



Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA

CONSEJERÍA DE VIVIENDA, TERRITORIO Y MOVILIDAD

10084

Resolución de la directora general de Armonización Urbanística y Evaluación Ambiental por la que se formula la declaración de impacto ambiental sobre el Proyecto de hotel rural en la finca Torre Saura, polígono 10, parcelas 9, 10 y 11 (TM Ciutadella) (Exp. 101A-2023)

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día, 14 de mayo de 2024, y de acuerdo con el apartado 1 del artículo único del Decreto 5/2024, de 29 de mayo, por el que se establecen las competencias y la estructura orgánica básica de las consejerías de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, y la disposición transitoria primera del Decreto ley 3/2024, de 24 de mayo,

RESUELVO FORMULAR:

La declaración de impacto ambiental sobre el Proyecto de hotel rural en la finca Torre Saura, polígono 10, parcelas 9, 10 y 11 (TM Ciutadella), en los siguientes términos:

DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

El proyecto objeto de la presente DIA 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 del *Decreto legislativo 1/2020, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Illes Balears*.

Por otra parte, la ley estatal Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental incluye 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.

Información del proyecto, objeto, ubicación y descripción

Se trata de la creación de un hotel rural con 40 plazas en la finca TORRE SAURA del término municipal de Ciutadella de Menorca. El actual titular de la explotación agropecuaria de la finca TORRE SAURA es la entidad SRM TORRESAURA, sin perjuicio de la participación del socio cultivador, que cede la tramitación de la licencia de Hotel Rural a favor de la entidad MAX MORE THINGS, S.L., en virtud de su derecho de superficie otorgado en fecha 21 de diciembre de 2012, participación que ya hoy consta a nombre de ésta última en documento de titularidad real suscrito con la sociedad FASTFOR, S.A. La explotación agraria está dada de alta en el Registro General de Explotaciones Agrarias de las Illes Balears como explotación agraria PREFERENTE con número 8.954. Está formada por las Parcelas Catastrales núm. 9-10-11 del Polígono 10, con referencias 07015A010000100000OU, 07015A010000090000OW, y 07015A010000110000OH con una superficie total de 113,40 ha. Las actuaciones objeto de estudio se sitúan en las parcelas 9 (27,56 ha) y 10 (34,82 ha).

De acuerdo con el informe del Servicio de Agricultura del Consejo Insular de Menorca, en el Registro Insular Agrario (RIA), Torre Saura SRM explota una superficie de 113,4 ha, de las cuales 85,3 son cultivos de cereal y forrajeros, y 0,25 ha de frutales, y una cabaña ganadera compuesta, por 8 cerdos de engorde, 2 équidos y 6 gallinas, generando por todo ello 1,54 ,UTAs (según el censo de fecha 16/01/2023, la explotación contaba con 34 cerdos). En la memoria agraria explican que se quiere hacer un cambio del manejo del rebaño porcino intensivo (dentro de las instalaciones) a extensivo (en zonas libres de la finca por pastel), así las edificaciones destinadas a uso agrícola se ampliarían y reformarían por a su conversión de uso en hotel rural.

La explotación cuenta con las siguientes construcciones, que se modificarán para implantar un hotel rural de 40 plazas, aprovechando la vivienda principal de la finca (8 habitaciones) y el bouer (12 habitaciones), en el siguiente sentido:

- Edificio 1, Vivienda principal: Rehabilitación y reforma para uso alojamiento turístico. Se instalará entre la planta baja, la segunda planta y la planta superior el office, recepción-biblioteca, billar, el spa, restaurante, comedor de invierno, zona común, zona de bar, zona de cine-tv, zona de personal con dos vestuarios, lavandería, almacenes, despacho de la dirección, comunicación vertical

(escaleras y ascensor), 3 habitaciones en la planta primera y 5 en la planta baja. Se realiza una reducción de volumen en la cubierta de la 3ª planta de 7,88 m³.

- Edificio 2, Torre: Rehabilitación. Se mantendrá como edificio histórico, sin uso específico.
- Edificio 3, Bouer: De 452,02 m², reforma y cambio de uso de agrícola a turístico (alojamiento). 12 habitaciones. Se elimina un volumen de 7,33 m², correspondiente a una "casita" en la fachada sur.
- Edificio 4, Estable: de 28,80 m², reforma y cambio de uso de agrícola a turístico (para el servicio de las habitaciones). No se especifican cambios de superficie ni volumen.
- Edificio 5, Aparcamiento: reforma y cambio de uso de residencial a turístico (gimnasio). No se especifican cambios de superficie ni volumen.
- Edificio 6, Establo: de 45,50 m², reforma y cambio de uso de agrícola a turístico (lavabos para la piscina). No se especifican cambios de superficie ni volumen.
- Edificio 7, Almacén: de 24,20 m², reforma y cambio de uso de agrícola a turístico (bar para la piscina). No se especifican cambios de superficie ni volumen.
- Edificio 8, Almacén: de 53,08 m², reforma y cambio de uso de agrícola a turístico (cuarto técnico). No se especifican cambios de superficie ni volumen.
- Edificio 9, Caseta: reforma y cambio de uso de residencial a turístico (casita depuradora). o se especifican cambios de superficie ni volumen.
- Edificio 10, Piscina: ubicada al norte de la torre, de 256,20 m², se construyó con licencia de obra mayor de Obra Mayor Nº 002084 concedida día de junio de 2.010 como ampliación de un aljibe existente. No se especifican cambios de superficie ni volumen.
- Edificios 11, Gruta: de 58,65 m² reforma y cambio de uso de agrícola a turístico (lavabos para la piscina). No se especifican cambios de superficie ni volumen.
- Edificios 13 y 14, Molinos: de 138,50 m² y de 104,85 m², rehabilitación, se mantiene uso agrícola.

Por tanto se hace un cambio de uso a turístico en los edificios 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9. El cambio de uso inicial de agrícola a turístico se da en los edificios agrícolas 3, 4, 6, 7, 8 y 11.

Otros aspectos del proyecto son:

- Instalación 15: se realizará una excavación para soterrar los depósitos de agua potable y contraincendios, con un volumen de 170,51 m³ (40 m³ a contraincendios y 60 m³ al suministro a los edificios), planta frigorífica, grupos de bombeo, acumuladoras y calderas de ACS, intercambiadores de calor, inversores de las placas solares, etc.
- Instalación 16: se realizará una instalación en el norte de la finca con una superficie aproximada de 500 m², con la previsión de producir el 50% de la energía renovable equivalente de las instalaciones, con una estimación de 130 placas de 460 W, con un consumo total de 120 kW.
- Instalación 17: se realizará una excavación para soterrar un sistema de depuración de oxidación total en el sureste de las instalaciones, junto a un camino existente, para 75 habitantes equivalentes con un caudal de 15 m³ /día, así como un depósito para el almacenamiento de aguas depuradas de 30 m² que se utilizarán para riego con sistema de goteo.
- Pavimentación: se especifica que se realizará una pavimentación en las zonas que ya lo están (piscina, acceso edificio principal y edificio secundario) con un total de superficie de 1.000 m².
- Aparcamiento: se construye un nuevo aparcamiento de 28 plazas ubicado en la parte oeste, con tres plazas electrificadas para coches de emisión cero y uno para personas de movilidad reducida. Se mencionan elementos de sombra como pérgolas de materiales naturales (cañiz).

De acuerdo con el documento ambiental, se han planteado las siguientes alternativas:

Alternativa 0 : no realizar ninguna intervención

El documento ambiental lo descarta y justifica la necesidad de las intervenciones por un correcto funcionamiento y conservación de la finca.

Alternativa 1: ubicación del aparcamiento en el borde de la instalación fotovoltaica. De esta manera se concentrarían los diferentes elementos en la misma zona, donde no existe vegetación natural ya que es terreno dedicado a cultivo extensivo.

Alternativa 2: alternativa objeto de estudio, ubicación del aparcamiento en la zona oeste. Se ha escogido esta alternativa puesto que no supone la ampliación o apertura de camino hasta el aparcamiento como la alternativa 1 y supone un menor impacto visual.

No se presentan alternativas de menor número de plazas o menos edificios con cambio de uso turístico.

