

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y TERRITORIO

126446 *Resolución del presidente de la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares por la que se formula el informe de impacto ambiental sobre el proyecto de agroturismo en Biniatram, polígono 6, parcela 41, TM Ciutadella (81a/2019)*

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 23 de marzo de 2021, y de acuerdo con el artículo 10.1.a) del Decreto 4/2018, de 23 de febrero, por el que se aprueban la organización, las funciones y el régimen jurídico de la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares (CMAIB) (BOIB n.º 26 de 27 de febrero de 2018),

RESUELVO FORMULAR:

El informe de impacto ambiental sobre el proyecto de agroturismo en Biniatram, polígono 6, parcela 41, TM Ciutadella, en los términos siguientes:

1. Determinación de sujeción a evaluación ambiental y tramitación

Según se establece en la letra a) del punto 2 del artículo 7 de la Ley 21/2013 son objeto de una evaluación del impacto ambiental simplificada los proyectos comprendidos en el anexo II. Entre los proyectos incluidos en el anexo II, la actividad proyectada se puede incluir en letra l) del grupo 9 (otros proyectos):

Urbanizaciones de vacaciones e instalaciones hoteleras fuera de suelo urbanizado y construcciones asociadas.

Según la letra ñ) del punto 9 del anexo VI, se entiende por instalación hotelera «los alojamientos turísticos habilitados para el público».

Por lo tanto, el proyecto se tiene que tramitar como una Evaluación de Impacto Ambiental Simplificada y debe seguir el procedimiento establecido en la sección 2ª del Capítulo II de evaluación de impacto ambiental de proyectos del Título II de evaluación ambiental de la Ley 21/2013. Se tienen que cumplir también las prescripciones del artículo 17 de la Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Islas Baleares que le sean de aplicación.

2. Descripción y ubicación del proyecto

1. El proyecto «Proyecto Básico y de ejecución de ampliación de agroturismo en finca rústica Biniatram» realizado por el arquitecto Joaquín Mayans Palloer, con visado del COAIB 12/00425/17 y de fecha 21/04/2017 tiene como objeto la ampliación del agroturismo existente. Esta ampliación consiste en la construcción de una nueva edificación de dos plantas anexa al lado oeste del edificio principal y con una superficie total construida de 374,56 m². La nueva edificación dispondrá de cuatro habitaciones dobles por planta por lo que se aumentará el número de las plazas de la actividad en 16 plazas más.

2. El proyecto se ubica en la explotación agropecuaria Biniatram del término municipal de Ciutadella. Esta explotación, con una superficie total de 114,9838 ha, está constituida por las parcelas 13 y 41 del polígono 6. La obra proyectada se llevará a cabo en la parcela 41 del polígono 6. Se accede a la finca a través del Camino de Cala Morell, que enlaza con el Camino de Algaiarens.

3. Actualmente, en la finca Biniatram ya se lleva a cabo la actividad de agroturismo. Según el documento ambiental «existen dos edificaciones separadas que disponen de 8 habitaciones dobles y 6 apartamentos. También disponen de un salón comedor con recepción y un amplio aparcamiento. Además existe piscina, pequeño campo de fútbol y zona ajardinada».

Una vez ampliado el agroturismo, habrá un total de 22 habitaciones.

4. De acuerdo con la documentación presentada y en cuanto al suministro de agua, el agroturismo se abastecerá de los pozos existentes en la finca.

5. Se prevé que el tratamiento del agua residual producida en la nueva edificación se haga en las dos fosas sépticas existentes en el actual agroturismo. Se prevé también la recogida del agua pluvial.

6. De acuerdo con la memoria agronómica, la principal actividad de la finca es la producción de forrajes.

3. Evaluación de los efectos previsibles

Según el documento ambiental, durante las obras se producirán los impactos siguientes: emisión de polvo, emisiones de gases y ruidos, pérdida de suelo, riesgo de contaminación del acuífero y del suelo, y efectos sobre la fauna (riesgo de caídas en zanjas y fosas, posible alteración de algún hábitat).

En cuanto a la fase de explotación se producirán los impactos siguientes: ligero incremento de la emisión de ruidos, efectos sobre la fauna y efectos sobre el paisaje.

Por otro lado, se prevé que el agroturismo se abastezca de los pozos de la finca con código ARE_1756_Vigente-DI_21713 y ARE_1758_Vigente-A_S_261, que tienen uso de regadío.

