

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT I TERRITORI

126446

Resolució del president de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears per la qual es formula l'informe d'impacte ambiental sobre el projecte d'agroturisme a Biniatram, polígon 6, parcel·la 41, TM Ciutadella (81a/2019)

Vist l'informe tècnic amb proposta de resolució de dia 23 de març de 2021, i d'acord amb l'article 10.1.a) del Decret 4/2018, de 23 de febrer, pel qual s'aproven l'organització, les funcions i el règim jurídic de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears (CMAIB) (BOIB núm. 26 de 27 de febrer de 2018),

RESOLC FORMULAR:

L'informe d'impacte ambiental sobre el projecte d'agroturisme al lloc de Santa Ponsa, polígon 8, parcel·la 20 (TM Ferreries), en els termes següents:

1. Determinació de subjecció a avaluació ambiental i tramitació

Segons s'estableix a la lletra a) del punt 2 de l'article 7 de la Llei 21/2013 són objecte d'una avaluació de l'impacte ambiental simplificada els projectes compresos a l'annex II. Entre el projectes inclosos a l'annex II, l'activitat projectada es pot incloure a lletra l) del grup 9 (altres projectes):

Urbanitzacions de vacances i instal·lacions hoteleres fora de sòl urbanitzat i construccions associades.

Segons la lletra ñ) del punt 9 de l'annex VI, s'entén per instal·lació hotelera «els allotjaments turístics habilitats per al públic».

Per tant, el projecte s'ha de tramitar com una Avaluació d'Impacte Ambiental Simplificada i seguir el procediment establert a la secció 2ª del Capítol II d'avaluació d'impacte ambiental de projectes del Títol II d'avaluació ambiental de la Llei 21/2013. S'han de complir també les prescripcions de l'article 17 de la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears que li siguin d'aplicació.

2. Descripció i ubicació del projecte

1. El projecte «Proyecto Básico y ejecución de ampliación agroturismo en finca rústica Biniatram» realitzat per l'arquitecte Joaquín Mayans Palloer, amb visat del COAIB 12/00425/17 i de data 21/04/2017 té com a objecte l'ampliació de l'agroturisme existent. Aquesta ampliació consisteix en la construcció d'una nova edificació de dues plantes annexa al costat oest de l'edifici principal i amb una superfície total construïda de 374,56 m². La nova edificació disposarà de quatre habitacions dobles per planta per la qual cosa augmentarà el nombre de les places de l'activitat en 16 places més.

2. El projecte s'ubica a l'explotació agropecuària Biniatram del terme municipal de Ciutadella. Aquesta explotació, amb una superfície total de 114,9838 ha, està constituïda per les parcel·les 13 i 41 del polígon 6. L'obra projectada es durà a terme a la parcel·la 41 del polígon 6. S'accedeix a la finca a través del Camí de Cala Morell, el qual enllaça amb el Camí d'Algaiarens.

3. Actualment, a la finca Biniatram ja es duu a terme l'activitat d'agroturisme. Segons el document ambiental «existen dos edificaciones separadas que disponen de 8 habitaciones dobles y 6 apartamentos. También disponen de una salón comedor con recepción y un amplio aparcamiento. Además existe piscina, pequeño campo de fútbol y zona ajardinada».

Una vegada ampliat l'agroturisme, hi haurà un total de 22 habitacions.

4. D'acord amb la documentació presentada i pel que fa al subministrament d'aigua, l'agroturisme s'abastirà dels pous existents a la finca.

5. Es preveu que el tractament de l'aigua residual produïda a la nova edificació es faci a les dues fosses sèptiques existents a l'actual agroturisme. Es preveu també la recollida de l'aigua pluvial.

6. D'acord amb la memòria agronòmica, la principal activitat de la finca és la producció de farratges.

3. Avaluació dels efectes previsibles

Segons el document ambiental, durant les obres es produiran els impactes següents: emissió de pols, emissions de gasos i renous, pèrdua de sòl, risc de contaminació de l'aqüífer i del sòl, i efectes sobre la fauna (risc de caigudes a rases i fosses, possible alteració d'algun hàbitat).

Pel que fa a la fase d'explotació es produiran els impactes següents: lleuger increment de l'emissió de renous, efectes sobre la fauna i efectes sobre el paisatge.

Per una altra banda, es preveu que l'agroturisme s'abasteixi dels pous de la finca amb codi ARE_1756_Vigent-DI-21713 i ARE_1758_Vigent-A_S_261, els quals tenen ús de reguiu.

