

EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL ORDINARIA:

**PROYECTO MODIFICADO DE REFORMA Y CAMBIO DE USO PARA
AGROTURISMO EN LLOC BINISAFULLER NOU. POL 04, PARC 706
Y 466. TM SANT LLUÍS. MENORCA**



Junio 2025

PROMOTOR: MICHELE *****

AUTOR:

ingeniero agrónomo

ABRIL CONSULTORÍA AGROAMBIENTAL.

C/

MENORCA

Tel. *** ** * ; Fax: ***** ; E-mail: *****

ÍNDICE

0. ANTECEDENTES.....	6
1. INTRODUCCIÓN.....	11
1.1. UBICACIÓN DE LA ZONA ÁMBITO DE ESTUDIO	11
1.2. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE LA EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL.....	12
1.3. OBJETIVOS DE LA EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL.	14
2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. MARCO NORMATIVO APLICABLE.....	15
2.1. CATEGORÍAS DEL SUELO RÚSTICO.....	15
2.2. RED NATURA 2000.....	18
2.3. NORMATIVA URBANÍSTICA	19
3. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO.....	21
3.1. OBJETO DEL PROYECTO	21
3.2. AGENTES.....	22
3.3. INFORMACIÓN PREVIA.....	22
3.4. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO	29
3.5. DOTACIÓN DE SERVICIOS.....	36
DEMANDA ENERGETICA DEL COMPLEJO	36
JUSTIFICACIÓN P.T.I. APORTACION 50% ENERGÍA RENOVABLE EN NUEVAS EDIFICACIONES.....	36
CAMPO FOTOVOLTAICO.....	37
SUMINISTRO ELÉCTRICO ENDESA DISTRIBUCIÓN	37
SUMINISTRO DE AGUA.....	38
AGUAS RESIDUALES Y ORDENACIÓN DE VERTIDOS.....	39
TELECOMUNICACIONES	40
EQUIPAMIENTO	40
CONTRIBUCIÓN SOLAR MÍNIMA DE ACS.....	40
SUMINISTRO DE AGUA.....	40
EVACUACIÓN DE AGUAS.....	41
4. EXAMEN DE ALTERNATIVAS Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA	42
4.1. ALTERNATIVA 0	42
4.2. ALTERNATIVA 1 (<i>Modificación de proyecto para la Reforma de casa y "bouers" y cambio de uso a agroturismo</i>).....	42
4.3. ALTERNATIVA 2 (<i>Proyecto modificado de reforma y cambio de uso</i>).....	45

4.4. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.....	46
5. INVENTARIO AMBIENTAL DEL ENTORNO AFECTADO POR EL PROYECTO	50
5.1. MEDIO FÍSICO	50
5.1.1. Microclima local	50
5.1.2. Geología y geomorfología	51
5.1.3. Hidrología superficial y subterránea.....	56
5.2. MEDIO BIÓTICO	60
5.2.1. Flora y vegetación	60
5.2.2. Fauna	62
5.2.3. Hábitats de interés comunitario	63
5.3. MEDIO PERCEPTUAL	64
5.4. MEDIO SOCIOECONÓMICO.....	66
5.4.1. Población.....	66
5.4.2. Usos del suelo en el municipio.....	67
5.4.3. Economía local	68
5.5. BIENES DE INTERÉS.....	69
6. IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS.....	73
6.1. ÁRBOL DE ACCIONES QUE PUEDEN IMPLICAR UN IMPACTO AMBIENTAL.....	73
6.1.1. Factores abióticos.....	73
6.1.2. Factores bióticos.....	74
6.1.3. Factores socioeconómicos.....	75
6.2. CARACTERIZACIÓN DE LAS ACCIONES DEL PROYECTO	76
6.2.1. Fase de ejecución.....	76
6.2.2. Fase de funcionamiento.....	77
6.3.3. Fase de desmantelamiento.....	78
6.3. RELACIÓN DE FACTORES AMBIENTALES AFECTADOS.....	80
6.4. DETECCIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES POTENCIALES.....	82
7. ANÁLISIS DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES POTENCIALES.....	86
7.1. MEDIO FÍSICO.....	86
7.1.1. Impactos sobre la geología y la geomorfología.....	86
7.1.2. Impactos sobre la hidrogeología.....	88
7.1.3. Impactos sobre la atmósfera.....	91

7.1.4. Impactos sobre los procesos ambientales.....	96
7.2. MEDIO BIÓTICO.....	98
7.2.1. Impactos sobre la flora.....	98
7.2.2. Impactos sobre la fauna.....	100
7.2.3. Impactos sobre los hábitats.....	103
7.2.4. Impactos sobre espacios naturales de interés.....	104
7.3. MEDIO PERCEPTUAL.....	104
7.3.1. Impactos sobre el paisaje.....	104
7.3.2. Impactos sobre el uso público del espacio.....	105
7.3.3. Impactos sobre los recursos científico-culturales.....	106
7.4. IMPACTOS SOBRE EL MEDIO SOCIOECONÓMICO.....	106
7.4.1. Impactos sobre los usos del suelo rural.....	106
7.4.2. Impactos sobre el planeamiento urbanístico.....	106
7.4.3. Impactos sobre la población.....	107
7.4.4. Impactos sobre la economía.....	108
7.4.5. Impactos sobre las infraestructuras.....	109
7.5. BIENES DE INTERÉS.....	111
7.5.1. Impactos sobre el patrimonio histórico-artístico.....	111
7.6. VALORACIÓN DE IMPACTOS.....	111
7.6.1. Fase de ejecución.....	116
7.6.2. Fase de mantenimiento.....	117
7.6.3. Fase de desmantelamiento.....	118
8. MEDIDAS A ADOPTAR.....	119
8.1. MEDIDAS PREVENTIVAS O PROTECTORAS.....	120
8.1.1. Edafología, geomorfología y erosión.....	120
8.1.2. Hidrología.....	120
8.1.3. Atmósfera.....	121
8.1.4. Vegetación.....	121
8.1.5. Fauna.....	122
8.1.6. Paisaje intrínseco.....	123
8.1.7. Prevención de incendios.....	123
8.1.8. Gestión de residuos.....	123

8.1.9. Medio socioeconómico	125
9.1.10. Bienes de Interés Cultural.	126
8.2. MEDIDAS CORRECTORAS.	126
8.2.1. Para la hidrogeología.....	126
8.2.2. Para la vegetación.....	127
8.2.3. Para la avifauna.	128
8.2.4. Genéricas.....	128
8.3. MEDIDAS COMPENSATORIAS.....	128
9. PLAN DE VIGILANCIA AMBIENTAL.....	131
9.1. OBJETO DEL PROGRAMA.....	131
9.2. FASE PRIMERA: PLAN DE SEGUIMIENTO Y CONTROL DURANTE LA FASE DE EJECUCIÓN.....	131
9.2.1. Seguimiento de medidas protectoras.	132
9.2.2. Seguimiento de medidas correctoras.	134
9.2.3. Seguimiento de medidas compensatorias.....	134
9.3. FASE SEGUNDA: PLAN DE SEGUIMIENTO Y CONTROL DURANTE LA FASE DE FUNCIONAMIENTO.	135
9.3.1. Eficiencia de las medidas protectoras.	135
9.3.2. Eficiencia de las medidas correctoras.....	135
9.3.3. Eficiencia de las medidas compensatorias.....	135
9.4. INSPECCIÓN DEL PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL.	135
10. CONCLUSIÓN.....	138
ANEXO I: ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.....	140
ANEXO II: ESTUDIO DEL IMPACTO DIRECTO E INDUCIDO SOBRE EL CONSUMO ENERGÉTICO DEL PROYECTO	181
ANEXO III: ESTUDIO DE INCIDENCIA PAISAJÍSTICA - ÁREA DE PROTECCIÓN DE RIESGOS (APR INCENDIOS)	196

0. ANTECEDENTES

Según el PROYECTO MODIFICADO DE REFORMA Y CAMBIO DE USO POR AGROTURISMO EN LA FINCA DE BINISAFÚLLER, en los antecedentes del mismo, se pone de manifiesto lo siguiente:

“La present documentació tècnica inclou les adaptacions necessàries del projecte modificat per la Reforma Binisafuller Nou visada 12/01738/21 de 23/11/2021 que al seu torn modificava la versió del projecte d'execució visada 12/00630/18 de 18/05/2018, amb dos redactats per els arquitectes i que tracten la implantació d'un agroturisme al lloc de Binisafua Nou, amb el canvi d'ús de les edificacions existents, la construcció d'una piscina i pèrgola annexa i la destinació d'espais exteriors a equipament i instal·lacions pròpies adequades al nou us previst.

Les modificacions es realitzen en base als requeriments dels informes tècnics preceptius per la declaració de l'interés general expedient NUI 00020/2019 per la implantació d' una activitat turística al sol rústic. Entre ells:

- Ordenació turística: Normativa aplicable Llei 8/2012 de 19 de Juliol, Decret 20/2015 de 17 d'Abril, Decret 39/2015 de 22 de Maig, Decret 9/2020 de 25 de Maig. Adaptació al nombre màxim de 24 places d'allotjament destinades al públic establert al Decret 39/2015.

- Ordenació territorial servei d'agricultura: Normativa aplicable Llei 6/1997 de 8 de Juliol, Llei 3/2019 de 31 de Gener, PTI (avui modificat per la revisió del PTI BOIB 86 de 24 de Juny de 2023), i les ja citades. Justificació de la condició de explotació agrària preferent per dur a terme la implantació de l'activitat complementaria d'agroturisme.

Justificació de la suficiència d'aigua per l'explotació agrícola.

Justificació del manteniment del volum del Bouer 3 que es destinarà a l'activitat d'agriturisme.

La làmina de mirall d'aigua de les noves piscines no serà superior a 35m² i el volum no superior a 60m³.

- Departament de Cultura, educació , joventut i esports: Normativa aplicable Llei 16/1985 de 25 de Juny, Llei 12/1998 de 21 de desembre, D14/2011 Reglament d'intervencions arqueològiques i Catàleg Municipal BOIB 169 de 15 de Novembre de 2012.

Es mantenen els criteris d'intervenció previstos als bens d'interès arquitectònic BFN A01 (casa), i etnològics BFN-E03 (bouer) i BFN-E04 (pou de torn), així com les dues eres al sud de la finca. I s'incorporen al projecte l' emplaçament i les delimitacions a considerar respecte de les zones arqueològiques BFN1, BFN2 i BF3, situades a l'interior i als límits de la finca i que puguin ser properes als àmbits d'actuació previstos.

- Conselleria de Medi ambient, Direcció general de recursos hídrics: Normativa aplicable RD51/2019 de 8 de Febrer (avui modificat per el RD49/2023 de 24 de Gener) i DL1/2016 de 12 de Gener.

Justificació de la procedència de l'aigua que abastirà l'ús agrícola i l'activitat complementària de agroturisme.

Justificació i adaptació del sistema de tractament d'aigua residual adaptat al nombre de places d'allotjament.

Mesures de reducció del consum de recursos hídrics, aprofitament d'aigua pluvial i utilització d'aigües procedents de regeneració.

Minimització de l'explotació i contaminació de la massa d'aigua subterrània MAS 1901M1 Maó.

- Conselleria de medi ambient i territori comissió de medi ambient: Normativa aplicable Llei 21/2013 de 9 de Desembre

Justificació del compliment de la revisió del PTIME aprovat definitivament el 24 de Juny de 2023, respecte a les edificacions susceptibles de canvi d'ús, i la resta de normativa d'aplicació en el moment de l'informe.

Adaptacions i mesures adoptades en la implantació de l'activitat agrària i turística per la protecció i el manteniment de la quantitat i qualitat de l'aigua de la massa subterrània d'abastiment urbà.

- Informe preceptiu de l'administració competent de la carretera Me-10 per la realització d'obres en la zona de protecció i obertura d'un nou accés a la finca per l'activitat turística que millorarà les condicions de visibilitat i seguretat per l'entrada i sortida de vehicles. Normativa aplicable Llei 5/1990 de 24 de Maig. Així com la implantació a l'interior de la finca d'un camí des del nou accés previst fins a la zona prevista per l'aparcament, amb longitud de 175m i 4m d'amplada."

*El document refós del projecte **tracta de donar continuïtat a la llicència urbanística Exp. 188-U/17** sol·licitada el 18 de Maig de 2017 al Excm. Ajuntament de Sant Lluís. Aquest una vegada informat favorablement la documentació presentada el 22 de Maig de 2018, consistent en projecte coordinat d'obres i activitat, va donar trasllat de l'expedient a la administració autonòmica per la obtenció de les autoritzacions sectorials i informes procedents el 23 de Gener de 2019.*

*Amb els preceptius informes dels departaments de ordenació territorial i turística i agricultura del CIME, s'inicia el procediment d'exposició pública i tramitació de la **Declaració d'Interès General del projecte d'agroturisme a Binisafua Nou Exp. NUI 000020/2019, i tramitació ambiental ordinària a la CMAIB Exp. 31a/2020 AIA i posteriorment 38a/2022.***

*Donat que les necessitats d'esmenar **deficiències al projecte modificat presentat** per la DIA i l'AIA, i adaptació a la normativa de referència així com a la sobrevinguda durant la tramitació de l'expedient, **afecta a alguns dels aspectes fonamentals** del projecte, **es sol·licita** amb data 06 de Març de 2023 registre GE/008707/2023 la **suspensió del procediment per tal d'adaptar la proposta al nou marc legislatiu.***

SITUACIÓ ACTUAL

Des de la sol·licitud de la suspensió del procediment s'han pogut dur a terme una part dels requeriments sol·licitats respecte a les condicions imposades per la tramitació de l'expedient. Entre elles cal esmentar:

- Posada en marxa de l'explotació agrària i inscripció en la categoria d'**explotació agrària PREFERENT** amb efectes des del 28/04/2017 **Exp.: 3229-2024-000037**.

A més, s'han realitzat les gestions necessàries per dur a terme la consolidació i rehabilitació de l'edifici principal:

- Inscripció de l'**habitatge** existent situat a l'edificació principal **en el règim especial ERE 52/2022**
- Obtenció de la **Llicència d'obres per la rehabilitació estructural i de l'envolupant de l'habitatge** existent a la edificació principal BFN-A01 **Exp. 52-U/23 Llicència n°4920** de 03 de Maig 2024.

I altres accions per adaptar i condicionar la finca per la realització de l'activitat agrícola.

- Obtenció de **Llicència d'obres sense projecte per la reparació del vallat** que limita la parcel·la amb la Crta. Me-10 **Exp. 131-U/24 Llicència n°4929** de 23 de Maig de 2025.

- Sol·licitud de **Llicència d'obres sense projecte per la escomesa provisional d'obres** amb la xarxa de Baixa tensió

- **Agrupació a la anterior parcel·la cadastral 464** dues parcel·les de 2'16ha i 1'37ha **per formar la nova parcel·la 706 del cadastre que conté la finca 11.272**, per escriptura autoritzada davant notari el 13 de Desembre de 2023.

- **Incorporació al projecte d'infraestructura de regadiu amb aprofitament d'aigües regenerades procedents de la depuradora de Sant Lluís**, amb integració a la comunitat de regants amb una superfície regable de 3'17ha i una dotació prevista de 7.215m³/anuals.

- **Sol·licitud d'autorització per sondeig, aprofitament i explotació de aigües subterrànies en tramitació AAS_22137**.

