de energía. Impacto sobre la calidad del aire e infraestructuras.
- f) Tráfico. Impacto sobre la atmósfera e infraestructuras.
- g) Creación de lugares de trabajo. Impacto sobre población y economía.
- h) Diversificación ofrecida turística. Impacto sobre edafología, atmósfera, población, economía, infraestructuras, paisaje y patrimonio.

A.- En relación con los impactos sobre la calidad atmosférica, durante la fase de construcción se concentran la mayoría de las acciones responsables de esta alteración. En el EsIA se proponen las medidas siguientes para minimizar la contaminación atmosférica y acústica durante la fase de construcción: Toda la maquinaria y vehículos utilizados en el desarrollo de las obras tendrán que estar al corriente en cuanto a inspecciones técnicas y encontrarse en perfectas condiciones de funcionamiento, sobre todo respecto a posibles fugas de aceites, ruidos y emisión de gases. Se cumplirán los horarios establecidos por la normativa municipal, para evitar generar ruidos en horario de descanso.

Se tomarán medidas para evitar que haya partículas de polvo en suspensión a la atmósfera. De forma que, se regarán las zonas de paso de vehículos y de movimiento de tierras y se regulará la velocidad de los vehículos.

Estas medidas se tendrán que completar con las recomendaciones de la Guía de prevención de la contaminación atmosférica en el sector de la construcción, que se encuentra en la web del Servicio de Cambio Climático y Atmósfera.

A pesar de que plantean la incorporación de 9 vehículos eléctricos para poder acceder al núcleo de Es Semàfor y de este modo reducir la contaminación tanto acústica como de gases de efecto invernadero en la zona. Se tienen que contemplar medidas para la minimización del ruido durante la fase de explotación, dado que parte de las actuaciones proyectadas se encuentran dentro del ámbito del LIC-ZEPA ES0000229 Costa Norte de Ciutadella y de acuerdo con la Ley 1/2007, de 16 de marzo, contra la contaminación acústica de las Islas Baleares (BOIB n.º 45 de 24-03-2007) considera los lugares de la Red Natura 2000 como áreas acústicas de tipo G, es decir, espacios naturales que requieren una especial protección contra la contaminación acústica, considerados como áreas de silencio o zonas de alta sensibilidad acústica, que integran los sectores del territorio de un espacio protegido que requieren una especial defensa contra el ruido.

B.- El impacto sobre los recursos hídricos se generará en mayor medida durante la fase de explotación a causa del incremento de consumo de agua y por la gestión del agua residual. Según la adenda del documento de enmienda del EsIA, para el hotel rural Torre del Ram se estima un consumo de 4.936,45 toneladas/año que incluye el consumo de los huéspedes alojados (4.703,19 toneladas/año), el consumo de los comensales de los comedores no alojados (69 toneladas/año) y el consumo de agua del ganado de la explotación (164,25 toneladas/año).

En fecha 02 de noviembre de 2022 se recibió informe del Servicio de Aguas Subterráneas indicando: «en fecha 22 de mayo de 2022 Encantos de Menorca SA solicitó el cambio de titularidad del sondeo ARE_3475, el cambio de uso de abastecimiento a agrario/ganadero y agroturismo/ turismo rural, así como una reducción del volumen anual hasta 5.000,00 m³, en estos momentos está en tramitación.



El aprovechamiento ARE_3475 está inscrito en el Registro de aguas privadas por Resolución de 21 de mayo de 1999, con un volumen anual de 82.5000,00 m³. El cambio de uso y cambio de volumen implicará una autorización administrativa y la pérdida de la consideración de aguas privadas.

A pesar de que se encuentra en una masa en mal estado se puede autorizar el cambio de uso con la reducción de 82.500 m³/año a 5.000,0 m³/año.»

A pesar de que la disponibilidad de agua estará garantizada, son muy importantes las medidas para disminuir el consumo de agua dado que en este tipo de actividad el consumo de agua por turista es mucho más elevado que el consumo por residente.