Per tant, l'aigua del pou de la finca no es podria utilitzar per a l'activitat d'agroturisme i la piscina mentre no estigui autoritzat el canvi d'ús d'un dels pous per consum de la instal·lació hotelera. Serà necessari, doncs, plantejar una alternativa per al subministrament d'aigua per a totes aquestes activitats, les quals tenen un alt consum d'aigua. En aquest sentit, segons la memòria del Pla d'Intervenció en Àmbits Turístics de Mallorca (PIAT), el qual pot servir de referència tot i que no sigui d'aplicació a l'àmbit territorial del projecte, un turista consumeix quasi el doble d'aigua que l'habitant urbà o quatre vegades la que es consumeix per persona en zones rurals. S'ha de tenir en compte que, tot i que aquests alts consums d'aigua no es donaran durant tot l'any donat el caràcter estacional del turisme, l'aigua és un recurs limitat i, com a tal, cal racionalitzar el seu ús i, principalment, a zones a on les masses d'aigua presenten un mal estat quantitatiu. No obstant això, al document ambiental no s'ha proposat mesures per a disminuir el consum d'aigua. Per una altra banda, es considera també essencial aprofitar un recurs com l'aigua pluvial per tal de disminuir la pressió sobre l'aqüífer. En aquest aspecte, al document ambiental simplement es diu que es recollirà l'aigua pluvial però no es donen detalls sobre la xarxa de pluvials ni s'especifica com es reutilitzarà l'aigua.

Al document ambiental no s'han avaluat els efectes del projecte sobre el canvi climàtic. En general, el càlcul de la petjada de carboni d'un establiment hotelier mostra que les principals activitats emissores de gasos d'efecte hivernacle són les següents: el desplaçament de vehicles, el consum de combustibles fòssils, les fuites dels equips de climatització i/o refrigeració i el consum elèctric. S'ha de tenir en compte que, segons el PIAT, el consum d'energia estimat dels turistes és molt superior als dels residents (entre 3,1 i 4,9 vegades major). Per tant, s'haurien d'establir mesures per a reduir la petjada de carboni derivada d'aquest alt consum energètic.

Altres impactes derivats de l'activitat, els quals no s'han avaluat adequadament, seran la major producció de residus i aigües residuals, l'increment del trànsit de persones i vehicles i l'augment de renous. Aquests impactes es produiran a un espai natural protegit inclòs dins Xarxa Natura 2000 i que requereix una especial protecció contra la contaminació acústica.

4. Consultes a les administracions públiques afectades i persones interessades

D'acord amb l'article 46 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, s'han realitzat consultes a les següents administracions previsiblement afectades per la realització del projecte:

D'acord amb l'article 46 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, s'han realitzat consultes a les següents administracions previsiblement afectades per la realització del projecte:

- Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl de la Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat.
- Servei de Planificació al Medi Natural de la Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat.
- Servei d'Estudis i Planificació de la Direcció General de Recursos Hídrics.
- Servei d'Aigües Subterrànies de la Direcció General de Recursos Hídrics.
- Consell Insular de Menorca, Departament de Mobilitat.
- Ajuntament de Ciutadella.
- Conselleria d'Innovació, Recerca i Turisme, Direcció General de Turisme.
- Conselleria de Salut, Direcció General de Salut Pública i Participació.
- Consell de Menorca, Direcció Insular de Cultura i Patrimoni.
- Conselleria d'Agricultura, Pesca i Alimentació, Direcció d'Agricultura, Pesca i Alimentació.
- Consell Insular de Menorca, Direcció Insular d'Ordenació Turística.

A dia d'avui dins l'expedient consten els informes del Servei de Planificació al Medi Natural, de la Direcció Insular de Mobilitat del Consell Insular de Menorca, del Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl, del Servei de Patrimoni Històric del Consell Insular de Menorca, del Servei de Salut Ambiental de la Conselleria de Salut, del Servei de Reforma i desenvolupament agrari, del Servei d'Aigües Subterrànies i del Servei d'Estudis i Planificació.

En data 12 de juny de 2019 té entrada l'informe tècnic en relació a la consulta i petició d'informe sobre el projecte del Servei de Planificació de la Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat, amb número d'entrada en el registre del Servei d'Assessorament Ambiental 732. Es va informar favorablement el projecte amb els condicionants següents:

- S'hauran d'aplicar totes les mesures correctores i protectores detallades a l'EIA, i s'hauran de respectar els compromisos adquirits.
- Durant la fase de funcionament de l'agroturisme s'haurà de minimitzar la producció de renous, evitant en particular l'amplificació de sons amb altaveus o aparells similars, de manera que l'entorn rural de l'agroturisme es mantengui com a zona de silenci.
- Es faci una inspecció prèvia a l'inici de les obres de tot el terreny afectat, amb la finalitat de detectar individus de Testudo hermanni, i es revisin, diàriament, les rases i síquies obertes. En cas de trobar algun individu haurà de ser rescatat i traslladat a zona segura.
- Es mantengui l'activitat agrícola de la finca.