Elementos ambientales significativos del entorno del proyecto

1. El entorno es suelo rústico clasificado como Área de Interés Agrario una zona agroforestal, con grandes extensiones de cultivo en activo, intercaladas con pequeños bosquerarrones y vegetación vara pared seca entre vallas donde predomina el acebuche (*Olea europaea* var. *syvestris*) y/o el pino (*Pinus halepensis*). Existe presencia de un Área de Alto Nivel de Protección de Encinares establecidos en el Decreto 130/2001, de 23 de noviembre que limita con la piscina de las instalaciones. Todas las zonas de intervención se encuentran en la ZEPA



ES0000443 de la Red Natura 2000 «Sur de Ciutadella», zona de nidificación y campeo de *Milvus milvus*, entre otras, especie del listado del anexo II de la Directiva 92/43/ ECC. Parte de la parcela 10 está en la zona de la ZEPa y LIC ES0000240 Costa Sur de Ciutadella, pero no está afectadas por las actuaciones objeto de estudio.

Asimismo, en las parcelas de actuación se encuentran tres hábitats de interés comunitario: hábitat 5330 Matorrales *termomediterráneos y predesérticos*, hábitat 92A0 Bosques de galería de *Salix alba* y *Populus alba*, y hábitat 9340-1 Encinares *Quercus ilex* y *Quercus rotundi*, aunque no directamente en las viviendas de intervención.

De acuerdo con el *Bioatlas del IDEIB* (cuadrículas 1x1 6750), es el área de distribución de 3 especies amenazadas (Aguilucho lagunero *Circus aeruginosus*, Milán real *Milvus milvus*, Alimoche común *Neophan percropterus*, y Abejaruco europeo *Merops apiaster*) y 14 especies catalogadas (Águila *Otus scops*, tortuga mediterránea *Testudo hermanni*, ranita meridional *Hyla meridionalis*, sapo balear *Bufo balearicus*, serpiente blanca *Zamenis scalaris*, pino de cecilia *Pinus halepensis*, lirio de mar *Pnacratium maritimum*, hinojo marino *Cristanthum maritimum*, *Verbena supina*).

2. El modelo de combustible del entorno de la vivienda es mayoritariamente 1 en las zonas cultivables; en los pequeños arroyos el modelo de combustible es el 2, 4 o 7 (modelos puntuales). Existe Zona de Alto Riesgo de incendio forestal (ZAR) en las áreas de masa forestal continua, siendo el riesgo de incendio forestal extremadamente alto en estas áreas, y entre moderado y alto en las zonas agroforestales.

3. El ámbito de actuación se sitúa en la unidad paisajística 13 de Menorca «Planes agrícolas del sur de Ciutadella», parte de la finca está integrada en la zona tampón o de amortiguación de la de Reserva de Biosfera.

4. La zona de estudio se encuentra sobre la masa subterránea 1901M3 denominado Ciutadella, acuífero poco profundo, la masa de agua se encuentra en mal estado cualitativo y cuantitativo con riesgo de contaminación por cloruros o nitratos.

En las parcelas encontramos un total de 7 pozos de abastecimiento subterráneo. Encontramos dos pozos de abastecimiento ganadero y doméstico con etiquetas ARE_2398_Vigent-ARE_2398 y ARE_2392_Vigent-ARE_2392, un pozo de regadío con etiqueta ARE_2395_Vigent-ARE_2395 y dos pozos vigentes ARE_2391, ARE_2394_Vigent-ARE_2394, ARE_2396_Vigent -ARE_2396 y ARE_2397_Vigent-ARE_2397.

No existe afección de ninguna masa de agua superficial.

5. Dentro de las edificaciones de la explotación agraria está el lugar de Torre-saura (polígono 10, parcela 10), con referencia catastral 001100100EE72B0001RT, que es una torre situada incluida en el catálogo de protección del patrimonio histórico arquitectónico del PGOU de Ciutadella aprobado el 10 de enero de 1991, con el código SSV-A01; en el catálogo de elementos y espacios protegidos de la revisión del PGOU de Ciutadella (aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de Ciutadella de 20 de diciembre de 2018), con el código CIU/E-SSV-A001; y que tiene la consideración de bien de interés cultural (BIC), con el número de Registro de Bienes de Interés Cultural del Ministerio de Cultura RI-51-0008545-00000 y el número de Registro de Bienes de Interés Cultural del Gobierno de las Islas Baleares 7015-2-2-51-002439-0.

Tramitación (Resultados de la exposición pública)

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

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

- Consejo de Menorca (CIME):
- Departamento de Cultura, Educación, Juventud y Deportes – Servicio de Patrimonio Histórico.
- Departamento de Ordenación Turística.
- Dirección Insular de Economía – Servicio de Agricultura.
- Departamento de Movilidad
- Gobierno de las Islas Baleares (GOIB):

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

- Servicio de Planificación en el Medio Natural.
- 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.

- D.G. de Energía y Cambio Climático de la Consejería de Transición Energética, Sectores Productivos y Memoria Democrática.:

- Servicio de Cambio Climático y Atmósfera

- D.G. de Salud pública y Participación de la Consejería de Salud y Consumo

- Ayuntamiento de Ciutadella
- Asociaciones sin ánimo de lucro: GOB Menorca.

El día de hoy los informes que constan en el expediente son los siguientes:

- Consejería de Transición Energética, Sectores Productivos y Memoria Democrática

- El Servicio de Cambio Climático y Atmósfera de la Dirección General de Energía y Cambio Climático, informó (R/S 058/23-CA), el 30 de marzo de 2022:

“3.3. Consideraciones sobre mitigación de emisiones de gases de efecto invernadero

Se estima el consumo anual en 108.000 kWh, mientras que la producción anual de energía solar FV es de 89.700 kWh. Deberían revisarse los cálculos, ya que se mezclan los conceptos de potencia y energía consumida.

El anexo II debe incluir el cálculo de la huella de carbono de la vida útil del proyecto: fase de construcción y fase de funcionamiento del hotel rural. Se recuerda que los edificios deben ser edificios de consumo casi nulo.

El complejo turístico dispondrá de 3 plazas de aparcamiento electrificadas y bicicletas como vehículo alternativo.

Se podría valorar la posibilidad de incorporar otras fuentes de energía renovable y un sistema de almacenamiento de energía para hacer un uso más eficiente de la misma.

3.4. Consideraciones sobre adaptación al cambio climático

El proyecto incluye medidas de adaptación al cambio climático:

- Los caminos y aparcamiento se realizarán con firmes permeables a partir de gravas compactadas.
- El aparcamiento contará con sombra natural arbórea que se reforzará en caso de necesidad con elementos de sombra adicionales, como pérgolas con elementos naturales de caña.
- Se diseña un sistema de captación de agua de la lluvia y reaprovechamiento de aguas grises para riego.

Se recomienda tener en cuenta los futuros aumentos de temperatura derivados del cambio climático en el momento de diseñar la instalación de climatización.

3.5. Consideraciones sobre contaminación atmosférica

En la fase de obras 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_i_demolicio-30632/

4. Conclusión

Falta por incluir el cálculo de la huella de carbono en el Anexo II del Estudio de Impacto Ambiental (revisar apartado 3.3 sobre las consideraciones sobre mitigación de los gases de efecto invernadero).»

- Consejería de Medio Ambiente y Territorio

- El Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo de la Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad informó (SGF IA009-23) el 05 de junio de 2023:

«Conclusiones

Dadas las características y la naturaleza del asunto de referencia, se informa lo siguiente:

En relación con la prevención contra incendios forestales

- Sin ningún inconveniente o consideración específica con relación al riesgo de incendio forestal, aunque en cualquier caso, durante la realización de las obras habrá que cumplir el Decreto 125/2007, de 5 de octubre, por el que se dictan normas sobre el uso del fuego y se regula el ejercicio de determinar es actividades susceptibles de incrementar el riesgo de incendio forestal, especialmente en lo que se refiere a las medidas de prevención durante la época de peligro de incendio forestal y las acciones coyunturales de prevención (art .8 2.c).
- Es necesario tener en cuenta todas las medidas preventivas contra incendios forestales incluidas en el proyecto y documento ambiental.
- También recordar que el cumplimiento de las medidas incluidas en este informe no excluye de la responsabilidad de los propietarios/promotores en el cumplimiento de la legislación específica adecuada según el tipo de instalación o construcción y en el uso responsable de los medios que puedan ser causantes de un incendio forestal o de los daños que pueda causar un incendio forestal.

