



Informe referent al projecte d'agroturisme a la finca Binissafúller Nou, parcel·les 464 i 466 del polígon 4 del TM Sant Lluís (Menorca)

Antecedents

1. En data 3 de febrer de 2020, es va registrar d'entrada a la Conselleria de Medi Ambient i Territori un ofici de tramesa de documentació en CD per a la iniciació de l'avaluació d'impacte ambiental simplificada del projecte d'agroturisme a la finca Binissafúller Nou al TM de Sant Lluís per part del Consell Insular de Menorca atesa la sol·licitud del promotor Michele Concina per a la declaració d'interès general del projecte (RE CMAT-GOIB núm. 1607). La documentació tramesa va ser la següent:

- Projecte bàsic de «reforma de casa y *bouers*, y cambio de uso a agroturismo en la Finca *Binissafúller Nou*» redactat pels arquitectes Cristina Farreny Riera i Rafael García Hernández, en data 16 de maig de 2017.

- Memòria agronòmica redactada per l'enginyera agrònoma Aina Marquès Munar visada pel Col·legi Oficial d'Enginyers Agrònoms de Llevant núm. 201800711 en data 5 de maig de 2018.

- Document ambiental «Estudio de Impacto Ambiental. Reforma Binissafúller Nou» redactat per l'enginyera agrònoma Aina Marquès Munar visada pel Col·legi Oficial d'Enginyers Agrònoms de Llevant núm. 201800711 en data 9 de maig de 2018.

2. En data 5 de febrer de 2020, es va registrar d'entrada al Servei d'Assessorament Ambiental l'ofici anterior de tramesa de documentació en CD per a la iniciació de l'avaluació d'impacte ambiental simplificada del projecte d'agroturisme a la finca Binissafúller Nou al TM de Sant Lluís. (SAA núm. 156).

3. En data 20 de febrer de 2020, va tenir sortida un ofici de requeriment d'esmena de documentació al Consell Insular de Menorca, en el qual es requeria la sol·licitud d'inici d'avaluació d'impacte ambiental simplificada presentada pel promotor així com el resguard el pagament de la taxa (RS CMAT-GOIB núm. 1668).

4. En data 26 de febrer de 2020, es va registrar d'entrada al Servei d'Assessorament Ambiental un ofici de tramesa de documentació del Consell Insular de Menorca, en el qual figuraven adjunts la sol·licitud d'inici d'avaluació d'impacte ambiental simplificada i el resguard del pagament de la taxa (RE SAA núm. 303).

5. En dates 11 i 12 de març, i 19 de maig de 2020 varen tenir sortida els oficis de consulta i petició d'informe en relació amb el projecte segons els articles 45 a 47 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació d'impacte ambiental dirigits a les administracions afectades següents:

- Ajuntament de Sant Lluís (RS CMAT-GOIB núm.2410).
- Servei d'Estudis i Planificació i Servei d'Aigües Subterrànies de la Direcció General de Recursos Hídrics (RS SAA núm. 92).
- Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl de la Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat (RS SAA núm.93).
- Servei d'Agricultura de la Direcció Insular d'Economia del Departament d'Economia i Territori del Consell de Menorca (RS CMAT-GOIB núm. 2408).
- Direcció Insular de Cultura i Patrimoni del Departament de Cultura, Educació, Joventut i Esports del Consell Insular de Menorca(CMAT-GOIB núm. 2409).
- Direcció Insular de Carreteres del Departament de Mobilitat del Consell de Menorca (RS CMAT-GOIB núm. 3613).

6. En data de 6 d'abril de 2020, es va registrar d'entrada al Servei d'Assessorament Ambiental el ofici de tramesa de documentació del Consell Insular de Menorca de dia 26 de febrer de 2020, en el qual figuraven adjunts la sol·licitud d'inici d'avaluació d'impacte ambiental simplificada i el resguard del pagament de la taxa (RE SAA núm.455).

7. En data 5 de maig de 2020, es va registrar d'entrada al Servei d'Assessorament Ambiental un escrit d'al·legacions del president del Grup Balear d'Ornitologia i Defensa de la Naturalesa Menorca (GOB Menorca) en referència a l'anunci relatiu al document ambiental d'avaluació ambiental simplificada per a un agroturisme a la Finca Binissafúller Nou de Sant Lluís en el termini d'exposició al públic publicat al BOIB núm.38, de 19 de març de 2020.

8. En data 15 de maig de 2020, es registre d'entrada la consulta i informe tècnic de la Direcció Insular de Cultura i Patrimoni del Departament de Cultura, Educació,, Joventut i Esports del Consell Insular de Menorca.

9. En data 22 de juliol de 2020, es registre d'entrada la consulta i informe tècnic del Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl de la Direcció General d'eSPAIS Naturals i Biodiversitat.

Descripció del projecte 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 Binissafúller Nou» redactat pels arquitectes Cristina Farreny Riera i Rafael García Hernández, visat pel Col·legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears núm. 12/006030/18 en data 18 de maig de 2018, s'ubica a les parcel·les 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. L'accés a la finca es realitza per mitjà de la carretera secundària Me-10, la qual connecta la platja de Binissafúller 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 per al seu canvi d'ús a agroturisme 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.

2. 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.

3. 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 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 Binissafúller de Sa Torre, que es troba en front de la finca Binissafúller Nou. La rasa travessarà gran part del camí d'accés a la finca Binissafúller de Sa Torre i la carretera secundària Me-10 fins arribar a un armari de distribució d'urbanització ja dins la finca de Binissafúller Nou. L'empresa distribuïdora del subministrament elèctric serà Endesa Distribución 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.

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

5. D'acord amb el document ambiental, s'han estudiat les alternatives següents:

- Alternativa 0 (no realitzar el projecte): Aquesta alternativa no suposaria cap tipus d'impacte ambiental sobre la fauna, la flora i el sòl de les parcel·les. No obstant això, el paisatge es veuria afectat per la degradació de les edificacions existents, alguna d'elles en estat avançat de runa, cosa que suposaria també l'abandonament i la degradació d'elements inclosos dins el Catàleg de Protecció Arquitectònica i de Béns Etnològics de Sant Lluís. Tampoc es podria dur a terme la recuperació de l'activitat agrícola tradicional dels camps de conreu abandonats per la qual cosa tampoc es podria treure un benefici econòmic de la finca (tant per l'explotació agrària com per l'activitat d'agroturisme) ni tampoc es produiria l'opció de generar ocupació laboral.