*** Aquestes noves circumstàncies s'incorporen al projecte en la mesura que afecten a la definició de la proposta**

QUADRE RESUM DEL PROJECTE SUPERFÍCIES EXISTENTS I D'ACTUACIÓ

SITUACIÓ	REF. CADASTRAL	REVISIÓ
Crta SANT LLUÍS-BINISAFULLER ME-10, S/N, POL 04 PAR 706 i 466, SANT LLUÍS	07052A004007060000JR / 07052A004004660000JW	30/05/2025

DESCRIPCIÓ DEL PROJECTE

REFORMA I CANVI D'ÚS PER AGROTURISME AL LLOC DE BINISAFULLER NOU

SUPERFÍCIE PARCELA (REGISTRE)

142147.80m²
SUPERFÍCIES EXISTENTS

	S. TANCADA			ALTRES	TERRASSA	PÉRGOLA	TOTAL M2 COMPUTABLE
	HABITATGE	AGRARI	TURÍSTIC				
P. SOTERRANI	19.60m ²						0.00m ²
P. BAIXA	317.50m ²	514.75m ²			100.00m ²		832.25m ²
P. PRIMERA	190.80m ²						190.80m ²
P. SEGONA	190.80m ²						190.80m ²
TOTAL	718.70m²	514.75m²					1213.85m²

SUPERFÍCIES REFORMA SENSE CANVI D'ÚS

	S. TANCADA			ALTRES	TERRASSA	PÉRGOLA	TOTAL M2 COMPUTABLE
	HABITATGE	AGRARI	TURÍSTIC				
P. SOTERRANI							0.00m ²
P. BAIXA	203.80m ²						203.80m ²
P. PRIMERA							0.00m ²
P. SEGONA	190.80m ²						190.80m ²
TOTAL	394.60m²						394.60m²

SUPERFÍCIES REFORMA AMB CANVI D'ÚS

	S. TANCADA			ALTRES	TERRASSA	PÉRGOLA	TOTAL M2 COMPUTABLE
	HABITATGE	AGRARI	TURÍSTIC				
P. SOTERRANI	19.60m ²						0.00m ²
P. BAIXA	113.70m ²	299.55m ²					413.25m ²
P. PRIMERA	190.80m ²						190.80m ²
P. SEGONA							0.00m ²
TOTAL	324.10m²	299.55m²					604.05m²

SUPERFÍCIES OBRA NOVA

	S. TANCADA			ALTRES*	TERRASSES	PÉRGOLA	TOTAL M2 COMPUTABLE
	HABITATGE	AGRARI	TURÍSTIC				
P. SOTERRANI							0.00m ²
P. BAIXA				185.00m ²	454.00m ²	90.00m ²	22.50m ²
P. PRIMERA							0.00m ²
P. SEGONA							0.00m ²
TOTAL				185.00m²	454.00m²	90.00m²	22.50m²

QUADRE RESUM DE SUPERFÍCIES RESULTANTS, ACTUACIÓ I PARÀMETRES URBÀNICIS

SUPERFÍCIES RESULTANT							
	S. TANCADA			ALTRES*	TERRASSES*	PÈRGOLA*	TOTAL M2 COMPUTABLE
	HABITATGE	AGRARI	TURÍSTIC				
P. SOTERRANI			19.60m2				0.00m2
P. BAIXA	203.80m2	215.20m2	413.25m2	185.00m2	554.00m2	90.00m2	854.75m2
P. PRIMERA			190.80m2				190.80m2
P. SEGONA	190.80m2						190.80m2
TOTAL	394.60m2	215.20m2	623.65m2	185.00m2	554.00m2	90.00m2	1236.35m2

ALTRES* Inclou Sup. Construïda Piscina 45'00m2; Safareig 40m2; i Aljub 100'00m2 (Obra nova)

TERRASSES* Inclou 100m2 existents+127m2 nous a Edif. Principal; 90m2 Piscina; i 237m2 als Bouers 1, 2 i 3

PÈRGOLA* Inclou 100% Sup. Pèrgola aparcament. Es computa només el 25% de la Sup. Total 22'50m2

RESUM SUPERFÍCIES ACTUACIÓ							
	S. TANCADA			ALTRES*	TERRASSES*	PÈRGOLA*	TOTAL M2 ACTUACIÓ
	HABITATGE	AGRARI	TURÍSTIC				
P. SOTERRANI			19.60m2				19.60m2
P. BAIXA	203.80m2		413.25m2	185.00m2	554.00m2	90.00m2	824.55m2
P. PRIMERA			190.80m2				190.80m2
P. SEGONA	190.80m2						190.80m2
TOTAL	394.60m2	0.00m2	623.65m2	185.00m2	554.00m2	90.00m2	1225.75m2

ACTUACIÓ 100% S. Tancada; 100% Altres; 0% Terrasses; 25% Pèrgola;

OCUPACIÓ MÀXIMA PERMESA	4264.43m2		3.00%
OCUPACIÓ MÀX CONSUMIDA	1661.25m2		1.17%

EDIFICABILITAT MÀX. (ALÇADA/PLANTES)	1421.48m2	PB+1P	1.00%
EDIFICABILITAT CONSUMIDA	1236.35m2	PB+2PP EXISTENT	0.87%

PISCINA MAX.	60.00m3		35.00m2
PISCINA LLÀMINA D'AIGUA	59.15m3		35.00m2

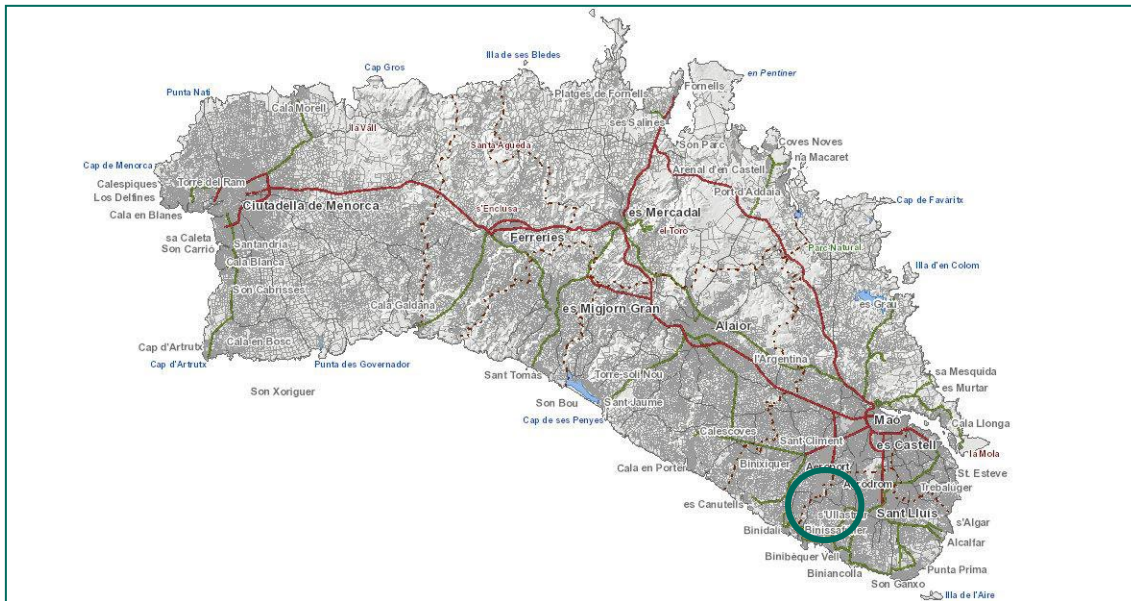
ALTRES DADES			
VALORACIÓ DEL COST D'EXECUCIÓ MATERIAL			1,341,105.01 €
COST DE GESTIÓ DE RESIDUS			4,283.54 €
PRESSUPOST DE SEGURETAT I SALUT			17,024.60 €

1. INTRODUCCIÓN

1.1. UBICACIÓN DE LA ZONA ÁMBITO DE ESTUDIO

La finca objeto del presente proyecto se localiza en el núcleo tradicional de Binisafúller Nou, dentro del término municipal de Sant Lluís, al sureste de la isla de Menorca.

Se trata de un enclave rural estructurado en torno a edificaciones agrícolas tradicionales, accesible desde la carretera Me-10.



Zona ubicación del proyecto.

La finca está delimitada por un mosaico de parcelas de uso agrícola, bancales de cultivo, masas forestales y caminos rurales, conformando un paisaje típicamente menorquín de alto valor ambiental y cultural.

Con una superficie registral de aproximadamente 14,2 hectáreas, el predio presenta una topografía suavemente ondulada, con presencia de formaciones vegetales mediterráneas, sectores de matorral, áreas de cultivo y elementos patrimoniales relevantes.





Àmbit de desenvolupament del projecte.

1.2. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE LA EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL.

Según la legislación vigente de procedimientos de evaluación de impacto ambiental, Decreto Legislativo 1/2020, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Illes Balears, prevé en su artículo 17.1 que la evaluación ambiental estratégica ordinaria, la evaluación ambiental estratégica simplificada, la modificación de la declaración ambiental estratégica y la presentación de la documentación para estos trámites, se llevará a cabo de conformidad con el procedimiento y los términos que prevé la normativa básica estatal de evaluación ambiental y con las particularidades que prevé esta ley.

Por lo tanto, de acuerdo con lo que establece la ley autonómica, en el presente documento, se incluyen los contenidos establecidos en el artículo 29 de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de evaluación ambiental en la que se indica la documentación y contenidos que ha de presentar el promotor (u Órgano Sustantivo).

Según la Ley 9/2022, de 23 de noviembre, de régimen jurídico y de procedimiento de las actividades sujetas a autorización ambiental integrada (publicada el 29/11/2022 y la fecha prevista de entrada en vigor 19/12/2022) se deroga:

o la disposición final 14 de la Ley 2/2020, de 15 de octubre (Ref. BOE-A-2020-14467).

o el art. 35.2. párrafo 1 y MODIFICA los arts. 9, 13, 14, 19, 26 y el anexo 2 de la Ley de evaluación ambiental de las Illes Balears, texto refundido aprobado por Decreto Legislativo 1/2020, de 28 de agosto (Ref. BOE-A-2020-11724).

o los arts. 2.3.c), 32.1, 32.9 y el título VII, y MODIFICA el art. 2.2 de la Ley 7/2013, de 26 de noviembre (Ref. BOE-A-2014-655).

o las disposiciones adicional 7 y transitoria 9 de la Ley 6/1999, de 3 de abril (Ref. BOE-A-1999-11707).

Se modifica:

o los arts. 12.2 y 17.1.k) de la Ley 4/2022, de 28 de junio (Ref. BOE-A-2022-13847).

o el art. 48 bis de la Ley 10/2019, de 22 de febrero (Ref. BOE-A-2019-5579).

o el art. 36.2 de la Ley 6/1997, de 8 de julio (Ref. BOE-A-1997-18197).

o los arts. 3, 6, 8 y 9 del Decreto 3/2022, de 28 de febrero (BOIB núm. 31, de 1 de marzo de 2022).

De conformidad con el art. 30 del Estatuto aprobado por Ley Orgánica 1/2007, de 28 de febrero (Ref. BOE-A-2007-4233).

A efectos de evaluación ambiental el PROYECTO MODIFICADO DE REFORMA Y CAMBIO DE USO PARA AGROTURISMO EN LLOC BINISAFULLER NOU. POL 04, PARC706 Y 466. TM SANT LLUÍS. MENORCA, los establecimientos de agroturismo se recogen en los dos Anexos del Decreto Legislativo 1/2020, de 28 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Illes Balears (LEAIB).

Por lo que el proyecto en cuestión se enmarcaría en los proyectos sometidos a evaluación de impacto ambiental.

Por otro lado, son objeto de evaluación de impacto ambiental ordinaria los siguientes proyectos, públicos o privados (*artículo 13.1 del Texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Islas Baleares*):

a) Los proyectos en los que así lo exija la normativa básica estatal sobre evaluación ambiental.

b) Los proyectos incluidos en el anexo 1 de esta ley.

c) Los proyectos que se presenten fraccionados y alcancen los umbrales previstos en los apartados a) y b) anteriores por la acumulación de las magnitudes o las dimensiones de cada uno.

d) Los proyectos que hayan sido sometidos a evaluación ambiental simplificada cuando así lo decida, caso por caso, el órgano ambiental en el informe de impacto ambiental de acuerdo con los criterios del anexo III de la Ley 21/2013.

e) Cualquier modificación de las características de un proyecto consignado en los apartados anteriores, cuando esta modificación cumpla los umbrales que establece la normativa básica estatal o el anexo 1 de esta ley.

f) Los proyectos sujetos a evaluación de impacto ambiental simplificada cuando el promotor solicite que se tramite por medio de una evaluación de impacto ambiental ordinaria.

Por lo que, en este caso, el promotor solicita que se tramite dicho estudio mediante Evaluación de impacto ambiental ORDINARIA.

1.3. OBJETIVOS DE LA EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL.

La evaluación de impacto ambiental es el procedimiento administrativo que, fundamentado en un estudio de impacto ambiental y con un trámite de participación pública, tiene por objeto identificar, describir y evaluar, de forma apropiada, a través de una declaración de impacto, los efectos directos e indirectos de un proyecto o de una actividad sobre el medio ambiente. En este caso, se trata de un procedimiento simplificado que tiene por finalidad la emisión de un Informe de impacto ambiental por parte del organismo ambiental competente.

Los objetivos perseguidos en este documento son, la determinación de las incidencias ambientales que la ejecución del proyecto puede causar en su ámbito de influencia, así como la adopción de las medidas correctoras pertinentes y llevar a cabo su correspondiente Plan de Vigilancia Ambiental.

Estos se pueden concretar pues en:

- Analizar las actuaciones del proyecto, tanto las previstas durante la redacción del proyecto, en la ejecución de la instalación de la red subterránea, hasta las propias de la fase de funcionamiento, con el fin de caracterizar su naturaleza y agresividad, así como localizarlas en el espacio y en el tiempo.
- Llevar a cabo la identificación y valoración de los impactos ambientales, interacción del binomio acciones-medio, analizando en detalle los de mayor importancia.
- Elaborar un plan de medidas correctoras de los impactos negativos identificados, aplicadas tanto sobre las propias acciones, con una función minimizadora, como sobre

el medio receptor, en un intento de protección del mismo, o bien aplicando medidas compensatorias.

- Elaborar un Plan de Vigilancia Ambiental a seguir, que contemple los factores y parámetros a considerar para llevar a cabo el control y seguimiento de los impactos que aparezcan, así como la evolución de las medidas aplicadas.

2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. MARCO NORMATIVO APLICABLE.

2.1. CATEGORÍAS DEL SUELO RÚSTICO.

La zonificación del suelo rústico del PTI de Menorca, como en 2003, está conformada por las categorías de ordenación que establecen las DOT de Baleares:

- Suelo Rústico Protegido:

- Áreas naturales de especial interés de alto nivel de protección (AANP).
- Áreas naturales de especial interés (ANEI).
- Áreas rurales de interés paisajístico (ARIP).
- Áreas de prevención de riesgos (APR).
- Áreas de protección territorial (APT).

- Suelo Rústico Común:

- Áreas de interés agrario (AIA).
- Áreas de transición (AT).
- Áreas de suelo rústico de régimen general (SRG).

El PTI revisado mantiene las dos categorías de ordenación del Suelo Rústico Protegido que definió el PTI de 2003, de acuerdo con la potestad que a ese respecto le otorgaba el artículo 6 de la Ley del Suelo Rústico de las Islas Baleares (Ley 6/1997), que establece que formarán parte del suelo rústico protegido “los terrenos que determinen los instrumentos aprobados”; se trata de las **ANIT** (Área Natural de Interés Territorial) y las **AIP** (Áreas de Interés Paisajístico).

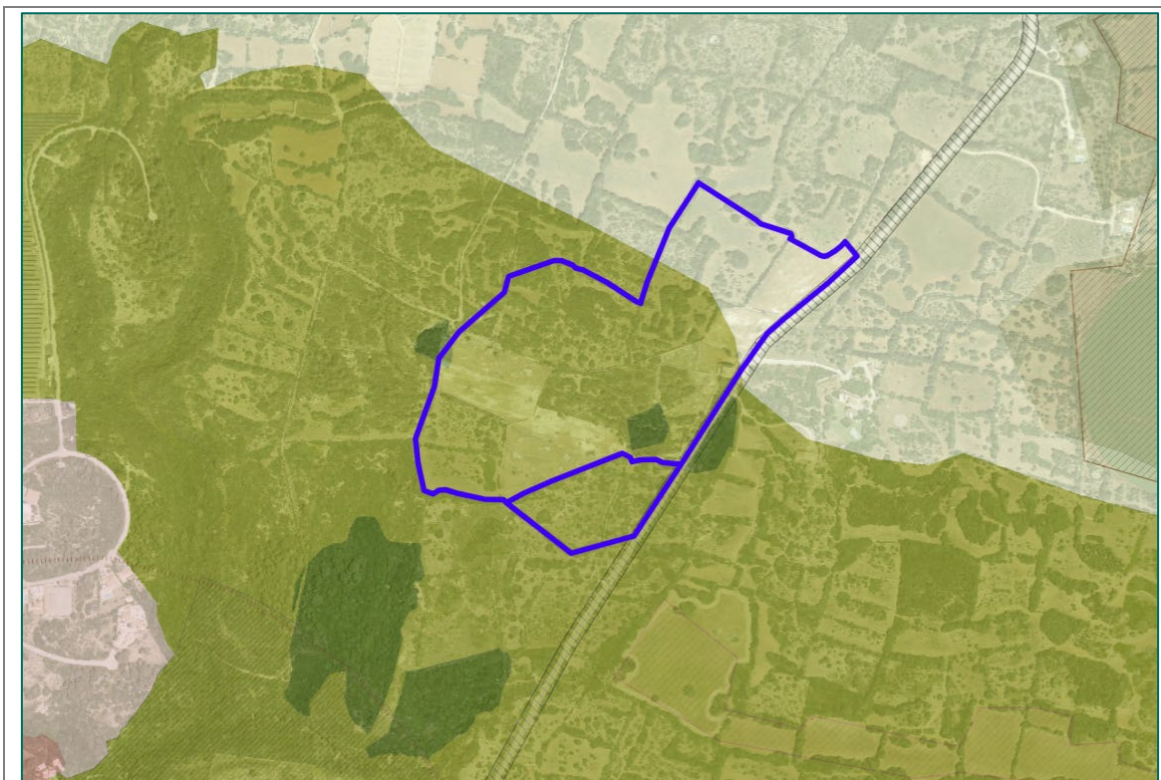
Forman parte también de la categoría de suelo rústico protegido los espacios integrantes de la Red Ecológica Europea Natura 2000.

- a) Lugares de importancia comunitaria (**LIC**).
- b) Zonas de especial protección para las aves (**ZEPA**).
- c) Zonas de especial conservación (**ZEC**).

También se consideran suelo rústico protegido, por analogía con otros terrenos de interés natural y espacios protegidos, los denominados Lugares de Interés Geológico (**LIG**) y la Delimitación de las Áreas Sensibles para la Flora Amenazada de Menorca (**DASFA**).

La norma introduce una protección específica de los valores agrarios del suelo rústico, con implicaciones en los instrumentos urbanísticos y de planificación territorial. Lo hace a través de la figura de las Zonas de Alto Valor Agrario (**ZAVA**), a la vez que asume la preservación y el respeto de otros valores naturales que hayan motivado otras figuras de protección.