Por lo tanto, el agua del pozo de la finca no se podría utilizar para la actividad de agroturismo y la piscina mientras no esté autorizado el cambio de uso de uno de los pozos por consumo de la instalación hotelera. Será necesario, pues, plantear una alternativa para el suministro de agua para todas estas actividades, que tienen un alto consumo de agua. En este sentido, según la memoria del Plan de Intervención en Ámbitos Turísticos de Mallorca (PIAT), que puede servir de referencia a pesar de que no sea de aplicación al ámbito territorial del proyecto, un turista consume casi el doble de agua que el habitante urbano o cuatro veces la que se consume por persona en zonas rurales. Se tiene que tener en cuenta que, a pesar de que estos altos consumos de agua no se darán durante todo el año dado el carácter estacional del turismo, el agua es un recurso limitado y, como tal, hay que racionalizar su uso y, principalmente, en zonas donde las masas de agua presentan un mal estado cuantitativo. Sin embargo, en el documento ambiental no se han propuesto medidas para disminuir el consumo de agua. Por otro lado, se considera también esencial aprovechar un recurso como el agua pluvial para disminuir la presión sobre el acuífero. En este aspecto, en el documento ambiental simplemente se dice que se recogerá el agua pluvial pero no se dan detalles sobre la red de pluviales ni se especifica cómo se reutilizará el agua.

En el documento ambiental no se han evaluado los efectos del proyecto sobre el cambio climático. En general, el cálculo de la huella de carbono de un establecimiento hotelero muestra que las principales actividades emisoras de gases de efecto invernadero son las siguientes: el desplazamiento de vehículos, el consumo de combustibles fósiles, las fugas de los equipos de climatización y/o refrigeración y el consumo eléctrico. Se tiene que tener en cuenta que, según el PIAT, el consumo de energía estimado de los turistas es muy superior al de los residentes (entre 3,1 y 4,9 veces mayor). Por lo tanto, se tendrían que establecer medidas para reducir la huella de carbono derivada de este alto consumo energético.

Otros impactos derivados de la actividad, que no se han evaluado adecuadamente, serán la mayor producción de residuos y aguas residuales, el incremento del tráfico de personas y vehículos y el aumento de ruidos. Estos impactos se producirán en un espacio natural protegido incluido dentro de Red Natura 2000 y que requiere una especial protección contra la contaminación acústica.

4. Consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas

De acuerdo con el artículo 46 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se han realizado consultas a las siguientes administraciones previsiblemente afectadas por la realización del proyecto:

- Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo de la Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad.
- Servicio de Planificación al Medio natural de la Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad.
- Servicio de Estudios y Planificación de la Dirección General de Recursos Hídricos.
- Servicio de Aguas Subterráneas de la Dirección General de Recursos Hídricos.
- Consell Insular de Menorca, Departamento de Movilidad.
- Ayuntamiento de Ciutadella.
- Consejería de Innovación, Investigación y Turismo, Dirección General de Turismo.
- Consejería de Salud, Dirección General de Salud Pública y Participación.
- Consell de Menorca, Dirección Insular de Cultura y Patrimonio.
- Consejería de Agricultura, Pesca y Alimentación, Dirección de Agricultura, Pesca y Alimentación.
- Consell Insular de Menorca, Dirección Insular de Ordenación Turística.

A día de hoy dentro del expediente constan los informes del Servicio de Planificación al Medio natural, de la Dirección Insular de Movilidad del Consell Insular de Menorca, del Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo, del Servicio de Patrimonio Histórico del Consell Insular de Menorca, del Servicio de Salud Ambiental de la Consejería de Salud, del Servicio de Reforma y desarrollo agrario, del Servicio de Aguas Subterráneas y del Servicio de Estudios y Planificación.

En fecha 12 de junio de 2019 tiene entrada el informe técnico en relación a la consulta y petición de informe sobre el proyecto del Servicio de Planificación de la Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad, con número de entrada en el registro del Servicio de Asesoramiento Ambiental 732. Se informó favorablemente el proyecto con los condicionantes siguientes:



- Se tendrán que aplicar todas las medidas correctoras y protectoras detalladas en el EIA, y se tendrán que respetar los compromisos adquiridos.
- Durante la fase de funcionamiento del agroturismo se tendrá que minimizar la producción de ruidos, evitando en particular la amplificación de sonidos con altavoces o aparatos similares, de forma que el entorno rural del agroturismo se mantenga como zona de silencio.
- Se haga una inspección previa al inicio de las obras de todo el terreno afectado, con el fin de detectar individuos de Testudo hermanni, y se revisen, diariamente, las zanjas y acequias abiertas. En caso de encontrar algún individuo tendrá que ser rescatado y trasladado a zona segura.
- Se mantenga la actividad agrícola de la finca.

