

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y TERRITORIO

7774 *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 la finca Binissafüller Nou, parcelas 464 y 466 del polígono 4 del TM Sant Lluís (Menorca) (31a/2020)*

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de 17 de julio de 2020, 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 núm. 26 de 27 de febrero de 2018),

RESUELVO FORMULAR

El informe de impacto ambiental sobre el proyecto de agroturismo en la finca Binissafüller Nou, parcelas 464 y 466 del polígono 4 del TM Sant Lluís (Menorca), en los siguientes términos:

1. Determinación de sujeción a evaluación ambiental y tramitación

De acuerdo con la letra a) del punto 2 del artículo 14 de la Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Islas Baleares, deben ser objeto de evaluación de impacto ambiental simplificada los proyectos incluidos en el anexo II de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, o en el anexo 2 de esta ley. Entre los proyectos incluidos en el anexo 2, el agroturismo proyectado incluye el punto 6 del grupo 7 (otros proyectos):

Urbanizaciones de vacaciones e instalaciones hoteleras fuera de áreas urbanas y construcciones asociadas.

Por tanto, el proyecto se ha tramitado como una Evaluación de Impacto Ambiental Simplificada y 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 deben 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

El proyecto «Proyecto básico de reforma de casa y boyeras, y cambio de uso a agroturismo en la finca denominada Binissafüller Nou», se ubica en las parcelas 464 y 466 del polígono 4 en el término municipal de Sant Lluís (Menorca). Según los datos del catastro, la superficie total de las dos parcelas es de 106.021 m². Según el proyecto la superficie construida actual es de 997.08 m², la cual corresponde a un conjunto de cuatro edificaciones fechadas antes del año 1960. Dentro de la parcela 464 hay subdivisiones parcelarias hechas de pared seca. La parcela 464 está inscrita en el Registro General de Explotaciones Agrarias de Menorca con el núm. 20011 desde el 28 de abril de 2017. A pesar de que actualmente no se desarrolla ninguna actividad agrícola de acuerdo con la memoria agronómica.

En la parcela 464 están los bienes de patrimonio histórico presentes en el Catálogo de Protección Arquitectónica y de Bienes Etnológicos de Sant Lluís siguientes:

- Casa de Binissafüller. Código BFN-A-1, definida como volumen macizo con planta primera y porches, y cubierta de tipo basilical, con prolongaciones laterales en planta baja y con normativa de protección nivel B.
- Boyera núm. 2. Código BFN-E-03, edificio largo cubierto por dos vertientes, con muro central que soporta el cumbrera descargado por una serie de arcos como diafragma central. Entradas en arcos en la fachada sur. Normativa de protección nivel A.
- Pozo. Código BFN-E-04 con normativa de protección nivel A.

El acceso a la finca se realiza por medio de la carretera secundaria Me-10, la cual conecta la playa de Binissafüller con el sur del centro urbano de Sant Lluís.

El objeto del proyecto es la reforma y ampliación de las edificaciones preexistentes en la parcela 464 junto con la construcción de una piscina y una barbacoa, y la habilitación de un aparcamiento al aire libre de 25 plazas para su cambio de uso a agroturismo de 40 plazas turísticas, así como también, la recuperación y conversión de la actividad agrícola en las dos parcelas de la finca con la plantación de un huerto con hortalizas, de 217 árboles frutales y de 318 olivos.

Actualmente, en el área afectada por el proyecto hay 4 edificaciones:

- Edificación principal tipo casa denominada «Lloc» con 703,86 m², la que se usaba de vivienda y centro funcional de explotación agraria en el pasado, que consta de un aljibe en la planta subterránea de 19,64 m², una planta baja de 302,52 m², una primera planta y una segunda planta de 190,85 m² cada una.
- Edificación agrícola tipo boyera nº1 con 64,01 m².
- Edificación agrícola tipo boyera núm. 2 con 208,15 m².
- Edificación agrícola tipo boyera núm. 3 con 21,06 m².