Según el actual del PTI (*BOIB num. 086 de 24 de juny de 2023*), tanto el edificio como construcciones anexas se localizan en ANIT (Área Natural de Interés Territorial).



Cartografía de la serie de ordenación en suelo rústico correspondiente a la aprobación definitiva de la Revisión del Plan Territorial Insular de Menorca. Aprobada por Acuerdo de Pleno de día 23 de mayo de 2023 (BOIB núm. 086 de 24 de junio de 2023)

RPTI Sòl Rústic. Categories de sòl rústic

- AANP-Aladern
- AANP-Alzinar
- AANP-Barranc
- AANP-Sivinar
- AANP-Basses Temporals
- AANP-Sistemes dunars
- AANP-Illots
- AANP-Ullastrar
- AANP-Vegetació rupícola i penya-segats
- AANP-Zones humides
- AANP-Zona Protecció Costanera

- NR-I
- NR-II
- Sòl urbanitzable
- SRC-Àrea d'Interès Agrari
- SRC-Àrea de Transició
- SRC-Sòl Règimen General
- SRP-Àrea d'Interès Paisatgístic
- SRP-Àrea Natural d'Especial Interès
- SRP-Àrea Natural d'Interès Territorial
- SRP-Àrea Rural d'Interès Paisatgístic
- Sòl Urbà

El PTI también incluye una serie de **Áreas de Protección de Riesgos**, son áreas que, independientemente que se encuentren incluidas en una de las restantes categorías, presentan un manifiesto riesgo de inundación, incendio, erosión, contaminación de acuíferos o desmoronamiento.

En esta categoría de suelo se establecerán las condiciones y limitaciones de desarrollo de los usos y de las actividades en función del nivel de riesgo; se determinarán las acciones de protección y de previsiones de las infraestructuras, siguiendo los criterios de la administración pública competente, y se promoverán las acciones que eviten estos riesgos.

Prácticamente la totalidad de la finca se encuentra en zona de **alto riesgo de incendio** según la cartografía de la serie de “*Riscos naturals*” correspondiente a la aprobación definitiva de la revisión del Plan Territorial Insular de Menorca 2023.



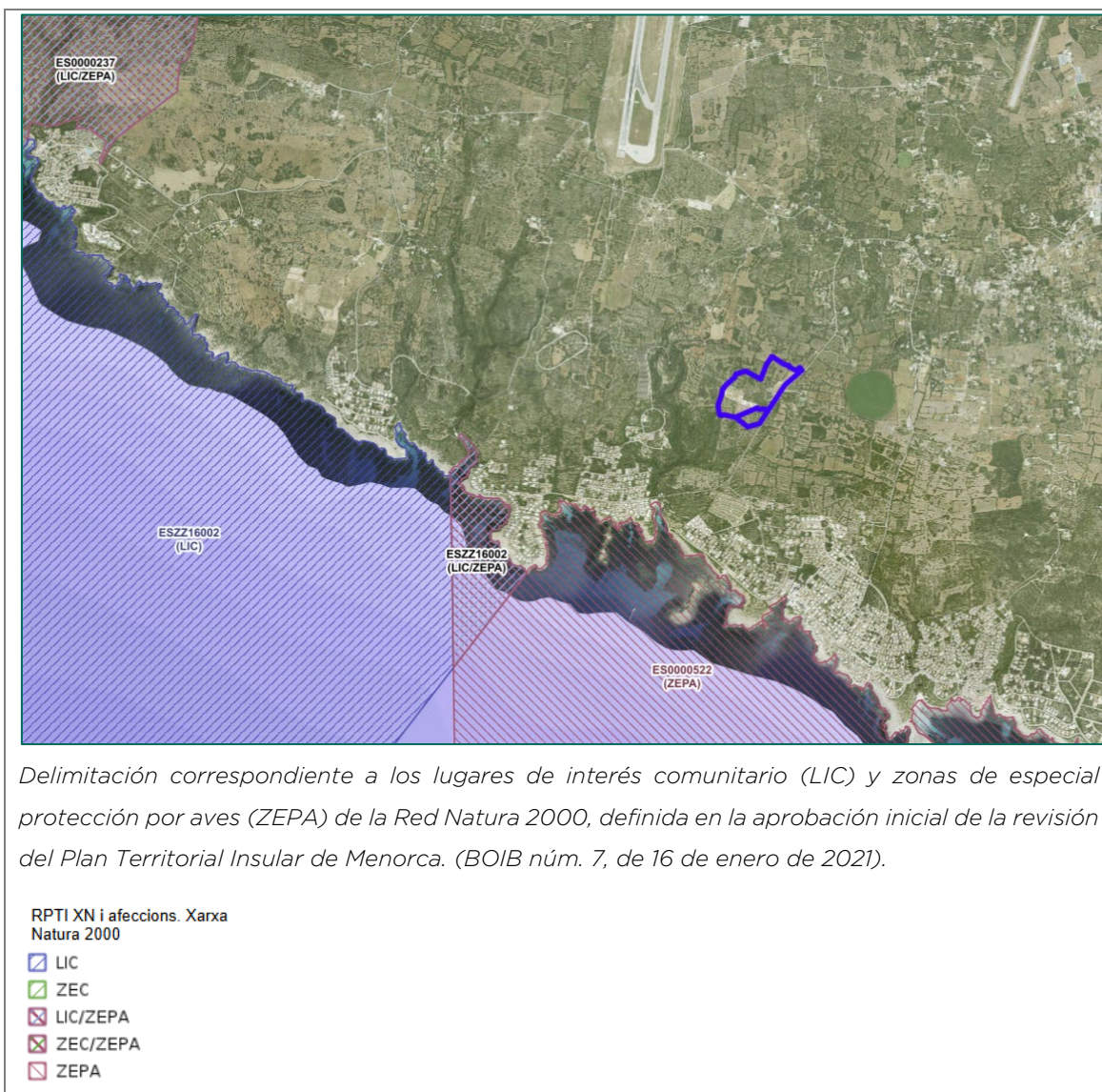
Áreas de protección de riesgos según la revisión del Plan Territorial Insular (2023). Fuente: IDE - Menorca.

RPTI Riscs. APR inundació	RPTI Riscs. ZCR inundació
RPTI Riscs. APR incendis	RPTI Riscs. ZCR incendis
RPTI Riscs. APR erosio	RPTI Riscs. ZCR erosió
RPTI Riscs. APR aquífers	RPTI Riscs. ZCR vulnerabilitat d'aquífers
RPTI Riscs. APR desprendiments	RPTI Riscs. ZCR desprendiments

Al final de este documento, se adjunta anexo justificativo que incorporará las medidas para evitar el riesgo.

2.2. RED NATURA 2000

La Red Natura 2000 es una red ecológica europea de áreas de conservación de la biodiversidad que deriva de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo, relativa a la conservación de los hábitats y de la flora y fauna silvestres. Su finalidad es asegurar la supervivencia a largo plazo de las especies y los hábitats más amenazados en el ámbito de la Unión Europea.



La Red Natura 2000 está compuesta por:

Lugares de Interés Comunitario (LIC): son lugares que, en la región o regiones biogeográficas donde se encuentran, contribuyen de forma apreciable a mantener o restablecer un tipo de hábitat natural. Estos LIC pasarán a ser designados Zonas de Especial Conservación (ZEC) por los Estados miembros y en ellos se aplicarán medidas de conservación.

Zonas de Especial Conservación para las Aves (ZEPA): son zonas que cada uno de los Estados miembros de la Unión Europea designa dentro de su territorio, con la finalidad de proteger los hábitats de las aves que a nivel europeo tienen problemas de conservación. Las

ZEPA están designadas según las determinaciones previstas en la Directiva 79/409/CEE, relativa a la conservación de las aves silvestres, la cual fue modificada por la Directiva 2009/147/CE, de 30 de noviembre. En estos territorios designados ZEPA se han de adoptar medidas más adecuadas para evitar la contaminación o el deterioro de los hábitats y las perturbaciones que afectan a las aves listadas en sus anexos.

El proyecto en cuestión **NO pertenece a ningún espacio catalogado como Red Natura 2000.**

Por lo tanto, **NO se incluye apartado específico en este Estudio referente a las REPERCUSIONES AMBIENTALES.**

2.3. NORMATIVA URBANÍSTICA

Según el PTI 2023, en su *Artículo 90. Régimen de las instalaciones y los establecimientos destinados a la actividad turística en el medio rural*, en su punto 3, los hoteles rurales, establecimientos de agroturismo y agroestancias cumplirán las siguientes condiciones:

a) Han de constituirse sobre una explotación preferente de carácter agrario, ganadera o forestal en funcionamiento efectivo, de acuerdo con una certificación expedida por la Consejería competente en agricultura que acompañará al expediente de solicitud de licencia de actividad complementaria. Con carácter anual, la Consejería competente en agricultura deberá recoger en el registro agrario de las explotaciones agrarias preferentes que lleven a cabo la actividad agraria y la complementaria, como mínimo, la declaración de la producción y cultivo al objeto de asegurar el mantenimiento de la actividad agroganadera a la que acompaña, y como garantía efectiva de la preservación de paisaje rural de la explotación.

b) Las construcciones y los anexos contruidos legalmente existentes en la finca se podrán destinar, sin ampliación de volumen ni superficie, al alojamiento turístico de un hotel rural, agroturismo o para la prestación de servicios complementarios a usuarios de servicios turísticos, al objeto de la recuperación de los edificios representativos del patrimonio histórico rural menorquín, con las siguientes condiciones:

i. Se podrán destinar al uso turístico exclusivamente los edificios de valor histórico rural que respondan a todas o alguna de las siguientes características:

a. Ejecutados con muros de carga de piedra de marés, mampostería de piedra o ejecutada en seco.

b. Forjados ejecutados con entrevigado de madera y losa de marés.

c. Cubiertas de teja árabe en la mayor parte del edificio o formando bóvedas de ladrillo o de marés.

ii. Los edificios han de formar parte del entorno del conjunto tradicional de “Ses Cases” definido en el Artículo 86 de las normas del PTI 2023.

iii. Se tendrá que mantener al menos un 40% del volumen edificado existente en el momento de solicitar el cambio de uso al uso agroganadero.

c) Para hoteles rurales se permite un máximo de 50 plazas turísticas si lo permite a su vez la normativa turística de rango superior, no estando permitida esta modalidad turística en el ámbito del Parque de la Albufera d'Es Grau, en razón del PORN vigente.

d) Se permitirá la construcción de piscinas de acuerdo a la regulación de las condiciones generales de la edificación en suelo rústico.

e) Para agroturismos se permite un máximo de 24 plazas de alojamiento turístico, si lo permite a su vez la normativa agraria o turística de rango superior, vinculadas a una explotación agraria preferente. Al objeto de evitar la utilización de los agroturismos como viviendas y/o apartamentos independientes, está prohibida la creación de una división horizontal, a la vez que se prohíbe la construcción de más de una cocina en cada uno de ellos, evitándose en todo momento la consideración de que cualquiera de las unidades de alojamiento que conforman la instalación dispongan de las condiciones necesarias para la conservación, la elaboración y el consumo de alimentos y bebidas en su interior, no permitiéndose unidades de alojamiento independientes que reúnan el programa mínimo de vivienda por sí mismas.

(...)

Además, en su punto 7, dice lo siguiente:

Los establecimientos turísticos de alojamiento en suelo rústico previstos en este Artículo, a excepción de las agroestancias, tendrán que cumplir los siguientes requisitos mínimos en materia de redes de infraestructuras y servicios:

a) Los inmuebles ubicados en las zonas descritas sin acceso a la red de saneamiento deberán de disponer de un sistema de recogida, tratamiento y evacuación o almacenamiento que garantice la protección del dominio público hidráulico y que cumpla con las características técnicas y los rendimientos exigidos en el plan hidrológico vigente, así como presentar ante la Administración Hidráulica la declaración responsable también exigido por el Plan hidrológico.

b) Se tendrán que instalar necesariamente sistemas de energías renovables que supongan como mínimo el 50% del suministro energético global a la edificación. Este porcentaje será del 100% en el caso de intervenciones sobre edificaciones situadas en AANP y en el caso de no existir previamente conexión disponible a la red eléctrica, sin perjuicio que se puedan instalar sistemas de soporte o de emergencia que utilicen combustible fósil. Cuando no sea posible ubicar en la cubierta las instalaciones de autoconsumo eléctricas, la ubicación alternativa sobre el terreno no computará urbanísticamente en cuanto al parámetro de ocupación siempre que no supere los límites establecidos en la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de Cambio Climático y Transición Energética.

c) Se tendrán que recoger y tratar las aguas pluviales en aljibes para su posterior aprovechamiento.

d) Se tendrá que disponer de un depósito acumulador no inferior a 200 litros por plaza cuando el suministro no se realice mediante acometida a la red municipal de abastecimiento.

e) Servicio de depósito de basuras conforme a las normas específicas aprobadas por los Ayuntamientos.

Por tanto, el proyecto presentado está admitido por el PTI 2023, aunque con un uso condicionado.

3. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

3.1. OBJETO DEL PROYECTO

La modificación del proyecto, con todos los documentos que le acompañan, tienen por objeto la definición, a nivel de proyecto de ejecución, las obras necesarias para realizar la reforma de una vivienda unifamiliar aislada y otras edificaciones anexas con usos agrícolas que forman parte del núcleo tradicional del lugar por permitir la implantación de una actividad complementaria de agroturismo en una explotación agraria preferente. El proyecto arquitectónico forma parte y se desarrolla conjuntamente y de forma coordinada con el proyecto de actividades y dotación de servicios que permitirán llevar a cabo la reforma de la vivienda y el cambio uso, y dotación de equipamiento complementario y servicios técnicos necesarios.

La finca objeto de la actuación comprende el lugar de Binisafua Nou o Binisafua de Ca'l Senyor Llorenç situada en la Crta. Me-10 s/n, 07711 del término municipal de San Luis. Corresponde a las parcelas catastrales 706 (anterior 464) y 466 del polígono 04, que según la información gráfica del catastro disponen de una superficie de 123.790m² y 17.175m² respectivamente.

Son las fincas registrales 11.272, fol 63, tomo 2.639, que después de agregaciones queda descrita como:

RÚSTICA. Porción de terreno, procedente del lugar de Binisafua Nou, del término municipal de Sant Lluís 07711. Tiene casa y bouers y otro bouer en mal estado de conservación. Superficie... 123.789'80m²..." y la 9.776, fol 106, libro 207, tomo 2.120, descrita como "*RÚSTICA. Porción de terreno, procedente del lugar de Binisafua Nou, del término municipal de Sant Lluís 07711. En su interior se encuentran dos bouers y paliza. Superficie....18.358m²...*" con una cabida según el registro de 142.147'80m².

Actualmente la finca y terrenos del entorno presentan una intensa actividad antrópica a lo largo del tiempo, puestos de manifiesto por la importante cantidad de bienes materiales y restos arqueológicos existentes. Destaca también por el prolongante abandono sufrido a lo largo de la segunda mitad y finales del s.XX, respecto a los cultivos y las edificaciones tanto las destinadas a la actividad agrícola como las casas.

3.2. AGENTES

PROMOTOR:

La modificación del proyecto se realiza por encargo de la sociedad con CIF ***** domiciliada en el Lugar de Binisafua Nou, s/n 07711 de Sant Lluís, constituida en escritura autorizada del notario Enrique Garí Munsuri, número de protocolo 1.386 del 09 de Agosto de 2022.

Actúa en calidad de administrador único el sr. ***** con NIE ****2547*, con dirección electrónica a efectos de notificación al correo ***** y número de móvil *** *****

AUTOR DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO:

La redacción de esta modificación del proyecto ha sido encargada al arquitecto ***** con DNI ***0641* * miembro del colegio oficial de arquitectos de las islas Baleares con número *1439* y domicilio en efectos de notificación en la C de Maó, o dirección electrónica en el correo ***** y tel. *** *****

OTROS TÉCNICOS:

La redacción de la modificación del proyecto de actividades y dotación de servicios por el agroturismo ha sido encargada al ingeniero técnico industrial ***** miembro del colegio oficial de ingenieros técnicos de las islas Baleares con número ***** con dirección electrónica en el correo ***** móvil y tel. *** *****

El seguimiento arqueológico ha sido encargado al arqueólogo-historiador ***** Giménez miembro del colegio de arqueólogos con número **** y dirección electrónica a efectos de notificación al correo *****

El presente estudio de impacto ambiental ha sido encargado a la empresa ***** Consultoría agroambiental, S.L.P. con CIF ***** y domicilio a efectos de notificación en C/ ***** de Maó y dirección electrónica ***** tel. *** ** *

La dirección de ejecución de obra ha sido encargada al arquitecto técnico ***** miembro del colegio de aparejadores y arquitectos técnicos de las islas Baleares con número ** y domicilio a efectos de notificación en la tel-fax.: *** ** *

3.3. INFORMACIÓN PREVIA

Condicionantes de partida

La redacción de la modificación del proyecto se realiza con sujeción a las determinaciones establecidas con la propiedad y las establecidas en la legislación vigente en el momento de la

redacción del proyecto inicial; introduciendo las adaptaciones necesarias para el cumplimiento de la legislación sobrevenida durante el proceso de tramitación de la licencia y las preceptivas autorizaciones sectoriales en el ámbito de las competencias en materia territorial, turística y agraria correspondientes a la administración autonómica e insular.