En relación a la gestión forestal

- Parte de la finca de Torre saura se encuentra en zona de encinar protegido según la delimitación a escala 1:5.000 de las áreas de encinar protegido establecidas en el Decreto 130/2001, de 23 de noviembre. Este decreto se basa en lo estipulado en la Ley 1/1991, de 30 de enero, sobre espacios naturales y régimen urbanístico de especial protección de las Illes Balears, donde declara como Área de Especial Interés (AEI) "Los espacios forestales poblados de forma dominante o significativa por encina (*Quercus ilex*)". Se basa a la vez en los artículos 11.1 y 11.2 de esta Ley, donde se dispone que las AEI serán objeto del más alto nivel de protección, y donde no se reconoce ni autoriza el cambio de uso para las AEI.
- En todo caso, se tendrán que respetar las especies protegidas y catalogadas dentro de los Catálogos de Baleares de Especies Amenazadas y de Especial Protección, las Áreas Biológicas Críticas y el Consejo Asesor de Fauna y Flora de las Islas Baleares, así como mantener el número mayor de encinas y sabinas, al ser especies de alto valor ecológico en Menorca.
- El órgano administrativo competente quien determinará la idoneidad, el impacto y la forma de llevar a cabo las tareas sobre la vegetación existente y las autorizará, lo que no exime de planificar las actuaciones en el proyecto. En caso de ser necesario realizar reforestaciones para restaurar zonas afectadas, las plantas utilizadas en la reforestación tendrán que ser siempre autóctonas, provenientes de material forestal de reproducción de Menorca, y empleando las mismas especies que las existentes en la zona. El límite admisible de marras (plántulas muertas) será entre un 5 y un 10% pasado un año desde la plantación, por lo que habrá que volver a plantar. Se deberá plantar en las épocas recomendables para ello, proporcionando el sombreado y la humedad necesaria a las especies que lo requieran.
- Sólo se podrán recuperar como cultivo las parcelas de cultivo agrícola en presencia de vegetación forestal de menos de treinta años nacida espontáneamente, para la limpieza y mantenimiento de las buenas condiciones del cultivo, tal y como establece la Ley 3/2019, Agraria de las Illes Balears.»

- El Servicio de Estudios y Planificación de la Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad informó (XN-126/2023), el 13 de mayo de 2023:

«Propuesta de Resolución

Propongo al director general de Espacios Naturales y Biodiversidad que dicte una resolución en los siguientes términos:

1. Certificar que el proyecto de hotel rural que se ubica en la finca Torre Saura Vell, polígono 1 O, parcelas 9, 10 y 11 del TM de Ciutadella, y se localiza en el ámbito del espacio Red Natura 2000 ZEPa - ES0000443 Sur de Ciutadella, no tiene relación directa con la gestión del sitio ni afectará de manera significativa a la Red Natura 2000 siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Las medidas protectoras, correctoras o compensatorias incluidas en el estudio de impacto ambiental que presenta el promotor.
- b) Las medidas protectoras, correctoras o compensatorias incluidas en el anexo de incidencia paisajística. Éstas son igualmente vinculantes en cuanto a la no afectación significativa en el espacio Red Natura 2000.
- c) El plan de vigilancia ambiental detallado en el estudio de impacto ambiental. En este sentido, se considera que el plan se habrá realizado sólo si se han cumplimentado las fichas de inspección recogidas en el estudio de impacto ambiental.
- d) A estas fichas deberá añadirse un informe que detalle cuál es la depuradora elegida para las aguas residuales, el marcado CE de la misma así como para el depósito de agua, el certificado final de obra de la empresa instaladora y el contrato de mantenimiento con la empresa mantenedora.
- e) Al finalizar las obras se tendrá que pasar un informe del cumplimiento del plan de vigilancia ambiental en el Servicio de Planificación al Medio Natural de esta dirección general.





f) Se recuerda que:

a. Los espacios de la Red Natura 2000 son zonas de silencio, de acuerdo con la Ley 1/2007, de 16 de marzo, contra la contaminación acústica de las Islas Baleares. Por este motivo, habrá que tomar medidas para evitar la contaminación acústica del espacio protegido. Los usos que se realicen en la zona tendrán que ser compatibles con la conservación de la fauna y por ello tendrán que llevarse a cabo de forma que no puedan generar molestias o afectar a la cría de las especies presentes.

b. De acuerdo con el Reglamento de protección del medio nocturno de Menorca publicado en el BOIB nº. 100 de 27/07/2021, la totalidad del ámbito del LIC queda definida como "Zona E1" a efectos de la Ley 3/2005, de 20 de abril, de protección del medio nocturno de las Illes Balears y en ella sólo se admitirá un brillo mínimo. Por este motivo, se tendrán que tomar medidas para evitar la contaminación lumínica del exterior.»

- El Servicio de Aguas subterráneas de la Dirección General de Recursos Hídricos informó el 03 de julio de 2023:

«El titular del aprovechamiento ARE_2392, es Rock Salid, SL que no coincide con el promotor de la actividad que es Torre Saura SRM, no consta en nuestros archivos ninguna solicitud de cambio de titularidad.

1. Por otra parte, el uso que tiene autorizado el aprovechamiento ARE_2392 es el de consumo doméstico y ganadero. El uso que se propone al proyecto es el uso turístico/ganadero y, por tanto, se requiere un cambio de uso. De acuerdo con las disposiciones transitorias tercera y tercera bis del Real decreto legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, cualquier cambio de uso requiere la oportuna concesión de aguas públicas con el informe de compatibilidad con el Plan Hidrológico.

Dado que el Plan Hidrológico califica la masa que explota el aprovechamiento ARE_2392 en mal estado cuantitativo con unas extracciones un 46% superior al límite de asignaciones, el volumen anual que puede concederse es de $6.000,00 \text{ m}^3 \times (1-0.46) = 3.240,00 \text{ m}^3/\text{año}$.

Por todo lo anterior se concluye que el proyecto referido no dispone de dotación de agua abastecimiento por la actividad propuesta.»

Lo que le comunico para su conocimiento y tenga los efectos que correspondan.

- El 06 de octubre de 2023 el Servicio de Aguas Subterráneas de la Dirección General de Recursos hídricos, emitió un segundo informe sobre:

“También se debe indicar que en las parcelas donde se quiere desarrollar este proyecto (parcelas 9, 10 y 11) del polígono 10 del término de Ciutadella de Menorca) existen otros sondeos que también están inscritos a nombre de J.M.O.P.L en relación de sondeos con indicación de localización, uso y volumen autorizado que, según los archivos, se localizan dentro de las parcelas donde se quiere desarrollar esta actividad es la siguiente (...)

Por todo ello se le comunica que en caso de querer iniciar la tramitación del cambio de titularidad del aprovechamiento ARE2392 y/o del resto de los pozos incluidos dentro de las parcelas enumeradas anteriormente, será necesario que soliciten a la DGRH un cambio de titular siguiendo el procedimiento establecido que podrá consultar en la siguiente página web: (...)

Se le comunica también que, según el Plan Hidrológico de las Islas Baleares, el equipamiento mínimo que deben tener los aprovechamientos son: tubo piezométrico, contador volumétrico y grifo para toma de muestras (Artículo 125 del PHIB2023). Para esta razón se le advierte que para poder emitir la resolución de cambio de titularidad deberá demostrarse que el aprovechamiento dispone de al menos un contador volumétrico.

Por otra parte la inclusión en el registro de aguas privadas del aprovechamiento ARE2392 y resto de aprovechamientos de estas parcelas, se fundamentó en la disposición transitoria tercera de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas (LA) (derogada por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas), y en el Real Decreto 849/1986 por el que se aprueba el reglamento del dominio público hidráulico. El punto 3 de la disposición transitoria tercera de la LA establece que cualquier modificación de las condiciones de explotación requiere de la oportuna concesión de aguas que ampare la totalidad de las necesidades. Asimismo, el punto 1 de la disposición transitoria tercera especifica que cualquier cambio de uso del aprovechamiento debe considerarse como una modificación de las condiciones.

En consecuencia, es que el proyecto de hotel rural en la finca de Son Saura Vell supone la inclusión de un nuevo uso (hotel rural), este cambio de uso sólo podrá ser resuelto si el aprovechamiento queda amparado dentro de una concesión o autorización de aguas subterráneas y según lo que establece la Ley 29/1985 de Aguas.»

Alegaciones durante el proceso de información pública

- La Asociación de vecinos Ciutadella Vella, presentó las siguientes consideraciones el 02 de junio de 2022:



«Se plantea una ampliación sobre una edificación ilegal El proyecto presentado pretende la reforma y ampliación de la vivienda destinada al campesino que se encarga de la explotación agraria, con la legalización de una dependencia destinada a recepción, en la agroturismo existente. Según el artículo 96 de la Ley 3/2019, de 31 de enero, agraria de las Illes Balears las actividades agroturísticas sólo podrán realizarse en edificaciones legalmente existentes que se podrán reformar pero no ampliar para albergar la nueva actividad. Por tanto, parece clara la incompatibilidad con la legislación vigente. A los efectos que corresponda, cabe recordar que los terrenos en cuestión se encuentran dentro del Área Natural de Especial Interés.