Se comunica, a los efectos oportunos, que entre los años 2015 y 2018 se han construido en la finca tres soleras de hormigón que ocupan 74,1 m² de superficie sobre las que se han instalado paneles solares sin que esta actuación haya obtenido el certificado de exclusión de afectación en los espacios de la Red Natura 2000 de la DGENB. En cualquier caso y con independencia de los posibles procedimientos sancionadores, abiertos o que se puedan abrir, se pide al departamento de ordenación del territorio del Consell Insular de Menorca, que inste a los promotores o si procede, al Ayuntamiento de Ciutadella, a regularizar esta situación.

En fecha 14 de junio de 2019 tiene entrada el informe técnico en relación a la consulta y petición de informe sobre el proyecto del Departamento de Movilidad del Consell de Menorca, con número de entrada en el registro del Servicio de Asesoramiento Ambiental 738. Se informó que la actividad proyectada no afectaba a ninguna carretera competencia del Departamento de Movilidad del CIM.

En fecha 23 de julio de 2019 tiene entrada el informe técnico en relación a la consulta y petición de informe sobre el proyecto del Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo, con número de entrada en el registro del Servicio de Asesoramiento Ambiental 918. Se informó favorablemente el proyecto con toda una serie de condicionantes sobre la prevención de incendios y la gestión forestal.

En fecha 2 de agosto de 2019 tiene entrada el informe técnico en relación a la consulta y petición de informe sobre el proyecto del Servicio de Patrimonio Histórico del Consell Insular de Menorca, con número de entrada en el registro del Servicio de Asesoramiento Ambiental 989. Se informó lo siguiente:

[...]

2. El estudio de impacto ambiental contiene un apartado sobre el patrimonio histórico y cultural en la descripción ambiental de la zona de actuación (pág. 40). En este apartado se destaca la existencia de un poblado talayótico, recogido en el PT1 con el código BIA01, alejado de las casas que no se ve afectado por la obra.

En la identificación de los posibles efectos en la fase de construcción se afirma que no existe ningún resto arqueológico o construcción etnológica afectada por la ampliación (pág. 44).

[...]

3. La ampliación no afecta directamente al edificio catalogado puesto que se construye separado de este con un arco decorativo de conexión que reproduce los arcos del porche y se anexa a la esquina donde está la capilla. Solo la construcción de este arco puede afectar parte del edificio catalogado si no se adoptan las medidas adecuadas de ejecución.

[...]

5. No se ha considerado la construcción con marés sino con bloque de hormigón y acabado con pintura plástica. Al respecto hay que decir que si bien, la construcción con marés no se puede considerar obligatoria, se tiene que procurar la integración del nuevo edificio en el entorno tal como requiere la normativa. Así, el acabado con una pintura a la cal se tiene que considerar mucho más adecuado porque su textura es más parecida a la empleada tradicionalmente.

6. El proyecto no especifica el color de las persianas que tendrán que ser de color verde oscuro como las de la casa catalogada y así armonizar con el entorno.

7. Respecto de la configuración de las ventanas de la fachada posterior se tiene que decir que no tienen la proporción adecuada puesto que son de predominio horizontal. Se tendrán que modificar con una proporción vertical característica de la arquitectura de la isla.

8. Tampoco se corresponden con la arquitectura rural los dos arcos decorativos de la fachada posterior formando un vacío con un retranqueo de la pared. Para adecuarse más a la arquitectura rural de la isla la pared tiene que tener un solo plano, sin retranqueo y sin arco. Así se suprime la puerta lateral de salida a las habitaciones de la planta baja, salida que se puede ahorrar puesto que es en la fachada principal o, si es necesaria, se puede convertir una de las ventanas en puerta.

En fecha 28 de agosto de 2019 tiene entrada el informe técnico en relación a la consulta y petición de informe sobre el proyecto de la Dirección General de Salud Pública de la Consejería de Salud y Consumo, con número de entrada en el registro del Servicio de Asesoramiento Ambiental 1090. Se concluyó lo siguiente:

1. Tanto las edificaciones y piscina existentes como las nuevas edificaciones tendrán que cumplir con la normativa vigente relacionada con las aguas de consumo humano, piscinas y control y prevención de la legionelosis:

[...]

