

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT I TERRITORI

7774

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 la finca Binissafüller Nou, parcel·les 464 i 466 del polígon 4 del TM Sant Lluís (Menorca) (31a/2020)

Vist l'informe tècnic amb proposta de resolució de dia 17 de juliol de 2020, 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 a la finca Binissafüller Nou, parcel·les 464 i 466 del polígon 4 del TM Sant Lluís (Menorca), en els termes següents:

1. Determinació de subjecció a avaluació ambiental i tramitació

D'acord amb la lletra a) del punt 2 de l'article 14 de la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears, han de ser objecte d'avaluació d'impacte ambiental simplificada els projectes inclosos en l'annex II de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, o en l'annex 2 d'aquesta llei. Entre els projectes inclosos a l'annex 2, l'agroturisme projectat s'inclou al punt 6 del grup 7 (altres projectes):

Urbanitzacions de vacances i instal·lacions hoteleres fora d'àrees urbanes i construccions associades.

Per tant, el projecte s'ha de tramitar com a 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

El projecte «Proyecto básico de reforma de reforma de casa y bouers, y cambio de uso a agroturismo en la finca denominada Binissafüller Nou», s'ubica a la parcel·la 464 i 466 del polígon 4 en el terme municipal de Sant Lluís (Menorca). Segons les dades del cadastre, la superfície total de les dues parcel·les és de 106.021 m². Segons el projecte la superfície construïda actual és de 997.08 m², la qual correspon a un conjunt de quatre edificacions datades d'abans de l'any 1960. Dins la parcel·la 464 hi ha subdivisions parcel·làries fetes de paret seca. La parcel·la 464 està inscrita al Registre General d'Explotacions Agràries de Menorca amb el núm. 20.011 des del 28 d'abril de 2017. Tot i que actualment no es desenvolupa cap activitat agrícola d'acord amb la memòria agronòmica.

A la parcel·la 464 hi ha els béns de patrimoni històric presents al Catàleg de Protecció Arquitectònica i de Béns Etnològics de Sant Lluís següents:

- Casa de Binissafüller. Codi BFN-A-1, definida com a volum massís amb planta primera i porxos, i coberta de tipus basilical, amb prolongacions laterals en planta baixa i amb normativa de protecció nivell B.
- Bouer núm. 2. Codi BFN-E-03, edifici llarg cobert per dues vessants, amb mur central que suporta el caraner descarregat per un seguit d'arcs com diafragma central. Entrades en arcs a la façana sud. Normativa de protecció nivell A.
- Pou. Codi BFN-E-04 amb normativa de protecció nivell A.

L'accés a la finca es realitza per mitjà de la carretera secundària Me-10, la qual connecta la platja de Binissafüller amb el sud del centre urbà de Sant Lluís.

L'objecte del projecte és la reforma i ampliació de les edificacions preexistents a la parcel·la 464 juntament amb la construcció d'una piscina i una barbacoa, i l'habilitació d'un aparcament a l'aire lliure de 25 places per al seu canvi d'ús a agroturisme de 40 places turístiques, així com també, la recuperació i conversió de l'activitat agrícola a les dues parcel·les de la finca amb la plantació d'un hort amb hortalisses, de 217 arbres fruiters i de 318 oliveres.



Actualment, a l'àrea afectada pel projecte hi ha 4 edificacions:

- Edificació principal tipus casa denominada «Lloc» amb 703,86 m², la qual es feia servir d'habitatge i centre funcional d'explotació agrària en el passat, que consta d'un aljub a la planta subterrània de 19,64 m², una planta baixa de 302,52 m², una primera planta i una segona planta de 190,85 m² cada una.
- Edificació agrícola tipus bouer núm.1 amb 64,01 m².
- Edificació agrícola tipus bouer núm. 2 amb 208,15 m².
- Edificació agrícola tipus bouer núm. 3 amb 21,06 m².