Las actuaciones previstas en el proyecto son las siguientes:

a) Reforma y rehabilitación de la casa principal, la cual tendrá la siguiente distribución:

- Planta subterránea: reconversión del aljibe en una bodega.
- Planta principal: 1 recepción, 1 horno de leña, 1 cocina, 1 comedor, 1 habitación para las instalaciones, 1 almacén, espacio para el ascensor, núcleo de la escalera, 1 aseo, 2 zonas de distribución, 2 salas de estancia, 2 habitaciones dobles con baño integrado (1 de ellas accesible) y 1 porche.
- Planta primera: 2 zonas de distribución, espacio para el ascensor, núcleo de la escalera y 6 habitaciones dobles con baño integrado.
- Planta segunda: 1 zona de distribución, espacio para el ascensor, núcleo de la escalera y 4 habitaciones dobles con baño integrado.

b) Reforma de la boyera nº1: 2 habitaciones dobles con baño integrado y terraza exterior con pérgola.

c) Reforma de la boyera núm. 2: 5 habitaciones dobles con baño integrado y terraza exterior con pérgola.

d) Reforma y ampliación del 30% de la boyera nº3: 1 habitación doble con baño integrado y terraza exterior con pérgola con una superficie total final de 27,38 m².

e) Creación de pavimentaciones en las zonas exteriores de la casa principal y los establos.

f) Habilitación de un aparcamiento al aire libre de 25 plazas y de los accesos a las edificaciones.

g) Construcción de una piscina rectangular de 120 m², de los cuales 100m² corresponden a la lámina de agua en la zona de la casa principal. La piscina tendrá una pérgola.

h) Construcción de una barbacoa en la zona oeste de la casa principal.

i) Instalación de dos depósitos acumuladores, uno de agua potable con bomba impulsora y otro de agua pluvial.

j) Instalaciones enterradas para las aguas residuales: una red de tuberías que las conducen hasta una fosa séptica compacta de oxidación total de 12.000 litros para el tratamiento de las aguas residuales, con una capacidad de 50 habitantes-equivalentes, la que debe cubrir la capacidad del alojamiento turístico de 44 habitante-equivalente de acuerdo con la tabla 1 de el anexo IV Sistemas Autónomos de Depuración del PHIB 2015 (vigente cuando se redactó el proyecto).

k) Plantación de una zona con árboles de 1.100 m², como mínimo, para crear una zona verde que sirva de sistema de infiltración del efluente de la fosa séptica junto con la instalación de tubos de riego superficiales o subsuperficiales en la zona verde para garantizar la correcta distribución y asimilación del efluente en la zona verde para reducir las filtraciones de nitratos en el suelo.

l) Instalación de una nueva red subterránea de baja tensión de energía eléctrica de corriente alterna trifásica con una potencia de 20.785 kW de 223 m de longitud que amplía la línea aérea existente en la finca Binissafüller de Sa Torre, que se encuentra en frente de la finca Binissafüller Nou. La zanja atravesará gran parte del camino de acceso a la finca Binissafüller de Sa Torre y la carretera secundaria Me-10 hasta llegar a un armario de distribución de urbanización ya dentro de la finca de Binissafüller Nou. La empresa distribuidora del suministro eléctrico será Endesa Distribución Eléctrica, SLU.

m) Instalación de placas solares para la obtención de agua caliente sanitaria por acumulación junto con la instalación de una caldera de biomasa de pellet o astillas de madera como instalación de apoyo de las placas solares.

n) Instalación de alumbrado.

o) Instalación del sistema de climatización mediante aire acondicionado por bomba calor / frío con sistema de volumen refrigerante variable (VRV).





- p) Instalación de medios de telecomunicación: antena de TV, radio y antena parabólica.
- q) Recuperación y reconversión de la actividad agrícola de la finca para el autoconsumo del agroturismo y para venta directa con la plantación de regadío de:
- Plantación de árboles frutales, como albaricoqueros, ciruelos, membrillos e higueras en una superficie aproximada de 8.000 m2.
 - Plantación de un huerto de hortalizas en una superficie de 1.500 m2.
 - Plantación de olivos en una superficie de 5.000 m2.
- r) Plantación de una barrera vegetal en la pared seca que linda con la carretera secundaria Me-10.

El agroturismo dispondrá de un total de 20 unidades de alojamiento, con un 40 plazas turísticas y 25 plazas de aparcamiento.

3. Evaluación de los efectos previsibles

Durante la fase de obras de la ejecución del proyecto se producirán los impactos negativos: efectos sobre la calidad atmosférica (emisión de polvo, partículas, ruidos y gases de efecto invernadero), alteración de la cubierta terrestre y movimientos de tierra, aumento de la erosión, riesgo de contaminación de los acuíferos, efectos sobre la hidrogeología por consumo de agua, efectos sobre la vegetación existente (alteración de la cubierta vegetal, disminución de la diversidad y destrucción de hábitats), efectos sobre la fauna y el paisaje rural. Hay que tener en cuenta también que durante las obras se generarán residuos de construcción y demolición, entre los que se podrían encontrar residuos peligrosos como el amianto.