La modificación contempla la adaptación de la obra y la actividad prevista con el objeto de dar una solución viable y ajustada a la normativa aplicable.

Emplazamiento y entorno

La finca objeto ha sufrido modificaciones en el transcurso del desarrollo y tramitación del proyecto quedando actualmente conformada por las parcelas:

Par.:706 Pol.:04	Sup. gràfica: 123.790m2	Registral 11.272	Sup.: 123.789'80 m2
Par.:466 Pol.:04	<u>Sup. gràfica: 17.155m2</u>	Registral 9.776	<u>Sup.: 18.358'00 m2</u>
	Sup.: 140.365m2		Sup.: 142.147'80 m2

Es de geometría irregular con varios grupos de vallas delimitadas por paredes de piedra seca y una topografía caracterizada por una pendiente suave hacia el mar sin accidentes considerables, que en la parte baja tiene el deslinde sur a unos doscientos metros del torrente de la playa de Binisafua.

Limita al Este con la Crta. Me-10 de San Luis en Binisafua de titularidad municipal, cuyo trazado fue implantado sobre la antigua vía de acceso a los hortales del barranco y la playa, modificándolo por seguridad y evitando el paso por delante de la casa. Del antiguo trazado del camino y quedan trazas en el interior de la finca actual, descartados por el nuevo trazado de la carretera, y que actualmente comunican la casa principal con los bouers, y las vallas y eras situadas al sur de la parcela.

Al Norte y Oeste limita con otros terrenos rústicos procedentes de segregaciones de sitios o antigua alquería de Binisafua, donde dominan cultivos de secano en las fincas de los antiguos casados de sitio y otras edificaciones más recientes de viviendas unifamiliares aisladas sin ninguna actividad agrícola.

EDIFICACIONES Y ELEMENTOS CARACTERÍSTICOS DE LA FINCA

Tal y como se ha indicado existe una intensa actividad antrópica en la zona y muy prolongada a lo largo del tiempo, que da lugar a una superposición elevada de asentamientos humanos con los restos materiales de su cultura y actividad económica. La mayoría de ellos se encuentran en la actualidad degradados por el paso del tiempo, los cambios socioculturales y el abandono consciente de los bienes o el desconocimiento del patrimonio existente.

De este patrimonio más reciente destacan las edificaciones que más fácilmente se identifican con una actividad agrícola tradicional contemporánea y que, con excepciones, han llegado a la actualidad en mejores condiciones y con elementos propios reconocibles.

- **SES CASAS:** En este caso se trata de la edificación principal del sitio catalogado como bien de interés arquitectónico con clave BFN A01. Se describe como volumen macizo de planta baja, primera y porches bajo cubierta, de tipo basilical por las dos naves de planta baja anexas a cada lado este-oeste de la fachada principal. Disponía de casa de Señor y casa de payés con estancias y escaleras diferenciadas. Nivel de protección B. Destacan su fachada simétrica con el porche integrado en el volumen y abierto con dos arcos rebajados. Los tejados del volumen principal a dos aguas, sus coronamientos y sistema de recogida de agua. Sin fajas ni adornos sobre el plano del paramento, excepto por el nombre del lugar en rebaje. En su interior en destacan una sala empedrada y otros elementos etnológicos característicos como el horno y la cisterna picada.

Está construida principalmente con muros de piedra de sillería de marés y forjado de viga y feria con cuartos. Se utiliza la piedra en seco como estructura principal en algunos de los anexos del bajo volumen del oeste. Actualmente tiene sus cubiertas y fachadas no rebozadas muy deterioradas. Aunque el suyo es el de vivienda en situación de ERE, no se encuentra en condiciones de ser habitada.

*Las superficies construidas son en planta baja 317'80m², y en planta primera y porches 190'80m² en cada una, con un total de 699'10m². Volumen 2.050'70m³. Dispone además de la cisterna enterrada de 19'60m².



- **BOUER 1:** Edificio para ganado adosado al muro de piedra en seco del antiguo camino, en forma de nave y que se cierra con una U de piedra en seco. La fachada al sur con la apertura de acceso es de marés. Dispone de dos pilares de marés para soportar la viga de la cumbrera sobre la que se apoyan las correas que forman el tejado a dos aguas. No dispone elementos de recogida de agua y algunos de los paramentos conservan restos del enlucido de barro de cal. Destacan los encadenados de las aristas de piedras de grandes dimensiones. No se encuentra incluido en el catálogo de patrimonio.

*Su superficie construida se encuentra exclusivamente en una planta baja de 5'15x12'43m con 64'00m². Volumen 151'75m³

- BOUER 2: Edificio probablemente destinado a *bouer* y *païsa* del tipo más característico, catalogado como bien de interés etnológico con clave BFN E03. Es con forma de nave alargada en dirección este-oeste y fachada principal a sur con dos arcos rebajados y otros accesos menores, alineada con el antiguo camino. Por las sus dimensiones dispone de un muro central calado con cuatro arcos sobre pilas de madres que forma la cumbrera y soporta las vigas principales del tejado a dos aguas. Nivel de protección A. Destaca por su tipología estructural para formar un espacio ancho, con fachadas de piedra en seco, excepto la sur con marés y los dos arcos. Dispone de comederos y tiene un establo o almacén de aparejos en el lado oeste. No dispone de sistema de recogida de aguas. Se encuentra en mal estado con la cubierta parcialmente derrumbada.

*Su superficie construida se encuentra exclusivamente en una planta baja de 6'35x25'23m con 208'15m². Volumen 634'00m³



Bouer 1



Bouer 2

- BOUER 3: Edificio probablemente destinado a ganado como establo. De menor entidad con paredes de piedra en seco y fachada orientada a sur de piedra arenisca con el acceso, como en los casos anteriores. Dispone de cubierta de tejas en un agua sin recogida de pluviales. No está incluida en el catálogo de patrimonio.

*Su superficie construida se encuentra exclusivamente en una planta baja de 5'40x3'90m con 27'40m². Volumen 68'50m³

- BOUER 4: Edificio también de ganado. De menor entidad con cuatro fachadas de piedra en seco, dos de ellas adosadas a márgenes de vallas. Con acceso a una de las fachadas menores también a sur y alineada en el camino. Dispone dos pilares centrales para formación de la cumbrera y latas para la formación del tejado a dos vertientes. No está incluida en el catálogo de patrimonio.

*Su superficie construida se encuentra exclusivamente en una planta baja de 13'75x5'60m con 77'00m². Volumen 167'75m³.



Bouer 3



Bouer 4

- BOUER 5: Edificio destinado a *bouer* y almacén de aparejos del tipo característico. Se trata también de un edificio de entidad con forma rectangular, no tan alargada y, en este caso, con fachada principal con dos arcos rebajados a oeste y patio anterior. Por sus dimensiones dispone de un muro central calado con dos arcos sobre una pila central de madres que formaba la cumbrera y soportaba las vigas principales del tejado a dos aguas.

Actualmente esta parte se encuentra completamente derrumbada pero todavía se conservan las piedras y dovelas de los elementos principales. El almacén adosado al sur se encuentra cumplido y todavía dispone de la puerta al arco de acceso. Conserva los comederos en el interior de la parte de *bouer*, pero no dispone de recogida de aguas. Los muros son de piedra en seco sin aberturas con una muy pequeña a sur, y la fachada oeste con los arcos es de marés. No está incluida en el catálogo de patrimonio.

*Su superficie construida se encuentra exclusivamente en una planta baja de 16'45x8'40m con 138'20m². Volumen 505'00m³.

Existen también dentro de la parcela otros elementos destinados a la explotación agrícola reciente que no son considerados como edificaciones pero que resulten relevantes a nivel patrimonial.

- POZO DE TORNO: Pozo situado dentro del propio trazado del camino, cerca del *bouer* 2. Catalogado como bien de interés etnológico con clave BFN E04. Se trata de un pozo picado con diámetro superior al metro, del que se conservan casi todos los elementos de piedra originales como el cuello, pilas, cubierta de piedra monolítica e incluso elementos mecánicos de madera como frailes y poleas de hierro. Nivel de protección A.



Bouer 5



Pou de torn

- CONJUNTO DE ERAS: Se trata de dos eras de batir a poca distancia en el extremo sur de la parcela dentro de una cierra que situada junto al antiguo camino. La menor tiene unos 10m de diámetro y utiliza parcialmente la roca como a pavimento del interior. El otro de unos 16m de diámetro está completamente adoquinada con losas de arenisca de entre 7cm de espesor y algo levantada sobre una plataforma de piedra y ripios. Ambas están rodeadas por una rigola de piedras de piedra arenisca con el rebaje característico. Incluye una casita de era.



Era menor en primer pla



Detall era major

Respecto a elementos precedentes, o ya desfigurados por el paso del tiempo que son de difícil identificación localizan en el interior de la parcela otros conjuntos de interés o de protección arqueológica, entre los que se encuentran:

- CANTERA: Excavación a cielo abierto, situada al suroeste de la casa. Probablemente utilizada como cantera de marés como materia prima principal por la construcción de la casa y edificaciones anexas. De unos 14x7m y $\frac{3}{4}$ de profundidad.

- ASENTAMIENTO: De época talayótica muy degradado con restos de estructuras. Conjunto de tres sitjots cerca de una pared y un horno de cal. Cerámica superficial púnica, romana y medieval. Catalogado como bien de interés arqueológico con clave BFN 01. Grado de interés III. Según la

localización aportada por la ficha queda geográficamente fuera de la finca, en el extremo Noroeste, aunque no se encuentra determinada su extensión y ámbito de protección.

- RESTOS MATERIALES: Asentamiento de época talayótica muy degradado con restos de estructuras. Conjunto de dos *sitjots* y con cerámica superficial, que debe relacionarse con BFN 01. Catalogado como bien de interés arqueológico con clave BFN 02. Grado de interés III. Se sitúa en el interior de la parcela, en el Noroeste de la casa. La delimitación de la zona arqueológica se encuentra indicada en los planos de situación.

- RESTOS FUNERARIOS: Necrópolis con tumbas excavadas en la roca, alrededor de 10 unidades, puede ser más, sin restos de cultura material. Catalogado como bien de interés arqueológico con clave BFN 03. Grado de interés II. Se sitúa online entre los yacimientos talayóticos de BFN 01 y BFN 02, sobre la elevación topográfica que domina el entorno y donde se encuentran asentadas también las casas. Se han localizado nuevas situadas más cerca de la casa en el vallado situado al suroeste de la misma. La delimitación de la zona arqueológica se encuentra indicada en los planos de situación.

BFN-A01, y los *bouers* 1, 2 BFN-E03 y 3. Los parámetros de la intervención previstos en el proyecto de ejecución visado 12/01738/21 se mantienen en la modificación propuesta con los criterios del informe arqueológico. La modificación propuesta afecta a la definición de usos y distribución interior de los espacios, por la adaptación de la propuesta a la legislación aplicable. La dotación de nuevo equipamiento y la implantación sobre el terreno de las instalaciones para el desarrollo de la nueva actividad deberán tener en cuenta las características de los bienes catalogados y delimitaciones arqueológicas indicadas en las fichas y en la documentación gráfica. El seguimiento permitirá la definición precisa de las delimitaciones y medidas de protección a adoptar.

El proyecto arquitectónico no contempla intervención en los *bouers* 4 y 5, que continuarán destinados a la actividad agraria mediante las reformas, adaptaciones y dotación de servicios, necesarios para la adaptación al uso que la explotación requiera y que se contemplan en el proyecto agrícola.

Tampoco prevé intervención en los elementos etnológicos que no forman parte del patrimonio edificado, como son el pozo de turno y el conjunto de eras. Éstos se mantienen en su estado actual con sus elementos característicos que todavía se conservan y protegerán durante la ejecución de las obras para no alterarlos.

En todo caso el ajetreado, limpieza, mantenimiento o reposición de los elementos degradados requerirá de seguimiento arqueológico.

Respecto a las arias de protección arqueológica el proyecto las integra en su delimitación y las preserva de actuaciones relacionadas con el uso de vivienda y el uso turístico a implantar, así como de los elementos dotacionales y nuevos equipamientos e instalaciones previstos. Los proyectos parciales que desarrollen las actividades agrarias, así como los de suministros de energía, telecomunicaciones o agua, tendrán que incluir las medidas oportunas para garantizar

la protección de estas delimitaciones y en su implantación ajustarse a las determinaciones del técnico competente en materia arqueológica.

USOS DEL EDIFICIO

Actualmente el edificio principal tiene uso de vivienda, aunque en la situación existente no se encuentra en condiciones de ser habitado, y resulta necesaria la consolidación estructural, así como la adaptación de sus espacios a un programa actual de habitabilidad.

El resto de los edificios actualmente con uso agrícola se encuentran también en mal estado y sin que se puedan destinar con condiciones razonables de seguridad y funcionalidad a ningún uso.

3.4. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

El proyecto arquitectónico mantiene la intervención prevista en la edificación principal de "ses cases" y tres de los cinco edificios agrícolas existentes para adaptar sus características al nuevo uso turístico proyectado en la modalidad de agroturismo.

De acuerdo con el art. 90 del PTI, queda acreditada la existencia de las edificaciones objeto de cambio de uso con anterioridad al 1 de enero de 1960, ya que todas ellas aparecen en la ortofoto de 1956 del IDE.

También se cumplen los requerimientos de superficie mínima superior a 21.000m² y la constitución de una explotación agraria preferente.

Respecto a las construcciones y anexos existentes, todos ellos implantados legalmente, sobre las que se proyecta el cambio de uso, no se realizarán aumentos de superficie construida ni de volumen. Con el objeto de recuperar los edificios representativos del patrimonio rural se prevé el destino al uso turístico de los edificios ejecutados con fábricas de madres y piedra en seco, forjados de entramado de vigas de madera y tablero o bóvedas de marés y cubiertas inclinadas en su mayor parte de tejas árabes. Las intervenciones van encaminadas a permitir las adaptaciones necesarias para el cambio de uso, conservando los rasgos fundamentales y característicos de las mismas construcciones.

Los edificios incorporados al uso turístico se encuentran incluidos en el conjunto tradicional de "ses cases" tal y como se define al Art. 86 del PTI. En este caso la edificación principal que contiene las viviendas del señor y el campesino claramente diferenciables e identificables como conjunto residencial, además de incorporar dependencias auxiliares y el porche con en el patio principal orientado a sur. La existencia del camino de paso hacia el torrente y la cala de Binisafua limita el espacio disponible frente a la casa en la terraza exterior, y los elementos principales de la explotación se ven desplazados de este patio delantero y quedan comunicadas a través del camino que forma el núcleo del casado orientado al sur. Además, en el caso del *bouer* 1 y 3 se encuentran relacionados a través de un espacio de explotación agropecuaria con distancia inferior a 100m del centro geométrico del edificio principal. Por su parte el *bouer* 2 se comunica

con el conjunto a través de un camino interior con un recorrido máximo de 150m desde el centro geométrico del edificio principal.

La propuesta se adapta además a la condición impuesta en el punto 3 de la letra b) del Art 90 respecto al mantenimiento del 40% del volumen edificado existente con uso agroganadero. En este caso se conserva el destino de los *bouers* 4 y 5 con 672'75m³ que supone un 44% del total, y se incorporan al uso turístico *bouers* 1, 2 y 3 con un volumen 854'25m³ que supone el restante 56% del volumen total de los *bouers*.

El cambio de uso en la vivienda se limitará además a las zonas comunes de recepción y atención al público ya las unidades de alojamiento ofertadas al público general, que se ubicarán en planta baja y primera. Se mantendrán en el interior del edificio principal los espacios privativos que forman parte de las dependencias privadas del propietario en la planta segunda del edificio. Sus espacios de vivienda propia que forman parte del programa básico de habitabilidad, como son la cocina, los comedores, las salas, porche y terrazas exteriores se compartirán con los huéspedes y formarán el núcleo de convivencia de la experiencia del agroturismo.

Por último, se replantea el equipamiento previsto de piscina racionalizando su implantación y reduciendo sus dimensiones hasta los 35m² de lámina de agua. Además, se replantea la propuesta exterior de pavimentos minimizando los pavimentos impermeables. El ajardinamiento como propuesta paisajística introduce elementos propios de la actividad agraria con frutales y pequeños huertos, e incorpora equipamientos dotacionales como elementos significativos de ciclo del agua, como el aljibe y el lavadero, la sostenibilidad energética y la valorización del patrimonio.

DESCRIPCIÓN DE LA INTERVENCIÓN

La intervención afectará íntegramente a la superficie construida de la edificación principal y los *bouers* 1, 2 y 3. Las superficies recogidas en el cuadro resumen y en los planos y se transcriben por su mejor interpretación:

00_EDIFICIO PRINCIPAL

Actualmente cuenta con 718'70m² distribuidos en: 19'60m² bajo rasante en la cisterna de la casa, 317'50m² en la planta baja y 190'80m² en cada una de las dos plantas superiores P1 y porches. Destinadas a la vivienda del señor y el labrador y que no resultan modificadas por la actuación, aunque se reforman íntegramente y se modifica el uso parcialmente.

Se continuarán destinando a la vivienda del propietario 394'60m², que se distribuyen en 203'80m² en planta baja con dichos espacios comunes, y 190'80m² en la planta segunda destinada a dependencias privadas, básicamente 4 dormitorios dobles por 8 ocupantes.