- Alternativa 1: Aquesta alternativa suposaria la reforma i ampliació de les edificacions existents així com a un canvi d'ús a agroturisme, així mateix es produiria un consum de m² de sòl rústic atès que es construirien pavimentacions exteriors, una piscina i una barbacoa. La superfície de nova construcció és petita per la qual cosa l'afecció sobre la vegetació circumdant no seria acusada, no obstant això, les edificacions existents es troben envoltades de pastures o coscolls excepte el bouer núm. 3, el qual es troba a prop d'un alzinar. En aquest cas, la fauna es podria veure afectada com a conseqüència del renou de la maquinària i el trànsit de vehicles. L'impacte visual i paisatgístic seria baix ja que hauria una barrera vegetal en la paret confrontada amb la carretera que no permetria veure el conjunt de les edificacions i tampoc s'alterarien els volums de les edificacions. Es podria recuperar l'activitat agrícola que permetria a la vegada la recuperació d'un mosaic de hàbitats i la diversificació paisatgística. En aquesta alternativa es permetria la restauració i s'evitaria la degradació dels elements catalogats en el Catàleg de Protecció Arquitectònica i de Béns Etnològics de Sant Lluís. Tot i que, el conjunt d'edificacions destinada a l'agroturisme es troba a un Àrea Natural d'Interès Territorial (ANIT) de sòl rústic d'especial protecció, l'ús d'agroturisme seria compatible. Així mateix, aquesta alternativa permetria la creació d'ocupació laboral tant temporal, durant la fase d'obra, com permanent durant la fase d'explotació de l'agroturisme.

- Alternativa 2: Aquesta alternativa suposaria únicament la reforma de l'edificació principal per dur a terme l'activitat d'agroturisme, per la qual cosa no hi hauria un consum de sòl rústic atès que ho hi hauria cap ampliació. La vegetació es veuria poc afectada, tot i que hi ha pastures i coscolls a l'envoltant de l'edificació principal. El renou de la maquinària i el trànsit de vehicles afectaria a la fauna. L'impacte visual i paisatgístic seria mitjà atès que hi hauria una barrera vegetal confrontada en la paret confrontada a la carretera i no hauria un augment del volum de l'edificació principal, no obstant això, els bouers seguirien en un estat

d'abandonament i degradació que afectarien al paisatge. Es podria rehabilitar l'edificació principal però no els bouers catalogats, per tant, suposaria també una pèrdua del patrimoni de Sant Lluís. De la mateixa manera que l'alternativa 1, es podria recuperar l'activitat agrària així, l'ús d'agroturisme seria compatible en un ANIT i també generaria oportunitats d'ocupació laboral tant temporal com permanent. Malgrat això, suposaria una pèrdua de beneficis econòmics pel promotor atès que només podria disposar de 24 places turístiques.

Una vegada vegada estudiades les alternatives, es considera l'alternativa 1 com la més viable des del punt de vista tècnic, ambiental i econòmic perquè és la que permet rehabilitar edificacions existents i a la vegada conservar els elements catalogats, així com recuperar l'activitat agrària, la heterogeneïtat d'habitats i la dinamització econòmica local. Ara bé, es considera que la necessitat d'implantar un sistema de mesures preventives i correctives, en les fases d'obres i d'explotació, així com dur a terme un pla de vigilància ambiental és fonamental per poder evitar i minimitzar els impactes ambientals previsibles per l'activitat de l'agroturisme.

Elements significatius de l'entorn del projecte

1. 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.

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

3. Fora de les parcel·les, hi ha el torrent del Barranc de sa Cala i varis torrents sense nom (ID 45832, ID 45834, ID 45839) que les envolten, tots ells a més de 200 m de les edificacions i els seus cabals són nuls durant tot l'any.

Al sud fora de les parcel·les, hi ha la plana geomorfològica núm.191 que es troba a 89 m de la parcel·la 466, a 245 m del bouer núm. 2 i a 330 m de l'edifici principal de la parcel·la 464. Així mateix, al nord també fora de les parcel·les, hi ha la plana

geomorfològica núm.187 que es troba a 630 m de la parcel·la 464 i a 800 m de la parcel·la 466.

4. Pel que fa a vegetació existent a ambdues parcel·les, aquesta 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 boscarrons. 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.

5. 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.

6. 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).

7. 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.

Fora de les parcel·les, hi ha 2 APR d'inundació que coincideixen amb les dues planes geomorfològiques abans esmentades en el punt 3.

Cap de les dues parcel·les es troben afectades per APR d'esllavissaments.

8. 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.

9. Respecte a les aigües subterrànies, les parcel·les es troben sobre la massa subterrània 1901M1 «Maó», la qual és un aquífer 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.

10. Ambdues parcel·les es troben a la Unitat de Paisatge UP-21 Es Migjorn interior del sud-est.

Es tracta del sector sud-oriental interior de la planícia calcarenítica del Migjorn, que presenta un caràcter arreic en la major part de la seva extensió. Alguns dels curts barrancs que s'han integrat en el paisatge de la façana litoral tenen aquí les seves capçaleres.

La vegetació natural es redueix a petits rodals i bosquines d'ullastrar, que apareixen sobre els lleugers bombaments del relleu, on aflora el substrat calcari, i també associada ocasionalment a les parets de pedra seca. Malgrat que superficialment aquesta vegetació suposa poc i és difícil d'incorporar a la cartografia d'escales mitges, el seu significat ecològic, i sobretot paisatgístic, és força notable, constituint 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, sobre la base d'un parcel·lari relativament atomitzat, amb una densíssima xarxa de parets seques de marès, en consonància amb una estructura de l'explotació menys concentrada que a d'altres zones de l'illa, i un aprofitament agrícola més intens i divers que a d'altres zones. És sobretot als voltants de Sant Lluís on aquesta trama agrícola presenta el seu exponent més clar. La periurbanització que ve caracteritzant aquest territori ha afavorit l'avanç de l'abandonament agrícola, que presenta en aquesta unitat els valors més alts de l'illa, fins a arribar a caracteritzar els seu paisatge actua

Respecte els assentaments, en un primer nivell es troba el nucli urbà de Sant Lluís. Un segon nivell, de considerable valor paisatgístic i patrimonial l'integren determinats casals de llocs de grans proporcions. Cal citar el conjunt de construccions rurals de Forma Vell, Formet Nou, que deixen la seva empremta en el sector occidental d'aquesta unitat, o el majestuós casal de Binissafúller. Un tercer nivell, més difós però d'alt significat paisatgístic, està constituït per un conjunt d'urbanitzacions en rústic associades a petits llogarets de caràcter tradicional.