Es comunica, als efectes escaients, que entre els anys 2015 i 2018 s'han construït a la finca tres soleres de formigó que ocupen 74,1 m2 de superfície sobre les quals s'hi han instal·lat panells solars sense que aquesta actuació hagi obtingut el certificat d'exclusió d'afectació als espais de la Xarxa Natura 2000 de la DGENB. En qualsevol cas i amb independència dels possibles procediments sancionadors, oberts o que es puguin obrir, es demana al departament d'ordenació del territori del Consell Insular de Menorca, que insti als promotors o si escau, a l'Ajuntament de Ciutadella, a regularitzar aquesta situació.

En data 14 de juny de 2019 té entrada l'informe tècnic en relació a la consulta i petició d'informe sobre el projecte del Departament de Mobilitat del Consell de Menorca, amb número d'entrada en el registre del Servei d'Assessorament Ambiental 738. Es va informar que l'activitat projectada no afectava a cap carretera competència del Departament de Mobilitat del CIM.

En data 23 de juliol de 2019 té entrada l'informe tècnic en relació a la consulta i petició d'informe sobre el projecte del Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl, amb número d'entrada en el registre del Servei d'Assessorament Ambiental 918. Es va informar favorablement el projecte amb tota una sèrie de condicionants sobre la prevenció d'incendis i la gestió forestal.

En data 2 d'agost de 2019 té entrada l'informe tècnic en relació a la consulta i petició d'informe sobre el projecte del Servei de Patrimoni Històric del Consell Insular de Menorca, amb número d'entrada en el registre del Servei d'Assessorament Ambiental 989. Es va informar el següent:

[...]

2. L'estudi d'impacte ambiental conté un apartat sobre el patrimoni històric i cultural dins la descripció ambiental de la zona d'actuació (pàg. 40). En aquest apartat es destaca l'existència d'un poblat talaiòtic, recollit en el PT1 amb el codi BIA01, allunyat de les cases que no es veu afectat per l'obra.

En la identificació dels possibles efectes en la fase de construcció s'afirma que no existeix cap resta arqueològica o construcció etnològica afectada per l'ampliació (pàg. 44).

[...]

3. L'ampliació no afecta directament l'edifici catalogat ja que es construeix separat d'aquest amb un arc decoratiu de connexió que reproduïx els arcs de la porxada i s'annexa al cap de cantó on hi ha la capella. Només la construcció d'aquest arc pot afectar part de l'edifici catalogat si no s'adopten les mesures adequades d'execució.

[...]

5. No s'ha considerat la construcció amb marès sinó amb bloc de formigó i acabat amb pintura plàstica. Al respecte cal dir que si bé, la construcció amb marès no es pot considerar obligatòria, s'ha de procurar la integració del nou edifici en l'entorn tal com requereix la normativa. Així, l'acabat amb una pintura a la calç s'ha de considerar molt més adequat perquè la seva textura és més semblant a l'emprada tradicionalment.

6. El projecte no especifica el color de les persianes que hauran de ser de color verd fosc com les de la casa catalogada i així harmonitzar amb l'entorn.

7. Respecte de la configuració de les finestres de la façana posterior s'ha de dir que no tenen la proporció adequada ja que són de predomini horitzontal. S'hauran de modificar amb una proporció vertical característica de l'arquitectura de l'illa.

8. Tampoc es corresponen amb l'arquitectura rural els dos arcs decoratius de la façana posterior formant un buit amb una reculada de la paret. Per tal d'adequar-se més a l'arquitectura rural de l'illa la paret ha de tenir un sol pla, sense endinsada i sense arc. Així es suprimeix la porta lateral de sortida en les habitacions de la planta baixa, sortida que es pot estalviar ja que és a la façana principal o, si és necessària, es pot convertir una de les finestres en porta.

En data 28 d'agost de 2019 té entrada l'informe tècnic en relació a la consulta i petició d'informe sobre el projecte de la Direcció General de Salut Pública de la Conselleria de Salut i Consum, amb número d'entrada en el registre del Servei d'Assessorament Ambiental 1090. Es va concloure el següent:

1. Tant les edificacions i piscina existents com les noves edificacions hauran de complir amb la normativa vigent relacionada amb les aigües de consum humà, piscines i control i prevenció de la legionel·losi:

[...]