Les actuacions previstes al projecte són les següents:

a) Reforma i rehabilitació de la casa principal, la qual tindrà la següent distribució:

- Planta subterrània: reconversió de l'aljub en un celler.
- Planta principal: 1 recepció, 1 forn de llenya, 1 cuina, 1 menjador, 1 habitació per a les instal·lacions, 1 magatzem, espai per a l'ascensor, nucli de l'escala, 1 lavabo, 2 zones de distribució, 2 sales d'estància, 2 habitacions dobles amb bany integrat (1 d'elles accessible) i 1 porxo.
- Planta primera: 2 zones de distribució, espai per a l'ascensor, nucli de l'escala i 6 habitacions dobles amb bany integrat.
- Planta segona: 1 zona de distribució, espai per a l'ascensor, nucli de l'escala i 4 habitacions dobles amb bany integrat.

b) Reforma del bouer núm.1: 2 habitacions dobles amb bany integrat i terrassa exterior amb pèrgola.

c) Reforma del bouer núm. 2: 5 habitacions dobles amb bany integrat i terrassa exterior amb pèrgola.

d) Reforma i ampliació del 30% del bouer núm.3: 1 habitació doble amb bany integrat i terrassa exterior amb pèrgola amb una superfície total final de 27,38 m².

e) Creació de pavimentacions en les zones exteriors de la casa principal i els bouers.

f) Habilitació d'un aparcament a l'aire lliure de 25 places i dels accessos a les edificacions.

g) Construcció d'una piscina rectangular de 120 m², dels quals 100m² corresponen a la làmina d'aigua a la zona de la casa principal. La piscina tindrà una pèrgola.

h) Construcció d'una barbacoa a la zona oest de la casa principal.

i) Instal·lació de dos dipòsits acumuladors, un d'aigua potable amb bomba impulsora i un altre d'aigua pluvial.

j) Instal·lacions soterrades per a les aigües residuals: una xarxa de canonades que amb les condueixen fins una fosa sèptica compacta d'oxidació total de 12.000 litres per al tractament de les aigües residuals, amb una capacitat de 50 habitants-equivalents, la qual ha de cobrir la capacitat de l'allotjament turístic de 44 habitant-equivalent d'acord amb la taula 1 de l'annex IV Sistemes Autònoms de Depuració del PHIB 2015 (vigent quan es va redactar el projecte).

k) Plantació d'una zona amb arbres de 1.100 m², com a mínim, per crear una zona verda que serveixi de sistema d'infiltració de l'efluent de la fosa sèptica juntament amb la instal·lació de tubs de reg superficials o subsuperficials en la zona verda per garantir la correcta distribució i assimilació de l'efluent a la zona verda per reduir les filtracions de nitrats en el sòl.

l) Instal·lació d'una nova xarxa soterrada de baixa tensió d'energia elèctrica de corrent alterna trifàsica amb una potència de 20,785 kW de 223 m de longitud que amplia la línia aèria existent en la finca Binissafüller de Sa Torre, que es troba en front de la finca Binissafüller Nou. La rasa travessarà gran part del camí d'accés a la finca Binissafüller de Sa Torre i la carretera secundària Me-10 fins arribar a un armari de distribució d'urbanització ja dins la finca de Binissafüller Nou. L'empresa distribuïdora del subministrament elèctric serà Endesa Distribució Elèctrica, SLU.

m) Instal·lació de plaques solars per a l'obtenció d'aigua calenta sanitària per acumulació juntament amb la instal·lació d'una caldera de biomassa de pellet o estelles de fusta com instal·lació de suport de les plaques solars.

n) Instal·lació d'enllumenat.

o) Instal·lació del sistema de climatització mitjançant aire condicionat per bomba calor/fred amb sistema de volum refrigerant variable (VRV).

p) Instal·lació de mitjans de telecomunicació: antena de TV, ràdio i antena parabòlica.





q) Recuperació i reconversió de l'activitat agrícola de la finca per a l'autoconsum de l'agroturisme i per venda directa amb la plantació de reguiu de:

- Plantació d'arbres fruiters, com albercoquers, pruneres, codonyers i figueres a una superfície aproximada de 8.000 m2.
- Plantació d'un hort de hortalisses a una superfície de 1.500 m2.
- Plantació d'oliveres a una superfície de 5.000 m2.

r) Plantació d'una barrera vegetal en la paret seca que confronta amb la carretera secundària Me-10.

L'agroturisme disposarà d'un total de 20 unitats d'allotjament, amb un 40 places turístiques i 25 places d'aparcament.

3. Avaluació dels efectes previsibles

Durant la fase d'obres de l'execució del projecte es produiran els impactes negatius següents: efectes sobre la qualitat atmosfèrica (emissió de pols, partícules, renous i gasos d'efecte hivernacle), alteració de la coberta terrestre i moviments de terra, augment de l'erosió, risc de contaminació dels aqüífers, efectes sobre la hidrogeologia per consum d'aigua, efectes sobre la vegetació existent (alteració de la coberta vegetal, disminució de la diversitat i destrucció d'hàbitats), efectes sobre la fauna i el paisatge rural. S'ha de tenir en compte també que durant les obres es generaran residus de construcció i demolició, entre els quals s'hi podrien trobar residus perillosos com l'amiant.