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.

Sense panoràmiques i sense visions de conjunt, el dens viari que solca tot aquest sector permet un reconeixement molt detallat dels elements i del paisatge de proximitat del Migjorn de Sant Lluís. Té interès, concretament, el camí de Sant Lluís a Binissafúller i el que d'aquí segueix vorejant pel sud l'aeroport fins a connectar amb la carretera de Sant Climent a Binidalfí. Un altre tram de cert interès des del punt de vista paisatgístic és el que puja de Binibèquer Vell a Binissafúller amb el conjunt talaiòtic pròxim al camí.

Els processos de transformació paisatgística més visibles i que requeririen actuacions d'ordenació de disciplina urbanística severa es concreten en la urbanització difosa en sòl rústic que es veu acompanyada i alhora afavoreix l'avançat procés d'abandonament que s'observa a moltes parcel·les agràries.

11. A la parcel·la 464 es troben els béns catalogats en el Catàleg de Patrimoni Històric de les Normes Subsidiàries de l'Ajuntament de Sant Lluís següents:

- Casa de Binissafúller. 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 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 amb normativa de protecció nivell A.
- Pou. Codi BFN-E-04 amb normativa de protecció nivell A.

Resum del procés d'avaluació

Tramitació

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

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

Segons la lletra ñ) de la Part C d'especificacions relatives a les obres, instal·lacions o activitats compreses en els annexos I i II de l'annex VI, de la Llei 21/2013, s'entén per instal·lacions hoteleres «aquells allotjaments turístics habilitats per al públic».

Per una altra banda, 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.

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 del Servei de Gestió Forestal i Protecció de 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 Binissafúller 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 de la Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat 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 Amenacades i d'Especial Protecció, les Àrees Biològiques Críiques 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.*

Anàlisi tècnica de l'expedient

1. L'objecte del projecte és dur a terme la reforma i ampliació de les quatre edificacions preexistents a la parcel·la 464 juntament amb la construcció d'una piscina i una barbacoa, l'habilitació d'un aparcament a l'aire lliure de 25 places per

al seu canvi d'ús a agroturisme 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, d'arbres fruiters i d'oliveres.

L'agroturisme constarà de 20 unitats d'allotjament distribuïdes de la manera següent:

- L'edificació principal tipus casa denominada «Lloc» reformada constarà de 12 unitats d'allotjament, una d'elles accessible.
- L'edificació agrícola tipus bouer núm.1 reformada constarà de 2 unitats d'allotjament.
- Edificació agrícola tipus bouer núm. 2 reformada constarà de 5 unitats d'allotjament.
- Edificació agrícola tipus bouer núm. 3 reformada i ampliada un 30% constarà d'1 unitat d'allotjament.

Per tant, l'establiment d'allotjament turístic comptarà amb 40 places turístiques.

2. D'acord amb el cadastre, la parcel·la 464 té una superfície de 88.472 m² mentre que la parcel·la 466 té una superfície de 17.549 m², per la qual cosa la superfície es projecta l'agroturisme és de 106.021 m². Segons el projecte, actualment la superfície construïda a la parcel·la 464 és de 997.08 m², la qual correspon a un conjunt de quatre edificacions datades d'abans de l'any 1960.

3. Segons el projecte, actualment la superfície construïda a la parcel·la 464 és de 997.08 m², la qual correspon a un conjunt de quatre edificacions datades d'abans de l'any 1960. Mentre que una vegada feta la reforma i l'ampliació de les edificacions, la superfície d'ocupació serà de 1.003,4 m².

4. 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. No hi ha constància que la parcel·la 466 estigui inscrita al Registre General d'Explotacions Agràries de Menorca segons la documentació aportada.

5. D'acord amb el punt 1b) de l'article 44 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, de turisme de les Illes Balears, es defineixen els agroturismes com *«els establiments que presten el servei d'allotjament turístic ubicats en edificacions construïdes abans de l'1 de gener de 1960, situades en sòl rústic i en una finca o finques que tinguin una superfície mínima de 21.000 m² i que constitueixin una explotació agrària, ramadera o forestal preferent»*.

El projecte d'agroturisme compleix amb els requisits de antiguitat de les edificacions construïdes ja que daten d'abans de l'any 1960 i de la superfície mínima, atès que la superfície total de les dues parcel·les és de 106.021 m².

A la definició d'agroturisme de l'article 44 de la Llei 8/2012, se li va introduir per mitjà de la disposició addicional catorzena de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB), la qual va entrar amb vigor l'1 de gener de 2018, el requisit de ser una explotació agrària preferent.

Així mateix, amb la Llei 6/2018, de 22 de juny, per la qual es modifiquen diverses normes de l'ordenament jurídic de les Illes Balears en matèria de turisme, de funció pública, pressupostària, de personal, d'urbanisme, d'ordenació farmacèutica, de residus i de règim local va introduir una disposició transitòria sisena a la Llei 8/2012, de turisme de les Illes Balears que estableix que pels agroturismes en tramitació a l'entrada de LUIB no els serà exigible que es tracti d'una explotació agrària, ramadera o forestal preferent si ja havien sol·licitat a l'administració urbanística la llicència d'obres per dur a terme el projecte.

Si es té en compte que, que tal com s'indica a la documentació presentada, la sol·licitud de llicència municipal és de 18 de maig de 2017 no és exigible el requisit de ser explotació agrària preferent.