Para minimizar la afección a los recursos hídricos se proponen las medidas siguientes: Delimitación con hitos y elementos auxiliares del área ocupada por el proyecto en la fase de construcción, los movimientos de tierras realizados durante la ejecución de la obra será el imprescindible por el correcto desarrollo del proyecto. Además, todo el material extraído del movimiento de tierras será utilizado en lo que sea posible en la propia obra o en la reparación de caminos de la finca. Se evitará el uso de maquinaria especialmente pesada en la ejecución de la obra y el uso de maquinaria equipada con tracción de oruga. No se impedirá la recolonización del espacio por parte de especies herbáreas típicas de la zona, a pesar de que si se controlará su crecimiento, el paso de vehículos y de la maquinaria de construcción se realizará por los caminos que hay actualmente en la finca, evitando la formación de nuevos pasos y/o caminos, los restos del material de la fase de construcción, serán debidamente controlados en recipientes homologados y entregados a un gestor autorizado para su reciclaje o para la disposición del rechazo, la maquinaria y vehículos utilizados en el desarrollo de las obras tendrán que estar al corriente en cuanto a inspecciones técnicas y encontrarse en perfectas condiciones de funcionamiento, sobre todo en cuanto a posibles fugas de aceites, ruidos y emisión de gases. También en referencia a la maquinaria de construcción y los vehículos de la obra, solo se realizarán las operaciones de mantenimiento diario. Se evitarán todas aquellas operaciones de reparación y/o mantenimiento de la maquinaria y vehículos que supongan un peligro para el suelo. El espacio utilizado para apilar los materiales, equipos, casetas y/o parque de maquinaria será reducido al mínimo imprescindible, tanto de tiempo como espacio. Las áreas destinadas a esta función estarán alrededor de las edificaciones priorizando zonas con poca vegetación natural, alejadas de zonas de escorrentía y acequias. Para las zonas ajardinadas se utilizarán especies vegetales propias de la isla.

En la fase de explotación, la evacuación de aguas residuales se realizará mediante un sistema que garantice la protección del dominio público hidráulico y prestarán especial atención al proceso de depuración de las aguas y al funcionamiento de la maquinaria de depuración.

En cuanto a medidas de ahorro de agua:

Se aprovecharán las aguas depuradas por el riego, se recogerá el agua de lluvia de las cubiertas y se aplicarán tecnologías de ahorro en las instalaciones.

En relación con las aguas residuales, se instalarán tres centrales de tratamiento, una en el conjunto principal, otra en el conjunto del Semáforo y otra en el conjunto de establos. El funcionamiento de estas centrales:

Se recogen todas las aguas grises (lavabos, duchas, picas, ...), las de la cocina pasan previamente por un separador de grasas, y las negras (inodoros) y se tratan en la central de tratamiento. El resultado es una agua regenerada que se puede utilizar en riego y carga de váteres. El sistema cumple con los requisitos del Real Decreto 1620/2007 por el que se establece el régimen jurídico de reutilización de aguas depuradas. Es decir, el agua (gris y negra) sale depurada con tal calidad que no solo cumple con los requisitos de vertido (RD 606/2003 y RD 509/1996), sino que también cumple con los requisitos del RD 1620/2007 que establece las aguas que se pueden reutilizar en servicios NO potables (riego, inodoros, ...)

El sistema incluye:

- Un depósito previo de seguridad de almacenamiento de lodos.
- Una estación regeneradora de aguas residuales, este es el equipo más importante y cumple el Real Decreto 1620/2007.
- El agua sobrante de las estaciones 1 y 2, no utilizada por la recirculación de los váteres, se acumulará en el lavadero existente junto al establo n.º 2, por una evaporación natural del cloro y una posterior utilización del agua por las zonas ajardinadas y cultivos. El agua sobrante de la estación 3, no utilizada por la recirculación de los váteres, será acumulada una parte en la propia estación transformadora para la utilización en la pequeña parte de ajardinamiento de aquella zona, y el sobrante será drenada en tierra.

De acuerdo con el artículo 80.8 del Plan Hidrológico de las Islas Baleares de 2019, se tendrá que presentar una solicitud de autorización de riego para la reutilización de las aguas depuradas. Esta solicitud se regirá por lo establecido en el artículo 8 y en el anexo II del Real Decreto 1620/2007, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas.

Según el art. 87.4 b) c) del PHIB 2019, dentro la zona de restricciones máximas (zona que se establece en una corona circular de entre 10 y 250 metros de radio alrededor del eje de la captación) y de restricciones moderadas (corona circular de entre 250 y 1000 metros de radio alrededor del eje del pozo), la actividad de almacenamiento, transporte y tratamiento de aguas residuales, excepto las de sistemas autónomos

de depuración que provienen de viviendas unifamiliares y otras edificaciones con capacidad de tratamiento inferior a 12 habitantes-equivalentes, necesitan un informe favorable de la Administración hidráulica, que se tiene que ajustar a lo establecido en el artículo 80.