Quant als impactes positius, es preveuen la conservació i restauració de béns del patrimoni històric del Catàleg de Protecció Arquitectònica i de Béns Etnològics de Sant Lluís i efectes socioeconòmics com la creació d'ocupació.

Durant la fase d'explotació es produiran els impactes negatius següents: efectes sobre la qualitat atmosfèrica (emissió de pols, partícules, renous i gasos d'efecte hivernacle), important consum de recursos (aigua de pou i energia) com a conseqüència de les 40 places turístiques, generació d'aigües residuals i residus, efectes sobre el comportament de la fauna a causa dels renous i la presència humana.

Quant als impactes positius, es preveuen la conservació i restauració de béns del patrimoni històric del Catàleg de Protecció Arquitectònica i de Béns Etnològics de Sant Lluís i manteniment d'un paisatge rural i efectes socioeconòmics com la creació d'ocupació.

Atesa la naturalesa del projecte a desenvolupar es preveu que l'efecte global sobre el medi ambient sigui moderat ja que els efectes ambientals més negatius corresponen al moviment de terres per les obres; a la destrucció d'hàbitats i l'alteració de la coberta vegetal pels desbrossaments a l'envoltant de les edificacions i en els 14.500 m2 de superfície arbrada i arbustiva destinats a conreu; així com, al consum majoritari d'energia elèctrica a partir de combustibles fòssils (només s'utilitza energia solar per l'aigua sanitària), al consum de l'aigua de l'aqüífer 1901M1 «Maó», en mal estat quantitatiu i qualitatiu, per realitzar les obres, donar servei a l'agroturisme i per reguiu de les plantacions agrícoles. Així mateix, s'ha de tenir en compte el risc de contaminació directa de l'aqüífer com a conseqüència de l'ús de adobs i fertilitzants rics en nitrats a la zona de conreu.

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:

- Ajuntament de Sant Lluís .
- Servei d'Estudis i Planificació i Servei d'Aigües Subterrànies de la Direcció General de Recursos Hídrics.
- Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl de la Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat.
- Servei d'Agricultura de la Direcció Insular d'Economia del Departament d'Economia i Territori del Consell de Menorca.
- Direcció Insular de Cultura i Patrimoni del Departament de Cultura, Educació, Joventut i Esports del Consell Insular de Menorca.
- Direcció Insular de Carreteres del Departament de Mobilitat del Consell de Menorca.

A dia d'avui dins l'expedient consten els informes de la Direcció de Insular de Cultura i Patrimoni del Departament de Cultura, Educació, Joventut i Esports del Consell Insular de Menorca i el Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl.

La Direcció Insular de Cultura i Patrimoni del Departament de Cultura, Educació, Joventut i Esports Consell de Menorca va informar el següent:

Conclusió

Es presenten les observacions següents al projecte d'agroturisme a la finca Binissafüller Nou, polígon 4, parcel·les 464 i 466 del TM de Sant Lluís (exp. de la CMAIB 31a/2020):

- 1- El projecte executiu inclourà un informe elaborat per un arqueòleg professional que determini l'entitat i extensió del jaciment arqueològic localitzat a la tanca que hi ha a la façana nord de la casa, en que s'ha de determinar l'abast i potencial arqueològic de les restes arqueològiques, així com la delimitació del jaciment.
- 2- Es conservarà l'enllosat de pedra viva de la sala en planta baixa, així com el forn de pa situat a l'annex.
- 3- Es presentarà un informe elaborat per un arqueòleg o arquitecte professional en el qual s'exposi si a la façana principal hi ha finestres tapiades, amb l'objectiu de conèixer la composició originària d'aquesta façana.
- 4- S'establiran mesures de protecció de l'aljub amb codi BFN-E-04 durant les obres, amb l'objectiu de garantir la seva integritat.

El Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl va informar el següent:

Conclusions

Ateses les característiques de l'entorn i del projecte, i de que es tracta d'una zona inclosa dins Zona d'Alt Risc (ZAR) d'Incendi forestal, s'informa favorablement del mateix respecte al risc d'incendi forestal i gestió forestal, sempre que es tinguin en compte les mesures contemplades en la documentació presentada, així com les següents mesures preventives no concretades en dita documentació:

En relació a la prevenció contra incendis forestals

- 1- És necessari emprar com a plànol de nivells de risc d'incendi forestal el plànol de nivells de risc d'incendi forestal inclòs en el IV Pla General contra Incendis Forestals de les Illes Balears (2015-2024) (IV PGDIF), aprovat per Decret 22/2015, on s'indica que el nivell de risc d'incendi forestal de la zona del projecte és molt alt.
- 2- És necessari fer referència a les mesures a complir en relació a la zones edificades existents o projectades limítrofs o interiors a terrenys forestals, indicades en l'article 11 del Decret 125/2007, de 5 d'octubre, en l'article 77 de la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears, en el Reial decret 314/2006, de 17 de març i en l'Annex II del Decret Llei 1/2016, del 12 de gener.
- 3- Es recomana seguir les mesures d'autoprotecció en zones d'interfície urbano-forestal indicades a l'annex 1 d'aquest informe.
- 4- En l'execució de la zona d'aparcament, es recomana emprar per aquest ús part de la tanca situada devora de l'edificació principal.
- 5- Es considera convenient que en el certificat de final d'obra emès pel tècnic municipal corresponent s'acrediti que, en aquells habitatges contigus o interiors a terreny forestal, s'han realitzat les mesures preventives d'incendis forestals que estableix la normativa vigent.
- 6- Les obres es realitzaran preferentment, sempre que sigui possible, fora de l'època de risc d'incendis, és a dir, entre el 16 d'octubre i el 30 d'abril.
- 7- Tots els operaris participants en les activitats seran instruïts en l'existència de risc d'incendi forestal, en mesures de prevenció a adoptar i les actuacions immediates a efectuar davant un conat d'incendi i coneixeran el número telefònic de comunicació en cas d'incendis forestal (112).
- 8- Durant l'època de perill d'incendis, i en qualsevol cas, quan hi hagi una emergència, ha d'estar garantit el pas a la zona per als serveis d'emergències, tal i com s'especifica a l'article 7 del Decret 125/2007.
- 9- La gestió de residus vegetals generats es realitzarà d'acord amb la normativa de prevenció d'incendis forestals vigent.

En relació a la gestió forestals

- 1- Alhora de gestionar la vegetació de caire forestal, es considera que s'ha de fer referència a l'article 64 del Pla Territorial de Menorca i a la Llei 21/2015, de 20 de juliol, que modifica la Llei 43/2003, de 21 de novembre, de forests, com legislació bàsica que regula els aprofitaments forestals.
- 2- En tot cas s'hauran de respectar les espècies protegides i catalogades dins el Catàleg Balear d'Espècies Amenaçades i d'Especial Protecció, les Àrees Biològiques Crítiques i el Consell Assessor de Fauna i Flora de les Illes Balears. L'alzina es una espècie a preservar pel seu tarannà noble i la seva escassetat a l'illa de Menorca.
- 3- No és possible recuperar com cultiu la zona destinada a «hortals/hortalisses» segons el projecte, per ser vegetació forestal de més de 30 anys d'edat, segons l'article 81 de la Llei Agrària de les Illes Balears. Per tal de dur a terme la resta de recuperacions de cultius abandonats per la plantació de fruiters i oliveres, caldrà seguir els corresponents tràmits administratius davant l'òrgan forestal competent.



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

D'acord al que preveu l'article 47.5 de la Llei 21/2013, per tal de determinar si un projecte s'ha de subjectar a Avaluació d'Impacte Ambiental Ordinària s'han de tenir en compte els criteris descrits a l'Annex III que es detallen i avaluen a continuació:

1. Característiques del projecte: L'objecte del projecte és la reforma i ampliació de les quatre edificacions preexistents que daten d'abans de l'any 1960 a la parcel·la 464 juntament amb la construcció d'una piscina 120 m² i una barbacoa, i l'habilitació d'un aparcament a l'aire lliure per al seu canvi d'ús a agroturisme com també la recuperació i conversió de l'activitat agrícola a les parcel·les 464 i 466 de la finca amb la plantació d'un hort amb hortalisses, de 217 arbres fruiters i de 318 oliveres. Segons les dades del cadastre, la superfície total de les dues parcel·les és de 106.021 m². Segons el projecte la superfície construïda actual és de 997.08 m². Dins la parcel·la 464 hi ha subdivisions parcel·làries fetes de paret seca. La parcel·la 464 està inscrita al Registre General d'Explotacions Agràries de Menorca amb el núm. 20.011 des del 28 d'abril de 2017. Tot i que actualment no es desenvolupa cap activitat agrícola d'acord amb la memòria agronòmica. L'agroturisme disposarà d'un total de 20 unitats d'allotjament, amb un 40 places turístiques i 25 places d'aparcament. La superfície final d'ocupació serà de 1.003,4 m².