En cuanto a los impactos positivos, se prevén la conservación y restauración de bienes del patrimonio histórico del Catálogo de Protección Arquitectónica y de Bienes Etnológicos de Sant Lluís y efectos socioeconómicos como la creación de empleo.

Durante la fase de explotación se producirán los impactos negativos: efectos sobre la calidad atmosférica (emisión de polvo, partículas, ruidos y gases de efecto invernadero), importante consumo de recursos (agua de pozo y energía) como consecuencia de las 40 plazas turísticas, generación de aguas residuales y residuos, efectos sobre el comportamiento de la fauna debido a los ruidos y la presencia humana.

En cuanto a los impactos positivos, se prevén la conservación y restauración de bienes del patrimonio histórico del Catálogo de Protección Arquitectónica y de Bienes Etnológicos de Sant Lluís y mantenimiento de un paisaje rural y efectos socioeconómicos como la creación de empleo.

Dada la naturaleza del proyecto a desarrollar se prevé que el efecto global sobre el medio ambiente sea moderado ya que los efectos ambientales más negativos corresponden al movimiento de tierras para las obras; a la destrucción de hábitats y la alteración de la cubierta vegetal por los desbroces a la envolvente de las edificaciones y en los 14.500 m2 de superficie arbolada y arbustiva destinados a cultivo; así como, el consumo mayoritario de energía eléctrica a partir de combustibles fósiles (sólo utiliza energía solar para el agua sanitaria), el consumo del agua del acuífero 1901M1 «Mahón», en mal estado cuantitativo y cualitativo, para realizar las obras, dar servicio al agroturismo y para riego de las plantaciones agrícolas. Asimismo, se debe tener en cuenta el riesgo de contaminación directa del acuífero como consecuencia del uso de abonos y fertilizantes ricos en nitratos en la zona de cultivo.

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:

- Ayuntamiento de Sant Lluís.
- Servicio de Estudios y Planificación y Servicio de Aguas Subterráneas de la Dirección General de Recursos Hídricos.
- Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo de la Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad.
- Servicio de Agricultura de la Dirección Insular de Economía del Departamento de Economía y Territorio del Consell de Menorca.
- Dirección Insular de Cultura y Patrimonio del Departamento de Cultura, Educación, Juventud y Deportes del Consell Insular de Menorca.
- Dirección Insular de Carreteras del Departamento de Movilidad del Consell de Menorca.

A día de hoy dentro del expediente constan los informes de la Dirección de Insular de Cultura y Patrimonio del Departamento de Cultura, Educación, Juventud y Deportes del Consell Insular de Menorca y el Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo.

La Dirección Insular de Cultura y Patrimonio del Departamento de Cultura, Educación, Juventud y Deportes Consell de Menorca informó lo siguiente:



Conclusión

Se presentan las siguientes observaciones al proyecto de agroturismo en la finca Binissafüller Nou, polígono 4, parcelas 464 y 466 del TM de Sant Lluís (exp. de la CMAIB 31a/2020):

- 1- El proyecto ejecutivo incluirá un informe elaborado por un arqueólogo profesional que determine la entidad y extensión del yacimiento arqueológico localizado en la valla que hay en la fachada norte de la casa, en que se ha de determinar el alcance y potencial arqueológico de los restos arqueológicos, así como la delimitación del yacimiento.
- 2- Se conservará el enlosado de piedra viva de la sala en planta baja, así como el horno de pan situado en el anexo.
- 3- Se presentará un informe elaborado por un arqueólogo o arquitecto profesional en el que se exponga si en la fachada principal hay ventanas tapiadas, con el objetivo de conocer la composición originaria de esta fachada.
- 4- Se establecerán medidas de protección del aljibe con código BFN-E-04 durante las obras, con el objetivo de garantizar su integridad.

El Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo informó lo siguiente:

Conclusiones

Dadas las características del entorno y del proyecto, y de que se trata de una zona incluida dentro Zona de Alto Riesgo (ZAR) de Incendio forestal, se informa favorablemente del mismo respecto al riesgo de incendio forestal y gestión forestal, siempre que se tengan en cuenta las medidas contempladas en la documentación presentada, así como las siguientes medidas preventivas no concretadas en dicha documentación:

En relación a la prevención de los incendios forestales

- 1- Es necesario emplear como plano de niveles de riesgo de incendio forestal el plano de niveles de riesgo de incendio forestal incluido en el IV Plan General contra Incendios Forestales de las Islas Baleares (2015-2024) (IV PGDIF), aprobado por Decreto 22/2015, donde se indica que el nivel de riesgo de incendio forestal de la zona del proyecto es muy alto.
- 2- Es necesario hacer referencia a las medidas a cumplir en relación a las zonas edificadas existentes o proyectadas limítrofes o interiores a terrenos forestales, indicadas en el artículo 11 del Decreto 125/2007, de 5 de octubre, en el artículo 77 de la Ley 3/2019, de 31 de enero, agraria de las Islas Baleares, en el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo y en el Anexo II del Decreto Ley 1/2016, del 12 de enero.
- 3- Se recomienda seguir las medidas de autoprotección en zonas de interfaz urbano-forestal indicadas en el anexo 1 de este informe.
- 4- En la ejecución de la zona de aparcamiento, se recomienda emplear para este uso parte de la valla situada junto de la edificación principal.
- 5- Se considera conveniente que en el certificado de final de obra emitido por el técnico municipal correspondiente acredite que, en aquellas viviendas contiguas o interiores a terreno forestal, se han realizado las medidas preventivas de incendios forestales que establece la normativa vigente.
- 6- Las obras se realizarán preferentemente, siempre que sea posible, fuera de la época de riesgo de incendios, es decir, entre el 16 de octubre y el 30 de abril.
- 7- Todos los operarios participantes en las actividades serán instruidos en la existencia de riesgo de incendio forestal, en medidas de prevención a adoptar y las actuaciones inmediatas a efectuar ante un conato de incendio y conocerán el número telefónico de comunicación en caso de incendios forestal (112).
- 8- Durante la época de peligro de incendios, y en cualquier caso, cuando haya una emergencia, debe estar garantizado el paso en la zona para los servicios de emergencias, tal y como se especifica en el artículo 7 del Decreto 125/2007.
- 9- La gestión de residuos vegetales generados se realizará de acuerdo con la normativa de prevención de incendios forestales vigente.

En relación a la gestión forestales

- 1- A la hora de gestionar la vegetación de tipo forestal, se considera que se debe hacer referencia al artículo 64 del Plan Territorial de Menorca y en la Ley 21/2015, de 20 de julio, que modifica la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de montes, como legislación básica que regula los aprovechamientos forestales.
- 2- En todo caso se respetarán las especies protegidas y catalogadas dentro del Catálogo Balear de Especies Amenazadas y de Especial Protección, las Áreas Biológicas Críticas y el Consejo Asesor de Fauna y Flora de las Islas Baleares. La encina es una especie a preservar por su talante noble y su escasez en la isla de Menorca.



3- No es posible recuperar como cultivo la zona destinada a «huertos / hortalizas» según el proyecto, por ser vegetación forestal de más de 30 años de edad, según el artículo 81 de la Ley Agraria de las Islas Baleares. Para llevar a cabo el resto de recuperaciones de cultivos abandonados por la plantación de frutales y olivos, será necesario seguir los correspondientes trámites administrativos ante el órgano forestal competente.

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

De acuerdo a lo previsto en el artículo 47.5 de la Ley 21/2013, a fin de determinar si un proyecto se debe sujetar a Evaluación de Impacto Ambiental Ordinaria se tendrán en cuenta los criterios descritos en el Anexo III que se detallan y evalúan a continuación:

1. Características del proyecto: El objeto del proyecto es la reforma y ampliación de las cuatro edificaciones preexistentes que datan de antes de 1960 en la parcela 464 junto con la construcción de una piscina 120 m² y una barbacoa, y la habilitación de un aparcamiento al aire libre para su cambio de uso a agroturismo como la recuperación y conversión de la actividad agrícola en las parcelas 464 y 466 de la finca con la plantación de un huerto con hortalizas, de 217 árboles frutales y de 318 olivos. Según los datos del catastro, la superficie total de las dos parcelas es de 106.021 m². Según el proyecto la superficie construida actual es de 997.08 m². Dentro de la parcela 464 hay subdivisiones parcelarias hechas de pared seca. La parcela 464 está inscrita en el Registro General de Explotaciones Agrarias de Menorca con el núm. 20011 desde el 28 de abril de 2017. A pesar de que actualmente no se desarrolla ninguna actividad agrícola de acuerdo con la memoria agronómica. El agroturismo dispondrá de un total de 20 unidades de alojamiento, con 40 plazas turísticas y 25 plazas de aparcamiento. La superficie final de ocupación será de 1.003,4 m².