2. Los pozos de la finca Biniatram que se destinen al uso por agua de consumo humano tendrán que disponer de la autorización de la Dirección General de Salud Pública y cumplirán con los parámetros de aguas de consumo humano establecidos en la normativa vigente.

3. Las medidas de protección del medio hídrico se consideran adecuadas.

En fecha 4 de diciembre de 2019 tiene entrada el informe técnico en relación a la consulta y petición de informe sobre el proyecto del Servicio de Aguas Subterráneas, con número de entrada en el registro del Servicio de Asesoramiento Ambiental 1633. Se informó lo siguiente:

[...]

- Tal como se señala en el punto 2 de este informe el uso permitido del agua subterránea es exclusivamente regadío y ganadero. No consta que esté autorizado un cambio de uso de las aguas para agroturismo.

- El uso de agroturismo implica que es necesario obtener el informe sanitario favorable (es preceptivo y vinculante).

[...]

Conclusión

Por todo lo expuesto anteriormente, desde el punto de vista de las competencias del Servicio de Aguas Subterráneas, no se observa impedimento para la continuación de la tramitación ambiental del documento de estudio ambiental de la ampliación del agroturismo situado en la finca «Biniatram», parcela 41 del polígono 6, del término municipal de Ciutadella (Menorca) sin perjuicio de la necesaria tramitación, si es compatible con el Plan hidrológico actualmente vigente, de una concesión de aguas subterráneas que contemple el régimen de aprovechamiento real (parámetros de explotación, usos...) de los pozos en cuestión. Esta tramitación está vinculada a la obtención del preceptivo informe favorable sanitario para el uso solicitado.

En fecha 10 de diciembre de 2019 tiene entrada el informe técnico en relación a la consulta y petición de informe sobre el proyecto del Servicio de Estudios y Planificación, con número de entrada en el registro del Servicio de Asesoramiento Ambiental 1663. Se informó lo siguiente:

Para poder informar sobre el proyecto de ampliación del agroturismo existente en la finca de Biniatram en Ciutadella, se tendrá que presentar la siguiente documentación complementaria:

1) Como las 2 fosas sépticas existentes previsiblemente son de oxidación total con reutilización del efluente final para riego de zona verde y si se quiere como complemento de riego de la explotación agraria (y no un depósito de vaciado periódico), según lo dispuesto en el art. 80.8 del PHIB 2019, se tendrá que presentar una solicitud de autorización de riego para la reutilización de las aguas depuradas. Esta solicitud se regirá por lo establecido en el art. 8 y anexo II del RD 1620/2007.

2) Se tendrá que detallar el sistema de depuración de las aguas residuales en el agroturismo existente, teniendo que cumplir con las condiciones de depuración dispuestas en los puntos 6, 8, 9 y cuadro 27 del artículo 80 del PHIB 2019 y su anexo 3. También, debido a su situación dentro de una ZVCN, tendrá que tener un tratamiento adicional de desnitrificación.

3) El documento donde se justifique el cambio de uso de los pozos existentes, puesto que según los datos de la DGRH, en la parcela de referencia constan 2 pozos legalizados con uso de regadío (ARE_1756 y ARE_1758), que (como mínimo, el más próximo al agroturismo) también tendrán un uso doméstico y según el art. 119 del PHIB 2019, todo aprovechamiento de aguas subterráneas o modificación de uno existente necesita autorización o concesión administrativa.

4) En referencia a las aguas pluviales del aparcamiento existente, según el art. 60.8 y por similitud con el art. 60.4 del PHIB 2019, se tendrá que detallar cómo se hace su recogida y evacuación, teniendo en cuenta que:

- Como son pluviales potencialmente hidrocarburadas se tiene que prever un tratamiento previo al vertido o a la reincorporación al medio, que será como mínimo, de decantación y separación de hidrocarburos.

5) En relación a la gestión de las aguas pluviales, según el art. 60 del PHIB 2019, se tendrá que justificar que las aguas de lluvia de la nueva edificación se recogen, almacenan y utilizan en el agroturismo. También se recomienda recoger, almacenar y reutilizar las aguas lluvia de la edificación principal, puesto que tendrá una superficie construida total de 729,12 m².