Com no és exigible el requisit d'explotació agrària preferent, tampoc serà d'aplicació a l'agroturisme projectat el Decret 39/2015, de 22 de maig, pel qual es fixen els principis generals de les activitats agroturístiques en explotacions agràries preferents de les Illes Balears, en què en el seu article 3.5 disposa que el nombre de places d'allotjament destinades al públic serà d'un màxim de 24.

6. Segons la Norma Territorial Transitòria de Menorca (NTT), 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.

D'acord amb l'article 21.D.1 de la NNT de Menorca, les activitats complementaris al sector primari, com és l'agroturisme, estaran prohibides a les zones AANP, excepte entre d'altres casos, als alzinars de manera condicionada que aquestes

activitats únicament es podran dur a terme a edificacions existents que podran ser objecte de conservació, restauració i consolidació que no comportin augment de volum i que el projecte haurà d'incorporar un pla de vigilància ambiental, que serà avaluat per departament competent del Consell Insular.

Segons el document ambiental, el projecte preveu un augment de 30% de la superfície (de 21,06 m² a 27,38 m²) en el bouer núm 3, el qual es troba a alzar, la qual cosa estaria prohibida d'acord amb l'article esmentat.

L'edifici principal i els bouers núm. 1 i 2 es troben a zona amb categoria d'ANIT. Les activitats d'agroturisme, les obres d'ampliació i la dotació de serveis dels d'establiments d'allotjament turístic a zones amb categoria d'ANIT hauran de complir amb els requisits esmentats en l'article 21.D.2. de la NTT.

Respecte a l'activitat agrària, la NNT disposa a l'article 21.A que:

- Es permetran noves instal·lacions per reg en zones declarades per reguio o en aquelles on l'autoritat competent en matèria de recursos hídrics, les autoritzi. Per l'autorització d'aquestes instal·lacions el projecte procurarà incorporar les millors tecnologies disponibles per fomentar sistemes de reg més eficients i sostenibles, així com l'estalvi energètic (sistemes de degoteig, dosis de reg ajustades al cultiu, horaris adequats per evitar l'evapotranspiració, evitar pèrdues per percolació, informatització de bombes. Es propiciarà la utilització d'aigües depurades d'EDAR.
- S'han de mantenir les masses forestal madures existents, que pel seu aprofitament seran necessaris plans tècnics forestals i en cas de no existir aquests plans requeriran l'autorització administrativa prèvia de l'òrgan forestal de la CAIB.
- En totes les activitats agroramaderes s'assegurarà la recollida i depuració dels residus regenerats per l'activitat segons la legislació vigent en matèria de residus i sòls contaminants, la legislació agrària vigent i el Pla Hidrològic de les Illes Balears (PHIB).
- S'ha de garantir que el cessament de l'activitat, els responsables de l'explotació han de gestionar el seu tancament i desafecció, eliminant els residus que es generin pel tancament.

Segons la memòria agronòmica presentada, es planteja l'aprofitament màxim del terreny per a la plantació dels fruiters, hortalisses i les oliveres. D'acord amb l'article 21.C. les activitats intensives del sector primari estan admeses en sòls rústics de categoria SRG, que seria el cas de la plantació de fruiters. En sòls de categoria ANIT, on es preveu la plantació d'hortalisses i de les oliveres, les activitats del sector primari estan condicionades que no es permetran instal·lacions de nous hivernacles.

8. Pel que fa a la vegetació existent a ambdues parcel·les, aquesta 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, i ocupen els terrenys catalogats com SGR i ANIT. Així mateix, a la zona sud-est de la parcel·la 464 hi ha un alzinar (*Quercus ilex*) dens de uns 1.900 m², catalogat com AANP 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.

Segons el document ambiental, a la fase d'obres es preveu un important desbrossament de la vegetació al voltant de les edificacions, a la zona on es projecta l'aparcament, la piscina, la barbacoa i la zona de cultiu. No obstant això, l'alzinar protegit on es troba el bouer núm.3 no quedarà afectat per aquesta actuació.

Com ja s'ha esmentat abans, 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, però actualment es troba en situació d'abandonament agrícola de llarg termini ja que atès que les ortofotos de la IDEIB de l'any 1997 ja no s'observava activitat agrària i ja hi havia presència d'arbusts i arbrat espontanis, de la mateixa manera s'observa aquest fet a la parcel·la 466.

Segons les dades que constaven al Registre General d'Explotacions Agràries de Menorca en 2017, la superfície agrícola útil de secà de la parcel·la 464 estava ocupada per 0,88 ha de pastures de menys de 5 anys, per 3,81 ha de pastures arbustiu de 5 anys o més i 0,33 ha d'altres superfícies forestals.

D'acord amb la memòria agronòmica es vol dur a terme la recuperació i reconversió de l'activitat agrícola de la finca, mitjançant la plantació d'arbres fruiters, oliveres i un hort per, en primer lloc, justificar la figura de l'agroturisme, atès que és un requisit la constitució d'una explotació agrària i en segon lloc, per l'autoconsum de l'agroturisme i per venda directa de la producció.

La recuperació agrària suposa la plantació de reguiu de:

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

Per realitzar aquesta recuperació de cultius serà imprescindible el desbrossament de la garriga i boscarons d'ullastres i pins per a una superfície de mínima de 14.500 m².

D'acord amb l'article 81 de la Llei 3/2019, agrària de les Illes Balears, es té per recuperació de cultius l'eliminació de la vegetació forestal de menys de trenta anys nascuda espontàniament a les parcel·les de cultiu agrícola per a la neteja i el manteniment en bones condicions del conreu. Sens perjudici de l'article 40 de la Llei 43/2003, de 21 de novembre, de forests, als efectes de l'article 5.1.c) i només pel que fa a la recuperació del cultiu, únicament tenen la consideració de forest els terrenys agrícoles abandonats durant un termini superior a trenta anys, sempre que hagin adquirit signes inequívocs del seu estat forestal a la major part de la superfície. Per les activitats exposades, el titular dels terrenys ha de presentar una declaració responsable a l'administració pública competent en matèria forestal en la qual es garanteixi el manteniment de les infraestructures agràries tradicionals, la conservació d'habitats i d'espècies protegides i la pràctica del cultiu a tota la superfície que es preveu recuperar.