2. Ubicación del proyecto: el agroturismo proyectado se ubica en la calle Binissafüller en las parcelas 464 y 466 del polígono 4 en el término municipal de Sant Lluís (Menorca). Según la Norma Territorial Transitoria de Menorca (NTT), vigente en el momento de la solicitud de la licencia de obras en mayo de 2017, las parcelas objeto del proyecto se encuentran en zona de suelo rústico protegido y de suelo rústico común. En el caso del suelo rústico común, la categoría es suelo rústico en régimen general (SRG) mientras que en el caso del suelo rústico protegido las categorías que se presentan son: área natural de alto nivel de protección (AANP) de encinas y área natural de interés territorial (ANIT) de especial protección. Las edificaciones donde se quiere proyectar el alojamiento turístico así como la plantación de olivos y de un huerto se encuentran ubicadas en la zona ANIT, excepto una parte de la edificación boyera nº3 que está en zona AANP de encinas mientras que la zona de plantación de frutales se encuentra en SRG.

La finca se encuentra a 3,5 km del centro urbano de Sant Lluís, a unos 1,3 km de la playa de Binissafüller y 9,5 km de Mahón.

En cuanto a vegetación existente en ambas parcelas, está compuesta por monte de matorrales pluriespecíficos calcícolas y termófilos, de los que destaca la mata (*Pistacea lentiscus*), y acebuches (*Olea europea* L. var *sylvestris*) y pinos (*Pinus halepensis*) como arbolado que forman mosaicos de boscareños. Asimismo, en la zona sureste de la parcela 464 hay un encinar (*Quercus ilex*) denso de unos 1.900 m², el cual se encuentra a 100 m de la edificación principal, a 40 m de la boyera nº1, a 15 m de la boyera núm. 2 mientras que una parte de la boyera núm. 3 se encuentra en el encinar.

Dentro de las parcelas o en sus alrededores no hay Hábitats de Interés Comunitario (HIC) y el proyecto queda fuera de la Red Natura 2000.

Según las cuadrículas 1x1 con los códigos 7594 y 7595 del Bioatlas de la IDEIB que ocupan la totalidad de la superficie de las parcelas, no consta la presencia de ninguna especie amenazada. Sin embargo, aparecen las especies catalogadas siguientes:

- Sapo verde (*Bufo balearicus*) (Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial de acuerdo con el Real Decreto 139/2011, anexo IV de la Directiva Hábitats 92/43 / CEE del Consejo de 21 de mayo, relativa a la conservación de hábitats naturales, fauna y flora silvestres y anexo II del Convenio de Berna).
- Rana arbórea (*Hyla meridionalis*) (Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial de acuerdo con el Real Decreto 139/2011, anexo IV de la Directiva Hábitats 92/43 / CEE del Consejo de 21 de mayo, relativa a la conservación de hábitats naturales, fauna y flora silvestres y anexo III del Convenio de Berna).
- Tortuga mediterránea (*Testudo hermanni*) (Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial de acuerdo con el Real Decreto 139/2011, anexo II y IV de la Directiva Hábitats 92/43 / CEE del Consejo de 21 de mayo, relativa a la conservación de hábitats naturales, fauna y flora silvestres y anexo II del Convenio de Berna).

Según la NTT, las parcelas están afectadas por:

- 2 Áreas de Prevención de Riesgos (APR) de erosión media (de 6 a 26 T / ha / año), una de ellas cubre las zonas norte, este y oeste y oeste de la parcela 464, zonas donde están ubicados la edificación principal y las boyeras nº 1 y 2, mientras que la parcela 466 está el otro APR de erosión, lo encuentra a sur de sus límites.
- 1 APR extensa de vulnerabilidad moderada de contaminación de acuíferos.
- 2 APR de incendios, el sur de la parcela 464 y donde se ubica el boyera nº 2 y toda la parcela 466 el riesgo es bajo, mientras que la zona central de la parcela 464 donde se ubican el resto de edificaciones el riesgo es moderado.



- 1 Área de Protección Territorial (APT) de carreteras dado que se encuentran confrontadas con la carretera secundaria Me-10.