No se clarifica quién es el gestor agrario ni la catalogación de la finca. El promotor del proyecto que solicita la declaración de interés general es "Desarrollos inmobiliarios y rentas SL". En la documentación expuesta no se explicita quién es el gestor agrario de la finca ni si la finca tiene categoría de preferente. Cabe recordar que el artículo 3.1 del Decreto 39/2015 establece que las actividades agroturísticas sólo pueden llevarlas a cabo titulares de una explotación agraria preferente. El nombre del promotor no induce a pensar que se trate de gestor agrario. También la Ley 8/2012 de Turismo, ciñe la actividad de agroturismo a explotaciones agrarias preferentes.

La documentación expuesta al público está fechada entre junio y agosto de 2021.»

Análisis técnico del expediente

1. Reserva de la Biosfera

Menorca fue declarada Reserva de Biosfera (en adelante RB) en 1993 por la UNESCO, modificada al 19 de junio de 2019 para su ampliación de 71.191 a 514.480 ha. Parte de la explotación está integrada en la zona tampón o de amortiguación de la reserva. Las reservas de biosfera son zonas de ecosistemas terrestres, costeros o marinos, o una combinación de éstos, que han sido reconocidas internacionalmente como tales en el marco del Programa sobre el Hombre y la Biosfera (en adelante MAB) de la UNESCO, y en donde a ellas la actividad humana se desarrolla de forma compatible con la conservación de los recursos naturales y del patrimonio cultural. La inclusión como Reserva de Biosfera, de participación voluntaria, no supone la creación de una normativa propia, ya que permanece bajo la jurisdicción soberana del Estado en el que está ubicada y su legislación, pero supone la inclusión de planes de acción (líneas de acción y proyectos) aprobados por la MAB. La primera de las 5 líneas de acción Reserva de Biosfera de Menorca es la conservación del patrimonio natural (geodiversidad y biodiversidad) garantizando la integridad y diversidad de las comunidades bióticas, así como la diversidad genética de las especies que las integran.

El artículo 7 de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Illes Balears, sobre régimen urbanístico de los terrenos incluidos en un área de protección establece que el régimen urbanístico de los terrenos incluidos en una ANEI clasifica el suelo como No Urbanizable de Especial Protección y, entre otras regulaciones, no podrán ser dedicados a utilidades que impliquen transformación de su destino o naturaleza en los términos previstos en la presente Ley, ni en aquéllas que lesionen sus valores ecológicos o paisajísticos. Quedarán sin efecto los planes, normas, proyectos de urbanización y parcelación disconformes con la citada clasificación.

2. Dimensión del hotel rural y cumplimiento del Plan Territorial de Menorca

El punto 1 del artículo 44 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, de Turismo de las Islas Baleares, establece que los hoteles rurales son establecimientos de servicio de alojamiento turísticos 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 (4,9 ha), que debe quedar ligado a la actividad. De acuerdo con la información del expediente, la explotación está inscrita en el Registro Insular Agrario, y consta de 1.134.000 m² (113,4 ha).

La disposición adicional del Decreto 39/2015, de 22 de mayo, por el que se fijan los principios generales de las actividades agroturísticas en explotaciones agrarias preferentes de las Illes Balears establece que: «A efectos de la aplicación de lo previsto en los apartados 1, 2 y 2 bis del artículo 44 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Islas Baleares, la superficie construida antes del 1 de enero de 1940 y el 1 de enero de 1960 de los establecimientos de hotel rural y agroturismo respectivamente (excluidos los agroturismos regulados por la Ley 12/2014, de 16 de diciembre, agraria de las Islas Baleares) no podrá ser inferior al 50% de la superficie total construida, entendidos como tales los establecimientos previstos en el apartado 1 del artículo 44 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears, las construcciones y los anexos previstos en el apartado 2 de la citada Ley que se puedan»

De acuerdo con la información catastral, las construcciones asociadas al polígono 10, parcela 10, 001100100EE72B0001RT DS Son Saura tienen fecha de construcción de 1924, pero los datos catastrales asociados a las edificaciones agrarias de la parcela 9 con referencia catastral 0000 y las dos edificaciones correspondientes a los molinos de la parte sur de las parcelas 9 y 10 del polígono 10, con referencia catastral 07015A010000090001PE tienen fecha de construcción de 1989.

El Consell Insular informó, el 14 de abril de 2023, que, de acuerdo con las fotografías aéreas consultadas en la infraestructura de datos espaciales de Menorca (IDE), todos los edificios, fueron construidos antes de 1956, y también bien indicaba que «Se deberá comprobar por parte de la administración urbanística municipal que las fechas de construcción y superficie construida de todos los edificios incluidos dentro del proyecto presentado son correctas de acuerdo con la información obrante en los archivos municipales.»

Asimismo, indicó que, para informar consideraba como datos correctos los indicados en el proyecto, donde se indicaba que todos los edificios eran anteriores a 1940, excepto los nueve depósitos soterrados, e informó desfavorablemente las nuevas construcciones, ya que *«Esta superficie construida no cumple ninguno de los requisitos establecidos por el artículo 44 LTIB, dado que no es anterior al año 1940, no ha sido construida legalmente antes de la entrada en vigor de la LTIB, ni se trata de una ampliación de una edificación existente.»*

Así, es necesario modificar el proyecto, y realizar una redimensión para cumplir con las indicaciones del Consejo Insular de Menorca, ya sea sólo para incluir los depósitos de agua potable en construcciones existentes, o eliminar otras edificaciones de la actividad turística si, de acuerdo con el registro municipal, no son anteriores a 1940. Estas modificaciones pueden tener consecuencias a la hora de realizar la evaluación de efectos ambientales como son las necesidades energéticas o de suministro de agua potable.

Por otra parte, el punto 5 del artículo 35 de la NTT de Menorca establece que los establecimientos turísticos de alojamiento rural previstos en este artículo deben cumplir los siguientes requisitos mínimos:

«a) Siempre que se generen aguas residuales, las edificaciones deben cumplir lo dispuesto en el anexo IV del Plan Hidrológico y, en todo caso, incluir sistemas para la recogida, tratamiento y evacuación (fundición séptica estanca, sistema de oxidación total, etc.), de forma que se garantice que no se producirán vertidos que puedan afectar al subsuelo o las aguas subterráneas.»

El documento ambiental contempla la instalación de un sistema de tratamiento de aguas residuales de oxidación total con certificación CE y la utilización del agua depurada para riego de olivos de la finca. Es un sistema para 75 habitantes equivalentes por día (plazas y trabajadores) con un caudal de 15 m³/día, y junto a éste, se situará un depósito para el almacenamiento de las aguas depuradas con una capacidad de 30 m³ con bomba de impulsión para el goteo.

«b) Deben instalarse necesariamente sistemas de energías renovables que supongan al menos un 20% del suministro energético global a la edificación. Este porcentaje será del 100% para las nuevas dotaciones en AANP.»

Se prevé la instalación de un sistema de generación de energía por placas fotovoltaicas que cubrirán el 50% de las instalaciones.

«c) Se recogerán las aguas pluviales en aljibes para su posterior aprovechamiento.»

No se concreta en el proyecto cuáles de las construcciones dispondrán de recogida de aguas pluviales, sólo menciona el edificio principal, pero específicamente el resto de edificaciones.

d) Agua potable: se dispondrá de un depósito acumulador no inferior a 200 litros por plaza cuando el suministro no sea mediante red municipal de abastecimiento.»

El proyecto indica que se dispone de un tanque de 100 m³ de capacidad, se destinarán 40 m³ a protección contra incendios y 60 m³ para abastecimiento de las edificaciones, cumpliendo así con 140 m³ por persona por día, durante al menos 3 días.

«e) Servicio de depósito de estiércol de acuerdo con las normas específicas aprobadas por los ayuntamientos»

No se hace mención de este punto al documento ambiental.

El establecimiento no dispondrá de instalaciones térmicas que funcionen con fuelóleo o gasóleo de acuerdo con la Ley 3/2022, de 15 de junio, de medidas urgentes para la sostenibilidad y la circularidad del turismo de las Islas Baleares establece. Así también dispondrá de doble pulsador o pulsador con interrupción de la descarga en las cisternas de los inodoros, y medidas de ahorro en lavabos, bañeras y duchas (difusores y aireadores) de acuerdo con el punto 4 de la Disposición Transitoria Décima de la Ley 8/2012 de Turismo de las Islas Baleares.