2. Ubicació del projecte: l'agroturisme projectat s'ubica al carrer Binissafüller a les parcel·les 464 i 466 del polígon 4 en el terme municipal de Sant Lluís (Menorca). Segons la Norma Territorial Transitòria de Menorca (NTT), vigent en el moment de la sol·licitud de la llicència d'obres en maig de 2017, les parcel·les objecte del projecte es troben a zona de sòl rústic protegit i de sòl rústic comú. En el cas del sòl rústic comú, la categoria és sòl rústic en règim general (SRG) mentre que en el cas del sòl rústic protegit les categories que es presenten són: àrea natural d'alt nivell de protecció (AANP) d'alzines i àrea natural d'interès territorial (ANIT) d'especial protecció. Les edificacions on es vol projectar l'allotjament turístic així com la plantació d'oliveres i d'un hort es troben ubicades a la zona ANIT, excepte una part de la edificació bouer núm.3 que està en zona AANP d'alzines mentre que la zona de plantació de fruiters es troba en SRG.

La finca es troba a 3,5 km del centre urbà de Sant Lluís, a uns 1,3 km de la platja de Binissafüller i 9,5 km de Maó.

Pel que fa a vegetació existent a ambdues parcel·les, està composta per garriga de matolls pluriespecífics calcícoles i termòfils, dels quals destaca la mata (*Pistacea lentiscus*), i ullastres (*Olea europea* L. var *sylvestris*) i pins (*Pinus halepensis*) com arbrat que formen mosaics de boscarons. Així mateix, a la zona sud-est de la parcel·la 464 hi ha un alzinar (*Quercus ilex*) dens de uns 1.900 m², el qual es troba a 100 m de l'edificació principal, a 40 m del bouer núm.1, a 15 m del bouer núm. 2 mentre que una part del bouer núm. 3 es troba dins l'alzinar.

Dins les parcel·les o als seus voltants no hi ha Hàbitats d'Interès Comunitari (HIC) i el projecte queda fora de la Xarxa Natura 2000.

Segons les quadrícules 1x1 amb els codis 7594 i 7595 del Bioatles de la IDEIB que ocupen la totalitat de la superfície de les parcel·les, no consta la presència de cap espècie amenaçada. No obstant això, apareixen les espècies catalogades següents:

- Calàpet (*Bufo balearicus*) (Llistat d'espècies silvestres en Règim de Protecció Especial d'acord amb el Reial decret 139/2011, annex IV de la Directiva Hàbitats 92/43/CEE del Consell de 21 de maig, relativa a la conservació d'hàbitats naturals, fauna i flora silvestres i annex II del Conveni de Berna).
- Granot arbori (*Hyla meridionalis*) (Llistat d'espècies silvestres en Règim de Protecció Especial d'acord amb el Reial decret 139/2011, annex IV de la Directiva Hàbitats 92/43/CEE del Consell de 21 de maig, relativa a la conservació d'hàbitats naturals, fauna i flora silvestres i annex III del Conveni de Berna).
- Tortuga mediterrània (*Testudo hermanni*) (Llistat d'espècies silvestres en Règim de Protecció Especial d'acord amb el Reial decret 139/2011, annex II i IV de la Directiva Hàbitats 92/43/CEE del Consell de 21 de maig, relativa a la conservació d'hàbitats naturals, fauna i flora silvestres i annex II del Conveni de Berna).

Segons la NTT, les parcel·les estan afectades per:

- 2 Àrees de Prevenció de Riscos (APR) d'erosió mitjana (de 6 a 26 T/ha/any), una d'elles cobreix les zones nord, est i oest i oest de la parcel·la 464, zones on estan ubicats l'edificació principal i els bouers núm 1 i 2, mentre que la parcel·la 466 hi ha l'altre APR d'erosió, la qual troba a sud dels seus límits.
- 1 APR extensa de vulnerabilitat moderada de contaminació d'aqüífers.
- 2 APR d'incendis, el sud de la parcel·la 464 i on s'ubica el bouer núm 2 i tota la parcel·la 466 el risc és baix, mentre que la zona central de la parcel·la 464 on s'ubiquen la resta d'edificacions el risc és moderat.
- 1 Àrea de Protecció Territorial (APT) de carreteres atès que es troben confrontades amb la carretera secundària Me-10.