Por otro lado, se tiene que tener en cuenta también que el hotel rural dispondrá de una piscina con una lámina de agua de 100 m² de superficie. En este sentido, en el artículo 30 del Plan de Intervención en Ámbitos Turísticos (PIAT) de la Isla de Mallorca se establece, entre otras cosas, que la lámina de agua no tiene que ser superior a 75 m². Si bien el PIAT de la Isla de Mallorca no es de aplicación en el proyecto, sí que se puede tomar como referencia y se considera oportuno limitar la superficie de la lámina de agua. Además de la ocupación del territorio y de los efectos paisajísticos que pueden suponer las láminas de agua de gran superficie, se tiene que considerar también que, de acuerdo con un estudio hecho por la Universitat de les Illes Balears, la pérdida de agua en las piscinas a causa de la evaporación equivale al 4,9 por ciento de todo el consumo de agua de las zonas urbanas de las islas Baleares.

C.- En cuanto a las medidas propuestas en el EsIA para minimizar la afección al suelo indican que son las mismas medidas que en el caso de la hidrología.

En lo referente al impacto sobre el suelo, por un lado, el EsIA indica que la finca cuenta con caminos de acceso y que no se abrirán nuevos pasos.

Y por la otra, el anexo de enmienda de deficiencias con fecha de abril 2021 indicaba:

- a) Que todas las edificaciones son construidas con anterioridad en 1956, a excepción del establo 2. En el caso del establo 2, indica que su construcción es anterior a 1984 y posterior al 1956, y que han solicitado el certificado de legalidad de acuerdo con la disposición adicional 1ª de la ley Agraria 12/2014 (todas las edificaciones construidas antes del 30/01/1991 y con una explotación agraria vigente en la entrada en vigor de la normativa, se consideran incorporadas a la legalidad).
- b) Que no se plantea ningún tipo de ampliación de las edificaciones originales. En cuanto al módulo destinado a cocina y almacén adjuntan un anexo "Anexo V Documento justificativo de uso para hotel rural, Torre del Ram" para justificarlo como existente.
- c) En total la superficie de caminos a adecuar serán 11.702,51 m², la superficie ocupada por las terrazas a construir serán 1.726,89 m² y los aparcamientos para 62 vehículos 1.780,60 m². Para el conjunto de es Semàfor, las terrazas ocuparán una superficie de 820,91 m² y el aparcamiento de 9 plazas 349,03 m². Para el núcleo de las casas las terrazas ocuparán una superficie de 905,97 m² y los aparcamientos ocuparán una superficie de 1.431,27 m². Entre los 4 aparcamientos proyectados en el núcleo de las casas y establos se podrán aparcar hasta 53 vehículos, 5 vehículos en el aparcamiento del lado de la casa principal, 32 en el aparcamiento de justo al sur del establo, 10 en el aparcamiento norte del gallinero y finalmente 6 en el aparcamiento del establo 2.

Tanto los caminos interiores de la finca como los aparcamientos se realizarán mediante la estabilización de suelos (mezcla de tierra y un aditivo) intermediando conglomerando ecológico, un sistema 100% ecológico que permite conseguir una alta resistencia al tráfico, a la erosión, libre de malas hierbas y con una reducción significativa del polvo emitido.

En cuanto a las terrazas y pavimentos para peatones de unión entre edificios se realizará con pavimentos de piedra natural recibidos en lecho de arena uno con junta abierta para favorecer la permeabilidad del agua y que tengan un impacto mínimo sobre el entorno.

Finalmente, para dirimir las deficiencias del informe de enmienda, emitido por el órgano ambiental, con fecha de 09 de junio de 2021, el promotor presenta un nuevo anexo de enmienda de fecha julio 2021, en el que se reducen, para el conjunto Es Semàfor, 452,62 m² de pavimentos de la propuesta original, pasando de 820,91 m² de terraza planteados en primera instancia a 368,29 m². Para el conjunto principal se reduce la propuesta original a 519,6 m².

Después de la reducción de pavimentos tanto en el conjunto del Semàforo como en el de la edificación principal, queda una superficie total pavimentada contando piscinas y porches de 997,89 m². Por lo tanto, cumplirán con el artículo 566 de PGOU de Ciutadella «... en ningún caso la zona pavimentada supera un máximo de 1000 m².»

En el mismo documento para enmendar las observaciones del informe del ayuntamiento presentan, por un lado, unos planos de distribución del restaurante reduciendo el número de plazas a 60 interiores y 54 plazas con terrazas. Y, por otro lado, indican «que las edificaciones objeto del cambio de uso NO se han considerado en ruina porque, se encuentran fuera de los casos de esta consideración:

- los daños NO comportan la necesidad de una auténtica reconstrucción del inmueble, porque los daños son reparables técnicamente por los medios normales.
- el coste de las obras de reparación necesarias para cumplir las condiciones mínimas de seguridad y salubridad, en el caso de viviendas u otros similares a la existencia, en cuanto a la dimensión y al uso.
- las obras necesarias para asegurar la estabilidad de la edificación y la seguridad de las personas, SON autorizables en virtud del ordenamiento urbanístico en vigor» aportando un anexo fotográfico de cada una de las edificaciones.