Considerando el posible incumplimiento del requisito del Plan Territorial de Menorca según el cual el uso de agroturismo es un uso condicionado (sobre edificaciones existentes), en fecha 11 de noviembre de 2019 tiene salida el oficio del presidente de la CMAIB de fecha 4 de noviembre de 2020 según el cual se requiere informe al órgano sustantivo por la posible inviabilidad jurídica del proyecto de acuerdo con el punto 5 del artículo 18 de la Ley 12/2016 (RS CMAT-GOIB 14868).

Como respuesta al requerimiento de informe por la posible inviabilidad jurídica del proyecto, en fecha 10 de marzo de 2021 tiene entrada el informe del Consell Insular de Menorca, con número de entrada en el registro del Servicio de Asesoramiento Ambiental 324. En el informe del Consell Insular de Menorca se incluyen los informes del arquitecto técnico del Departamento de Economía y Territorio del Consell Insular de Menorca de fecha 28 de mayo de 2020 y con carácter desfavorable y el informe jurídico de la asesora jurídica de fecha 11 de enero de 2021. Hay que indicar que entre las administraciones que han emitido informe dentro del procedimiento de declaración de interés general, el ayuntamiento de Ciutadella y el Servicio de Agricultura del Consell Insular de Menorca han informado desfavorablemente el proyecto. Finalmente, el Consell Insular de Menorca informa desfavorablemente la declaración de interés general dado que:

1.- La actuación pretendida contradice el régimen jurídico propio de las edificaciones y construcciones fuera de ordenación, regulado en el art. 129.2 c) de la LUIB (art. 16.2 LSR y art. 110.5 LAIB) [...].

2. De acuerdo con el artículo 26.2 de la LSR, la declaración de interés general se puede otorgar a todas aquellas actividades que respeten las limitaciones establecidas en los instrumentos de planeamiento y, en este caso, la actuación proyectada no cumple el principal condicionante para declararse de interés general, como es su implantación en edificaciones ya existentes, siendo la actuación pretendida contraria a lo que dispone la Matriz de Usos del PGOU, así como en la Matriz de Usos del Plan Territorial Insular de Menorca para las áreas de interés paisajístico (AIP). En caso de que no se pudiera conceptuar como una obra nueva sino como una ampliación, igualmente la actuación es contraria al art. 568.3 del PGOU, que prohíbe aumentar el volumen edificado existente, así como al art. 96.1 de la LAIB, que prohíbe la ampliación de estas edificaciones existentes para acoger el uso turístico.

Segundo.- En la edificación afectada por el cambio de uso que se pretende legalizar (sala polivalente-local social) le es de aplicación, igual que en el caso anterior, el régimen jurídico propio de las edificaciones y construcciones fuera de ordenación, regulado en el art. 129.2 c) de la LUIB (art. 16.2 LSR y art. 110.5 LAIB), régimen que provoca la inviabilidad jurídica del cambio de uso solicitado (art. 18.5 LAAIB).

Tercero.- Desde el punto de vista formal, no se encuentra inconveniente por acumular ambos expedientes -proyecto de ampliación y proyecto de legalización de cambio de uso -si previamente, por parte de la promotora, se adecua la solicitud en cuanto a la titularidad de la actividad complementaria [art. 68.2 LPAC] y siempre que el informe técnico (que se tendrá que incorporar al expediente) concluya que la modificación del proyecto no es sustancial, no tiene efectos adversos significativos sobre el medio ambiente y no está sujeta a evaluación de impacto ambiental [art. 14.1 c) LAAIB]. En caso contrario, la solicitud de acumulación de ambos procedimientos podrá denegarse y tramitarse de manera separada el expediente de legalización del cambio de uso.

Cuarto.- En respuesta al oficio de la CMAIB de 15/11/2019, (RE CIM 029633) con relación al art. 18.5 de la LAAIB, sobre la inviabilidad jurídica del proyecto, corresponde enviar los informes técnicos y jurídico del Servicio de Ordenación Territorial a la CMAIB y suspender el plazo para resolver diez días, de acuerdo con el art. 21.1 d) de la LPAC, a fin de que el órgano ambiental emita el informe ambiental correspondiente. Transcurrido el plazo mencionado, el órgano sustantivo podrá continuar y finalizar el procedimiento.

[...]