Se dedicarán al agroturismo 324'10m² que incluirán las dependencias públicas de planta baja y una unidad adaptada con 113'70m²; el espacio bajo rasante que se prevé destinar a bodega o

dispensa con la creación de una comunicación interior bajo la escalera existente y que dispondrá de 19'60m²; y toda la planta primera de 190'80m², con tres unidades y una sala. Se prevén en el edificio 8 plazas de alojamiento.

01_BOUER 1

Actualmente cuenta con 64'00m², destinados originalmente a uso agrícola, hoy sin uso. Se reforma íntegramente para permitir el cambio de uso con una unidad. Sin modificación de superficie ni volumen. Se prevén dos dormitorios por 4 plazas de alojamiento.

02_BOUER 2

Actualmente cuenta con 208'15m², destinados originalmente a uso agrícola, hoy sin uso. Se reforma íntegramente para permitir el cambio de uso con cuatro unidades. Sin modificación de superficie ni volumen. Se prevén cinco dormitorios por 10 plazas de alojamiento.

03_BOUER 3

Actualmente cuenta con 27'40m², destinados originalmente a uso agrícola, hoy sin uso. Se reforma íntegramente para permitir el cambio de uso con una unidad. Sin modificación de superficie ni volumen. Se prevé un dormitorio por 2 plazas de alojamiento.

04_BOUER 4

Actualmente cuenta 77'00m², destinados originalmente a uso agrícola, hoy sin uso. Sin actuación.

05_BOUER 5

Actualmente cuenta con 138'20m², destinados originalmente a uso agrícola, hoy sin uso. Sin actuación.

TOTALES

Según los datos indicados, la superficie total existente es de 1.233'45m². La reforma afectará a 1.018'25m² de las edificaciones existentes, de los que 394'60m² conservan su uso y 623'65m² se destinarán al agroturismo.

La ocupación actual es de 0'59% (832'25m²) y la edificabilidad es de 0'85% (1.213'85m² sin sótano).

PÉRGOLA

La nueva pérgola es la única nueva edificación planteada en el proyecto, prevista en el aparcamiento con dimensión de 18x15m y 90'00m² (0'063%), de la que se computa a efectos urbanísticos el 25% (22'50m²) como incremento de edificabilidad en la parcela (0'016%), hasta los 1.236'35m² resultantes finales (0'87%).

OTROS

Incluyen las nuevas construcciones destinadas a equipamientos, computables sólo a efectos de incremento de ocupación en la parcela, con un total de 185'00m² (0'13%), y consisten en el aljibe de 100'00m², la piscina de 45'00m² y el lavadero de 40'00m².

PAVIMENTOS

Actualmente sólo se dispone de zona pavimentada exterior frente al edificio principal de unos 100'00m².

La propuesta prevé la disposición de terraza de 40'00m² frente a la cocina y una acera perimetral de 87'00m². La zona de piscina dispondrá una zona pavimentada de 90'00m². de terrazas en los *bouers* 1, 2 y 3 de 73'00m², 137'00m² y 27'00m² respectivamente.

La nueva superficie pavimentada total implica un incremento de ocupación de 454'00m² (0'32%). La ocupación total resultante será de 1.661'25m² (1'17%); 832'25m² edf. existentes, 90'00m² pérgola, 185'00m² otros y 554'00m² de pavimentos.

		EDIFICADA		100 % PÈRGOLA		100 % PAVIMENTS		TOTAL COMPUTABLE	
SUPERFICIE EXISTENT									
" " "	SOTERRANI HABITATGE	19	60					00	00
" " "	BAIXA HABITATGE	317	50			100	00	317	50
" " "	PRIMERA HABITATGE	190	80					190	80
" " "	SEGONA HABITATGE	190	80					190	80
" " "	TOTAL HABITATGE	718	70					699	10
" " "	BOUER 1	64	00					64	00
" " "	BOUER 2	208	15					208	15
" " "	BOUER 3	27	40					27	40
" " "	BOUER 4	77	00					77	00
" " "	BOUER 5	138	20					138	20
SUPERFICIE EXISTENT TOTAL M2		1.233	45					1213	85
SUPERFICIE REFORMA (SENSE CANVI D'ÚS)									
" " "	SOTERRANI HABITATGE								
" " "	BAIXA HABITATGE	203	80					203	80
" " "	PRIMERA HABITATGE								
" " "	SEGONA HABITATGE	190	80					190	80
" " "	TOTAL HABITATGE	394	60					394	60
" " "	BOUER 1								
" " "	BOUER 2								
" " "	BOUER 3								
" " "	BOUER 4								
" " "	BOUER 5								
SUPERFICIE REFORMA TOTAL M2		394	60					394	60
SUPERFICIE REFORMA (AMB CANVI D'ÚS)									
" " "	SOTERRANI AGROTURISME	19	60					00	00
" " "	BAIXA AGROTURISME	113	70					113	70
" " "	PRIMERA AGROTURISME	190	80					190	80
" " "	SEGONA AGROTURISME								
" " "	TOTAL AGROTURISME	324	10					304	50
" " "	BOUER 1 AGROTURISME	64	00					64	00
" " "	BOUER 2 AGROTURISME	208	15					208	15
" " "	BOUER 3 AGROTURISME	27	40					27	40
" " "	BOUER 4								
" " "	BOUER 5								
SUPERFICIE CANVI D'ÚS TOTAL M2		623	65					604	05
SUPERFICIE OBRA NOVA (AGROTURISME)									
" " "	APARCAMENT (PÈRGOLA)			90	00			22	50
" " "	EDIFICI PRAL (PAVIMENT)					127	00		
" " "	PISCINA (PAVIMENT)					90	00		
" " "	PISCINA (CONSTRUÏDA)					45	00		
" " "	ALJUB					100	00		
" " "	SAFAREIG					40	00		
" " "	BOUER 1 PAVIMENT					73	00		
" " "	BOUER 2 PAVIMENT					137	00		
" " "	BOUER 3 PAVIMENT					27	00		
SUPERFICIE OBRA NOVA TOTAL M2				90	00	639	00	22	50

Quadre resum per actuacions

RESUM DE SUPERFÍCIES RESULTANTS

	EDIFICADA	TERR.CO.B.	PÉRGOLA	TOTAL	ALTRES *	TERRASSA	TOTAL		
	100%	100%	100%		100%	100%	OCUPACIÓ	EDIFICAT	VOLUM
SUPERFÍCIE RESULTANT									
SUP. CONST. PLANTA SOTERRANI AGROTURISME	19'60								
* * * BAIXA HABITATGE	203'80	-	-	203'80	-	100'00	303'80	203'80	- -
* * * BAIXA AGROTURISME	113'70	-	90'00	203'70	185'00	217'00	605'70	136'20	- -
* * * PRIMERA HABITATGE	-	-	-	-	-	-	-	-	- -
* * * PRIMERA AGROTURISME	190'80	-	-	190'80	-	-	-	190'80	- -
* * * SEGONA HABITATGE	190'80	-	-	190'80	-	-	-	190'80	- -
* * * SEGONA AGROTURISME	-	-	-	-	-	-	-	-	- -
* * * TOTAL EDF. PRINCIPAL	718'70	-	-	789'10	185'00	317'00	909'50	721'60	2050'70
* * * BOUER 1 AGROTURISME	64'00	-	-	64'00	-	73'00	137'00	64'00	151'75
* * * BOUER 2 AGROTURISME	208'15	-	-	208'15	-	137'00	345'15	208'15	634'00
* * * BOUER 3 AGROTURISME	27'40	-	-	27'40	-	27'00	54'40	27'40	68'50
* * * BOUER 4 AGRÍCOLA	77'00	-	-	77'00	-	-	77'00	77'00	167'75
* * * BOUER 5 AGRÍCOLA	138'20	-	-	138'20	-	-	138'20	138'20	505'00
* * * TOTAL BOUERS	514'75	-	-	514'75	-	237'00	751'75	514'75	1527'00
* * * TOTAL HABITATGE	394'60	-	-	394'60		100'00	303'80	394'60	-
* * * TOTAL AGROTURISME	623'65	-	90'00	713'65	185'00	454'00	1.142'25	646'15	-
* * * TOTAL AGRÍCOLA	215'20	-	-	215'20		-	215'20	215'20	-
SUPERFÍCIE RESULTANT TOTAL M2	1.233'45	-	-	1.323'45	185'00	554'00	1.661'25	1.236'35	3.577'70
SUPERFÍCIE RESULTANT TOTAL %							1'17 %	0'87 %	

ALTRES * (EDF. PRINCIPAL INCLOU SUP. CONST. PISCINA 45m2, ALJUB 100m2, SAFAREIG 40m2)

VOLUM CANVI D'US BOUERS 854'25 M3 56% < 60% VOLUM TOTAL (1.527 M3)

Quadre resum resultants

Aparte de la recuperación de las edificaciones por el uso de vivienda y de agroturismo, el proyecto arquitectónico plantea la incorporación de otros elementos que complementarán la oferta turística y servirán por la dotación de servicios.

00_EDIFICACIÓN PRINCIPAL

Se prevé la construcción de una terraza exterior pavimentada junto al ala Este de la cocina con 40m2 y acera perimetral de circulación de entre 1'40 y 1'80m de ancho con 87m2, con un total de superficie pavimentada de 127'00m2. Se complementa con la terraza existente frente al porche del edificio con los 100m2 de terraza existentes.

12_ NUEVO ACCESO Y CAMINO

Dotación de un nuevo acceso a la parcela mediante la apertura de un nuevo portillo en el punto kilométrico 3'29km de la Crta. Me 10. Coincidente con el inicio del tramo marcado con línea discontinua donde la mejor visibilidad permite los giros a la izquierda por el acceso al recinto. Este acceso mejorará las condiciones de seguridad de la entrada actual ubicada en una zona de curva y con cambio de rasante de la calzada. A tal fin se prevé la adecuación de un nuevo camino hasta el aparcamiento con plataforma de sablón compactado de 250m de longitud y 3'50m de ancho, sin paredes laterales.

13_ APARCAMIENTO

Dotación de un área de aparcamiento con 15 plazas de 3x5m cada una para el estacionamiento de vehículos tipo turismo. Se distribuye en dos bolsas de 9 y 6 plazas, al final de la izquierda del nuevo camino de acceso proyectado. De esta forma se limita significativamente a la disposición de zonas de maniobra. El tratamiento del terreno destinado en las plazas de aparcamiento será con sablón o pavimentos permeables sin losa de hormigón. La menor de las bolsas estará dotada

de una pérgola de 5m de fondo x 18m de largo. En estas plazas se realizará la dotación de puntos de acceso para recarga de vehículos eléctricos por al menos 8 unidades.

14a y b_ ALJUB

Compondrá una zona exterior pavimentada en el patio de la fachada Norte, que formará un claustro vegetal en turno a una plazoleta pavimentada de unos 15'15m de largo x 6'60m de ancho, con 100m² de superficie construida, y el agua como elemento central. Interiormente estará dotado de dos depósitos independientes por almacenamiento de agua potable de consumo de 20Tn, y agua pluvial de 120Tn.

14c_ LAVADERO

Se incorporará un lavadero por la recogida del agua pluvial procedente de las escorrentías sobre los pavimentos exteriores de la edificación principal. Se ha previsto un depósito descubierto de 10m de largo x 3m de ancho y hasta 2m de fondo útil donde se podrán reservar hasta 60Tn de agua. Éste se situará aprovechando las diferencias de cota en el terreno existente y los márgenes de piedra que lo delimitan. La recogida de esta agua permitirá hacer el riego de los huertos de frutales o ser aprovechada puntualmente por la limpieza de los exteriores que podrán devolver por ser de nuevo almacenada. En principio no se prevén tratamientos de potabilización en esta agua, únicamente filtración mediante decantación.

15_PISCINA

En el interior de la valla situada al oeste de la casa se prevé la ubicación de la piscina formada por una lámina de agua de 2'80m de ancho x 12'50m de largo, con superficie de 35m² y construida de 45'00m². El resto, hasta los 125'00m² de superficie total ocupada por la instalación consistirá en una zona pavimentada de 80m².

Quedará flanqueada por la pared existente y otro murete de piedra en seco. El sistema de renovación y recirculación del agua será desbordante con depósito de compensación por un volumen previsto de 59'15m³.

16_ ZONA DE HUERTO Y JARDÍN

Al lado de la fachada Oeste de la casa y cercana a la piscina se disponen dos áreas reservadas por una zona de huerto con bancales y zona ajardinada de plantas leñosas. Esta zona permitirá puntualmente la infiltración del agua de desecho de la limpieza de filtros de la piscina, con un tratamiento previo para rebajar los niveles de cloro y regulación del PH del agua infiltrada. Se prevé una zona de huerto de unos 20x20m y la zona ajardinada de unos 20x10m.

17_ ZONA JARDÍN PISCINA

Zona cultivable de plantas endémicas, aromáticas u otras adaptadas al clima Mediterráneo, donde puntualmente se incorporan elementos por la formación de cubiertas vegetales que formará un jardín con sombras.

El espacio reservado para este fin comprende la parte no ocupada por la piscina en esta valla, y hasta una superficie de casi 800m².

18 y 19_ INSTALACIÓN DE PLANTA DEPURADORA Y ZONA DE INFILTRACIÓN

Instalación de planta depuradora de oxidación total por aguas fecales con zona de evacuación con infiltración en zona verde. Planta de depuración de aguas grises por la reutilización en las descargas de los inodoros.

20 y 21_ CAMPO FOTOVOLTAICO

Instalación fotovoltaica de generación de electricidad de unos 150m² con potencia pico de 40kW. Instalación sobre terreno y orientación Este-Oeste. Y nueva acometida a red BT.

3.5. DOTACIÓN DE SERVICIOS

DEMANDA ENERGÉTICA DEL COMPLEJO

Partiendo de la base de que nuestro agroturismo estará enfocado a turismo de calidad y alta gama vamos a prever el peor de los casos unos 500 kWh/m²/año, en la superficie dedicada a la actividad turística, y en la superficie destinada a vivienda podemos prever un consumo máximo de 120 kWh/m²/año.

Entonces tenemos.

Superficie destinada a uso Hotelero 624.65m² * 500 kWh/m²/año = 312.325Kw/h año.

Superficie destinada a uso residencial 374.00m² * 120 kWh/m²/año = 44.880Kw/h año.

Podemos concretar que la finca tiene una demanda energética prevista de;

357.205 kWh/m²/año.

JUSTIFICACIÓN P.T.I. APORTACION 50% ENERGÍA RENOVABLE EN NUEVAS EDIFICACIONES

Para la producción de A.C.S, refrigeración y calefacción se prevé la instalación de sistema de Aerotermia como fuente renovable.

Estos equipos deben cumplir las condiciones mínimas necesarias;

COP $\geq$ 2.5 para calefacción.

EER $\geq$ 2.5 para refrigeración.

Equipo seleccionado para la producción de A.C.S Calefacción y Refrigeración

☐ Marca; DAIKIN

☐ Modelo; EBLA16D3V37

☐ COP; 4.53 CUMPLE

□ EER; 4.74 CUMPLE

Resumen Necesidades Agroturismo	kWh/año
Necesidades kWh/año ACS	35.720,50
Necesidades kWh/año Refrigeración	107.161,50
Necesidades kWh/año Calefacción	71.441,00
Necesidades kWh/ año iluminación	35.720,50
Necesidades kWh/ año Otros consumos, bombas de agua aparatos electronos etc	107.161,50
Necesidades Totales	357.205,00
kWh/año cubiertos con fuentes renovables	214.323,00
Porcentaje de energía cubierta con fuentes renovables	60%

CAMPO FOTOVOLTAICO

Se prevé la instalación de un campo fotovoltaico para dar suministro eléctrico al agroturismo como fuente complementaria a la Aero termia y para aportar energía al resto de necesidades del agroturismo, el campo fotovoltaico que está previsto es de 40 kW en suelo, con una tipología este-oeste de bajo impacto visual apoyado sobre el terreno mediante bloques de hormigón previamente anivelados, este sistema evita la realización de solares de hormigón, excavaciones el sistema es llamado SOLAR_BLOCK.

Según cálculos e informe PVGIS, se adjunta simulación.

La producción del campo fotovoltaico podrá aportar al Agroturismo

Campo fotovoltaico Orientación este 25.496,58 kWh/año

Campo Fotovoltaico Orientación Oeste 25.302,71 kWh/año

La producción Fotovoltaica aportará a la demanda energética 50.799,29kW que es alrededor del 14% de la demanda energética global del agroturismo, por lo que sumado al 60% del sistema Aero termia podremos aportaremos más del 70% de la demanda energética del agroturismo con fuentes renovables.

SUMINISTRO ELÉCTRICO ENDESA DISTRIBUCIÓN

Se prevé la realización de una nueva extensión de línea de baja tensión que discurrirá por la finca hasta el punto donde Endesa nos solicita que nos conectemos, la línea.

Las características del suministro en concordancia con lo establecido en el artículo 4 del REBT son:

- _ Corriente alterna **trifásica cinco conductores** (240mm² AL + 150mm² Neutro + TT)
- _ Tensión **230 V/400V**
- _ Frecuencia **50 Hz.**

Se adjuntan planos y detalles recorridos extensión L.B.T.S.