D.- Durante la fase de explotación, una de las acciones que producirá más afección sobre el medio ambiente será el consumo de recursos



energéticos. En lo referente al suministro eléctrico, de acuerdo con el EsIA, «Torre del Ram cuenta en la actualidad con suministro eléctrico de la red pública, el 20% de las necesidades de energía se cubrirán mediante la instalación de energía fotovoltaica y se instalará el grupo electrógeno que actuará como grupo de emergencia...» «la zona de Es Semàfor debido a que actualmente no cuenta con conexión a la red pública eléctrica se realizará la instalación de los paneles fotovoltaicos».

El sistema de climatización y agua caliente sanitaria será mediante una caldera de biomasa y tecnología aerotérmica.

Las necesidades eléctricas estimadas para el conjunto son:

-Núcleo Es Semàfor: 16,5 kWh que corresponden a consumos generales (5 kWh) y climatización (11,5 kWh).

- Núcleo Principal: 121 kWh que corresponden a: consumos generales (10 kWh), bar-piscina (8 kWh), Spa, sauna y baño turco (35 kWh), Cocina (40 kWh) y climatización (20 kWh).

Teniendo en cuenta que: el conjunto de Es Semàfor el origen de la energía eléctrica será de placas fotovoltaicas que se situarán en la cubierta del edificio cuartel de artillería, y que el núcleo principal también cubrirá un 20% del consumo con energía fotovoltaica, se calcula la siguiente huella de carbono: 262.870,08 kg de CO2 eq.

- Se tendría que reducir el consumo de energía a un consumo casi nulo de acuerdo con el artículo 32.2 de la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética. Para reducir estas emisiones a un consumo casi nulo se tendrían que considerar estas medidas:
- Se tiene que aprovechar al máximo la luz natural (uso de sensores de luz, colores claros en las habitaciones, etc.).
- Se tiene que realizar un mantenimiento periódico de los equipos de climatización y refrigeración para comprobar las posibles pérdidas de refrigerante.
- Se tienen que habilitar zonas dentro de los terrenos que utilicen ventilación natural, sombra de vegetación y evapotranspiración para conseguir el confort térmico.
- Se tiene que realizar un mantenimiento periódico de las calderas.
- Se tienen que instalar reductores del caudal de agua en grifos y duchas para reducir el consumo de agua caliente.
- Se recomienda el uso de sistemas freecooling para aprovechar la capacidad de refrigeración del aire exterior para climatizar el edificio.
- Realizar auditorías energéticas para garantizar el correcto aislamiento de la edificación.
- Instalar sistemas inteligentes para la regulación de temperatura en zonas del hotel.
- Instalación de bombillas y luminarias de bajo consumo, detectores de presencia y sistemas reguladores de intensidad de luz.
- Adquisición de electrodomésticos industriales eficientes.
- Control de la temperatura de climatización e instalación de sistemas de interrupción de la climatización.

En el supuesto de que no sea viable llegar al consumo casi nulo por cuestiones técnicas o ambientales, se tendrán que compensar las emisiones.

Por un lado, en cuanto a la instalación de las placas fotovoltaicas y teniendo en consideración la ubicación de algunas de ellas, tanto en suelo rústico protegido como sobre la cubierta de edificios que contienen valores patrimoniales, se tendrá que obtener el visto bueno de los Servicios de Planificación al Medio natural y del Servicio de Patrimonio.

Por otro lado, teniendo en cuenta que de acuerdo con la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética, los próximos años el 100% de los vehículos de alquiler tendrán que ser eléctricos se tendrían que instalar puntos de carga.

E.- En cuanto al paisaje, el estudio de incidencia paisajística, realiza una caracterización del paisaje, una identificación de los efectos en la fase de construcción y de explotación y proponen una serie de medidas correctoras: Durante el transcurso de las obras se destinará una zona al acopio de materiales utilizados en estas, se retirará cualquier tipo de residuo durante la fase de obras, una vez acabadas las obras, el entorno afectado de las inmediaciones de las zonas afectadas por el proyecto, serán restauradas. Los acabados de las edificaciones serán con materiales propios de la zona, con el objetivo de que estas se integren al máximo con el entorno, para las zonas ajardinadas del entorno de las edificaciones serán utilizadas especies autóctonas de la zona, y una vez acabadas las obras los caminos de la finca serán rehabilitados si es necesario.

Indica que los principales efectos sobre el paisaje del proyecto se darán durante la fase de construcción/obras, porque cualquier tipo de obra no es agradable a la vista, sobre todo debido a la presencia de maquinaria e infraestructuras temporales, además del desorden que se suele generar en estos tipos de intervenciones. Además, las obras no solo afectarán las edificaciones objeto de intervención, sino que también se verá afectado el paisaje de los alrededores, por el aumento del tráfico de vehículos pesados.