2. Els pous de la finca Biniatram que es destinin a l'ús per aigua de consum humà hauran de disposar de l'autorització de la Direcció General de Salut Pública i compliran amb els paràmetres d'aigües de consum humà establerts a la normativa vigent.



3. Les mesures de protecció del medi hídric es consideren adequades.

En data 4 de desembre de 2019 té entrada l'informe tècnic en relació a la consulta i petició d'informe sobre el projecte del Servei d'Aigües Subterrànies, amb número d'entrada en el registre del Servei d'Assessorament Ambiental 1633. Es va informar el següent:

[...]

- Tal com s'assenyala al punt 2 d'aquest informe l'ús permès de l'aigua subterrània és exclusivament reguiu i ramader. No consta que estigui autoritzat un canvi d'ús de les aigües per agroturisme.

- L'ús d'agroturisme implica que és necessari obtenir l'informe sanitari favorable (és preceptiu i vinculant).

[...]

Conclusió

Per tot l'exposat anteriorment, des del punt de vista de les competències del Servei d'Aigües Subterrànies, no s'observa impediment per a la continuació de la tramitació ambiental del document d'estudi ambiental de l'ampliació de l'agroturisme situat a la finca «Biniatram», parcel·la 41 del polígon 6, del terme municipal de Ciutadella (Menorca) sense perjudici de la necessària tramitació, si és compatible amb el Pla hidrològic actualment vigent, d'una concessió d'aigües subterrànies que contempli el règim d'aprofitament reial (paràmetres d'explotació, usos...) dels pous en qüestió. Aquesta tramitació està vinculada a l'obtenció del preceptiu informe favorable sanitari per a l'ús sol·licitat.

En data 10 de desembre de 2019 té entrada l'informe tècnic en relació a la consulta i petició d'informe sobre el projecte del Servei d'Estudis i Planificació, amb número d'entrada en el registre del Servei d'Assessorament Ambiental 1663. Es va informar el següent:

Per poder informar sobre el projecte d'ampliació de l'agroturisme existent a la finca de Biniatram a Ciutadella, s'haurà de presentar la següent documentació complementària:

1) Com les 2 fosses sèptiques existent previsiblement són d'oxidació total amb reutilització de l'efluent final per a reg de zona verda i si es vol com a complement de reg de l'explotació agrària (i no un dipòsit de buidatge periòdic), segons el disposat a l'art. 80.8 del PHIB 2019, s'haurà de presentar una sol·licitud d'autorització de reg per a la reutilització de les aigües depurades. Aquesta sol·licitud es regirà per l'establert a l'art. 8 i annex II del RD 1620/2007.

2) S'haurà de detallar el sistema de depuració de les aigües residuals a l'agroturisme existent, havent de complir amb les condicions de depuració disposades als punts 6, 8, 9 i quadre 27 de l'article 80 del PHIB 2019 i el seu annex 3. També, degut a la seva situació dintre d'una ZVCN, haurà de tenir un tractament addicional de desnitrificació.

3) El document on es justifiqui el canvi d'ús dels pous existents, ja que segons les dades de la DGRH, a la parcel·la de referència hi consten 2 pous legalitzats amb ús de reguiu (ARE_1756 i ARE_1758), els quals (com a mínim, el més proper a l'agroturisme) també tindran un ús domèstic i segons l'art. 119 del PHIB 2019, tot aprofitament d'aigües subterrànies o modificació d'un existent necessita autorització o concessió administrativa.

4) En referència a les aigües pluvials de l'aparcament existent, segons l'art. 60.8 i per similitud amb l'art. 60.4 del PHIB 2019, s'haurà de detallar com es fa la seva recollida i evacuació, tenint en compte que:

- Com són pluvials potencialment hidrocarburades s'ha de preveure un tractament previ a l'abocament o a la reincorporació al medi, que serà com a mínim, de decantació i separació d'hidrocarburs.

5) En relació a la gestió de les aigües pluvials, segons l'art. 60 del PHIB 2019, s'haurà de justificar que les aigües de pluja de la nova edificació es recullen, emmagatzemen i utilitzen a l'agroturisme. També es recomana recollir, emmagatzemar i reutilitzar les aigües de pluja de l'edificació principal, ja que tindrà una superfície construïda total de 729,12 m².

Atès el possible incompliment del requisit del Pla Territorial de Menorca segons el qual l'ús d'agroturisme és un ús condicionat (sobre edificacions existents), en data 11 de novembre de 2019 té sortida l'ofici del president de la CMAIB de data 4 de novembre de 2020 segons el qual es requereix informe a l'òrgan substantiu per la possible inviabilitat jurídica del projecte d'acord amb el punt 5 de l'article 18 de la Llei 12/2016 (RS CMAT-GOIB 14868).