El documento ambiental sí menciona las medidas de optimización del agua como las propuestas expuestas en la Guía práctica para el uso eficiente del agua en usos turísticos. Se considera la instalación de reductores de caudales en grifos y duchas, inodoros de doble descarga (31 / 6l), grifos termostáticos, dar a conocer la importancia de los recursos hídricos y energéticos con la sensibilización y concienciación a los clientes u huéspedes del sitio, así como el personal de servicio. No existe constancia de utilización de instalaciones que funcionan con fuelóleo o gasóleo.

3. Actividad de la explotación agraria.

Por otra parte, el artículo 35 de la Norma Transitoria Territorial de Menorca (BOIB núm. 132 de 28 de octubre de 2017) establece que *«El agroturismo y el hotel rural deben constituirse sobre una explotación agraria, ganadera o forestal en funcionamiento efectivo, según certificado expedido por la conselleria competente, para obtener la licencia de apertura»*. Por tanto, debe justificarse que los cambios de uso de edificaciones agrarias permiten el desarrollo efectivo de la actividad agraria en la explotación, de acuerdo con el artículo 110.4 de la Ley 3/2019, que establece que *“4. Las actuaciones de edificación, construcción o instalación relacionadas con la actividad agraria o complementaria serán las adecuadas para el desarrollo de la actividad.»*



Se hace un cambio de uso a turístico en los edificios 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9. El cambio de uso inicial de agrícola a turístico se da en los edificios de agrícola 3, 4, 6, 7 y 8. Solo los edificios 13 y 14, los molinos, mantienen su uso agrícola.

En la memoria agraria redactada por el promotor se afirma que:

- La pérdida de edificios agrarios no compromete la viabilidad de la explotación.
- La necesidad de espacio para herramientas, pequeña maquinaria y almacén, se cubre con los edificios de los molinos.
- La maquinaria necesaria para la siembra, tratamiento, fertilización y recogida del cereal o corte del forraje se alquilará.
- Los cerdos no necesitan alojamiento y se mantendrán en el exterior, en manejo extensivo.

Aún así, de acuerdo con el informe del Servicio de Agricultura del Departamento de Economía y Territorio del Consell de Menorca, existen diversas incongruencias entre el contenido del documento ambiental y la memoria agronómica y el RIA, así como la viabilidad de explotación agrícola:

«- La memoria agraria presentada no describe la situación actual de la explotación, ni define con precisión el proyecto de explotación a desarrollar.

- En el RIA consta que la explotación cuenta con tractor, abonadora, remolques y maquinaria para labrar. Sin embargo, en la memoria agronómica se dice que la explotación no cuenta con maquinaria de gran dimensión que se alquilará cuando sea necesario.

- En la memoria agronómica del 13/09/2022 se afirma que la explotación se dedica al engorde de porcino y que para la alimentación del ganado cultivan cereal y forrajes. El sobrante de la producción de los cultivos es para vender a otras explotaciones.

- Asimismo, en la visita realizada el 08/06/2023, el técnico del Servicio de Agricultura del Consell de Menorca comprueba que, contrariamente a lo que consta en el RIA y en la memoria agronómica, actualmente la explotación no cuenta con cabaña ganadera de porcino.

- La distribución de espacios, la anchura y altura de los accesos, y los volúmenes actuales de los edificios de los molinos no son adecuados para la función de almacén que se pretende. En la memoria se justifican como almacén para la producción de fruta. Los molinos deberían rehabilitarse y reformarse completamente si se quieren emplear con fines de almacenes. En la Memoria de idoneidad técnica, se dice que los molinos se rehabilitarán manteniendo su estado original para recuperar el sistema de riego, sin mencionar la función de almacén.

- No queda ninguna instalación o edificación con dedicación al manejo ganadero.

- Con el cambio de uso los équidos pierden su alojamiento y no se describe ninguna alternativa.»

La conclusión técnica del informe del Servicio de Agricultura es:

«Analizada la documentación, el proyecto técnico, la memoria agronómica y la información obtenida de la visita a la finca, consideramos que los cambios propuestos en el proyecto comprometen el desarrollo de la explotación, dado que:

- La finca queda sin edificios, instalaciones y maquinaria adecuados para la gestión de una explotación como la descrita en la memoria agronómica (con cereales, forrajes, frutales y ganado).

- No está claro que los molinos cobren las necesidades de edificios instalaciones de la explotación.»

CONCLUSIÓN

Por todo lo expuesto, dado lo que establece la Ley 3/2019, de 31 de enero, agraria de las Illes Balears y desde el punto de vista agrario, teniendo en cuenta el destino por el que se solicita el informe ya partir de la documentación presentada, para que este Servicio del CIME pueda emitir informe favorable a la declaración de interés general del Proyecto de hotel rural en la finca Torre Saura, polígono 10, parcelas 9, 10 y 11 del TM de Ciutadella:

- Se debe poder comprobar con una nueva memoria agronómica más detallada, que las instalaciones con las que contará Torre Saura SRM una vez se haya realizado el cambio de uso de los edificios agrícolas, serán las adecuadas para la gestión de explotación prevista, de los cultivos y del ganado. Debe definirse a qué se dedica la explotación, dado que actualmente ya no engorda porcino. Si se opta por el vacuno de carne en extensivo debe describirse el manejo y sus necesidades, de espacio y de instalaciones.

- Deben actualizarse los datos de la explotación Torre Saura SRM que constan en el Registro Insular Agrario, y especialmente la cartilla ganadera.



- Si se argumenta que los molinos serán los edificios que apoyan la actividad agraria (almacén para el cultivo de frutales y para herramientas pequeñas), debe describirse concretamente su función y debe incluirse en el proyecto su reforma, que debe ser acorde con su destino.

- Si se argumenta que todas las labores de maquinaria de gran dimensión (tractores, abonadora, sembradora, aperos, remolas, recolectora, etc.) para el cultivo de 85 ha de cereal y forraje, se pueden hacer con alquiler momentáneo como se afirma en la memoria agronómica, se debe justificar la rentabilidad económica de los cultivos, para demostrar el funcionamiento efectivo de la explotación.»

4. Recursos hídricos

Respecto a los recursos hídricos, en las parcelas de la finca encontramos un total de 7 pozos de abastecimiento subterráneo. Encontramos dos pozos de abastecimiento ganadero y doméstico con etiquetas ARE_2398_Vigent-ARE_2398 y ARE_2392_Vigent-ARE_2392, un pozo de regadío con etiqueta ARE_2395_Vigent-ARE_2395 y cuatro pozos vigentes ARE_2391, ARE_2394_Vigent-ARE_2394, ARE_2396_Vigent-ARE_2396 y ARE_2397_Vigent-ARE_2397.

El documento ambiental indicaba que el suministro de agua potable se realizaría exclusivamente desde el pozo con etiqueta ARE_2392, y que además se colocarían dos depósitos subterráneos para almacenamiento del agua de consumo, lluvia y riego. También se prevé un depósito subterráneo de 100 m³ de capacidad, de los que se dedicarán 40 m³ a contraincendios y 60 m³ al suministro a los edificios, cumpliendo así con 140 l/persona y día, duración al menos 3 días. También indicaba que aplicarán la «Guía práctica para el uso eficiente del agua en usos turísticos» así como en el Plan de Intervención Ámbitos Turísticos. También se especifica en el documento que la pavimentación de las zonas exteriores (aparcamiento y caminos exteriores) no se hará con asfalto, cemento, hormigón ni ninguna técnica similar que implique el sellado e impermeabilización del suelo.

Aún así, no se indica de qué edificios recogerán el agua de lluvia, que, de acuerdo con el artículo 51 del Real decreto 49/2023, de 24 de enero, por el que se aprueba el tercer ciclo del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de las Islas Baleares (en adelante PHIB) debe implementarse la recogida de agua pluvial en todos los edificios en suelo rústico, por tanto, en todas las edificaciones del hotel rural.

El documento ambiental indica que se prevé un sistema de tratamiento de aguas residuales de oxidación total con certificación CE y la utilización del agua depurada para riego de olivos de la finca. Es un sistema para 75 habitantes equivalentes por día (plazas y trabajadores) con un caudal de 15 m³/día, y junto a éste, se situará un depósito para el almacenamiento de las aguas depuradas con una capacidad de 30 m³ con bomba de impulsión para el goteo.