Por estas razones los espectadores/peatones podrán ver disminuida la calidad del paisaje de manera temporal.

En cuanto a la fase de funcionamiento no se esperan efectos negativos en el paisaje, porque se rehabilitarán las edificaciones, que actualmente se encuentran en un estado ruinoso, y se conseguirá un entorno ordenado, limpio y agradable a la vista.

En el caso del impacto visual que puedan generar las instalaciones fotovoltaicas y aparcamientos se puede decir que es muy bajo, porque se sitúan en puntos estratégicos para evitar que sean vistos, gracias a su colocación detrás paredes secas y los desniveles que presenta la finca. En el caso de los paneles solares que se instalarán encima de la cubierta del cuartel de artillería el impacto visual será muy bajo, dado que alrededor de la cubierta del cuartel de artillería estará rodeada por una pared.

El impacto visual de la piscina es casi nulo, porque esta se sitúa en el antiguo picadero de caballos situado en el oeste de la casa principal, y que cuenta con una pared de marés que lo rodea, además de haber pinos en las terrazas del sur que imposibilitan la visibilidad de esta.

En cuanto al impacto visual generado por las terrazas y porches, será positivo, porque proporcionará cierto orden, pulcritud y rusticidad. Y en el caso de los caminos el impacto visual no se modificará respecto al actual, puesto que no se construirán de nuevo, y en todo caso solo se plantea la rehabilitación de los caminos existentes. Tanto los caminos interiores de la finca como los aparcamientos se realizarán mediante la estabilización de suelos (mezcla de tierra y un aditivo) mediante una alta resistencia al tráfico, a la erosión, libre de malas hierbas y con una reducción significativa del polvo emitido.

El anexo de incidencia paisajística concluye que una vez acabadas las obras, el paisaje de la zona ganará calidad y valor.

Hay que destacar que uno de los aspectos más positivos del proyecto es que ayudará a conservar los elementos patrimoniales y el mantenimiento del paisaje. Tal como se indica en la documentación presentada, por la ejecución del proyecto se seguirán los criterios establecidos por el Servicio de Patrimonio Histórico del Consell de Mallorca.

F. - De acuerdo con el EsIA, la finca es una explotación agropecuaria, en la que la mayor parte de la finca es utilizada como pasto por la cabaña ganadera de ovino y ganado vacuno de remolque, además de producirse huerta y se estudia la posibilidad de cultivar viña.

La zona norte de la finca a pesar de tener poca profundidad de suelo y está expuesto al viento de Tramontana presenta una buena capacidad pastoral de hierba aventurera que con una correcta gestión del pastoreo puede mantener un importante número de reses durante el invierno.

En la zona sur de la finca, hay toda una serie de terrazas de cultivo que se están recuperando y que pretenden ser objeto de cultivo de huerta para abastecimiento del agroturismo, y una zona de cultivo de viña, ya existente a principios del siglo XX.

El Servicio de Agricultura del CIM informa sobre:

- a) El funcionamiento efectivo de la actividad agraria: «queda comprobado que la finca está en funcionamiento efectivo».
- b) Adecuación del cambio de uso de edificaciones vinculadas a la actividad agraria: «el cambio de uso de los edificios agrícolas antiguos no afecta la viabilidad de la explotación».
- c) Necesidades hídricas de la explotación: «se menciona una futura superficie de 0,5 ha destinada a cultivos de huerta y otra de 5 ha que será viña... El cultivo de viña que se tiene previsto plantar en un futuro se ha proyectado en secano, y la huerta aprovechará el agua depurada del hotel.»

Se tendrá que mantener el funcionamiento efectivo de la actividad agraria durante toda la fase de funcionamiento del proyecto.

G.-En lo referente al impacto por el tráfico de personas y coches durante la fase de funcionamiento, el documento de enmienda de deficiencias (abril 2021) indica:

El tráfico de personas y vehículos aumentará inevitablemente respecto a la actualidad. Para evitar que este aumento de tráfico suponga un perjuicio para el ambiente se limitará la circulación de vehículos a los caminos existentes y su aparcamiento en las zonas adecuadas a este fin. Se limitará la libre circulación de las personas a las instalaciones del establecimiento de hotel rural y sus alrededores.