SUMINISTRO DE AGUA

El suministro de agua potable que llegará al edificio proveniente de un sondeo existente, con número de autorización AAS-22137, con un volumen solicitado de 3.000 m³/año y un caudal instantáneo de 1l/s. El agua extraída será analizada para comprobar si cumple con los parámetros establecidos en el RD 140/2003 de 7 de febrero por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano. Según los resultados se tratará el agua y se almacenará en un depósito con una capacidad de 15.000l, correspondiente a 200 l/plaza, para dar cumplimiento a la NTT. Por todo lo anteriormente expuesto, este sondeo pasará a considerarse un pozo de abastecimiento urbano.

En el Anexo cálculos se detalla la estimación de consumos previstos.

MESES	dias/mes	Precip. Mensual (l/m2)	RECOPIDA		NECESIDADES										vt	vi	vm	vf
			5 (m2) recogida cubiertas	coef. Percolación	m3/mes de pluviales (A)	m2 lámina agua piscinas	1/día de evaporación en 100m2 lámina agua	m3/mes evaporación en piscina 100m2	Llenado de lluvia directo sobre lámina de agua	m2 lámina agua	m3/mes evaporación piscina SPA	m2 lámina agua	m3/mes evaporación en fuentes	Llenado de lluvia directo sobre lámina de agua	m3/mes totales de llenado para vasos de agua			
ENERO	31	52			12,54		50,00	0,54	1,82		0,00		0,00	0,00	0,00	141,00	141,00	141,00
FEBRERO	28	54			13,02		50,00	0,49	1,89		0,00		0,00	0,00	0,00	141,00	141,00	141,00
MARZO	31	38			9,17		150,00	1,63	1,33		0,00		0,00	0,30	0,30	141,00	140,70	141,00
ABRIL	30	45			10,85		200,00	2,10	1,58		0,00		0,00	0,00	0,53	141,00	140,48	141,00
MAYO	31	37			8,92		320,00	3,47	1,30		0,00		0,00	0,00	2,18	141,00	138,82	141,00
JUNIO	30	14			3,38		400,00	4,20	0,49		0,00		0,00	0,00	3,71	141,00	137,29	140,67
JULIO	31	3			0,72	35,00	450,00	4,88	0,11	0,00		0,00	0,00	0,00	4,78	140,67	135,89	136,61
AGOSTO	31	20			4,82		510,00	5,53	0,70		0,00		0,00	0,00	4,83	136,61	131,78	136,60
SEPTIEMBRE	30	61			14,71		320,00	3,36	2,14		0,00		0,00	0,00	1,23	136,60	135,38	141,00
OCTUBRE	31	78			18,81		150,00	1,63	2,73		0,00		0,00	0,00	0,00	141,00	141,00	141,00
NOVIEMBRE	30	88			21,28		75,00	0,79	3,98		0,00		0,00	0,00	0,00	141,00	141,00	141,00
DICIEMBRE	31	61			14,71		50,00	0,54	2,14		0,00		0,00	0,00	0,00	141,00	141,00	141,00
TOTAL AGUA RECUPERADA PLUVIALES					132,90													
TOTAL AGUA NECESARIA PARA RELLENAR LAMINAS															17,55			

Calculo demanda de agua potable estimada

	dias/mes	Hab. abiertas	m3/dia x hab	m3/mes total hab (a)	% ocupación prevista	hab. Ocupadas previstas	comensales/dia	cubiertos/de sayuno	cubiertos/co mida	cubiertos/ce na	cubiertos/di a	cubiertos/m es	m3/cubier to	m3/mes en restaurante (b)	m3/total consumo (a+b)
Enero	31	12	0,26	96,72	20%	2	5	5	4	4	13	403	0,03	12,09	108,81
Febrero	28	12		87,36	20%	2	5	0	0	4	4	112		3,36	90,72
Marzo	31	12		96,72	50%	6	12	12	9	10	31	961		28,83	125,55
Abril	30	12		93,60	50%	6	12	12	9	10	31	930		27,90	121,50
Mayo	31	12		96,72	70%	8	17	17	12	14	43	1333		39,99	136,71
Junio	30	12		93,60	100%	12	24	24	17	20	61	1830		54,90	148,50
Julio	31	12		96,72	100%	12	24	24	17	20	61	1891		56,73	153,45
Agosto	31	12		96,72	100%	12	24	24	17	20	61	1891		56,73	153,45
Septiembre	30	12		93,60	100%	12	24	24	17	20	61	1830		54,90	148,50
Octubre	31	12		96,72	50%	6	12	12	9	10	31	961		28,83	125,55
Noviembre	30	12		93,60	20%	2	5	5	4	4	13	390		11,70	105,30
Diciembre	31	12		96,72	20%	2	5	5	4	4	13	403		12,09	108,81
											Demanda estimada				1526,85
											Estimación Camiones de agua				84,83
											Estimación Camiones /més				7

Con el objetivo de mejorar la gestión de la demanda de agua se prevé la adopción de las siguientes medidas:

1. Establecer un sistema de detección de fugas.
2. Utilización de recursos hídricos alternativos
3. Instalación de reductores de caudal en los cabezales de las duchas.
4. Instalación de grifos tipo mono mando con aireadores en los lavabos.

5. Instalación de inodoros de doble descarga de 3 y 6l
6. Instalación de tubería de retorno en el ACS.
7. Dotación de electrodomésticos con sistemas automáticos de reducción de uso de agua

USO	TIPO DE AGUA
Riego jardines	Agua regenerada de EDAR + Filtro verde.
Riego de huerto (Explotación agraria)	Agua regenerada de EDAR + Filtro verde.
En aseos: lavabos, duchas, bañeras	Agua de consumo humano proveniente de sondeo.
En aseos: inodoros	Aguas grises.
Restaurante y bar	Agua de consumo humano proveniente de sondeo.
Piscinas y SPA	Pluviales + filtro + cloración
Lavandería	Servicio externo

AGUAS RESIDUALES Y ORDENACIÓN DE VERTIDOS

La parcela no dispone de una red municipal de recogida de aguas residuales cercana, por lo que resulta inviable la ejecución de obra civil para su conexión. Por tanto, la gestión de las aguas residuales se realizará de modo independiente para cada edificación o conjunto de edificaciones.

El saneamiento de las aguas residuales integra la recogida de las mismas y su evacuación.

Para la recogida, se ejecutarán instalaciones interiores separativas de pluviales y saneamiento en las edificaciones.

Las redes de saneamiento en el interior de las edificaciones se dividirán a su vez en dos tipos.

Las aguas provenientes de los desagües de lavabos, bañeras y duchas se recogerán y regenerarán mediante un sistema de depuración de aguas grises para su posterior uso en los inodoros.

Las aguas provenientes de cocinas previo paso por un separador de grasas, se recogerán y junto a las aguas de inodoros, se conducirán a unidades de depuración por sistema de oxidación total.

Por imposibilidad física y técnica, la unidad de depuración por oxidación total se ubicará en la Zona I del Perímetro de Protección a pozos de abastecimiento humano.

La Tabla 2 del “Anejo IV: Diseño e instalación de Sistemas Autónomos de Depuración” del PHIB indica establece el esquema de tratamiento a adoptar. Por tanto, los sistemas autónomos a instalarán cumplirán los rendimientos establecidos en dicha tabla.

La evacuación del agua a la salida de la depuradora por oxidación total se completará construyendo aguas debajo, un sistema de evacuación de infiltración por zona verde. El sistema de infiltración por zona verde reduce la infiltración en el subsuelo de los nitratos contenidos en el efluente depurado, actuando como filtro para los acuíferos.

El sistema de evacuación se completa con la recogida del agua infiltrada en un depósito que constará de un sistema de cloración, para su posterior uso en el riego por goteo, para zonas ajardinadas, así como para el huerto de la explotación agraria.

Se llevarán estrictos controles de la calidad del agua recogida del sistema de evacuación para comprobar si cumplen con los valores máximos admisibles para el uso agrícola de esta agua según se recogen en el RD 1620/2007 de reutilización de aguas depuradas.

El cálculo de habitantes equivalentes, así como las dimensiones de la infiltración por zona verde, se pueden encontrar en el Anejo Cálculos.

Las aguas pluviales se recogerán de las superficies de las cubiertas de cada edificación mediante la red de pluviales correspondiente y se acumularán para su posterior uso en llenado de piscinas. En aplicación del RD 742/2013 de criterios técnico-sanitarios de las piscinas, el agua de pluviales se filtrará y desinfectará antes de entrar en el vaso.

TELECOMUNICACIONES

Se instalará una red de telecomunicaciones en el edificio que integrará TV, teléfono y acceso a internet vía WIFI.

EQUIPAMIENTO

Se instalará un ascensor con una capacidad de carga de 400 Kg, y apto para minusválidos.

Todas las habitaciones tienen su correspondiente baño, además existen unos aseos comunes en planta baja del edificio Principal.

Los baños de las habitaciones están dotados de lavabos (generalmente dos), inodoros, duchas y bañeras, esta última no en todos.

Los aseos comunes, tanto interiores como exteriores, disponen de uno para señoras y otro para caballeros, siendo el primero de ellos adaptado para minusválidos y disponen de un lavabo y un inodoro.

También contará con una cocina, se dotará del siguiente equipamiento: fuegos, horno, freidora.

CONTRIBUCIÓN SOLAR MÍNIMA DE ACS

No se prevé la instalación de captadores solares. Tal como se ha justificado anteriormente la aportación de energías renovables a la producción de ACS se hará con aerotermia.

SUMINISTRO DE AGUA

El suministro de agua potable procederá de un sondeo y se acumulará tras tratamiento adecuado para su consumo humano en un depósito.

La instalación se compondrá de:

- ☐ Acometida, compuesta por llave de toma, tubo de acometida y llave de corte en el exterior de la propiedad.
- ☐ Instalación general, compuesta de llave de corte general en el interior de la propiedad, contador situado en la fachada del edificio, filtro para retención de residuos, y montantes, los cuales dispondrán en su base de válvula de retención, llave de corte y llave de paso con grifo o tapón de vaciado.
- ☐ Instalación particular, con llave de paso situada en el local, derivaciones individuales, ramales de enlace y puntos de consumo.

En el local existirán dos redes, una de agua fría y otra de agua caliente (ACS), que darán servicio a los distintos aparatos del local.

La red de agua fría y A.C.S. se realizará con tuberías de polietileno reticulado, tanto en montantes como en red horizontal de distribución interior, debidamente aisladas con coquillas para garantizar la no condensación y ruido.

La distribución de la red se hará según las directrices recogidas en el plano de Fontanería del proyecto.

Los aparatos sanitarios serán de porcelana vitrificada y la grifería de acero inoxidable.

EVACUACIÓN DE AGUAS

Las tuberías de desagüe de los distintos aparatos sanitarios se realizarán independientes para cada uno de ellos, que discurren hasta el manguetón del inodoro o bajante. Los demás aparatos (fregadero, lavadora, lavavajillas...) disponen de un sifón individual y el fregadero dispondrá de rebosadero; estos elementos evacuan a un conducto que discurre por la pared, el cual conecta directamente con la bajante.

Los bajantes se recogen en redes horizontales que discurren enterradas por el suelo; sus conexiones y cambios de dirección se resolverán mediante arquetas, con las características y dimensiones especificadas en la documentación gráfica.

Las tuberías a emplear serán de polipropileno y todos los elementos llevarán su sifón independiente.

Se conectará la tubería de salida al colector que se conducirá hasta la depuradora autónoma de oxidación total.

4. EXAMEN DE ALTERNATIVAS Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

4.1. ALTERNATIVA 0

Esta alternativa significa no realizar ningún proyecto en la finca.

Evidentemente, desde un punto de vista ambiental es la opción que menos impacto puede suponer, ya que conlleva la no ejecución del proyecto.

4.2. ALTERNATIVA 1 (*Modificación de proyecto para la Reforma de casa y "bouers" y cambio de uso a agroturismo*¹)

Como *alternativa 1* se plantea el Proyecto Arquitectónico presentado en enero de 2021 que corresponde con la modificación del proyecto básico y de ejecución visado en 2018, con el objetivo de reformar las edificaciones existentes en la finca de Binisafuller Nou y proceder a su cambio de uso a establecimiento de agroturismo. La actuación se enmarca en dos parcelas rústicas del término municipal de Sant Lluís, que, tras una ampliación por compra de terreno colindante, suman una superficie total de 106.021 m².

El proyecto centra su intervención en cuatro edificaciones tradicionales: la casa principal y los *bouers* 1, 2 y 3. Se planifica su rehabilitación integral para destinarlas a alojamiento turístico rural, conservando su volumetría, morfología y materiales originales —piedra de marés, muros de pared seca y cubiertas de teja a dos aguas—, reforzando así su valor patrimonial y la integración paisajística. Se mantiene la fisonomía exterior, priorizando el respeto a los elementos etnológicos catalogados y adaptando el interior a un uso hotelero.

La casa principal se distribuye en tres niveles: la planta baja alberga las zonas comunes y una habitación adaptada; la planta primera incluye tres habitaciones y una sala de estar, mientras que la planta segunda contiene otras cuatro habitaciones. En los *bouers* se alojan el resto de las estancias: dos habitaciones en el *bouer* 1, cinco en el *bouer* 2 y una en el *bouer* 3. Todas disponen de baño privado y salida a espacios exteriores bajo pérgolas. En cuanto a los *bouers* 4 y 5, situados en la zona recientemente adquirida, no se prevén intervenciones en este proyecto.

El proyecto también contempla la construcción de una piscina de 100 m² de lámina de agua y una zona de pérgola contigua, así como la creación de un aparcamiento de tierra compactada, permeable y próximo a la edificación principal. Se suprime la anterior propuesta de barbacoa exterior, lo que representa un ajuste hacia una ocupación menos intensiva.

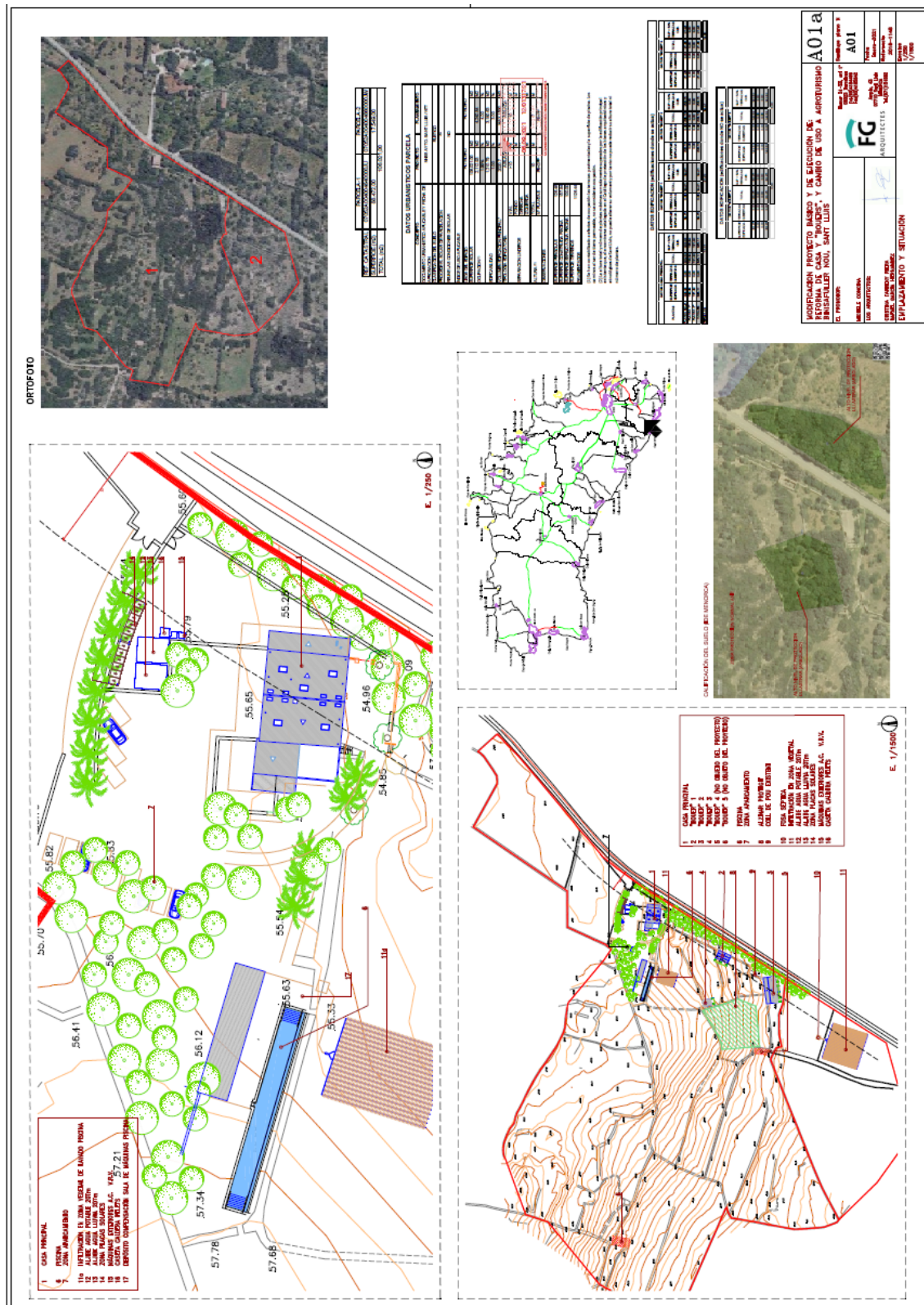
Desde el punto de vista de instalaciones, se proyecta un sistema de calefacción mediante caldera de biomasa (astillas o pellets), complementado con paneles solares térmicos para ACS, y aire acondicionado con equipos tipo split. La producción de agua caliente sanitaria está optimizada

¹ Modificación del proyecto para la Reforma Binisafuller Nou visado en fecha 18/05/2018 y núm visado 12/00630/18; Modificación de proyecto para la Reforma de casa y "bouers" y cambio de uso a agroturismo conforme al informe de Impacto Ambiental de fecha 28/07/2020 exp. 31a/2020 AIA.

mediante la instalación de 12 placas solares, aunque no se alcanza un porcentaje de autosuficiencia energética significativo. El suministro de agua se garantiza mediante pozo propio y recogida de pluviales, y el sistema de saneamiento se resuelve con una depuradora mediante zanjas filtrantes. El suministro eléctrico está previsto mediante conexión a red desde un transformador cercano, sin contemplarse aún generación fotovoltaica.