El Servei de Gestió Forestal i protecció del Sòl va informar que la recuperació del cultiu de la zona destinada a «hortalisses» no és possible per ser vegetació forestal de més de trenta anys. Per a la resta de recuperacions de cultius de fruiters i oliveres, caldrà seguir els corresponents tràmits administratius davant l'òrgan forestal competent.

9. 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.

10. 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).

11. 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.

L'afecció de l'APR d'erosió de la parcel·la 464 serà més intensa durant la fase d'obres atès que es preveuen excavació de rases, cimentacions, anivellació del sòl, trànsit de maquinària pesada i de transport de materials, la instal·lació d'una fossa sèptica amb la seva xarxa de recollida d'aigües residuals. La reconversió agrària segons la memòria agronòmica suposa el desbrossament i eliminació d'arbusts i arbres, així com l'eliminació de pedres de gran mida per preparar el terreny de conreu i la instal·lació d'un sistema de degoteig a ras de sòl el que promourà l'erosió del terreny.

En el cas de la fase d'explotació, l'erosió serà menor, tot i que es produirà per el trànsit dels vehicles dels clients i els treballadors, el trànsit a peu pels senders fins els bouers que a la vegada contribuirà a la compactació del sòl.

Les mesures preventives i correctores sobre l'erosió en el terreny presentades en el document ambiental estan destinades únicament a les obres de construcció de la reforma i ampliació de les edificacions i no consta cap mesura aplicable durant la fase de preparació del terreny per conrear.

- 1 APR extensa de vulnerabilitat moderada de contaminació d'aqüífers atès que els materials de la formació geològica que forma Es Migjorn són permeables.

Respecte a la fase d'obres de les noves zones de conreu a les parcel·les, la memòria agronòmica exposa que abans de la plantació dels arbres s'haurà de realitzar un aport d'adobs mitjançant enterrament profund dels minerals de penetració lenta (fòsfor i potassi) i en la zona més superficial del terreny amb nitrogen. Mentre que a la seva fase d'explotació, es preveu l'ús d'adobs provinents del compostatge dels residus agraris, com d'altres, i també de fitosanitaris. Per tant, la vulnerabilitat a la contaminació de l'aqüífer pot veure's afectada de manera negativa per tots aquestes noves aportacions de nutrients extres al terreny.

- 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 l'article 31 de Llei 5/1990, de 24 de maig, de carreteres de les Illes Balears, defineix l'àrea de protecció de la carretera com la compresa entre 2 línies longitudinals paral·leles a les arestes d'explanació i a una distància d'aquestes de 18 metres en carreteres de dos carrils de les xarxes primària i secundària. A més, disposa que en la zona de protecció no es podran realitzar obres ni es permetran més usos que els compatibles amb la seguretat vial, prèvia autorització, en qualsevol cas per l'òrgan gestor. En tot cas, es podrà autoritzar l'ús de la zona de protecció per raons d'interès general o quan ho requereixi el millor servei de la carretera. A més és preceptiu l'informe de l'organisme titular de la carretera per la posada en marxa de qualsevol activitat nova o modificació d'una existent que sorgeixi en l'entorn de la carretera i que la pugui afectar directa o indirectament en las zones limitades per unes línies longitudinals paral·leles a les arestes exteriors de l'explanació i a una distancia de 50 metres en les carreteres de dos carrils de la xarxa primària i secundària.

Les obres de les edificacions que es podrien veure afectades per l'ATP de carreteres són les de l'edificació principal i els bouers núm. 1 i 2.

La instal·lació soterrada de subministrament elèctric travessa la carretera Me-10, per la qual cosa també es veurà afectada per l'ATP de carreteres.

Per tant, preceptiva l'autorització per l'òrgan gestor de la carretera per realitzar obres de l'agroturisme, així com l'informe de l'organisme titular de la carretera per la posada en marxa l'activitat.

Cap de les dues parcel·les es troben afectades per APR d'esllavissaments.

Al sud fora de les parcel·les, hi ha 2 APR d'inundació que coincideixen amb dues planes geomorfològiques. La plana geomorfològica núm.191 que es troba a 89 m de la parcel·la 466, a 245 m del bouer núm. 2 i a 330 m de l'edifici principal de la parcel·la 464. Així mateix, al nord també fora de les parcel·les, hi ha la plana geomorfològica núm.187 que es troba a 630 m de la parcel·la 464 i a 800 m de la parcel·la 466.

12. 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. L'article 76. 2 de la Llei 3/2019, de 31 de gener, Agrària de les Illes Balears, disposa que d'acord amb l'article 21.4 de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries, la determinació de les ZAR delimita en tot moment les Àrees de Prevenció de Riscos d'incendis que preveu la regulació territorial i urbanística. Per tant, les ZAR contenen les APR d'incendis i tenen el nivell de risc d'incendi actualitzat.

D'acord amb l'article 2 del Decret llei 2/2016, de 22 de gener, de modificació del Decret llei 1/2016, de 12 de gener, de mesures urgents en matèria urbanística, els usos ubicats a àrees de prevenció de risc només es podran autoritzar amb l'informe previ favorable de l'administració competent en matèria de medi ambient. Queden exceptuades les APR d'erosió, les de contaminació o vulnerabilitat d'aqüífers. Per tant, serà necessari aquest informe favorable atès que les parcel·les es troben nivell molt alt de risc d'incendi.

13. 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. Segons el document ambiental i la memòria agronòmica, aquest pou es vol fer servir per al subministrament d'aigua i reguiu. Per poder emprar l'aigua d'aquest pou serà necessari sol·licitar al Servei d'Aigües Subterrànies l'ús per a agroturisme i reguiu. La Direcció General de Salut Pública ha d'autoritzar aquest ús per la qual cosa l'aigua del pou ha de complir amb els paràmetres establerts a la normativa vigent per a les aigües de consum humà.

Fora de la parcel·la 464, a 380 m de l'edificació principal i a 540 m de la fossa sèptica hi ha el pou d'abastiment d'ús urbà A_S_12040_Vigent-A_S_12040.