Según el IV Plan de Defensa contra Incendios Forestal de las Islas Baleares las dos parcelas se encuentran en una zona de alto riesgo (ZAR) de incendio de nivel muy alto.

Respecto a las aguas subterráneas, las parcelas se encuentran sobre la masa subterránea 1901M1 «Mahón», la cual es un acuífero poco profundo, en mal estado cuantitativo y químico en estado de seguimiento, con presencia de cloruros, nitratos pero sin detección de sustancias prioritarias, con una vulnerabilidad moderada a la contaminación, ya la contaminación de nitratos, en concreto. En la zona noreste de la parcela 464 hay un sondeo de aguas subterráneas ARE_2531_Vigent-DI_16494 actualmente sin uso.

A 380 m de la edificación principal de la parcela 464 está el pozo de abastecimiento de uso urbano A_S_12040_Vigent-A_S_12040.

Ambas parcelas se encuentran en la Unidad de Paisaje UP-21 Es Migjorn interior del sureste. La vegetación natural de esta unidad de paisaje se reduce a pequeños rodales y bosquetes de acebuchal también asociada ocasionalmente a las paredes de piedra seca, pero su significado paisajístico es notable dado que constituye un elemento de primer orden en el paisaje rural de la zona. El abandono generalizado y creciente de parcelas agropecuarias está suponiendo también un avance considerable del acebuchal y de la mata, junto con otras especies ruderales a las tierras abandonadas, contribuyendo en muchas zonas a crear un paisaje de transición entre el agropecuario y el natural. El uso del suelo es tradicionalmente agrícola. En cuanto al carácter y la organización del paisaje, es una intensa periurbanización sobre una trama rústica de parcelario atomizado y alta densidad de vallas y caminos. El abandono agrícola se añade a todo esto como un elemento más de caracterización morfológica y funcional que contrasta con el contrapunto de algunos enclaves relativamente bien conservados en su hábitat y aprovechamientos, como el paraje de Formet, al oeste de la aeropuerto.

3. Características del potencial impacto: Durante la fase de obras de la ejecución del proyecto se producirán los impactos negativos: efectos sobre la calidad atmosférica (emisión de polvo, partículas, ruidos y gases de efecto invernadero), alteración de la cubierta terrestre y movimientos de tierra, aumento de la erosión, riesgo de contaminación de los acuíferos, efectos sobre la hidrogeología por consumo de agua, efectos sobre la vegetación existente (alteración de la cubierta vegetal, disminución de la diversidad y destrucción de hábitats), efectos sobre la fauna y el paisaje rural. Hay que tener en cuenta también que durante las obras se generarán residuos de construcción y demolición, entre los que se podrían encontrar residuos peligrosos como el amianto.

Durante la fase de explotación, se producirán los impactos negativos: efectos sobre la calidad atmosférica (emisión de polvo, partículas, ruidos y gases de efecto invernadero), importante consumo de recursos (agua del pozo y energía), importante generación de aguas residuales y residuos como consecuencia de las 40 plazas turísticas, efectos sobre el comportamiento de la fauna debido a los ruidos y la presencia humana.

Dada la naturaleza del proyecto a desarrollar se prevé que el efecto global sobre el medio ambiente sea moderado ya que los efectos ambientales más negativos corresponden al movimiento de tierras para las obras; a la destrucción de hábitats y la alteración de la cubierta vegetal por los desbroces a la envolvente de las edificaciones y en los 14.500 m² de superficie arbolada y arbustiva destinados a cultivo; así como, el consumo mayoritario de energía eléctrica a partir de combustibles fósiles (sólo utiliza energía solar para el agua sanitaria), el consumo del agua del acuífero 1901M1 «Mahón», en mal estado cuantitativo y cualitativo, para realizar las obras, dar servicio al agroturismo y para riego de las plantaciones agrícolas. Asimismo, se debe tener en cuenta el riesgo de contaminación directa del acuífero como consecuencia del uso de abonos y fertilizantes ricos en nitratos en la zona de cultivo.

Se debería replantear el proyecto respecto a:

- la capacidad de unidades de alojamiento turístico.
- la obtención de la totalidad de energía para el consumo eléctrico mediante generación renovable de autoconsumo para cumplir con la normativa de eficiencia energética.
- la alternativa de obtención del agua de consumo humano y de regadío dado el mal estado del acuífero.
- Los cultivos de regadío en zona de secano.