En materia de accesibilidad, el proyecto prevé una habitación accesible en planta baja y medidas de supresión de barreras arquitectónicas en los accesos. La escalera interior conecta las tres plantas de la casa principal y se garantiza la evacuación por medios adecuados.

Finalmente, el proyecto fue redactado conforme al Código Técnico de la Edificación, la Ley 8/2012 de Turismo de Illes Balears, el Decret 20/2015 y las Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de Sant Lluís, vigentes antes de la revisión del PTI de 2023.



4.3. ALTERNATIVA 2 (*Proyecto modificado de reforma y cambio de uso*)

Esta *alternativa 2* sería la propuesta en este Estudio y descrita en el apartado anterior. Se trata de la versión actualizada del proyecto, adaptada a los requerimientos de la Comisión de Medio Ambiente, la Dirección General de Recursos Hídricos y el nuevo PTI aprobado en junio de 2023. Supone una actuación sobre una finca de 142.147,8 m². Mejora el sistema de depuración (oxidación total + infiltración en zona verde), se incrementa la cobertura renovable con aerotermia y campo fotovoltaico (aportación >70%), y se respetan los elementos patrimoniales y arqueológicos.

Como hemos visto se considera que esta nueva versión del proyecto es ambientalmente más sostenible y ajustada a la normativa actualizada por:

- Eficiencia energética: Se logra una cobertura de más del 70% con energías renovables (aerotermia con COP 4,53 + campo solar fotovoltaico de 40 kW). Cumple con la Directiva (UE) 2018/2001 y el PTI vigente.
- Gestión hídrica: Pozo legalizado con control de consumo (AAS-22137), reutilización de aguas grises para inodoros, infiltración por zona verde y uso para riego agrícola. Se integran medidas de reducción de consumo como grifería con aireadores, dobles descargas e instalaciones de retorno para ACS.
- Biodiversidad y paisaje: No se afecta a la Red Natura 2000 ni hábitats protegidos. Se mantiene la estructura parcelaria con muros de piedra seca, sin introducir elementos discordantes ni urbanizadores. El campo fotovoltaico se implanta en suelo con tecnología solar-block, evitando cimentaciones y minimizando la alteración del paisaje.
- Accesibilidad y normativa técnica: Cumple con la Ley 8/2017, DBSUA-9 del CTE y prevé una habitación accesible, accesos sin barreras, grúa de piscina y señalización adaptada. Alineado con normativa de actividades turísticas, edificación y medio ambiente.
- Mitigación del riesgo de incendio: Al tratarse de una finca en suelo con riesgo alto de incendio, su puesta en uso incluye el control de vegetación, presencia humana permanente, limpieza de franjas de protección y gestión agroforestal, lo cual supone una medida preventiva de primer orden.
- Valor patrimonial: Se protegen e integran todos los elementos catalogados existentes (casa, *bouers*, pozo, *eres*), adaptándolos sin alteración volumétrica, promoviendo su conservación activa como bienes etnológicos y arquitectónicos.

Por lo tanto, se considera que experimenta una mejora en las condiciones de eficiencia energética, minimiza los vertidos, garantiza la autosuficiencia hídrica y preserva tanto los valores arquitectónicos como arqueológicos de la finca. Presenta una adecuada gestión del ciclo del agua y reduce el riesgo ambiental, lo cual se adapta al modelo de desarrollo rural sostenible exigido por la legislación ambiental balear.

4.4. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

En la *alternativa 1*, a pesar de su adecuación normativa en ese momento, el proyecto no incorporaba aún medidas integrales de eficiencia energética ni de reutilización hídrica, y no alcanzaba los umbrales de sostenibilidad que actualmente exige la normativa ambiental y territorial en Illes Balears.

La *alternativa 2*, correspondiente al proyecto modificado descrita, constituye la mejor opción desde el punto de vista ambiental, territorial, técnico y normativo. No solo cumple rigurosamente con los criterios establecidos en el Texto Refundido de la Ley de Evaluación Ambiental de las Illes Balears (Decreto Legislativo 1/2020), sino que además encarna un modelo ejemplar de implantación de actividad complementaria de agroturismo en suelo rústico, alineado con los principios de sostenibilidad y multifuncionalidad del medio rural.

1. Máxima compatibilidad con el entorno y el planeamiento territorial

La finca se encuentra en suelo rústico protegido donde el desarrollo de agroturismo solo es viable en el marco de una explotación agraria preferente, condición que se acredita y justifica adecuadamente en el proyecto. Las actuaciones proyectadas respetan escrupulosamente la normativa urbanística vigente (NNSS de Sant Lluís y el PTI revisado de Menorca de 2023), no superan los parámetros de edificabilidad ni de ocupación máximas y conservan los volúmenes tradicionales.

Además, se preservan los elementos arquitectónicos catalogados (casa, *bouers*, pozo, *eres*), manteniendo la estructura paisajística tradicional del campo menorquín (paredes secas, parcelario irregular, cultivos de secano).

2. Dotación de servicios moderna, autónoma y ambientalmente eficiente

El proyecto incluye un conjunto de sistemas técnicos que permiten dotar de servicios a la actividad sin generar impactos relevantes sobre los recursos naturales:

- Suministro de agua: mediante pozo legalizado con autorización AAS-22137, dotado de sistema de control de caudal y depósito regulador de 15.000 litros. El uso de recursos hídricos se optimiza con medidas de eficiencia como aireadores, doble descarga, retorno de ACS, detección de fugas y reutilización de aguas grises.
- Tratamiento de aguas residuales: sistema de depuración autónoma por oxidación total con ubicación adecuada dentro de la Zona I de protección del pozo, seguido de infiltración controlada por zona verde, con almacenamiento y posterior uso para el riego agrícola. Este ciclo cerrado de agua garantiza el cumplimiento de los objetivos del Plan Hidrológico de Baleares (PHIB) en cuanto a calidad, cantidad y minimización de vertidos.

- Energía: combinación de sistema de aerotermia de alta eficiencia (COP 4,53 / EER 4,74) para calefacción, refrigeración y ACS, junto con campo fotovoltaico de 40 kW orientado este-oeste, con implantación tipo *solar-block*, sin cimentaciones. Esta solución aporta más del 70% de la energía total anual del agroturismo con fuentes renovables, cumpliendo la Directiva (UE) 2018/2001 y el artículo 108 del PTI.
- Telecomunicaciones y electricidad: conexión prevista mediante canalizaciones subterráneas desde transformador cercano, evitando impactos visuales y sin afectar al arbolado o hábitats.

3. Desarrollo real y sostenible de la actividad complementaria de agroturismo

Este proyecto no es una actuación puntual, sino la integración de un modelo de explotación agraria y turística coherente y viable, que cumple con lo estipulado por la Ley 6/1997 y la Ley 3/2019 de estructura agraria de Illes Balears, al consolidar una actividad agraria de base y complementar con alojamiento agroturístico como actividad secundaria.

Entre los elementos clave:

- Las habitaciones se integran en edificaciones tradicionales (casa y *bouers*), reformadas sin modificar volumen ni altura.
- Se promueve la visita y uso de las zonas agrícolas (huerto, cultivos de secano), donde se reutiliza el agua depurada.
- Se favorece el empleo rural, la gestión del territorio y el mantenimiento de la finca en condiciones óptimas, contribuyendo activamente a la prevención de incendios y abandono.
- Se respeta el patrimonio arquitectónico, etnológico y arqueológico presente en la finca.

4. Adaptación completa al marco normativo y directrices ambientales

El proyecto ha sido diseñado expresamente para cumplir con los informes sectoriales de agricultura, medio ambiente, recursos hídricos, carreteras, cultura y turismo. Se han introducido modificaciones como:

- Reducción de lámina de piscina a 35 m² y volumen inferior a 60 m³.
- Acceso nuevo con visibilidad adecuada, camino interior con diseño respetuoso (pavimento permeable).
- Instalación de cartelería de accesibilidad, habitación y aseos adaptados, y entrada con grúa en piscina, cumpliendo la Ley 8/2017 y el DBSUA-9 del CTE.

En definitiva, se trata de un proyecto completamente adaptado a la legalidad y que va más allá del mínimo normativo, adoptando medidas de ecoeficiencia, accesibilidad, recuperación paisajística y ciclo integral del agua.

La *alternativa 2* representa un modelo ejemplar de implantación de un agroturismo en suelo rústico, en el que:

- Se conserva y pone en valor el patrimonio.
- Se promueve el uso sostenible de los recursos.
- Se evita cualquier impacto significativo al medio.
- Se minimizan emisiones y vertidos.
- Se integra la actividad turística en la funcionalidad agrícola de la finca.

Por tanto, se concluye que esta alternativa es la única plenamente COMPATIBLE con los principios de sostenibilidad, resiliencia territorial, eficiencia energética, adaptación climática y desarrollo rural multifuncional defendidos por la legislación balear, estatal y europea.

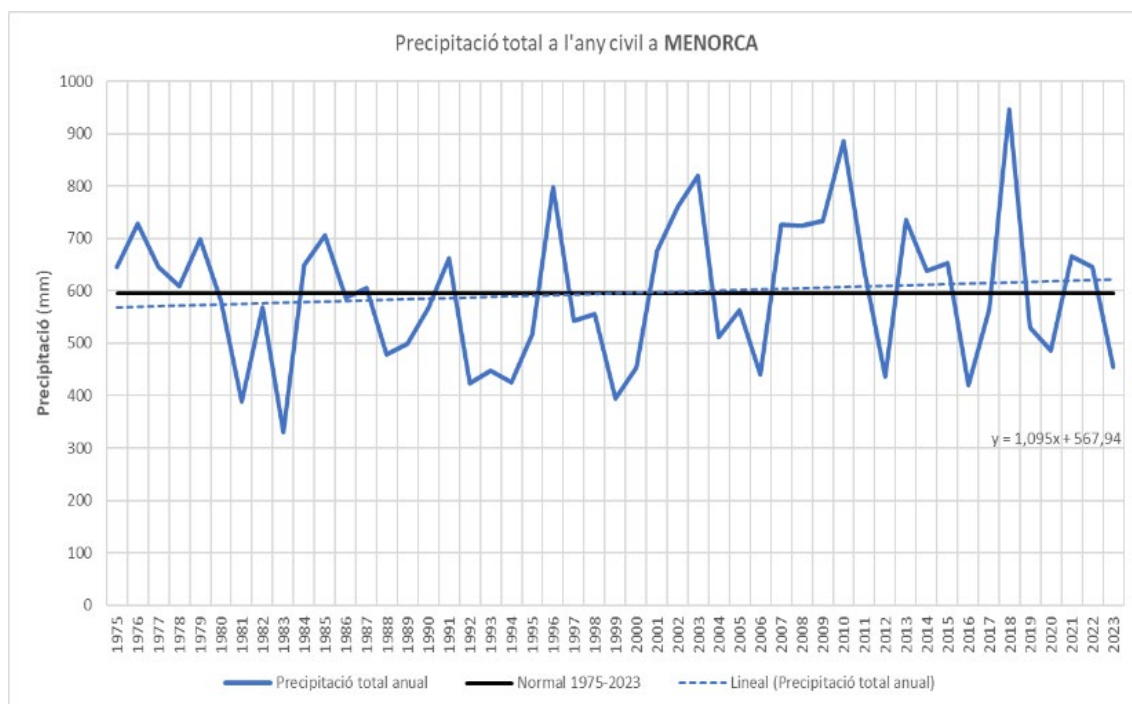


5. INVENTARIO AMBIENTAL DEL ENTORNO AFECTADO POR EL PROYECTO

5.1. MEDIO FÍSICO

5.1.1. Microclima local

La zona está localizada en el sector noroeste de la isla de Menorca, estando toda la isla encuadrada en el clima mediterráneo subtropical. La ausencia de orografía importante y la gran influencia del mar determinan que no existan grandes diferencias climáticas entre una zona y otras de la isla. No obstante, y a pesar de que no existen grandes diferencias climáticas, sí que cabe mencionar algunas pequeñas diferencias. Por ejemplo, hay un gradiente débil pero significativo de precipitaciones en la costa nordeste, de modo que se producen menos precipitaciones en la zona costera y van aumentando hacia el interior. De esta manera, la temperatura media anual oscila en los 16,8°C y la pluviometría media de la zona de Binissafúller Nou es de 559mm.



Precipitación media anual en Menorca 1975-2023. Fuente: AEMET

Un factor climatológico muy presente en la isla de Menorca es el viento, predominantemente de componente Norte (Tramontana), aunque entre los meses de abril y julio aumentan los vientos de componente Sur.

Entre la región de Tramontana y la de Migjorn de Menorca las diferencias climáticas son únicamente de matiz, aunque se podría decir que en el norte hay zonas donde la violencia de los temporales del norte es mayor que en cualquier punto de la costa sur.

Sea como sea, los vendavales de tramontana son una de las características más definitorias del clima de Menorca, lo que también se hace patente en la costa sur.

El viento del N o Tramontana es el más frecuente, y el que trae las lluvias frías, a veces violentas y acompañadas de granizo. Sopla más de 150 días el año, de los cuales 30 días la velocidad es superior a 36km/h, mientras que la media anual para este viento es de 24km/h. Los vendavales de Tramontana tienen una duración media de 18h.

El régimen de brisas estival consiste en un movimiento ciclónico que a mediodía llega a fuerzas de 3 y 4 en la escala Beaufort. Las corrientes centrípetas penetran hacia el interior de la isla, dando lugar a una corriente ascendente formadora de cúmulos sin llegar a ocasionar precipitación. Su acción refrescante y atenuadora de las altas temperaturas es muy importante a las horas centrales del día.

La insularidad tiene un efecto atenuador de la temperatura, mientras que el viento tiene un efecto secante del suelo y la vegetación. En este caso, el hecho de que la zona de abasto del proyecto se encuentre en la zona centro de la isla, hace que la acción del aerosol salino no sea tan patente y que, en este caso, no sea un factor condicionante para la vegetación de la zona y su paisaje.

El clima de esta zona, igual que el del resto de la isla, se puede considerar – según la clasificación de Emberguer – como clima cálido subhúmedo; el piso bioclimático termomediterráneo y la ombroclima seca, según la clasificación de Rivas Martínez.

5.1.2. Geología y geomorfología

Menorca, geológicamente hablando, se encuentra dividida en dos regiones claramente diferenciadas por la composición de sus terrenos: la región de Tramuntana, al norte, y la región de Migjorn, que abarca el sur y el sector noroeste de la isla. La región de Tramuntana presenta un relieve más montañoso y se encuentra constituida por materiales paleozoicos y mesozoicos, mientras que la región de Migjorn presenta un relieve tabular y está constituida por materiales cenozoicos que conforman una compleja plataforma carbonatada.

La zona de Binissafúller Nou, pertenece al mioceno (25 – 5 m.a). Este periodo se caracteriza por los diferentes materiales:

- Conglomerados: Los conglomerados miocenos afloran de forma muy localizada en el límite entre las zonas de Tramuntana y Migjorn.
- Cuerpo de arrecife: Predominio de bioconstrucciones. Corresponde a calcarenitas bioclásticas con niveles construidos por algas y corales.
- Talud de arrecife de la plataforma marina: El talud del arrecife está formado por fragmentos de corales y otros microorganismos que forman el arrecife, rodeados por una matriz de fragmentos más pequeños (milímetros) de los mismos componentes y barro carbonáticos.
- Marés: Es una roca formada por restos de organismos marinos de pequeñas dimensiones -grano de Arena- y granos de cuarzo o fragmentos de otras rocas. La matriz es limosa y el cemento de tipo carbonáticos.