En el núcleo de Es Semàfor, que se encuentra situado dentro de la Red Natura 2000, la presión humana y de tráfico de vehículos será menor en el núcleo de sus casas, puesto que Es Semàfor, solo tendrán acceso los huéspedes que hayan alquilado una habitación, mientras que en el núcleo de sus casas tendrá el restaurante abierto al público. Con el objetivo de reducir los posibles impactos del tráfico de coches en la zona de Es Semàfor, como pueden ser el aumento de gases contaminantes, aumento de ruidos y afectación a la flora y fauna de la zona, el acceso a Es Semàfor solo se podrá realizar a través del único camino existente y se realizará mediante coches eléctricos propiedad del hotel.

H.- En cuanto al análisis de la acumulación de impactos por agroturismos y otros hoteles rurales en la misma zona, existentes o en proceso de tramitación. El documento de enmienda de deficiencias (abril 2021) indica: que el agroturismo en funcionamiento en la actualidad más próximo es Ses Talaies, que se encuentra a unos 4,65 km de distancia, por lo que la afectación y los posibles impactos asociados a estos tipos de establecimientos en la zona, será muy bajo.

I.- En relación con las medidas para minimizar el impacto sobre la vegetación y la fauna, en el EsIA se proponen las siguientes: Delimitación

con hitos y elementos auxiliares del área ocupada por el proyecto en la fase de construcción, con el objetivo de evitar la extensión del área de afección de la obra y reducir la erosión provocada por la maquinaria, no se impedirá la recolonización del espacio por parte de especies herbáreas típicas de la zona, a pesar de que si que se controlará su crecimiento. Se trasplantarán todos aquellos acebuches que se puedan ver afectados por el correcto transcurso de las obras. Para las zonas ajardinadas se utilizarán especies vegetales propias de la isla. Se evitará trabajar con maquinaria en época de nidificación de las aves, para evitar interferir en su ciclo natural. De igual manera, también se evitará la retirada innecesaria de vegetación natural. Se realizará una inspección en la zona, inmediatamente antes del inicio de las obras, para detectar individuos de Testudo hermanni y otras posibles especies protegidas y en caso de detectar alguna se trasladará a una zona segura. En caso de encontrar algún animal herido se avisará al 112.

J.-En cuanto a las medidas para evitar afecciones a RN2000, proponen las mismas que para la fauna y la vegetación, y evitar la instalación de cableado aéreo en la zona de Es Semàfor.

Se tendrán que tener en cuenta las medidas indicadas en los informes del Servicio de Planificación al Medio natural.

K.- En cuanto al riesgo de incendio, se proponen las medidas siguientes: se tomarán las medidas preventivas necesarias establecidas en el Decreto 125/2007, especialmente en el artículo 8.2.c, se limpiará la masa vegetal susceptible de incendio en un perímetro alrededor de la obra y esta (aprox. 30 metros), si no es trasladada inmediatamente a un gestor de residuos autorizado se depositará junto con la masa vegetal retirada en el movimiento de tierras, a una zona lejana de la obra, manteniendo un mínimo de distancia de seguridad por riesgo de incendio. Se tendrá próximo a la obra, un punto de agua suficiente para poder actuar en caso de incendio y otros elementos portátiles necesarios para la extinción del fuego, los depósitos de maquinaria y material se encontrarán lo más alejado posible de núcleos forestales. Los operarios que trabajen en la obra serán instruidos en las medidas de prevención de incendios y las actuaciones a realizar una vez declarado un incendio. Una vez acabadas las obras se limpiará las inmediaciones de las edificaciones de residuos vegetales generados durante las obras.

Se tendrán que tener en cuenta las medidas indicadas en el informe del Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo.

L.- En lo referente a la gestión de residuos:

El proyecto dará cumplimiento al Real Decreto 105/2008 que regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición. El proyecto de obra incluirá un estudio de gestión de los residuos de construcción y demolición, un inventario de los residuos peligrosos que se generarán y proceder a su retirada y entrega a gestores autorizados de residuos peligrosos.

Los materiales peligrosos y residuos serán almacenados lejos de puntos de recogida o de agua como son por ejemplo las acequias. Se adecuará un espacio para los contenedores de residuos peligrosos, que estarán fabricados por materiales impermeables y serán contenedores tapados y preparados con sistemas para recoger posibles fugas. Los contenedores serán etiquetados según la normativa para almacenar los residuos peligrosos como pueden ser: tierras contaminadas, materiales impregnados de sustancias peligrosas, envases de sustancias peligrosas, ...

Se mantendrá un registro de los documentos oficiales de la retirada y gestión de estos tipos de residuos peligrosos. Los residuos peligrosos serán retirados inmediatamente de las obras y vertidos en los contenedores correspondientes.

En cuanto a los residuos que se generen durante la fase de explotación, se tienen que prever medidas para la minimización, reducción y recogida selectiva.