Conclusiones del informe de impacto ambiental

Primero: Sujetar a evaluación de impacto ambiental ordinaria el proyecto «« Proyecto básico de reforma de reforma de casa y boyeras, y cambio de uso a agroturismo en la finca denominada Binissafüller Nou », que se ubica en la calle Binissafüller núm. 47, parcela 464 y nº 7, parcela 466 del polígono 4 en el término municipal de Sant Lluís (Menorca), de acuerdo con los criterios del anexo III de la Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Islas Baleares.

El estudio de impacto ambiental (EIA) contendrá como mínimo lo establecido en 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 9/18, así como por lo establecido



en los apartados del artículo 17 de la Ley 12/2016, de 17 de agosto de evaluación ambiental de las Islas Baleares, modificado también por la Ley autonómica 9 / 2018, de 31 de julio. Se deberán incluir los aspectos mencionados en el presente informe, que servirá como documento de alcance del EIA, y los indicados en los informes recibidos de las administraciones afectadas.

El EIA debe incluir, en base al art. 17.4 de la Ley 12/2016 de evaluación ambiental de las Islas Baleares, un anexo de incidencia paisajística que identifique el paisaje afectado por el proyecto, los efectos de su desarrollo y, en su caso, las medidas protectoras, correctoras o compensatorias. Así como también un anexo consistente en un estudio sobre el impacto directo e inducido sobre el consumo energético, punta de demanda y las emisiones de gases de efecto invernadero, así como la vulnerabilidad ante el cambio climático. También, según la disposición adicional de la Ley 12/2016 (la cual fue añadida mediante la Ley 9/2018, de 31 de julio), el EIA debe incluir una evaluación de riesgos. Toda la documentación deberá ir firmada por la persona redactora y colaboradores.

Tal como se estipula en el anexo VI. Estudio de impacto ambiental y criterios técnicos de la ley 21/13 modificada, se realizará un examen multicriterio de las diferentes alternativas que resulten ambientalmente más adecuadas, incluida la alternativa cero o de no actuación, y que sean técnicamente viables. Se justificará la solución propuesta en función de varios criterios: económico, funcional, entre ellos el ambiental.

Las alternativas deben ser razonables y técnica y ambientalmente viables. Se incluirá, para cada alternativa examinada, la identificación, cuantificación y valoración de los efectos significativos previsible de las actividades proyectadas sobre la población, la salud humana, la flora, la fauna, la biodiversidad, la geodiversidad, el suelo, el subsuelo, el aire, el agua, los factores climáticos, el cambio climático, el paisaje, los bienes materiales, incluido el patrimonio cultural, y la interacción entre todos los factores mencionados, durante las fases de ejecución, explotación y, en su caso, durante la demolición o el abandono del proyecto.

Dado que el presupuesto del proyecto supera el millón de euros, se designará un auditor ambiental. Se deberán incluir, en el presupuesto del proyecto y la EIA, las partidas medioambientales de las medidas a aplicar y el seguimiento ambiental.

Además, en el EIA se deberán tener en cuenta las siguientes consideraciones:

1. Se debe evaluar si el consumo de recursos naturales en la fase de obras y de explotación del agroturismo es compatible con la proyección de 20 unidades de alojamiento turístico.
2. La totalidad de energía para el consumo eléctrico se debe obtener mediante generación renovable de autoconsumo para cumplir con la normativa de eficiencia energética.
3. Se debe realizar un estudio de alternativas para la obtención del agua de consumo humano y de regadío, dado el mal estado del acuífero.
4. Hay que replantear la viabilidad de cultivos de regadío y con una accesibilidad de recursos hídricos limitada en una zona de secoano.
5. Se ha de aportar el número de inscripción en el Registro General de Explotaciones Agrarias de Menorca de la parcela 466.
6. La instalación subterránea de suministro eléctrico que atraviesa transversalmente la carretera Me-10 está afectada por una ATP de carreteras, por lo tanto, se requerirá la autorización previa del Consell Insular de Menorca, que es el órgano gestor de la carretera.
7. Hay que replantear la instalación de una barbacoa dado que el agroturismo se ubica en una zona de riesgo de incendio de nivel muy alto según el IV Plan de Defensa contra Incendios Forestal de las Islas Baleares.
8. Se deben enmendar o aclarar las deficiencias detectadas en el documento ambiental:
 - a) Según el catastro, la superficie total de las parcelas es de 106.021 m² mientras que en el proyecto se indica que es de 67.706 m².
 - b) De acuerdo con el proyecto y sus planes el número de unidades de alojamiento turístico que se quieren proyectar son 20 mientras que en el documento ambiental se prevén 16 unidades de alojamiento turístico.
 - c) En la figura 3. Emplazamiento de las construcciones y las instalaciones del documento ambiental se muestran dos símbolos de fosas sépticas y de zonas verdes de infiltración cuando en el resto de documento se prevé una única fosa séptica con zona verde de infiltración.
 - d) No se especifica el sistema de recogida de agua pluvial. Para la recogida de aguas pluviales debe prever la ejecución de una red separativa de pluviales de acuerdo con el artículo 60.7 del Plan Hidrológico de las Islas Baleares (PHIB).
 - e) De acuerdo con el proyecto, la caldera como sistema de apoyo de las placas fotovoltaicas para calentar el agua sanitaria es de gasóleo mientras que en el documento ambiental hay puntos que hacen referencia a una caldera de gasoil y en otros puntos, a una caldera de astillas de madera o pellets, asimismo en el presupuesto se contempla que la caldera será de biomasa (astillas).