5. Análisis de los criterios del anexo III de la Ley 21/2013

Se han analizado el criterios del anexo III de la Ley 21/2013, de evaluaciones ambientales, y se prevé que el proyecto pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, en concreto:

1. Características del proyecto: el proyecto tiene como objeto la ampliación del agroturismo existente en la finca Biniatram. De acuerdo con el Servicio de Agricultura del Consell Insular de Menorca, esta finca constituye una explotación agraria preferente. La ampliación consiste en la construcción de una nueva edificación en una zona donde, según el Plan Territorial de Menorca, el uso de agroturismo es un uso condicionado (sobre edificaciones existentes). Con la ampliación del agroturismo, el número de las plazas de la actividad aumentará en 16 plazas. Así, el número total de plazas del agroturismo será de 41 y se superará el límite de 24 plazas establecido en el artículo 3.5 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 Islas Baleares.

2. Ubicación del proyecto: la actividad proyectada se ubica en la parcela 41 del polígono 6 del TM de Ciutadella. Según el Plan Territorial de Menorca, el proyecto se encuentra en suelo rústico protegido, con la categoría de área de interés paisajístico. La finca de Biniatram se encuentra localizada en el ámbito de la ZEPA ES0000230 Ampliació de la Vall. El área de actuación no se corresponde con ningún hábitat de interés comunitario. El proyecto se encuentra en una zona de riesgo de erosión (nivel medio) y limita con una Zona de Alto Riesgo de Incendio (ZAR). Las actuaciones proyectadas no se encuentran en ninguna zona con riesgo de desprendimiento ni de inundación. De acuerdo con el informe del Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo, el entorno en la zona es agroforestal, con gran extensiones de cultivo en activo, intercaladas con bosques de acebuche (*Olea europaea* var. *sylvestris*), o de acebuche con pino carrasco (*Pinus halepensis*), y con antiguas parcelas de cultivo actualmente abandonadas. Las obras se llevarán a cabo en una zona de la finca aneja a las edificaciones existentes y sin vegetación.

Según la cuadrícula 1x1 con código 6276 del Bioatlas del visor IDEIB al área afectada por el proyecto o en su entorno se podrían encontrar las especies catalogadas siguientes:

Taxon (Especie)	Nombre común (Especie)	Catalogado	Amenazado
Hyla meridionalis	Ranita meridional	Sí	No
Testudo hermanni	Tortuga mediterránea	Sí	No

En relación con la avifauna y de acuerdo con el documento ambiental, en el ámbito del proyecto se pueden encontrar especies de gran interés como son el águila calzada (*Hieraetus pennatus*) y el milano real (*Milvus milvus*) por lo que es de gran importancia la conservación de la diversidad de hábitats fomentada por las prácticas agrícolas tradicionales. Otras aves características de esta zona son la paloma torcaz

(Columba palumbus), la tórtola (Streptopelia turtur), el reyezuelo listado (Regulus ignicapillus), el carbonero común (Parus mayor), el mirlo (Turdus merula), el ruiseñor (Luscinia megarhynchos), el autillo europeo (Otus scops), etc.

Según el informe del Servicio de Planificación al Medio natural, no hay constancia de ningún nido de gran rapaz a menos de 500 metros de la zona de obras.

En cuanto a la protección de las aguas subterráneas, el proyecto se encuentra en la Masa de Agua Subterránea (MAS) 1901M3 «Ciudadella», que se encuentra en mal estado cuantitativo. La vulnerabilidad a la contaminación del acuífero es moderada y se encuentra fuera del perímetro de restricciones de los pozos de abastecimiento urbano. En la finca se encuentran los pozos ARE_1756_Vigente-DI-21713 y ARE_1758_Vigente-A_S_261, que tienen uso de regadío.

En cuanto al patrimonio, las casas del lugar de Biniatram constan en el Catálogo de protección del patrimonio histórico arquitectónico del PGOU de Ciudadella con el código BIA-A1. Por otro lado, de acuerdo con el documento ambiental, en la finca se encuentra el poblado talayótico de Biniatram/Ses Talaies, recogido en el PTI con el código BIA01. Este poblado se encuentra alejado de las casas y no se verá afectado por las obras.

3. Características del potencial impacto: el aumento de plazas del agroturismo supone un incremento importante del consumo de recursos limitados en Menorca como son el agua y energía. Otros impactos derivados de la actividad serán la mayor producción de residuos y aguas residuales, el incremento del tráfico de personas y vehículos y el aumento de ruidos. Estos impactos se producirán en un espacio natural protegido incluido dentro de Red Natura 2000 y que requiere una especial protección contra la contaminación acústica. Las medidas propuestas para minimizar los impactos del proyecto se consideran insuficientes. Por otro lado y para evitar la degradación y antropización del espacio natural protegido, es esencial garantizar que las actuaciones proyectadas no superen la capacidad de carga del medio.