D'acord amb l'article 87 del PHIB, tant totes les edificacions com la fossa sèptica es troben en la zona restricció moderada del perímetre de protecció del pou d'abastiment d'ús urbà atès que estan entre els 250 i 1000 m envoltant a l'eix del pou. En aquest cas, serà necessària l'informe favorable de l'Administració hidràulica per emmagatzematge, transport i tractament d'aigües residuals provinents de sistemes de depuració autònoms provinents d'edificacions amb una

capacitat de tractament superior a 12 habitatges equivalents que estaran a l'establert a l'article 80. El projecte preveu que els habitatges equivalents de l'agroturisme siguin 44 habitatges equivalents.

14. Pel que fa al consum d'aigua, segons el document ambiental el projecte disposarà de subministrament d'aigua potable a partir de la captació del pou propi de la finca i de l'aigua recollida de la pluja. S'instal·laran dos dipòsits acumuladors, un d'ells amb bomba impulsora per a l'aigua potable, i l'altre per a l'aigua pluvial.

El consum d'aigua de l'agroturisme serà molt significatiu per poder abastir la capacitat d'allotjament turístic de 40 places. Així mateix, durant la fase d'obres de l'agroturisme, el consum d'aigua serà elevat.

En el cas de l'explotació agrària d'arbres fruiters, d'oliveres i de l'hort es preveu que sigui de reguiu per la qual cosa també suposa un consum elevat d'aigua en una zona típica de conreus de secà. L'aigua del pou i l'aigua pluvial es faran servir per regar les plantacions. La memòria agronòmica estima que per a una plantació de 217 fruiters i 318 oliveres, el consum d'aigua aproximat serà de 9.875,90 l/arbre/any.

En el document ambiental no s'ha realitzat cap càlcul estimat de la demanda d'aigua en la fase d'obres ni tampoc en la fase d'explotació que indiqui el consum d'aigua potable (calenta i freda) total i per plaça de l'activitat de l'agroturisme. Tampoc s'ha estimat el consum d'aigua de la piscina i del reg de les zones enjardinades.

S'ha de tenir en compte l'establert en el punt 2 de l'article 61 del Pla Hidrològic de les Illes Balears (PHIB):

«2. Hotels, habitatges turístics vacacionals i altres edificis d'ús públic existents abans de l'entrada en vigor d'aquest Pla, en què es realitzi una reforma o rehabilitació que afecte a la fontaneria, hauran d'implantar, preceptivament, fontaneria de baix consum.

15. El projecte disposarà de subministrament elèctric a partir d'una connexió soterrada amb la xarxa pública de distribució d'energia resultant d'una ampliació de la línia aèria de la finca Binissafúller de sa Torre, de propietat aliena, que travessarà la carretera secundària Me-10.

El document ambiental exposa que malgrat es disposi d'energia elèctrica, l'aigua calenta sanitària s'encalentrà mitjançant energia solar a partir de plaques fotovoltaiques situades a una zona annexa a l'aparcament, i que s'utilitzarà com

sistema de suport a les plaques fotovoltaïques una caldera d'estelles de fusta o *pellets* o gasoil.

D'acord amb l'article 30.2 de la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica, en la reforma i rehabilitació d'edificis existents i en les instal·lacions i aparells s'hauran de complir les mesures d'estalvi i eficiència energètica. Així mateix, segons l'establert a l'article 42 de la Llei, en totes les edificacions i les instal·lacions, s'hauran d'implantar progressivament el consum d'energia renovable i prioritzar les instal·lacions d'energia renovable sobre aquelles que es basin en combustibles fòssils. Segons l'article 51 de la mateixa Llei, les edificacions que tinguin un canvi d'ús en sòl rústic hauran de cobrir la totalitat del consum elèctric mitjançant generació renovable d'autoconsum sempre que no existeixi prèviament connexió disponible a la xarxa elèctrica elèctrica sens perjudici que es puguin instal·lar sistemes de suport o emergència que facin servir combustibles fòssils.

Per tant, atès que no hi ha una prèvia connexió disponible a la xarxa elèctrica, i que la alternativa proposada suposa envair els terrenys d'una propietat aliena i de la carretera Me-10 de la qual és titular el Consell Insular, la producció de la totalitat d'energia elèctrica s'hauria de dur a terme mitjançant generació renovable per l'autoconsum de l'agroturisme.

16. Pel que fa a la recollida i tractament de l'aigua residual, atès que no hi ha xarxa de sanejament s'ha previst la instal·lació d'una fossa d'oxidació total de 12.000 litres per a una capacitat de 50 habitants-equivalents i d'un dipòsit d'emmagatzematge per a les aigües depurades amb un sistema d'infiltració per zona verda de 1.100 m² per a la seva evacuació compost per un equip de bombeig i una xarxa de degoteig la qual servirà per regar una zona verda sembrada.

Aquest ús de les aigües depurades està contemplat al Reial decret 1620/2007, de 7 desembre, pel que s'estableix el règim jurídic de la reutilització de les aigües depurades i, i per tant, haurà d'obtenir l'autorització preceptiva.

Tant al document ambiental com al projecte, indiquen que s'ha considerat 1,1 h-e per llit per a l'activitat d'allotjament turístic d'acord amb l'annex IV Sistemes Autònoms de Depuració del PHIB 2015.

El sistema de depuració autònom s'haurà d'adaptar a l'establert l'article 80 del PHIB. Atès que es tracta d'un agroturisme el sistema de depuració haurà de disposar obligatòriament d'un pretractament per a l'eliminació d'olis i greixos.

A més, per a la reutilització de l'efluent procedents de la fossa d'oxidació total dins la pròpia parcel·la s'ha de complir el punt 8 de l'article 80 del PHIB:

Els efluent procedents dels sistemes autònoms de depuració es podran reutilitzar a la mateixa parcel·la. Es recomana dur-hi a terme un tractament addicional de desinfecció, com ara cloració, filtració o un altre sistema similar que assegurí l'eliminació de microorganismes patògens. S'ha de disposar d'una zona verda d'evacuació de 25 m² per habitant-equivalent com a mínim. En el cas d'establiments hotelers que disposin de zones verdes que puguin entrar en contacte amb els clients, l'efluent es podrà utilitzar com a complement del reg de l'explotació, sempre que es depuri convenientment i s'obtingui autorització de l'Administració hidràulica.