Com a resposta al requeriment d'informe per la possible inviabilitat jurídica del projecte, en data 10 de març de 2021 té entrada l'informe del Consell Insular de Menorca, amb número d'entrada en el registre del Servei d'Assessorament Ambiental 324. A l'informe del Consell Insular de Menorca s'inclouen els informes de l'arquitecte tècnic del Departament d'Economia i Territori del Consell Insular de Menorca de data 28 de maig de 2020 i amb caràcter desfavorable i l'informe jurídic de l'assessora jurídica de data 11 de gener de 2021. Cal indicar que entre les administracions que han emès informe dins el procediment de declaració d'interès general, l'ajuntament de Ciutadella i el Servei d'Agricultura del Consell Insular de Menorca han informat desfavorablement el projecte. Finalment, el Consell Insular de Menorca informa desfavorablement la declaració d'interès general atès que:

1.- L'actuació pretesa contradiu el règim jurídic propi de les edificacions i construccions fora ordenació, regulat a l'art. 129.2 c) de la LUIB (art. 16.2 LSR i art. 110.5 LAIB) [...].

2. D'acord amb l'article 26.2 de la LSR, la declaració d'interès general es pot atorgar a totes aquelles activitats que respectin les limitacions establertes en els instruments de planejament i, en aquest cas, l'actuació projectada no compleix el principal condicionant



per a declarar-se d'interès general, com és la seva implantació en edificacions ja existents, essent l'actuació pretesa contrària a allò que disposa la Matriu d'Usos del PGOU, així com a la Matriu d'Usos del Pla Territorial Insular de Menorca per a les àrees d'interès paisatgístic (AIP). En cas que no es pugués conceptuar com a una obra nova sinó com a una ampliació, igualment l'actuació és contrària a l'art. 568.3 del PGOU, que prohibeix augmentar el volum edificat existent, així com a l'art. 96.1 de la LAIB, que prohibeix l'ampliació d'aquestes edificacions existents per a acollir l'ús turístic.

Segon.- A l'edificació afectada pel canvi d'ús que s'hi pretén legalitzar (sala polivalent-local social) li és d'aplicació, igual que en el cas anterior, el règim jurídic propi de les edificacions i construccions fora d'ordenació, regulat a l'art. 129.2 c) de la LUIB (art. 16.2 LSR i art. 110.5 LAIB), règim que provoca la inviabilitat jurídica del canvi d'ús sol·licitat (art. 18.5 LAAIB).

Tercer.- Des del punt de vista formal, no es troba inconvenient per acumular ambdós expedients -projecte d'ampliació i projecte de legalització de canvi d'ús -si prèviament, per part de la promotora, s'adequa la sol·licitud pel que fa a la titularitat de l'activitat complementària [art. 68.2 LPAC] i sempre que l'informe tècnic (que s'haurà d'incorporar a l'expedient) conclouï que la modificació del projecte no és substancial, no té efectes adversos significatius sobre el medi ambient i no està subjecta a avaluació d'impacte ambiental [art. 14.1 c) LAAIB]. En cas contrari, la sol·licitud d'acumulació d'ambdós procediments podrà denegar-se i tramitar-se de manera separada l'expedient de legalització del canvi d'ús.

Quart.- En resposta a l'ofici de la CMAIB de 15/11/2019, (RE CIM 029633) amb relació a l'art. 18.5 de la LAAIB, sobre la inviabilitat jurídica del projecte, correspon trametre els informes tècnics i jurídic del Servei d'Ordenació Territorial a la CMAIB i suspendre el termini per resoldre deu dies, d'acord amb l'art. 21.1 d) de la LPAC, a fi que l'òrgan ambiental emeti l'informe ambiental corresponent. Transcorregut el termini esmentat, l'òrgan substantiu podrà continuar i finalitzar el procediment.

[...]

5. Anàlisi dels criteris de l'annex III de la Llei 21/2013

S'han analitzat els criteris de l'annex III de la Llei 21/2013, d'avaluacions ambientals, i es preveu que el projecte pugui tenir efectes significatius sobre el medi ambient, en concret:

1. Característiques del projecte: el projecte té com a objecte l'ampliació de l'agroturisme existent a la finca Biniatram. D'acord amb el Servei d'Agricultura del Consell Insular de Menorca, aquesta finca constitueix una explotació agrària preferent. L'ampliació consisteix en la construcció d'una nova edificació a una zona on, segons el Pla Territorial de Menorca, l'ús d'agroturisme és un ús condicionat (sobre edificacions existents). Amb l'ampliació de l'agroturisme, el nombre de les places de l'activitat augmentarà en 16 places. Així, el nombre total de places de l'agroturisme serà de 41 i es superarà el límit de 24 places establert a l'article 3.5 del Decret 39/2015, de 22 de maig, pel qual es fixen els principis generals de les activitats agroturístiques en explotacions agràries preferents de les Illes Balears.