Conclusiones del informe de impacto ambiental

Primero: sujetar a evaluación de impacto ambiental ordinaria el Proyecto de agroturismo en Biniatram, polígono 6, parcela 41 (TM Ciudadella), dado que se prevé que pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente de acuerdo con los criterios del anexo III de la Ley 21/2013 y su modificación.

El estudio de impacto ambiental (EIA) tendrá que incluir como mínimo lo que establece el artículo 35 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, en los términos desarrollados en el anexo VI, ambos modificados por la Ley estatal 9/2018.

Además, de acuerdo con el art. 21.2 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 Islas Baleares, el EIA tiene que incluir un anexo de incidencia paisajística que identifique el paisaje afectado por el proyecto, los efectos de su desarrollo y, si procede, las medidas protectoras, correctoras o compensatorias, así como un anexo consistente en un estudio sobre el impacto directo e inducido sobre el consumo energético, la punta de demanda y las emisiones de gases invernadero, y también la vulnerabilidad ante el cambio climático. En el EIA se tendrán que incluir también los aspectos mencionados en el presente informe y los indicados en los informes recibidos de las administraciones afectadas. Toda la documentación tendrá que ir firmada por la persona redactora y colaboradores. En el EIA se tendrán que tener en cuenta también las consideraciones siguientes:

1. Antes del inicio de la actividad, se tendrá que obtener la autorización del Servicio de Aguas Subterráneas para el uso y el volumen de agua de los pozos existentes en la finca Biniatram para la actividad propuesta. En caso de que el cambio de uso no sea posible a causa del mal estado cuantitativo de la masa, se tiene que plantear una alternativa para el suministro de agua para las nuevas actividades que no sean de regadío y se tienen que valorar también sus posibles impactos.

2. Se tienen que especificar las características del sistema de depuración, que tendrá que estar adecuadamente dimensionado. El sistema autónomo de depuración y el efluente generado se tendrán que adaptar a lo establecido en el artículo 80 del Plan Hidrológico de las Islas Baleares vigente (Real Decreto 51/2019). Además, el sistema de depuración tendrá que disponer de un pretratamiento para la eliminación de aceites y grasas así como de un tratamiento adicional de desnitrificación.

3. En cuanto al agua pluvial:

- a) Se tendrá que justificar que las aguas de lluvia de la nueva edificación se recogen, almacenan y utilizan en el agroturismo.
- b) Se tiene que estudiar la recogida, el almacenamiento y la reutilización de las aguas de lluvia de la edificación principal.
- c) En relación a las aguas pluviales del aparcamiento existente, se tendrá que detallar cómo se hará su recogida y evacuación y se tendrá que prever un tratamiento previo al vertido o a la reincorporación al medio, que será, como mínimo, de decantación y separación de hidrocarburos.

4. Durante la fase de funcionamiento del agroturismo, se tendrán que prever medidas para la minimizar la producción ruidos, de forma que el entorno rural del agroturismo se mantenga como zona de silencio.



5. Se tienen que proponer medidas para disminuir el consumo de agua. Algunas de estas medidas se tendrán que aplicar en la piscina existente. Además, se tendrá que estudiar la viabilidad de implantar un sistema de aprovechamiento del agua gris.

6. Se tienen que adoptar medidas para minimizar el consumo de energía y para prevenir el cambio climático. Antes de la puesta en marcha la actividad, se tendrá que estudiar la viabilidad de instalar paneles fotovoltaicos en la cubierta del nuevo edificio para dar cumplimiento al artículo 30.2.b) de la Norma Territorial Transitoria.

De acuerdo con el artículo 39 de la Ley 21/2013, en el procedimiento sustantivo, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, el promotor presentará una solicitud de inicio de la evaluación de Impacto Ambiental Ordinaria con la documentación siguiente:

- Documento técnico del proyecto
- El estudio de impacto ambiental

De acuerdo con el artículo 36 de la Ley 21/2013 el órgano sustantivo someterá el proyecto y el estudio de impacto ambiental a información pública durante un plazo no inferior a treinta días, mediante la publicación en el BOIB y si procede en su sede electrónica. En el anuncio del inicio de la información pública, el órgano sustantivo, incluirá un resumen del procedimiento de autorización del proyecto con la información mínima que señala el art. 36.2 de la Ley 21/2013.