En fecha 13/03/2023 el Consejo Insular de Menorca solicitó el informe a la Dirección General de Recursos Hídricos que se emitió en fecha 11 de abril de 2023 y donde se indicaba lo siguiente:

«El proyecto plantea el suministro de agua potable a través del aprovechamiento: ARE_2392. Ni el proyecto, ni la memoria agronómica ni el estudio de impacto ambiental evalúan las necesidades de agua.

Con los datos aportados no se puede evaluar si el aprovechamiento existente puede abastecer a las necesidades del proyecto. Se debe aportar una memoria de las necesidades de agua por dotación turística, piscinas, regadío y otros.

Por otra parte, no consta en el expediente ARE_2392 ninguna solicitud de cambio de uso. Previo al aprovechamiento de agua por uso turístico, piscinas, riego de Jardines, etc, debe solicitarse el cambio de uso y el paso a aguas públicas. La masa de agua que explota el aprovechamiento ARE_2392 está en mal estado y, por tanto, el paso a aguas públicas sólo se puede realizar con una reducción equivalente del volumen anual autorizado».

En fecha 27 de junio de 2023 el Consejo Insular de Menorca remitió a la Dirección General de Recursos Hídricos nueva documentación que consiste en un informe del promotor denominado "Justificación de las necesidades hídricas del pozo existente ARE_2392 en la finca Torre Saura" donde se justificaba las necesidades hídricas en 6.017,45 m³/año.

El Servicio de Aguas Subterráneas en la Dirección General de Recursos Hídricos, a partir de la aportación adicional de información anterior del promotor, informó el 09 de julio de 2023:

«De acuerdo con la nueva documentación aportada se emite el siguiente informe:

El titular del aprovechamiento ARE_2392, es Rock Salid, SL que no coincide con el promotor de la actividad que es Torre Saura SRM, no consta en nuestros archivos ninguna solicitud de cambio de titularidad.

Por su parte, el uso que tiene autorizado el aprovechamiento ARE_2392 es el de consumo doméstico y ganadero. El uso que se propone al proyecto es el uso turístico/ganadero y, por tanto, se requiere un cambio de uso. De acuerdo con las disposiciones transitorias tercera y tercera bis del Real decreto legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, cualquier cambio

de uso requiere la oportuna concesión de aguas públicas con informe de compatibilidad con el Plan Hidrológico.

Dado que el Plan Hidrológico califica la masa que explota el aprovechamiento ARE_2392 en mal estado cuantitativo con unas extracciones un 46% superior al límite de asignaciones, el volumen anual que puede concederse es de $6.000,00 \text{ m}^3 \times (1-0.46) = 3.240,00 \text{ m}^3/\text{año}$.

Por todo lo anterior se concluye que el proyecto referido no dispone de dotación de agua abastecimiento por la actividad propuesta.»

En 06 de octubre de 2023 el Servicio de Aguas Subterráneas de la Dirección General de Recursos hídricos, emitió un segundo informe que especificaba:

- La rectificación de la identificación errónea en su anterior informe sobre el actual titular del sondeo incluido en el proyecto y documento ambiental.
- La existencia de dos pozos para uso ganadero y doméstico disponibles, además del ARE_2392, en las parcelas de la finca con dotación de extracción al anterior titular con las etiquetas ARE_2398 en la parcela 9 con un volumen anual autorizado de 6.000 m³, y ARE_2395 en la parcela 10 con un volumen anual autorizado de 145.000 m³/año.
- La modificación de las condiciones de explotación o de la Resolución original de concesión de la extracción (por ejemplo el cambio de uso de un pozo) supone la adaptación a la nueva normativa y realidad del uso del acuífero.
- La documentación necesaria para el cambio de titularidad y la necesidad de contar con un contador volumétrico.

En el requerimiento de enmienda de 16 de mayo de 2023 de la Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears, remitido al promotor y al órgano sustantivo el 29 de julio de 2023, se solicitó resolver la viabilidad de las necesidades de abastecimiento de agua.

En fecha 18 de octubre de 2023, el servicio de Estudios y Planificación de la Dirección General de Recursos Hídricos emitió un segundo informe en el siguiente sentido:

«Por todo lo anterior, para poder valorar la viabilidad de la actividad en cuanto a su afección a los recursos hídricos, es necesario complementar la documentación aportada con la siguiente información:

1. El proyecto debe incluir la estimación del consumo de agua total previsto por la actividad de hotel rural con la descripción clara de las instalaciones. Se debe diferenciar el consumo humano de tipo doméstico del riego de los jardines. En cualquier caso no se puede superar la dotación máxima de agua potable prevista en el artículo 33 de la normativa del PHIB 2022.
2. El proyecto debe justificar el dimensionado y tratamiento del sistema autónomo de depuración.
3. El proyecto debe prever la gestión de las aguas pluviales de los tejados de acuerdo con el artículo 51 del PHIB 2022. Ésta se ha dimensionado de acuerdo a la pluviometría de la zona y debe preverse la su utilización.
4. El proyecto debe prever el cumplimiento de los artículos 47, 48, 49 y 51 del PHIB 2022, que hacen referencia a la optimización del consumo de agua, la optimización de riego de parques, jardines y zonas verdes, el ahorro en el mantenimiento de piscinas y gestión de aguas pluviales.
5. Con el fin de valorar la viabilidad de la actividad por su situación a una masa con sobreexplotación, debe indicarse el consumo de agua total de la actividad agrícola y ganadera, con aportación de datos de los contadores instalados y/o en base a un estudio de la demanda agrícola y ganadera actual, así como la derivada de la actividad de hotel rural.
6. El estudio de impacto ambiental debe prever el impacto sobre la masa de agua subterránea derivado del consumo de agua y las medidas correctoras aplicadas.
7. El PVA debe prever el control periódico de las extracciones de agua subterránea; el mantenimiento y envío de información sobre el sistema autónomo de depuración conforme al artículo 70 del PHIB 2022, y el control de la implementación de las medidas indicadas en el punto 4 en fase construcción y/o del funcionamiento.»

El 29 de abril de 2024 tuvo entrada documentación relacionada con el requerimiento de enmienda por parte de la CMAIB de 16 de mayo de 2023 en el documento ambiental del promotor, que contenía tres puntos, el segundo en relación con la situación del suministro de agua de los pozos de la finca. En el escrito de enmienda se incluye la descripción de las gestiones para la modificación del cambio de titularidad y cambio de uso: han iniciado el trámite del cambio de titularidad de los pozos con etiquetas ARE_2392 y ARE_2398, para poder posteriormente realizar una solicitud de cambio de uso a turístico de estos dos pozos, pero todavía falta justificar la suficiencia de agua para la actividad turística y agrícola.

5. En las parcelas objeto de actuación existe presencia de un Área de Alto Nivel de Protección de Encinares establecida en el Decreto 130/2001, de 23 de noviembre, que limita con la piscina de las instalaciones.

Todas las zonas de intervención se encuentran dentro de la ZEPA ES0000443 de la Red Natura 2000 «Sur de Ciutadella», zona de nidificación y campeo de *Milvus milvus*, entre otras, especie del listado del anexo II de la Directiva 92/43/ ECC. Parte de la parcela 10 está en la zona de la ZEPA y LIC ES0000240 Costa Sur de Ciutadella, pero no está afectada por las actuaciones objeto de estudio.

Asimismo, en las parcelas de actuación se encuentran tres hábitats de interés comunitario: hábitat 5330 Matorrales termomediterráneos y



predesérticos, hábitat 92A0 Bosques de galería de *Salix alba* y *Populus alba*, y hábitat 9340-1 Encinares *Quercus ilex* y *Quercus rotundi*, aunque no directamente en las viviendas de intervención.