2. Ubicació del projecte: l'activitat projectada s'ubica a la parcel·la 41 del polígon 6 del TM de Ciutadella. Segons el Pla Territorial de Menorca, el projecte es troba en sòl rústic protegit, amb la categoria d'àrea d'interès paisatgístic. La finca de Biniatram es troba localitzada a l'àmbit de la ZEPA ES0000230 Ampliació de la Vall. L'àrea d'actuació no es correspon amb cap hàbitat d'interès comunitari. El projecte es troba a una zona de risc d'erosió (nivell mig) i limita amb una Zona d'Alt Risc d'Incendi (ZAR). Les actuacions projectades no es troben a cap zona amb risc d'esslavissament ni d'inundació. D'acord amb l'informe del Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl, l'entorn de la zona és agroforestal, amb gran extensions de cultiu en actiu, intercalades amb boscarrons d'ullastre (*Olea europaea* var. *syvestris*), o d'ullastre amb pi blanc (*Pinus halepensis*), i amb antigues parcel·les de cultiu actualment abandonades. Les obres es duran a terme a una zona de la finca annexa a les edificacions existents i sense vegetació.

Segons la quadrícula 1x1 amb codi 6276 del Bioatles del visor IDEIB a l'àrea afectada pel projecte o al seu entorn es podrien trobar les espècies catalogades següents:

Tàxon (Espècie)	Nom comú (Espècie)	Catalogat	Amenaçat
<i>Hyla meridionalis</i>	Granot arbori	Sí	No
<i>Testudo hermanni</i>	Tortuga mediterrània	Sí	No

En relació amb l'avifauna i d'acord amb el document ambiental, a l'àmbit del projecte s'hi poden trobar espècies de gran interès com són l'àguila calçada (*Hieraetus pennatus*) i el milà reial (*Milvus milvus*) per la qual cosa és de gran importància la conservació de la diversitat d'hàbitats fomentada per les pràctiques agrícoles tradicionals. Altres aus característiques d'aquesta zona són el tudó (*Columba palumbus*), la tórtora (*Streptopelia turtur*), el reietó cellabanc (*Regulus ignicapillus*), el ferrerico (*Parus major*), la mèrlera (*Turdus merula*), el rossinyol (*Luscinia megarhynchos*), el mussol (*Otus scops*), etc.

Segons l'informe del Servei de Planificació al Medi Natural, no hi ha constància de cap niu de gran rapinyaire a menys de 500 metres de la zona d'obres.

Pel que fa a la protecció de les aigües subterrànies, el projecte es troba a la Massa d'Aigua Subterrània (MAS) 1901M3 «Ciutadella», la qual es troba en mal estat quantitatiu. La vulnerabilitat a la contaminació de l'aquífer és moderada i es troba fora del perímetre de restriccions dels

pous d'abastiment urbà. A la finca es troben els pous ARE_1756_Vigent-DI-_21713 i ARE_1758_Vigent-A_S_261, els quals tenen ús de reguiu.

Pel que fa al patrimoni, les cases del lloc de Biniatram consten en el Catàleg de protecció del patrimoni històric arquitectònic del PGOU de Ciutadella amb el codi BIA-A1. Per una altra banda, d'acord amb el document ambiental, a la finca s'hi troba el poblat talaiòtic de Biniatram/Ses talaies, recollit en el PTI amb el codi BIA01. Aquest poblat es troba allunyat de les cases i no es veurà afectat per les obres.

3. Característiques del potencial impacte: l'augment de places de l'agroturisme suposa un increment important del consum de recursos limitats a Menorca com són l'aigua i energia. Altres impactes derivats de l'activitat seran la major producció de residus i aigües residuals, l'increment del trànsit de persones i vehicles i l'augment de renous. Aquests impactes es produiran a un espai natural protegit inclòs dins Xarxa Natura 2000 i que requereix una especial protecció contra la contaminació acústica. Les mesures proposades per tal de minimitzar els impactes del projecte es consideren insuficients. Per una altra banda i per tal d'evitar la degradació i antropització de l'espai natural protegit, és essencial garantir que les actuacions projectades no superin la capacitat de càrrega del medi.