Segons el IV Pla de Defensa contra Incendis Forestal de les Illes Balears les dues parcel·les es troben en una zona d'alt risc (ZAR) d'incendi de nivell molt alt.

Respecte a les aigües subterrànies, les parcel·les es troben sobre la massa subterrània 1901M1 «Maó», la qual és un aqüífer poc profund, en mal estat quantitatiu i químic en estat de seguiment, amb presència de clorurs, nitrats però sense detecció de substàncies prioritàries, amb una



vulnerabilitat moderada a la contaminació, i a la contaminació de nitrats, en concret. A la zona nord-est de la parcel·la 464 hi ha un sondeig d'aigües subterrànies ARE_2531_Vigent-DI-_16494 actualment sense ús.

A 380 m de l'edificació principal de la parcel·la 464 hi ha el pou d'abastiment d'ús urbà A_S_12040_Vigent-A_S_12040.

Ambdues parcel·les es troben a la Unitat de Paisatge UP-21 Es Migjorn interior del sud-est. La vegetació natural d'aquesta unitat de paisatge es redueix a petits rodals i bosquines d'ullastrar també associada ocasionalment a les parets de pedra seca, però el seu significat paisatgístic és notable atès que constitueix un element de primer ordre en el paisatge rural de la zona. L'abandonament generalitzat i creixent de parcel·les agropecuàries està suposant també un avanç considerable de l'ullastrar i de la mata, junt amb d'altres espècies ruderals a les terres abandonades, contribuint en moltes zones a crear un paisatge de transició entre l'agropecuari i el natural. L'ús del sòl és tradicionalment agrícola. Pel que fa al caràcter i l'organització del paisatge, és una intensa periurbanització sobre una trama rústica de parcel·lari atomitzat i alta densitat de tanques i camins. L'abandonament agrícola s'afegeix a tot això com un element més de caracterització morfològica i funcional que contrasta amb el contrapunt d'alguns enclavaments relativament ben conservats en el seu hàbitat i aprofitaments, com el paratge de Formet, a l'oest de l'aeroport.

3. Característiques del potencial impacte: Durant la fase d'obres de l'execució del projecte es produiran els impactes negatius següents: efectes sobre la qualitat atmosfèrica (emissió de pols, partícules, renous i gasos d'efecte hivernacle), alteració de la coberta terrestre i moviments de terra, augment de l'erosió, risc de contaminació dels aqüífers, efectes sobre la hidrogeologia per consum d'aigua, efectes sobre la vegetació existent (alteració de la coberta vegetal, disminució de la diversitat i destrucció d'hàbitats), efectes sobre la fauna i el paisatge rural. S'ha de tenir en compte també que durant les obres es generaran residus de construcció i demolició, entre els quals s'hi podrien trobar residus perillosos com l'amiant.

Durant la fase d'explotació, es produiran els impactes negatius següents: efectes sobre la qualitat atmosfèrica (emissió de pols, partícules, renous i gasos d'efecte hivernacle), important consum de recursos (aigua del pou i energia), important generació d'aigües residuals i residus com a conseqüència de les 40 places turístiques, efectes sobre el comportament de la fauna a causa dels renous i la presència humana.

Atesa la naturalesa del projecte a desenvolupar es preveu que l'efecte global sobre el medi ambient sigui moderat ja que els efectes ambientals més negatius corresponen al moviment de terres per les obres; a la destrucció d'hàbitats i l'alteració de la coberta vegetal pels desbrossaments a l'envoltant de les edificacions i en els 14.500 m² de superfície arbrada i arbustiva destinats a conreu; així com, al consum majoritari d'energia elèctrica a partir de combustibles fòssils (només s'utilitza energia solar per l'aigua sanitària), al consum de l'aigua de l'aqüífer 1901M1 «Maó», en mal estat quantitatiu i qualitatiu, per realitzar les obres, donar servei a l'agroturisme i per reguiu de les plantacions agrícoles. Així mateix, s'ha de tenir en compte el risc de contaminació directe de l'aqüífer com a conseqüència de l'ús de adobs i fertilitzants rics en nitrats a la zona de conreu.