M.- Finalmente, en el EsIA se presenta un programa de vigilancia y seguimiento ambiental donde se establecen las medidas preventivas y correctoras y controles a realizar. Se indica que se redactará un informe por cada visita que contendrá la siguiente información: calidad acústica, buenas prácticas para reducir ruido y polvo, seguimiento de fauna y flora, resumen de las principales incidencias producidas, grado de cumplimiento de las medidas correctoras e incidencias y tratamiento de estas.

Se incluye la estimación del coste que supondrán las medidas preventivas, correctoras y compensatorias y el coste que supondrá el Programa de Vigilancia Ambiental: EDAFOLOGIA, GEOMORFOLOGIA Y EROSIÓN 33.000,00 €

- HIDROGEOLOGIA 276.000,00 €
- HIDROLOGIA SUPERFICIE 60,00 €
- ATMOSFERA 104.059,34 €
- INCENDIOS 4.050,00 €
- VEGETACIÓN 818,50 €
- FAUNA 250,00 €
- RED NATURA 2000 57.760,00 €
- GESTIÓN DE RESIDUOS 4.000,00 €
- TOTAL 479.997,84 €



Conclusiones

Por todo lo anterior, se formula la declaración de impacto ambiental favorable a la realización del proyecto de hotel rural en el polígono 1, parcela 2 en el lugar de Torre del Ram (Ciutadella) promovido por Encantos de Menorca S.A., dado que previsiblemente no se producirán impactos adversos significativos sobre el medio ambiente, siempre que se cumplan las medidas preventivas previstas en el EsIA, redactado por el ingeniero técnico agrícola Carlos Torres con fecha de marzo de 2020), las modificaciones presentadas (documentos de enmienda de deficiencias de abril 2021, julio 2021, junio 2022) y los condicionantes siguientes:

1.- Se tendrán que establecer medidas para la prevención de polvo y gases durante la fase de construcción. Estas medidas se tienen que incluir en el plan de vigilancia ambiental para registrar su seguimiento. Se recomiendan las medidas indicadas en la Guía de prevención de la contaminación atmosférica en el sector de la construcción:

- http://www.caib.es/sites/atmosfera/ca/d/guia_pel_control_de_les_emissions_de_pols_de_la_construccio_i_de_la_demolicio-30632/.

2.- Se tendrá que presentar un estudio de generación de residuos que tendrá que incluir: la estimación de la cantidad de residuos de construcción y demolición que se generan en la fase de obra, Medidas de prevención de residuos en la obra, Operaciones de reutilización, valorización o eliminación a que se destinarán los residuos que se generen en la obra, medidas para separar los residuos en la obra, estimación de los residuos a generar.

3.- Se tendrá que reducir el consumo de energía a un consumo casi nulo, por eso, las instalaciones fotovoltaicas proyectadas tendrán que utilizar la mejor tecnología disponible en el momento de la ejecución del proyecto y considerar las medidas propuestas en el apartado D de la presente DIA. En el supuesto de que técnicamente no sea posible reducir el consumo estimado anual de energía a un consumo casi nulo, se tendrán que compensar las emisiones mediante la participación o la aportación a proyectos que se lleven a cabo en las Islas Baleares de recuperación, protección o gestión de ecosistemas, actividades agrarias u otros proyectos de absorción de CO.

4.- No podrá iniciarse la actividad hasta la efectiva autorización de cambio de uso del pozo de abastecimiento, con la reducción del volumen reconocido como aguas privadas (ARE_3475) de 82.500 m³/año que pasarán a concesión administrativa de 5.000,0 m³/año.

5.- Con el fin de no afectar a nidos de especies protegidas, durante la fase de nidificación de la mayoría de aves de la zona, es decir entre el 1 de abril y el 30 de junio, además de no amparar maquinaria, no se podrá desbrozar la vegetación de alrededor de las casas, ni siquiera la que se localiza en el interior del recinto emparedado del conjunto de casas des Semàfor.

6.- Previamente al inicio de las obras se tendrán que inspeccionar todos los espacios interiores de las edificaciones, especialmente entre las vigas y entre las rendijas de los bloques que conforman los forjados, con el fin de localizar colonias de murciélago o nidos de especies de aves protegidas, siendo, de acuerdo con el artículo 38 de la Ley 12/2016, el auditor ambiental el responsable de esta inspección. Si se detectara alguna de estas especies se tendrá que comunicar al Servicio de Agentes de Medio Ambiente (tel. 629616654, o bien, 112), quien decidirá como actuar en cada caso.

7.- Para evitar la alteración de la vegetación natural, no se pueden ubicar sobre áreas de vegetación silvestre las zonas de acopio y otros materiales y enseres necesarios para la ejecución de las obras.