Conclusions de l'informe d'impacte ambiental

Primer: subjectar a avaluació d'impacte ambiental ordinària el Projecte d'agroturisme a Biniatram, polígon 6, parcel·la 41 (TM Ciutadella), atès que es preveu que pugui tenir efectes significatius sobre el medi ambient, d'acord amb els criteris de l'annex III de la Llei 21/2013 i la seva modificació.

L'estudi d'impacte ambiental (EIA) haurà d'incloure com a mínim el que estableix l'article 35 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, en els termes desenvolupats a l'annex VI, ambdós modificats per la Llei estatal 9/2018.

A més, d'acord amb l'art. 21.2 del Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears, l'EIA ha d'incloure un annex d'incidència paisatgística que identifiqui el paisatge afectat pel projecte, els efectes del seu desenvolupament i, si escau, les mesures protectores, correctores o compensatòries, així com un annex consistent en un estudi sobre l'impacte directe i induït sobre el consum energètic, la punta de demanda i les emissions de gasos amb efecte d'hivernacle, i també la vulnerabilitat davant del canvi climàtic. A l'EIA s'hauran d'incloure també els aspectes mencionats al present informe i els indicats als informes rebuts de les administracions afectades. Tota la documentació haurà d'anar signada per la persona redactora i col·laboradors. A l'EIA s'hauran de tenir en compte també les consideracions següents:

1. Abans de l'inici de l'activitat, s'haurà d'obtenir l'autorització del Servei d'Aigües Subterrànies per a l'ús i el volum d'aigua dels pous existents a la finca Biniatram per a l'activitat proposada. En cas que el canvi d'ús no sigui possible a causa del mal estat quantitatiu de la massa, s'ha de plantejar una alternativa per al subministrament d'aigua per a les noves activitats que no siguin de reguiu i s'han de valorar també els seus possibles impactes.
2. S'han d'especificar les característiques del sistema de depuració, el qual haurà d'estar adequadament dimensionat. El sistema autònom de depuració i l'efluent generat s'hauran d'adaptar a l'establert a l'article 80 del Pla Hidrològic de les Illes Balears vigent (Reial Decret 51/2019). A més, el sistema de depuració haurà de disposar d'un pretractament per a l'eliminació d'olis i greixos així com d'un tractament addicional de desnitrificació.
3. Pel que fa a l'aigua pluvial:
 - a) S'haurà de justificar que les aigües de pluja de la nova edificació es recullen, emmagatzemen i utilitzen a l'agroturisme.
 - b) S'ha d'estudiar la recollida, l'emmagatzematge i la reutilització de les aigües de pluja de l'edificació principal.
 - c) Pel que a les aigües pluvials de l'aparcament existent, s'haurà de detallar com es farà la seva recollida i evacuació i s'haurà de preveure un tractament previ a l'abocament o a la reincorporació al medi, que serà, com a mínim, de decantació i separació d'hidrocarburs.
4. Durant la fase de funcionament de l'agroturisme, s'hauran de preveure mesures per a la minimitzar la producció renous, de manera que l'entorn rural de l'agroturisme es mantengui com a zona de silenci.
5. S'han de proposar mesures per a disminuir el consum d'aigua. Algunes d'aquestes mesures s'hauran d'aplicar a la piscina existent. A més, s'haurà d'estudiar la viabilitat d'implantar un sistema d'aprofitament de l'aigua grisa.
6. S'han d'adoptar mesures per a minimitzar el consum d'energia i per a prevenir el canvi climàtic. Abans de la posada en marxa l'activitat, s'haurà d'estudiar la viabilitat d'instal·lar panells fotovoltàics a la coberta del nou edifici per tal de donar compliment a l'article 30.2.b) de la Norma Territorial Transitòria.

D'acord amb l'article 39 de la Llei 21/2013, dins el procediment substantiu, juntament amb la documentació exigida per la legislació sectorial, el promotor presentarà una sol·licitud d'inici de l'avaluació d'Impacte Ambiental Ordinària amb la documentació següent:

- Document tècnic del projecte
- L'estudi d'impacte ambiental

D'acord amb l'article 36 de la Llei 21/2013 l'òrgan substantiu sotmetrà el projecte i l'estudi d'impacte ambiental a informació pública durant un termini no inferior a trenta dies, mitjançant la publicació al BOIB i si escau a la seva seu electrònica. En l'anunci de l'inici de la informació pública, l'òrgan substantiu, inclourà un resum del procediment d'autorització del projecte amb la informació mínima que assenyalava l'art. 36.2 de la Llei 21/2013.