El 16 de mayo de 2023, la Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad «Certificó que el objeto del proyecto de hotel rural que se ubica en la finca Torre Saura Vell, polígono 10, parcelas 9, 10 y 11 del TM de Ciutadella, y se localiza en el ámbito del espacio Red Natura 2000 ZEPA - ES0000443 Sur de Ciutadella, no tiene relación directa con la gestión del sitio ni afectará de manera significativa a la Red Natura 2000 siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- «a) Las medidas protectoras, correctoras o compensatorias incluidas en el estudio de impacto ambiental que presenta el promotor.*
- b) Las medidas protectoras, correctoras o compensatorias incluidas en el anexo de incidencia paisajística. Éstas son igualmente vinculantes en cuanto a la que no afectación significativa al espacio Red Natura 2000.*
- c) El plan de vigilancia ambiental detallado en el estudio de impacto ambiental. En este sentido, se considera que el plan se habrá realizado sólo si se han cumplimentado las fichas de inspección recogidas en el estudio de impacto ambiental.*
- d) A estas fichas deberá añadirse un informe que detalle cuál es la depuradora elegida para las aguas residuales, el marcado CE de la misma así como para el depósito de agua, el certificado final de obra del empresa instaladora y el contrato de mantenimiento con la empresa mantenedora.*
- e) Al finalizar las obras se tendrá que pasar un informe del cumplimiento del plan de vigilancia ambiental en el Servicio de Planificación al Medio Natural de esta dirección general.»*

6. En relación con el consumo y suficiencia energética y la valoración de emisiones de gases de efecto invernadero, el proyecto incluirá medidas para la reducción del consumo (sistemas de temporización, luminarias LED, etc), un sistema de producción de energía por placas fotovoltaicas para el autoconsumo que corresponden al 50% de las necesidades de consumo anual (130 placas de 460 Wp, con un total de 59.800 Wp con una estimación de producción anual de 86.000 kWh y las necesidades anuales son 108.000 kWh), y 3 puntos de recarga eléctrica en las 20 plazas de aparcamiento.

El servicio de Cambio Climático y Atmósfera informó (58/23-CA) el 30 de marzo de 2023 en el siguiente sentido:

“3.3. Consideraciones sobre mitigación de emisiones de gases de efecto invernadero

Se estima el consumo anual en 108.000 kWh, mientras que la producción anual de energía solar FV es de 89.700 kWh. Deberían revisarse los cálculos, ya que se mezclan los conceptos de potencia y energía consumida

El anexo II debe incluir el cálculo de la huella de carbono de la vida útil del proyecto: fase de construcción y fase de funcionamiento del hotel rural.

Se recuerda que los edificios deben ser edificios de consumo casi nulo.

(...)

4. Conclusión

Falta por incluir el cálculo de la huella de carbono en el Anexo II del Estudio de Impacto Ambiental (revisar apartado 3.3 sobre las consideraciones sobre mitigación de los gases de efecto invernadero).»

El 29 de abril de 2024 tuvo entrada documentación relacionada con el requerimiento de enmienda por parte de la CMAIB de 16 de mayo de 2023 en el documento ambiental del promotor, que contenía tres puntos, el tercero en relación con la necesidad de hacer el cálculo de la huella de carbono. En la documentación de enmienda se incluye el cálculo de la huella de carbono entre las modificaciones en el anexo II de Estudio sobre el impacto directo e inducido del consumo energético, punta de demanda y emisiones de gases de efecto invernadero y vulnerabilidad en el cambio climático.

7. El modelo de combustible del entorno de la vivienda es mayoritariamente 1 en las zonas cultivables; en los pequeños arroyos el modelo de combustible es el 2, 4 o 7 (modelos puntuales). Existe Zona de Alto Riesgo de incendio forestal (ZAR) en las áreas de masa forestal continua, siendo el riesgo de incendio forestal extremadamente alto en estas áreas, y entre moderado y alto en las zonas agroforestales.

El Servicio de Gestión Forestal y Protección del Sol Planificación en el Medio Natural informó (SGF IA009-23) el 05 de junio de 2023. En su informe, las conclusiones se dividen en dos partes, una sobre la prevención contra incendios forestales, y otra sobre gestión forestal.

Sobre la prevención, recuerda al promotor el cumplimiento del Decreto 125/2007, de 5 de octubre, por el que se dictan normas sobre el uso del fuego y se regula el ejercicio de determinadas actividades susceptibles de incrementar el riesgo de incendio forestal, y que el

cumplimiento de las medidas incluidas en el informe no excluye de la responsabilidad de los propietarios/promotores en el cumplimiento de la legislación específica adecuada según el tipo de instalación o construcción y en el uso responsable de los medios que puedan ser causantes de un incendio forestal o de los daños que pueda causar un incendio forestal.

En relación con la gestión forestal, de acuerdo con los artículos 11.1 y 11.2 de esta Ley 1/1991, de 30 de enero, sobre espacios naturales y régimen urbanístico de especial protección de las Islas Baleares, y el Decreto 130/2001, de 23 de noviembre, recuerda que se declara como Área de Especial Interés (AEI) "Los espacios forestales poblados de forma dominante o significativa por encina (*Quercus ilex*)" y establece que serán objeto del más alto nivel de protección, y no se reconoce ni autoriza el cambio de uso para las AEI. Asimismo, especifica:

«En todo caso se tendrán que respetar las especies protegidas y catalogadas dentro de los Catálogos Balear de Especies Amenazadas y de Especial Protección, las Áreas Biológicas Críticas y el Consejo Asesor de Fauna y Flora de las Islas Baleares, así como mantener el número mayor de encinas y sabinas, al ser especies de alto valor ecológico en Menorca.

El órgano administrativo competente quien determinará la idoneidad, impacto y la forma de llevar a cabo las tareas sobre la vegetación existente y las autorizará, lo que no exime de planificar las actuaciones en el proyecto. En caso de ser necesario realizar reforestaciones para restaurar zonas afectadas, las plantas utilizadas en la reforestación tendrán que ser siempre autóctonas, provenientes de material forestal de reproducción de Menorca, y empleando las mismas especies que las existentes en la zona. El límite admisible de marras (plántulas muertas) será entre un 5 y un 10% pasado un año desde la plantación, por lo que habrá que volver a plantar. Se deberá plantar en las épocas recomendadas para ello, proporcionando el sombreado y la humedad necesaria a las especies que lo requieran.

Sólo se podrán recuperar como cultivo las parcelas de cultivo agrícola en presencia de vegetación forestal de menos de treinta años nacida espontáneamente, para la limpieza y mantenimiento de las buenas condiciones del cultivo, tal y como establece la Ley 3/2019, Agraria de las Islas Baleares.»

9. Dentro de las edificaciones de la explotación agraria está el lugar de Torre-saura (polígono 10, parcela 10), con referencia catastral 001100100EE72B0001RT, que es una torre situada incluida en el catálogo de protección del patrimonio histórico arquitectónico del PGOU de Ciutadella aprobado el 10 de enero de 1991, con el código SSV-A01; en el catálogo de elementos y espacios protegidos de la revisión del PGOU de Ciutadella (aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de Ciutadella de 20 de diciembre de 2018), con el código CIU/E-SSV-A001; y que tiene la consideración de Bien de Interés Cultural (BIC), con el número de Registro de Bienes de Interés Cultural del Ministerio de Cultura RI-51-0008545-00000 y el número de Registro de Bienes de Interés Cultural del Gobierno de las Islas Baleares 7015-2-2-51-002439-0.

Forma parte del grupo de torres más antiguas que se conservan en Menorca, datadas entre los siglos XIV y XVII. Se trata de un tipo de torre que suele ubicarse en fincas rurales cercanas a la costa y que fueron erigidas por sus propietarios para que en ellas se pudiera resguardar de las incursiones piratas la población rural de los alrededores. Cuando estas construcciones pierden su función defensiva, se integran en las instalaciones agropecuarias de la finca donde se encuentran emplazadas.

Dentro de las actuaciones se incluye el «Proyecto de intervención de conservación-restauración de la torre de defensa del puesto de Torre-saura (Ciutadella de Menorca, Islas Baleares)». De acuerdo con el informe emitido por el arqueólogo Antoni Camps Extremera el 22 de septiembre de 2022, ya que por lo general el estado de conservación de la torre de defensa es bueno, y no presenta lesiones estructurales que puedan afectar a la integridad de la construcción, el proyecto sólo incluye tratamientos específicos de carácter preventivo en ciertos elementos para evitar patologías mayores en el futuro. El proyecto de ejecución especifica las patologías sobre las que debe intervenir y el tipo de actuación que se hará en cada caso.

10. En el documento ambiental se mencionan los siguientes impactos en la fase de construcción: afecciones sobre el suelo para la construcción del aparcamiento y la zona de placas fotovoltaicas así como la realización de zanjas para dotación de servicios (cambios en la morfología original del terreno, pérdida de suelos, mezcla de capas edáficas, cambios en la estructura en la estructura del suelo y afección de su calidad, destrucción de hábitats faunísticos del suelo, e impermeabilización del suelo, compactación) por el movimiento de suelos, excavaciones y preparación del terreno para las instalaciones y tendidos de dotación de servicios de agua potable, electricidad y saneamiento y para la pavimentación, infraestructuras temporales para el desarrollo de las obras, generación de residuos de obra de la reforma para la reforma y reconversión de las edificaciones, tráfico de maquinaria y vehículos pesados, posibles derrames accidentales en los terrenos, emisiones de ruidos y gases de efecto invernadero, riesgo de incendios, como impacto positivo, creación de economía y de empleo como efecto positivo. En la fase de ejecución se identifica como impactos el aumento de las necesidades hídricas y energéticas, la generación de residuos y aguas residuales, el aumento del tráfico de vehículos y ruido, y como impactos positivos la creación de economía y empleo y la diversificación turística.