S'hauria de calcular la producció estimada de aigües residuals com a conseqüència de l'activitat de l'agroturisme.

17. Es preveu un aparcament de 25 places, sense especificar els materials per la seva execució ni si és cobert o no.

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

- Casa de Binissafúller. 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.

Aquesta protecció de nivell B determina que els béns catalogats s'hauran de mantenir les invariants tipològiques per la qual cosa no s'admetran modificacions de volumetria ni d'interior que corresponguin als elements definidors de la tipologia del seu valor artístic i també s'han de mantenir la composició de la façana, a excepció dels elements disconformes o sense antiguitat.

- 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.

Aquesta protecció de nivell A determina que en els béns catalogats no s'admetran modificacions de volumetria ni d'interior que corresponguin als elements definidors de la tipologia del seu valor artístic. Tampoc s'admeten modificacions de composició a la façana ni cobertes. En el cas del pou, s'han de conservar i protegir tots els seus elements.

19. Segons la memòria agronòmica presentada, s'explotaran 1,45 ha. L'activitat agrícola consistirà en el cultiu de 217 fruiters, 318 oliveres i un hort amb

hortalisses (tomàtiga, síndria, meló, ceba, pebre, albergínia, lletuga, col, pastanga i cartxofa). L'explotació generarà 0,58 UTA.

20. 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, sobre la base d'un parcel·lari relativament atomitzat, amb una densíssima xarxa de parets seques de marès i un aprofitament agrícola més intens i divers que a d'altres zones. És sobretot als voltants de Sant Lluís on aquesta trama agrícola presenta el seu exponent més clar. La periurbanització que ve caracteritzant aquest territori ha afavorit l'avanç de l'abandonament agrícola, que presenta en aquesta unitat els valors més alts de l'illa, fins a arribar a caracteritzar els seu paisatge actual.

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.

21. El document ambiental presenta un annex d'incidència paisatgística. Segons l'annex d'incidència paisatgística, la qualitat del paisatge on es projecta l'agroturisme és mitjana mentre que la seva fragilitat paisatgística és alta. Els impactes paisatgístics que es preveuen a la fase d'obres són una pèrdua de vegetació natural, una afecció sobre el paisatge rural, una pèrdua de singularitat per variació del relleu natural i la visibilitat del projecte des de la carretera secundària. En el cas dels impactes paisatgístics que es preveuen a la fase d'explotació són quasi imperceptibles perquè les edificacions ja existien, la piscina i la barbacoa no seran visibles i els exteriors de les edificacions s'han dissenyat per quedar integrats dins el paisatge rural. L'annex d'incidència paisatgística presenta una sèrie de mesures preventives paisatgístiques de les quals destaquen:

- Conservar les parets de pedra seca com elements etnològics tradicionals.
- Restaurar la vegetació adjacent a les edificacions i conservar l'alzinar protegit.
- Generar una barrera visual vegetal al mur confrontat a la carretera secundària per evitar veure el conjunt d'edificacions des del vial.

22. En general, el càlcul de la petjada de carboni d'un establiment turístic mostra que els principals activitats emissores de gasos efecte hivernacle són: el trànsit de vehicles, el consum de combustibles fòssils, les fuites dels equips de climatització i/o refrigeració i el consum elèctric.

Dins del document ambiental recull com impactes del projecte sobre el canvi climàtic: el trànsit de vehicles i maquinària pesada, consum de combustibles fòssils, partícules en suspensió i la pols, per la qual cosa es presenta una sèrie de mesures preventives i correctores per tal d'evitar-los i/o mitigar-los.

23. El resultat de l'estudi analític dels impactes ambientals que recull el document ambiental conclou que el projecte pot causar un impacte ambiental global moderat sobre el medi que es planeja. No obstant això, l'adopció de mesures preventives i correctores pretén reduir l'afectació ambiental del projecte perquè el seu desenvolupament sigui compatible amb la conservació dels factors naturals de l'entorn.

Ara bé, en el document ambiental no s'ha analitzat l'impacte ambiental que suposa la recuperació dels cultius de reguiu respecte al desbrossament de la garriga i boscarrons d'ullastres i pins ni tampoc respecte al consum de l'aigua per al seu reg que s'ha d'extreure l'aqüífer «Maó» (en mal estat quantitatiu i químic, amb presència de clorurs i nitrats). De manera que s'haurien d'analitzar, per una banda, quines mesures correctores es podrien aplicar per al desbrossament com també, i per altra banda, s'hauria de calcular la quantitat d'aigua estimada destinada per al reg d'arbres fruiters, oliveres i hortalisses en una superfície de 14,500 m², i si l'aqüífer podria fer front a aquest nivell de demanda.

24. En el document ambiental es preveu la sèrie de mesures preventives i correctores.

- Durant la fase d'obres les mesures són les següents: assegurar el correcte estat de la maquinària i dels vehicles amb inspeccions periòdiques; el manteniment de la maquinària s'ha de fer a un taller; regs periòdics a la zona d'obres i camins transitats per evitar la pols; cobrir els dipòsits dels materials emmagatzemats; ús de cobertures en el transport de materials fins; la càrrega i descarrega de material

s'ha de fer a menys d'un metre d'altura; reducció de la velocitat dels vehicles a menys de 40 km/h; gestió adequada de residus perillosos o accidentals; reciclatge de materials de l'excavació per anivellar el terreny i de la terra vegetal per les zones enjardinades; enderrocs no reciclables a abocadors autoritzats; classificació i gestió selectiva dels materials de les obres; restricció de moviments de la maquinària per les parcel·les; restabliment del sòl després de la finalització de les obres; jalonar la vegetació circumdant a les obres per evitar qualsevol afectació sobre aquestes; restauració de la vegetació desbrossada amb plantes autòctones; disposar d'un pla de prevenció, detecció i extinció d'incendis; gestió dels residus vegetals; senyalització i acordonament de l'alzinar protegit; no realitzar obres entre març i juliol per respectar l'època de reproducció de la fauna, respectar l'horari d'obres de 9 h a 18 h i instal·lar dispositius silenciadors a la maquinària, prospecció de nius actius d'aus i de presència de tortuga mediterrània i de colònies de quiròpters abans de l'inici de les obres per aplicar mesures protectores; conscienciar al personal sobre la protecció de la natura; es restauraran i conservaran les parets de pedra seca, excepte a les zones de pas; integració paisatgística del medi rural dels elements exteriors de les edificacions; instal·lació de sifons a l'entrada de la fossa sèptica i instal·lació de plaques fotovoltaïques per encaientir l'aigua sanitària.