8.- No pueden abrirse nuevos viales ni caminos.

9.- Durante el tiempo que dure la obra se tienen que adoptar las precauciones máximas para evitar el vertido de sustancias contaminantes (aceites, hidrocarburos), tanto de manera accidental como para llevar a cabo las tareas de mantenimiento de la maquinaria empleada para ejecutar la obra.

10.- En caso de que se ajardine el entorno del hotel, este ajardinamiento se tendrá que hacer con especies propias de la isla, tal como afirma que se hará en el EsIA. Ahora bien, si se opta por especies arbóreas o arbustivas, estas tendrán que ser procedentes de semilla menorquina. En ningún caso no se permite la siembra de especies exóticas invasoras o con potencial invasor.

11.- Durante la fase de funcionamiento del hotel se tendrá que minimizar la producción de ruidos, evitando en particular la amplificación de sonidos con altavoces o aparatos similares al exterior de los edificios, de forma que el entorno rural del hotel, declarado LIC y ZEPA, se mantenga como zona de silencio. En el caso de querer organizar un acontecimiento social que requiera del uso de estos elementos en el exterior se tendrá que obtener el correspondiente certificado de exclusión de afectación en la Red Natura2000.

12.- Se tendrá que mantener el funcionamiento efectivo de la actividad agraria de la finca durante la fase de funcionamiento del hotel rural.

13.- Mientras no esté aprobado el Plan de gestión Natura 2000 de la Costa Norte de Menorca, se tendrá que obtener el certificado de exclusión de afectación a los espacios Red Natura 2000, para la creación/adequación de cualquier itinerario para turistas o clientes del hotel que se quiera habilitar para el interior del trozo de la finca declarado LIC y ZEPA, ya sea para ir a pie, en bici, a caballo o con cualquier tipo



de vehículo. Una vez aprobado el mencionado plan de gestión se tendrá que seguir la tramitación que este establezca por este tipo de actividades y/o actuaciones.

14.- Se tiene que aprovechar al máximo la luz natural (uso de sensores de luz, colores claros en las habitaciones, etc.). Se tiene que adaptar el alumbrado de la finca al reglamento de protección del medio nocturno de Menorca publicado en el BOIB n.º 100 de 27 de julio de 2021.

15.- Se tiene que realizar un mantenimiento periódico de los equipos de climatización y refrigeración para comprobar las posibles pérdidas de refrigerante.

16.- Se tiene que realizar un mantenimiento periódico de las calderas.

17.- Se tienen que instalar reductores del caudal de agua en grifos y duchas para reducir el consumo de agua caliente.

18.- Se tienen que instalar puntos de recarga para vehículos eléctricos.

19.- Los abrevaderos de las fincas tendrán que incorporar medidas correctoras para evitar el ahogamiento accidental de fauna.

20.- Se tienen que poner al alcance de los huéspedes opúsculos o folletos informando sobre el espacio natural en que se encuentran, indicando medidas para protegerlo y minimizar los impactos de la afluencia de turistas a la zona. Además se informará de la importancia de disminuir el consumo de agua y luz y de utilizar los contenedores de residuos adecuados. Se tendrá que indicar también el BOIB de la publicación de la presente declaración de impacto ambiental.

21.- La lámina de agua de la piscina no tiene que superar los 75 m².

22.- Se tendrán que cumplir las prescripciones y observaciones realizadas en los informes de: Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo, Servicio de Espacios Naturales, Servicio de Patrimonio, Servicio de Salud Pública y Participación y del Servicio de Estudios y Planificación.

23.- En la fase de explotación, se tendrá que controlar la evacuación de aguas residuales para garantizar la protección del dominio público hidráulico, se tendrá que prestar especial atención al proceso de depuración de las aguas y al funcionamiento de la maquinaria de depuración.

Se recuerda que:

- Se tendrá que obtener la autorización de los Servicios de Planificación al Medio natural y del Servicio de Patrimonio para instalar las placas fotovoltaicas.
- El agua de consumo humano tiene que cumplir con la normativa de Salud Pública.
- De acuerdo con la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera, los equipos de producción de calor mediante biomasa y mediante gas así como el grupo electrógeno constituyen una actividad potencialmente contaminante de la atmósfera (APCA). Para la clasificación de la APCA se tiene que tener en cuenta que la actividad proyectada se encuentra dentro de un espacio de red natura 2000.
- 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.
- Antes de su apertura, se tiene que presentar la declaración responsable de inicio de actividad turística y solicitar su inscripción al Registro Insular de empresas, actividades y establecimientos turísticos.

Esta DIA 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.

(Firmado electrónicamente: 6 de febrero de 2023)

El presidente de la CMAIB
Antoni Alorda Vilarrubias