- f) El proyecto prevé un aumento de la superficie del 30% de la superficie de la boyera nº3 que se encuentra en zona de encinar lo que está prohibida de acuerdo con el artículo 21.D.1 de la NNT de Menorca dado que implica un aumento del volumen de la edificación existente.
- g) No consta ninguna medida correctora sobre la erosión durante la fase de preparación del terreno a cultivar.
- h) No se ha calculado el consumo de agua estimado para abastecer tanto las obras, la actividad del agroturismo como la actividad del cultivo y si el acuífero podría hacer frente a este nivel de demanda.
- i) No se ha calculado la producción estimada de aguas residuales como consecuencia de la actividad del agroturismo.
- j) No se especifican los materiales para la ejecución del aparcamiento de 25 plazas, como tampoco si éste es cubierto o no, o si es permeable o no.
- k) Se deberían analizar qué medidas correctoras y / o compensatorias podrían aplicarse para el desbroce de los boscarrones de pinos y acebuches.

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 en su caso a 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 ya las personas interesadas. Se considera que se deben realizar las siguientes consultas:

- Ayuntamiento de Sant Lluís.
- Servicio de Estudios y Planificación y Servicio de Aguas Subterráneas de la Dirección General de Recursos Hídricos.
- Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo de la Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad.
- Servicio de Agricultura de la Dirección Insular de Economía del Departamento de Economía y Territorio del Consell de Menorca.
- Dirección Insular de Cultura y Patrimonio del Departamento de Cultura, Educación, Juventud y Deportes del Consell Insular de Menorca.
- Dirección Insular de Carreteras del Departamento de Movilidad del Consell de Menorca.
- Dirección General de Salud Pública de la Consejería de Salud y Consumo
- AENA

De acuerdo con el punto 2 del artículo 18 de la Ley 12/2016, en los proyectos sometidos a declaración de interés general o declaración de utilidad pública, actuará como órgano sustantivo aquel al que corresponda aprobar la declaración de interés general o la declaración de utilidad pública, y en este orden, por lo tanto, para poder iniciar el trámite ambiental con la nueva documentación, la documentación deberá recibir del Departamento de Economía y Territorio del Consell Insular de Menorca.

Segundo.- El presente informe de Impacto Ambiental actúa como documento de alcance y se publicará en la sede electrónica de la CMAIB y en el Boletín Oficial de las Islas Baleares, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 47.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y se notificará al Consell Insular de Menorca, ya que, de acuerdo con el artículo 18.2 de la Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Islas Baleares en los proyectos sometidos a la declaración de interés general o a la declaración de utilidad pública, actuará como órgano sustantivo aquel al que corresponda aprobar la declaración de interés general o la declaración de utilidad pública, y en este orden. Además, se dará cuenta al Pleno de la CMAIB y al subcomité de EIA.

Tercero.- El informe de impacto ambiental no es objeto de recurso, sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en la vía administrativa o judicial ante el acto de autorización del proyecto, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 47.6 de la Ley 21/2013.

Cuarto.- Esta resolución se emite sin perjuicio de las competencias urbanísticas, de gestión o territoriales de las administraciones competentes y de las autorizaciones o informes necesarios para la obtención de la autorización.

Palma, 20 de julio de 2020

El presidente de la CMAIB
Antoni Alorda Vilarrubias