A més, tal com es preveu a l'article 37 de la Llei 21/2013, simultàniament al tràmit d'informació pública, l'òrgan substantiu consultarà a les administracions públiques afectades i a les persones interessades. Es considera que s'han de realitzar les consultes següents:

- Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl de la Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat.
- Servei de Planificació al Medi Natural de la Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat.
- Servei d'Estudis i Planificació de la Direcció General de Recursos Hídrics.
- Servei d'Aigües Subterrànies de la Direcció General de Recursos Hídrics.
- Consell Insular de Menorca, Departament de Mobilitat.
- Ajuntament de Ciutadella.
- Conselleria de Salut, Direcció General de Salut Pública i Participació.
- Consell de Menorca, Direcció Insular de Cultura i Patrimoni.
- Consell Insular de Menorca, Direcció Insular d'Ordenació Turística.
- Consell Insular de Menorca, Servei d'Agricultura.

Es recorda que:

- D'acord amb l'informe del Consell Insular de Menorca de data 8 de març de 2021:

a) L'actuació projectada no compleix el principal condicionant per a declarar-se d'interès general, com és la seva implantació en edificacions ja existents, essent l'actuació pretesa contrària a allò que disposa la Matriu d'Usos del PGOU, així com a la Matriu d'Usos del Pla Territorial Insular de Menorca per a les àrees d'interès paisatgístic (AIP). En cas que no es pogués conceptuar com a una obra nova sinó com a una ampliació, igualment l'actuació és contrària a l'art. 568.3 del PGOU, que prohibeix augmentar el volum edificat existent, així com a l'art. 96.1 de la LAIB, que prohibeix l'ampliació d'aquestes edificacions existents per a acollir l'ús turístic.

b) A l'edificació afectada pel canvi d'ús que s'hi pretén legalitzar (sala polivalent-local social) li és d'aplicació, igual que en el cas anterior, el règim jurídic propi de les edificacions i construccions fora d'ordenació, regulat a l'art. 129.2 c) de la LUIB (art. 16.2 LSR i art. 110.5 LAIB), règim que provoca la inviabilitat jurídica del canvi d'ús sol·licitat (art. 18.5 LAAIB).

- Segons l'article 3.5 del Decret 39/2015, de 22 de maig, pel qual es fixen els principis generals de les activitats agroturístiques en explotacions agràries preferents de les Illes Balears, el nombre de places d'allotjament destinades al públic serà un màxim de 24.

- D'acord amb l'article 96.1 de la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears, «l'exercici de totes les activitats complementàries que assenyalava l'article anterior només pot tenir lloc a edificacions legalment existents que no estiguin fora d'ordenació, que es poden reformar però no ampliar per albergar la nova activitat, i mentre es mantengui el caràcter d'explotació agrària preferent».

- D'acord amb l'informe del Servei de Planificació al Medi Natural, «entre els anys 2015 i 2018 s'han construït a la finca tres soleres de formigó que ocupen 74,1 m2 de superfície sobre les quals s'hi han instal·lat panells solars sense que aquesta actuació hagi obtingut el certificat d'exclusió d'afectació als espais de la Xarxa Natura 2000 de la DGENB. En qualsevol cas i amb independència dels possibles procediments sancionadors, oberts o que es puguin obrir, es demana al departament d'ordenació del territori del Consell Insular de Menorca, que insti als promotors o si escau, a l'Ajuntament de Ciutadella, a regularitzar aquesta situació».

- L'aigua de consum humà ha de complir amb la normativa de Salut Pública.

- Segons l'establert al punt 1 de l'article 61 del PHIB, s'han d'instal·lar aixetes o grifons electrònics en els quals l'obertura i tancament es faci mitjançant sensors de presència o altres sistemes que permetin un estalvi equivalent d'aigua.

- Pel que fa a la gestió de l'aigua pluvial, s'ha de complir l'establert a l'article 60.3 del PHIB 2019.

Aquest informe servirà com a document d'abast de l'estudi d'impacte ambiental.

Segon.- Es publicarà el present informe d'Impacte Ambiental a la seu electrònica de la CMAIB i al Butlletí Oficial de les Illes Balears, d'acord amb el que disposa l'article 47.3 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental. A més, es donarà compte al Ple de la CMAIB i al subcomitè d'AIA.

Tercer.- L'informe d'impacte ambiental no és objecte de recurs, sense perjudici dels que, si s'escau, siguin procedents en la via administrativa o judicial davant de l'acte, en el seu cas, d'autorització del projecte, d'acord amb el que disposa l'article 47.5 de la Llei 21/2013.



Quart.- Aquesta proposta de resolució s'emet sense perjudici de les competències urbanístiques, de gestió o territorials de les administracions competents i de les autoritzacions o informes necessaris per a l'obtenció de l'autorització.

Palma, 24 de març de 2021

El president de la CMAIB

Antoni Alorda Vilarrubias