Además, tal como se prevé en el artículo 37 de la Ley 21/2013, simultáneamente al trámite de información pública, el órgano sustantivo consultará a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas. Se considera que se tienen que realizar las consultas siguientes:

- Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo de la Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad.
- Servicio de Planificación al Medio natural de la Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad.
- Servicio de Estudios y Planificación de la Dirección General de Recursos Hídricos.
- Servicio de Aguas Subterráneas de la Dirección General de Recursos Hídricos.
- Consell Insular de Menorca, Departamento de Movilidad.
- Ayuntamiento de Ciutadella.
- Consejería de Salud, Dirección General de Salud Pública y Participación.
- Consell de Menorca, Dirección Insular de Cultura y Patrimonio.
- Consell Insular de Menorca, Dirección Insular de Ordenación Turística.
- Consell Insular de Menorca, Servicio de Agricultura.

Se recuerda que:

- De acuerdo con el informe del Consell Insular de Menorca de fecha 8 de marzo de 2021:
 - a) La actuación proyectada no cumple el principal condicionante para declararse de interés general, como es su implantación en edificaciones ya existentes, siendo la actuación pretendida contraria a lo que dispone la Matriz de Usos del PGOU, así como en la Matriz de Usos del Plan Territorial Insular de Menorca para las áreas de interés paisajístico (AIP). En caso de que no se pudiera conceptuar como una obra nueva sino como una ampliación, igualmente la actuación es contraria al art. 568.3 del PGOU, que prohíbe aumentar el volumen edificado existente, así como al art. 96.1 de la LAIB, que prohíbe la ampliación de estas edificaciones existentes para acoger el uso turístico.
 - b) En la edificación afectada por el cambio de uso que se pretende legalizar (sala polivalente-local social) le es de aplicación, igual que en el caso anterior, el régimen jurídico propio de las edificaciones y construcciones fuera de ordenación, regulado en el art. 129.2 c) de la LUIB (art. 16.2 LSR y art. 110.5 LAIB), régimen que provoca la inviabilidad jurídica del cambio de uso solicitado (art. 18.5 LAAIB).
- Según el artículo 3.5 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 Islas Baleares, el número de plazas de alojamiento destinadas al público será un máximo de 24.
- De acuerdo con el artículo 96.1 de la Ley 3/2019, de 31 de enero, agraria de las Islas Baleares, «el ejercicio de todas las actividades complementarias que señala el artículo anterior solo puede tener lugar en edificaciones legalmente existentes que no estén fuera de ordenación, que se pueden reformar pero no ampliar para albergar la nueva actividad, y mientras se mantenga el carácter de explotación agraria preferente».
- De acuerdo con el informe del Servicio de Planificación al Medio natural, «entre los años 2015 y 2018 se han construido en la finca tres soleras de hormigón que ocupan 74,1 m² de superficie sobre las que se han instalado paneles solares sin que esta actuación haya obtenido el certificado de exclusión de afectación en los espacios de la Red Natura 2000 de la DGENB. En cualquier caso y con independencia de los posibles procedimientos sancionadores, abiertos o que se puedan abrir, se pide al departamento de ordenación del territorio del Consell Insular de Menorca, que inste a los promotores o si procede, al Ayuntamiento de Ciutadella, a regularizar esta situación».
- El agua de consumo humano tiene que cumplir con la normativa de Salud Pública.





- Según lo establecido en su punto 1 del artículo 61 del PHIB, se tienen que instalar grifos o griferías electrónicas en los que la apertura y cierre se haga mediante sensores de presencia u otros sistemas que permitan un ahorro equivalente de agua.
- En cuanto a la gestión del agua pluvial, se tiene que cumplir lo establecido en el artículo 60.3 del PHIB 2019.

Este informe servirá como documento de alcance del estudio de impacto ambiental.

Segundo.- Se publicará el presente informe de Impacto Ambiental en la sede electrónica de la CMAIB y en el Boletín Oficial de las Islas Baleares, de acuerdo con lo que dispone el artículo 47.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. Además, se dará cuenta al Pleno de la CMAIB y al subcomité de AIA.

Tercero.- El informe de impacto ambiental no es objeto de recurso, sin perjuicio de los que, en su caso, sean procedentes en la vía administrativa o judicial ante el acto, en su caso, de autorización del proyecto, de acuerdo con lo que dispone el artículo 47.5 de la Ley 21/2013.

Cuarto.- Esta propuesta de 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 la obtención de la autorización.

Palma, 24 de marzo de 2021

El presidente de la CMAIB
Antoni Alorda Vilarrubias