- Durant la fase d'explotació les mesures són les següents: abastiment local de productes; controls i manteniment de totes les instal·lacions; realitzar neteges en sec o amb aigua pressió i utilitzar productes de neteja respectuosos amb el medi ambient; limitar el trànsit rodat a la finca; fomentar l'ús de la bicicleta o anar a peu dins la finca; dissenyar i senyalitzar la xarxa de senders dins la finca; correcta recollida, selecció i gestió dels residus domèstics; utilitzar envasos retornables; ús de bosses de fems compostables; compostatge de residus alimentaris i de residus vegetals agrícoles; ús de dosificadors dels productes de neteja de la piscina; dur un registre de la composició i qualitat de les aigües residuals; col·locar detectors de nivell de capacitat a la fossa i contractar a una empresa especialitzada en retirada dels residus sòlids de la fossa sèptica i el seu posterior tractament; impermeabilitzar els dipòsits; registre del consum de l'aigua mensual i el seu cost; establir un pla d'ús eficient d'aigua; informar als clients d'ús responsable de l'aigua; instal·lar dispositius de reducció de consum d'aigua; equipar la piscina amb un circuit tancat de depuració; cobrir la piscina quan no s'empri per evitar la evaporació; elegir per a les zones enjardinades espècies autòctones amb baix consum hídric; sistemes de reg que permetin l'estalvi d'aigua; registre del consum d'energia mensual i el seu cost, compra d'electrodomèstics classe A, ús d'instal·lacions de baix consum elèctric; ús de reguladors de presència per l'encès de llums; ús de tendals o cobertes; instal·lació de portes i finestres que donen a

l'exterior amb doble cristall i instal·lació de cartells exteriors que recordin evitar renous

25. El document ambiental també inclou un Pla de Vigilància Ambiental, en el qual s'estableix el procediment per al compliment de les mesures preventives i correctores, tant en la fase d'obres com d'explotació, a partir d'una sèrie d'indicadors. Aquest Pla de Vigilància Ambiental s'utilitzarà també per verificar els estàndards de qualitat dels materials de les obres, detectar impactes no prevists i adoptar mesures adequades.

26. En el document ambiental s'han detectat les deficiències següents, les quals s'han d'esmenar o aclarir:

- 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.
- D'acord amb el projecte i els seus plànols el nombre d'unitat d'allotjament turístic que es volen projectar són 20 mentre que en el document ambiental es preveuen 16 unitats d'allotjament turístic.
- 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.
- No hi ha cap document acreditatiu que la parcel·la 466 estigui inscrita al Registre General d'Explotacions Agràries de Menorca d'acord amb la documentació aportada.
- 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.
- No s'especifica el sistema de recollida d'aigua pluvial. Per la recollida de 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).
- 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).
- No consta cap mesura correctora sobre l'erosió durant la fase de preparació del terreny a conrear.
- No s'ha calculat de manera estimada el consum d'aigua en fase d'obres ni en fase d'explotació d'aigua potable total i per plaça de l'activitat de l'agroturisme.

- No s'ha calculat de manera estimada la producció d'aigües residuals com a conseqüència de l'activitat de l'agroturisme.
- No s'especifica els materials per a la execució de l'aparcament de 25 places, com tampoc si aquest és cobert o no.

Conclusions

Per tot l'anterior, s'eleva al president de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears la següent proposta de resolució d'informe d'impacte ambiental del projecte objecte del present expedient, en els termes següents:

Informe referent al projecte d'agroturisme a la finca Binissafúller Nou, parcel·les 464 i 466 del polígon 4 del TM Sant Lluís (Menorca)

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 Binissafúller Nou» redactat pels arquitectes Cristina Farreny Riera i Rafael García Hernández, visat pel Col·legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears núm. 12/006030/18 en data 18 de maig de 2018, s'ubica al carrer Binissafúller núm. 47, parcel·la 464 i núm 7, parcel·la 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 Binissafúller. 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 Binissafúller 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 de 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 pel 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.

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 àrea existent en la finca Binissafúller de Sa Torre, que es troba en front de la finca Binissafúller Nou. La rasa travessarà gran part del camí d'accés a la finca Binissafúller de Sa Torre i la carretera secundària Me-10 fins arribar a un armari de distribució d'urbanització ja dins la finca de Binissafúller Nou. L'empresa distribuïdora del subministrament elèctric serà Endesa Distribución Elèctrica, SLU.

m) Instal·lació de plaques solars per 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 l'autoconsum de l'agroturisme i per venda directa amb la plantació de reguiu de:

- Plantació d'arbres fruiters, com albercoquers, pruners, 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'entorn 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 afectes 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.

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.*

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 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 Binissafúller 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 boscarrons. 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 (*Bufotes 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 es 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'entorn 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 Binissafúller Nou» redactat pels arquitectes Cristina Farreny Riera i Rafael García Hernández, visat pel Col·legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears núm. 12/006030/18 en data 18 de maig de 2018, que s'ubica al carrer Binissafúller 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) contindrà 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 a la recollida de 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'aquífer 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'especifiquen els materials per a la execució de l'aparcament de 25 places, com tampoc si aquest és permeable o no, o si està cobert 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.- Es publicarà el present informe d'Impacte Ambiental a la seu electrònica de la CMAIB i al Butlletí Oficial de les Illes Balears, d'acord amb el que disposa l'article 47.3 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental 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 proposta de resolució s'emet sense perjudici de les competències urbanístiques, de gestió o territorials de les administracions competents i de les autoritzacions o informes necessaris per a l'obtenció de l'autorització.

Palma, 23 de juliol de 2020

La tècnica de la CMAIB



Marina Rodríguez Desclaux

Vist i plau

La cap de Servei d'Assessorament Ambiental



Margalida Femenia Riutort