S'hauria de replantejar el projecte respecte a:

- la capacitat d'unitats d'allotjament turístic.
- l'obtenció de la totalitat d'energia per al consum elèctric mitjançant generació renovable d'autoconsum per tal de complir amb la normativa d'eficiència energètica.
- l'alternativa d'obtenció de l'aigua de consum humà i de reguiu atès el mal estat de l'aqüífer.
- Els cultius de reguiu en zona de secà.

Conclusions de l'informe d'impacte ambiental

Primer: Subjectar a avaluació d'impacte ambiental ordinària el projecte ««Proyecto básico de reforma de reforma de casa y bouers, y cambio de uso a agroturismo en la finca denominada Binissafüller Nou», que s'ubica al carrer Binissafüller núm. 47, parcel·la 464 i núm 7, parcel·la 466 del polígon 4 en el terme municipal de Sant Lluís (Menorca), d'acord amb els criteris de l'annex III de la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears.

L'estudi d'impacte ambiental (EIA) continuarà 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 9/18, així com pel que s'estableix als apartats de l'article 17 de la Llei 12/2016, de 17 d'agost d'avaluació ambiental de les Illes Balears, modificat també per la Llei autonòmica 9/2018, de 31 de juliol. S'hauran d'incloure els aspectes mencionats al present informe, que servirà com a document d'abast de l'EIA, i els indicats als informes rebuts de les administracions afectades.

L'EIA ha d'incloure, en base a l'art. 17.4 de la Llei 12/2016 d'avaluació ambiental de les Illes Balears, 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 també un annex consistent en un estudi sobre l'impacte directe i induït sobre el consum energètic, punta de demanda i les emissions de gasos d'efecte hivernacle, i també la vulnerabilitat davant el canvi climàtic. També, segons la disposició addicional de la Llei 12/2016 (la qual va ser afegida mitjançant la Llei 9/2018, de 31 de juliol), l'EIA ha d'incloure una avaluació de riscos. Tota la documentació haurà d'anar signada per la persona redactora i col·laboradors.



Tal com s'estipula a l'annex VI. Estudi d'impacte ambiental i criteris tècnics de la llei 21/13 modificada, es realitzarà un examen multicriteri de les diferents alternatives que resultin ambientalment més adequades, inclosa l'alternativa zero o de no actuació, i que siguin tècnicament viables. Es justificarà la solució proposada en funció de diversos criteris: econòmic, funcional, entre els quals hi ha l'ambiental.

Les alternatives han de ser raonables i tècnicament i ambientalment viables. S'ha d'incloure, per a cada alternativa examinada, la identificació, quantificació i valoració dels efectes significatius previsibles de les activitats projectades sobre la població, la salut humana, la flora, la fauna, la biodiversitat, la geodiversitat, el sòl, el subsòl, l'aire, l'aigua, els factors climàtics, el canvi climàtic, el paisatge, els béns materials, inclòs el patrimoni cultural, i la interacció entre tots els factors esmentats, durant les fases d'execució, explotació i, si s'escau, durant la demolició o l'abandonament del projecte.

Atès que el pressupost del projecte supera el milió d'euros, es designarà un auditor ambiental. S'hauran d'incloure, al pressupost del projecte i l'EIA, les partides mediambientals de les mesures a aplicar i el seguiment ambiental.

A més, a l'EIA s'hauran de tenir en compte les consideracions següents:

1. S'ha d'avaluar si el consum de recursos naturals a la fase d'obres i d'explotació de l'agroturisme és compatible amb la projecció de 20 unitats d'allotjament turístic.
2. La totalitat d'energia per al consum elèctric s'ha d'obtenir mitjançant generació renovable d'autoconsum per tal de complir amb la normativa d'eficiència energètica.
3. S'ha de realitzar un estudi d'alternatives per a l'obtenció de l'aigua de consum humà i de reguiu, atès el mal estat de l'aqüífer.
4. S'ha de replantejar la viabilitat de cultius de reguiu i amb una accessibilitat de recursos hídrics limitada en una zona de secà.
5. S'ha d'aportar el nombre d'inscripció en el Registre General d'Explotacions Agràries de Menorca de la parcel·la 466.
6. La instal·lació soterrada de subministrament elèctric que travessa transversalment la carretera Me-10 està afectada per una ATP de carreteres, per tant, es requerirà l'autorització prèvia del Consell Insular de Menorca, que és l'òrgan gestor de la carretera.
7. S'ha de replantejar la instal·lació d'una barbacoa atès que l'agroturisme s'ubica a una zona de risc d'incendi de nivell molt alt segons el IV Pla de Defensa contra Incendis Forestal de les Illes Balears.
8. S'han d'esmenar o aclarir les deficiències detectades al document ambiental:
 - a) Segons el cadastre, la superfície total de les parcel·les és de 106.021 m² mentre que en el projecte s'indica que és de 67.706 m².
 - b) D'acord amb el projecte i els seus plànols el nombre d'unitats d'allotjament turístic que es volen projectar són 20 mentre que en el document ambiental es preveuen 16 unitats d'allotjament turístic.
 - c) A la figura 3. Emplaçament de les construccions i les instal·lacions del document ambiental es mostren dos símbols de fosses sèptiques i de zones verdes d'infiltració quan a la resta de document es preveu una única fossa sèptica amb zona verda d'infiltració.
 - d) No s'especifica el sistema de recollida d'aigua pluvial. Per la recollida d'aigües pluvials ha de preveure l'execució d'una xarxa separativa de pluvials d'acord amb l'article 60.7 del Pla Hidrològic de les Illes Balears (PHIB).
 - e) D'acord amb el projecte, la caldera com a sistema de suport de les plaques fotovoltaïques per encaientir l'aigua sanitària és de gasoil mentre que en el document ambiental hi ha punts que fan referència a una caldera de gasoil i en altres punts, a una caldera d'estelles de fusta o pellets, així mateix en el pressupost es contempla que la caldera serà de biomassa (estelles).
 - f) El projecte preveu un augment de la superfície del 30% de la superfície del bouer núm.3 que es troba dins zona d'alzinar la qual cosa està prohibida d'acord amb l'article 21.D.1 de la NNT de Menorca atès que implica un augment del volum de l'edificació existent.
 - g) No consta cap mesura correctora sobre l'erosió durant la fase de preparació del terreny a conrear.
 - h) No s'ha calculat el consum d'aigua estimat per abastir tant les obres, l'activitat de l'agroturisme com l'activitat del conreu i si l'aqüífer podria fer front a aquest nivell de demanda.
 - i) No s'ha calculat la producció estimada d'aigües residuals com a conseqüència de l'activitat de l'agroturisme.
 - j) No s'especificuen els materials per a la execució de l'aparcament de 25 places, com tampoc si aquest és cobert o no, o si és permeable o no.
 - k) S'haurien d'analitzar quines mesures correctores i/o compensatòries es podrien aplicar per al desbrossament dels boscarrons de pins i ullastres.



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:

- Ajuntament de Sant Lluís.
- Servei d'Estudis i Planificació i Servei d'Aigües Subterrànies de la Direcció General de Recursos Hídrics.
- Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl de la Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat.
- Servei d'Agricultura de la Direcció Insular d'Economia del Departament d'Economia i Territori del Consell de Menorca.
- Direcció Insular de Cultura i Patrimoni del Departament de Cultura, Educació, Joventut i Esports del Consell Insular de Menorca.
- Direcció Insular de Carreteres del Departament de Mobilitat del Consell de Menorca.
- Direcció General de Salut Pública de la Conselleria de Salut i Consum
- AENA

D'acord amb el punt 2 de l'article 18 de la Llei 12/2016, en els projectes sotmesos a declaració d'interès general o declaració d'utilitat pública, actuarà com a òrgan substantiu aquell al qui correspongui aprovar la declaració d'interès general o la declaració d'utilitat pública, i en aquest ordre, Per tant, per poder iniciar el tràmit ambiental amb la nova documentació, la documentació s'haurà de rebre del Departament d'Economia i Territori del Consell Insular de Menorca.

Segon.- El present informe d'Impacte Ambiental actua com a document d'abast i es publicarà 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 i es notificarà al Consell Insular de Menorca, ja que, d'acord, amb l'article 18.2 de la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears en els projectes sotmesos a la declaració d'interès general o a la declaració d'utilitat pública, actuarà com a òrgan substantiu aquell al qual correspongui aprovar la declaració d'interès general o la declaració d'utilitat pública, i en aquest ordre. 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 d'autorització del projecte, d'acord amb el que disposa l'article 47.6 de la Llei 21/2013.

Quart.- Aquesta 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, 20 de juliol de 2020

El president de la CMAIB
Antoni Alorda Vilarrubias