El documento ambiental contempla medidas para evitar o reducir los impactos identificados: excavaciones a caminos existentes por el tendido de servicios, contempla la reutilización de las tierras de las excavaciones para recubrimiento de las cuñas, realización de la pavimentación exterior (caminos y aparcamiento) con soluciones permeables, realización de las obras en horarios adecuados y fuera de la temporada de incendios, tratamiento de los residuos de acuerdo con la normativa de residuos derivados de demolición y construcción,



previsión de actuaciones si se dan derrames accidentales, etc., en la fase de ejecución de las obras. Para su fase de funcionamiento, instalan sistemas de optimización de uso de recursos hídricos, sistemas de eficiencia energética (por ejemplo tecnología LED, sensores de presencia e interruptores temporales, maquinaria de alta eficiencia energética, etc.), medidas para el cumplimiento de la ley y el sistema de producción de energía autosuficiente del 50%, etc. No se hace la valoración en la fase de desmantelamiento, puesto que el documento ambiental indica que las edificaciones podrían volver a su uso agrario.

Las medidas están incluidas por su seguimiento en el Plan de Vigilancia Ambiental.

Conclusiones

Por todo lo anterior, se formula la declaración de impacto ambiental favorable a la realización del **Proyecto de hotel rural en la finca Torre Saura, polígono 10, parcelas 9, 10 y 11 (TM Ciutadella)**, al concluirse que previsiblemente no se producirán impactos ambientales adversos significativos, siempre que se cumplan las medidas preventivas, correctoras y/o compensatorias incluidas en la documentación ambiental redactada por el ingeniero agrónomo Antoni Roca Martínez en septiembre de 2022, y el cumplimiento de los siguientes condicionantes:

1. Antes de obtener autorización del proyecto, deberá acreditarse el cumplimiento de:

- Informe preceptivo favorable del Servicio de Agricultura del Departamento de Economía y Territorio de la viabilidad de la explotación agraria.
- Cumplir con las condiciones urbanísticas respecto a las fechas de construcción y superficie para incluir las edificaciones en el proyecto de hotel rural, y la redimensión de sus parámetros y de los parámetros ambientales si es necesario.
- Eliminación de nuevas construcciones o depósitos soterrados del proyecto.
- Obtener informe favorable del Servicio de Aguas Subterráneas de la Dirección General de Recursos Hídricos respecto al cambio de titularidad y uso de los pozos asociados a la actividad, que deben suministrar el volumen de agua suficiente para la actividad turística y agraria, y el cumplimiento de los condicionantes impuestos en su informe.
- Obtener informe favorable del Servicio de Coordinación y Planificación de la Dirección General de Recursos Hídricos, y el cumplimiento de los condicionantes impuestos en su informe.

2. Durante la ejecución del proyecto, y el funcionamiento del hotel rural, se deberá:

- Cumplir las condiciones de la Norma Transitoria Territorio en Menorca sobre los establecimientos turísticos de alojamiento rural.
- La pavimentación exterior deberán realizarse, en la medida de lo posible, con sistemas permeables.
- A la finalización de la ejecución, y periódicamente durante el funcionamiento, deben remitirse los informes de seguimiento del plan de vigilancia ambiental.
- El promotor velará por que no haya afección efectiva a los bienes catalogados.

Se recuerda:

- Los espacios de la Red Natura 2000 son zonas de silencio, de acuerdo con la Ley 1/2007, de 16 de marzo, contra la contaminación acústica de las Illes Balears. Por este motivo, habrá que tomar medidas para evitar la contaminación acústica del espacio protegido. Los usos que se realicen en la zona tendrán que ser compatibles con la conservación de la fauna y por ello tendrán que llevarse a cabo de forma que no puedan generar molestias o afectar a la cría de las especies presentes.
- De acuerdo con el Reglamento de protección del medio nocturno de Menorca publicado en el BOIB nº. 100 de 27/07/2021, la totalidad del ámbito del LIC queda definida como "Zona E1" a efectos de la Ley 3/2005, de 20 de abril, de protección del medio nocturno de las Illes Balears y en ella sólo se admitirá un brillo mínimo. Por este motivo, se tendrán que tomar medidas para evitar la contaminación lumínica del exterior.»
- Se debe cumplir el Decreto 125/2007, de 5 de octubre, por el que se dictan normas sobre el uso del fuego y se regula ejercicio de determinadas actividades susceptibles de incrementar el riesgo de incendio forestal, especialmente con respecto a las medidas de prevención durante la época de peligro de incendio forestal y las acciones coyunturales de prevención (art. 8 2.c).
- Los propietarios/promotores son los responsables del cumplimiento de la legislación específica adecuada según el tipo de instalación o construcción y en el uso responsable de los medios que puedan ser causantes de un incendio forestal o de los daños que un incendio forestal pueda causar.
- Parte de la finca de Torre saura se encuentra en zona de encinar protegido según la delimitación a escala 1:5.000 de las áreas de encinar protegido establecidas en el Decreto 130/2001, de 23 de noviembre. Este decreto se basa en lo estipulado en la Ley 1/1991, de 30 de enero, sobre espacios naturales y régimen urbanístico de especial protección de las Illes Balears, donde declara como Área de Especial Interés (AEI) "Los espacios forestales poblados de forma dominante o significativa por encina (*Quercus ilex*)". Se basa a la vez en los artículos 11.1 y 11.2





de esta Ley, donde se dispone que las AEI serán objeto del más alto nivel de protección, y en estas zonas deberá tenerse en cuenta que no se reconoce ni autoriza el cambio de uso para las AEI.

6. Deberán respetarse las especies protegidas y catalogadas dentro de los Catálogos de las Islas Baleares de Especies Amenazadas y de Especial Protección, las Áreas Biológicas Críticas y el Consejo Asesor de Fauna y Flora de las Illes Balears, así como mantener el mayor número de encinas y sabinas, al ser especies de alto valor ecológico en Menorca.

7. En caso de ser necesario realizar reforestaciones para restaurar zonas afectadas, las plantas empleadas en la reforestación tendrán que ser siempre autóctonas, provenientes de material forestal de reproducción de Menorca, y empleando las mismas especies que las existentes en la zona. El límite admisible de marras (plántulas muertas) será entre un 5 y un 10% pasado un año desde la plantación, por lo que habrá que volver a plantar. Se deberá plantar en las épocas recomendadas para ello, proporcionando el sombreado y la humedad necesaria a las especies que lo requieran.

8. Sólo se podrán recuperar como cultivo las parcelas de cultivo agrícola en presencia de vegetación forestal de menos de treinta años nacida espontáneamente, para la limpieza y mantenimiento de las buenas condiciones del cultivo, tal y como establece la Ley 3/2019, Agraria de las Islas Baleares.

Segundo. Se publicará la presente declaración de impacto ambiental en el Boletín Oficial de las Islas Baleares, de acuerdo con lo que dispone el artículo 41.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Tercero. La declaración de impacto ambiental perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el BOIB, no se hubiera procedido a la autorización del proyecto en el plazo máximo de seis años desde la publicación, de acuerdo con lo que dispone el artículo 21 bis del Texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Islas Baleares.

Cuarto. La declaración de impacto ambiental no será objeto de ningún recurso, sin perjuicio de lo que, en su caso, proceda en vía administrativa o judicial ante el acto de autorización del proyecto, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 41.4 de la Ley 21/2013.

Quinto. Esta resolución se emite sin perjuicio de las competencias urbanísticas, de gestión o territoriales de las administraciones competentes y de las autorizaciones o informes necesarios para su aprobación.

Sexto. Según la disposición transitoria primera del Decreto ley 3/2024, de 24 de mayo, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Islas Baleares, los efectos de la supresión de la comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares se producirán a partir del día 29 de mayo de 2024 y los procedimientos de evaluación que se hayan iniciado antes de la fecha mencionada deben resolverse por la dirección general competente, sin que sea necesario el dictamen de los comités técnicos.

(Firmado electrónicamente: 26 de septiembre de 2024)

La directora general de Armonización Urbanística y Evaluación Ambiental

Maria Paz Andrade Barberá