Materiales geológicos. Fuente: IDE - Menorca

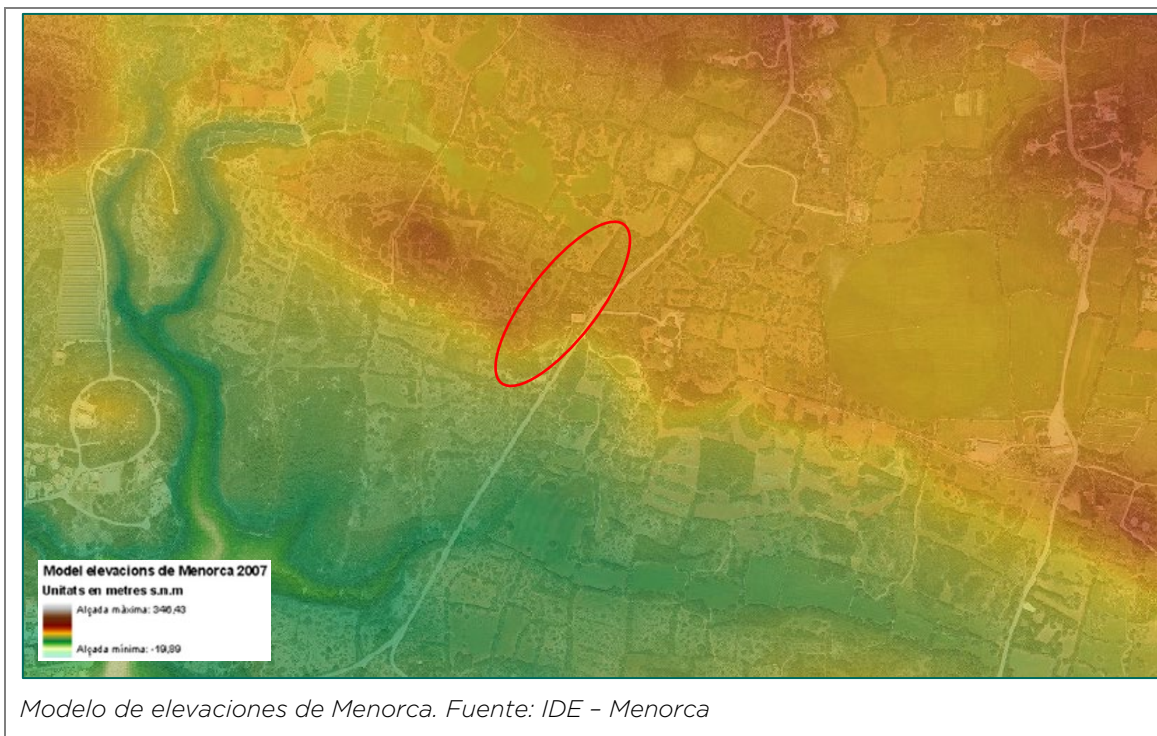
QUATERNARI	
Platges. Arenes.	
Dunes, arenas semiconsolidades.	
Dunes. Calcarenites consolidades (3a).	
Dunes. Calcarenites consolidades (3b).	
Dunes. Calcarenites consolidades (3c).	
Dunes actuals, eòliques, sense fixar.	
Al.luvial - col.luvial (actual i subactual). Arenes, llims i argiles.	
Col.luvions.	
Travertins.	
Albufera.	
MIOCE	
-Messinià-	
Nucli d'escull. Predomini de bioconstruccions (7d).	
Nucli d'escull. Predomini de bioconstruccions (7e).	
Nucli d'escull. Predomini de bioconstruccions (7f).	
Nucli d'escull. Predomini de bioconstruccions (7j).	
Nucli d'escull. Predomini de bioconstruccions (7l).	
Talús d'escull. Calcarenites (7).	
Talús d'escull. Calcarenites (7a).	
Talús d'escull. Calcarenites (7b).	
Talús d'escull. Calcarenites (7c).	
Talús d'escull. Calcarenites (7g).	
Talús d'escull. Calcarenites (7h).	
Talús d'escull. Calcarenites (7i).	
Talús d'escull. Calcarenites (7k).	
Talús d'escull. Calcarenites (7m).	

Como se aprecia en el mapa geológico, Binisafúller Nou, se encuentra sobre materiales de núcleo de arrecife con predominio de bioconstrucciones.

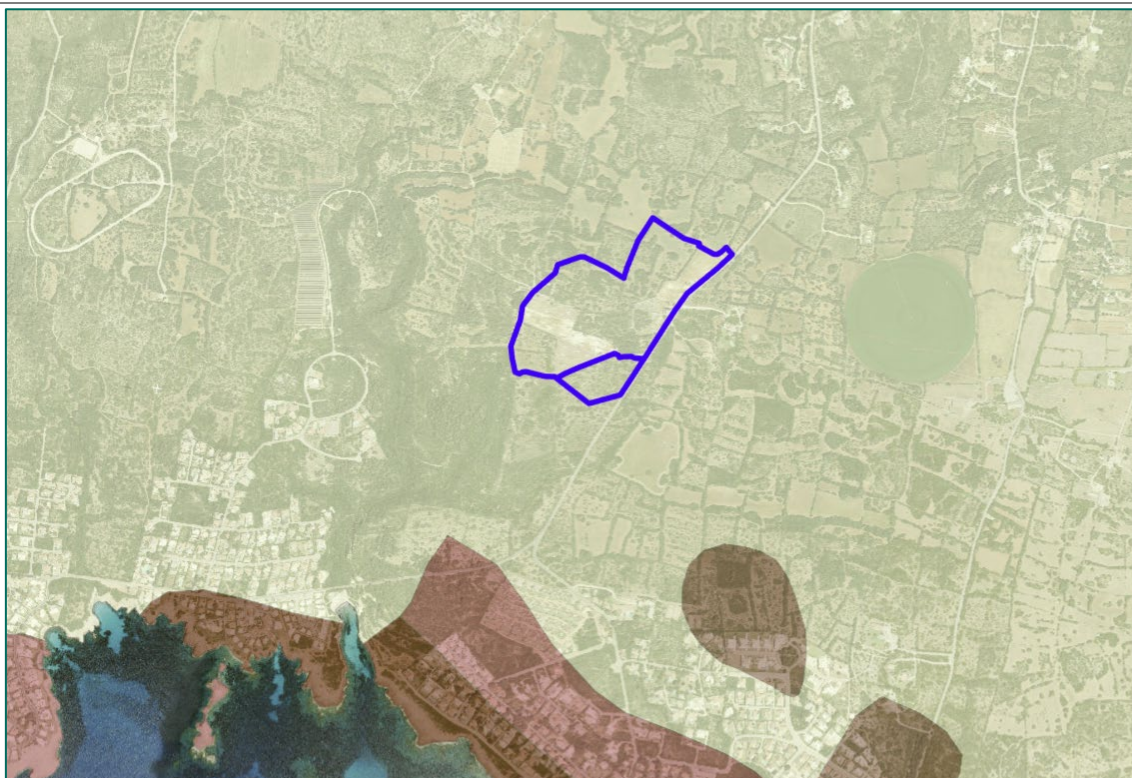
En cuanto a geomorfología, la zona más elevada de la isla corresponde con el período paleozoico de las cuales destacando materiales como las pizarras, areniscas y calizas; en cambio, la parte de Migjorn corresponde al período del mioceno donde destacan materiales como las rojizas, areniscas y arcillas. Las extensas depresiones de la isla corresponden a una cuarta parte de Tramuntana, las cuales, después de la expulsión del poblamiento de la zona se convirtieron en pantanos y marismas. Los espacios húmedos principales se configuran de W a E.

Menorca tiene dos dominios geomorfológicos: la zona de Tramuntana presenta un 27,4% de litoclastos y encontramos un dominio de arenas media gruesas y de mayor grado mientras que

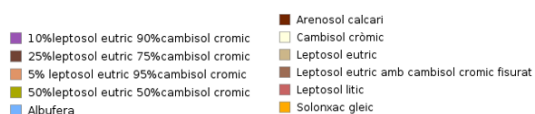
la zona de Migjorn solo presenta un 7,7% y encontramos arenas media-finas y un grano menos anguloso. La zona de Tramuntana presenta una distribución de sistemas playa-duna más homogénea y de mayor extensión en comparación con Migjorn. Están sujetos a la exposición del viento de componente norte, con una mayor velocidad. Podemos dividir entre los valles con un relleno sedimentario cuaternario y los cuáles tienen continuación hasta el mar. Estas zonas son las que concentran más extensiones dunares que se cierra en una albufera.



La finca de Binisafúller Nou presenta cierta elevación, pero llana en general en toda la zona de actuación.



Edafología en la zona de actuación. Fuente: IDE - Menorca.



En la finca de Binisafúller Nou, se encuentran un único tipo de suelo (según el mapa de suelos tipificados según la clasificación de la FAO-UNESCO de 1988). La edafología que caracteriza nuestra zona ámbito del proyecto es el cambisol crómico.

El cambisol crómico es el tipo de suelo más común que se puede encontrar en la isla de Menorca. Estos suelos se desarrollan sobre materiales de alteración procedentes de un amplio abanico de rocas, entre ellos destacan los depósitos de carácter eólico, aluvial o coluvial.

Se caracterizan por ser relativamente evolucionados, profundos, de color más rojizo y que han sufrido una importante pérdida de carbonato cálcico. Se trata de suelos de carácter silíceo de tipo arcilloso.

Por otra parte, la capacidad agrológica de los suelos se establece en base a dos parámetros fundamentales: la capacidad de producción del suelo y el riesgo de pérdida de esta capacidad según el sistema de explotación utilizado.

La capacidad agrológica de los suelos se clasifica en cuatro grandes clases:

a) Suelos aptos para el cultivo intensivo: son suelos aptos para aplicar sistemas de explotación intensivos.

b) Suelos aptos para el cultivo extensivo: son suelos en los que se pueden aplicar sistemas de explotación extensiva permanente o cualquier otro sistema de intensidad menor.

c) Suelos aptos para el cultivo ocasional: son suelos que admiten sistemas de explotación que van desde el cultivo ocasional a la producción forestal.

d) Suelos no aptos para el cultivo o improductivos: son suelos no apropiados para la explotación agrícola pero que pueden ser explotados bajo sistemas de pastoreo, producción forestal o reserva natural.

La finca de Binisafúller Nou se caracteriza actualmente por la presencia de bosques mixtos de pino y acebuche, extensiones de pastos y campos abandonados, acebuche y acebuche en regeneración.



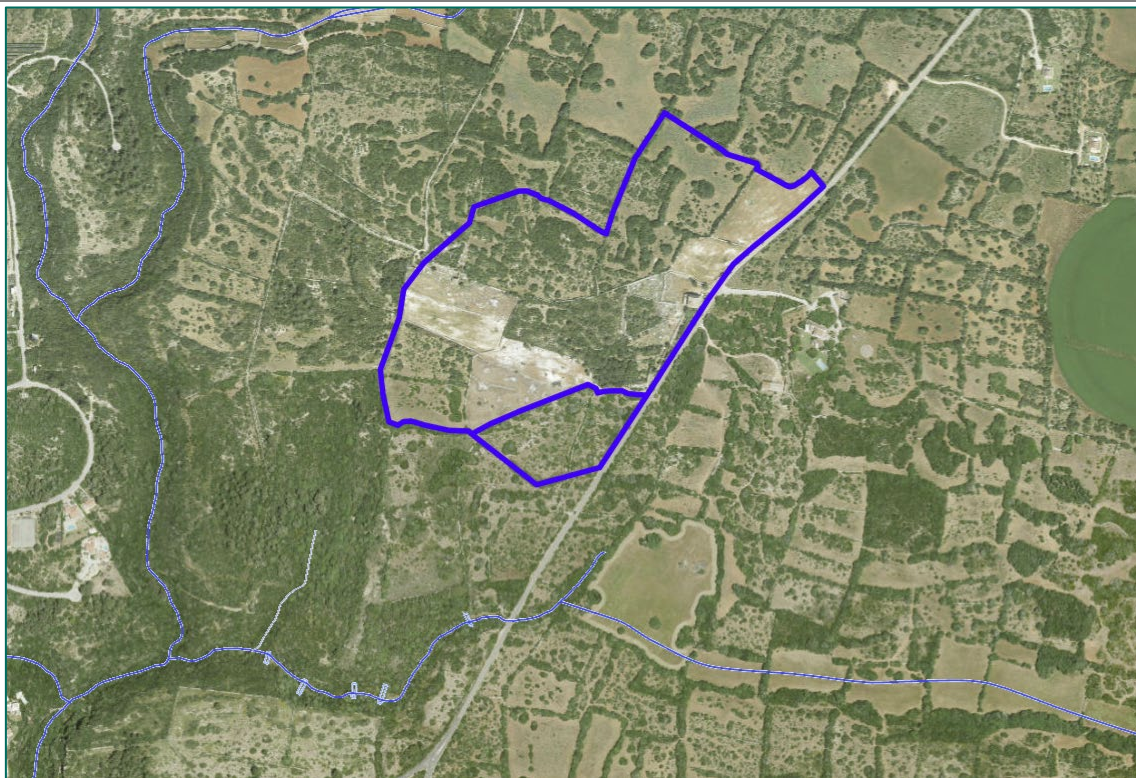
Mapa de cubiertas del suelo de Menorca. 2015. Fuente: IDE - Menorca

BOSCOS I ÀREES NATURALS		
■ 311A Alzinars	■ 311B Ullastrars	■ 311C Bosquets de ribera
■ 312A Pinars	■ 312B Savinars	■ 313A Boscos mixtes d'alzines i ullastrars
■ 313B Boscos mixtes d'alzines i pins	■ 313C Boscos mixtes d'ullastrars i pins	■ 321A Herbassars naturals humits
■ 321B Herbassars naturals secs	■ 322A Arbusts aerodinàmics litorals	■ 322B Tamarellars i alocars
■ 322C Bardisses	■ 322D Arbusts litorals no aerodinàmics	■ 323 Màquia escleròfil·la
■ 324A Marines de brucs i estepes	■ 324B Ullastrar en regeneració	■ 331A Platges i arenals sense vegetació
■ 331B Dunes i arenals amb vegetació	■ 332 Roquissars sense vegetació	■ 333 Roquissars amb vegetació
■ 334 Zones cremades		

SUPERFÍCIES AGRÍCOLES I RAMADERES	
■ 211 Cultius extensius de secà	■ 212A Cultius de farratges de regadiu
■ 212B Cultius intensius d'hortalisses	■ 212C Cultius intensius en hivernacles
■ 221 Vinya	■ 222 Hortals d'arbres fruiters
■ 223 Camps d'oliveres	■ 231 Pastures i camps abandonats
■ 241 Hortals mixtes d'arbres fruiters i hortalisses	■ 243 Terres de conreu mesclades amb vegetació natural
■ 245 Plantes fotovoltaïques solars	

5.1.3. Hidrología.

En esta zona transcurre la bifurcación de un torrente efímero que desemboca en la Cala de Binisafúller. La finca queda fuera de zona de policía de torrentes según las NNSS del municipio de St. Lluís.



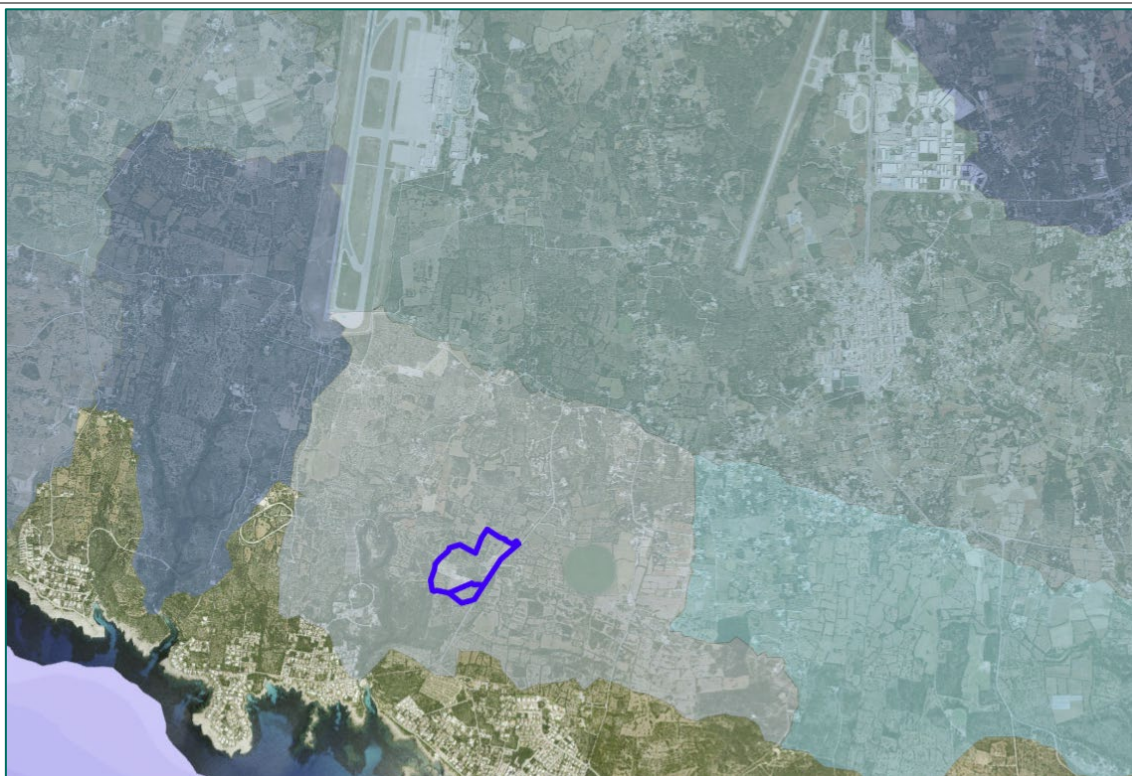
Red hidrogràfica provisional. Fuente. IDE - Menorca

Xarxa Hidrogràfica Provisional

- Síquia, canal, aqüeducte, conducció o canonada
- Torrent
- Tàlveg i altres

Mediante un modelado automático a partir de un modelo digital de elevaciones (Segura et al., 2004) se han definido 64 cuencas de drenaje para la isla de Menorca, de las cuales 31 se encuentran en la zona del Migjorn.

La cuenca en la que se localiza la finca es la número 1, la cual abarca 552,68 ha. de manera que se trata de una cuenca de tamaño medio.

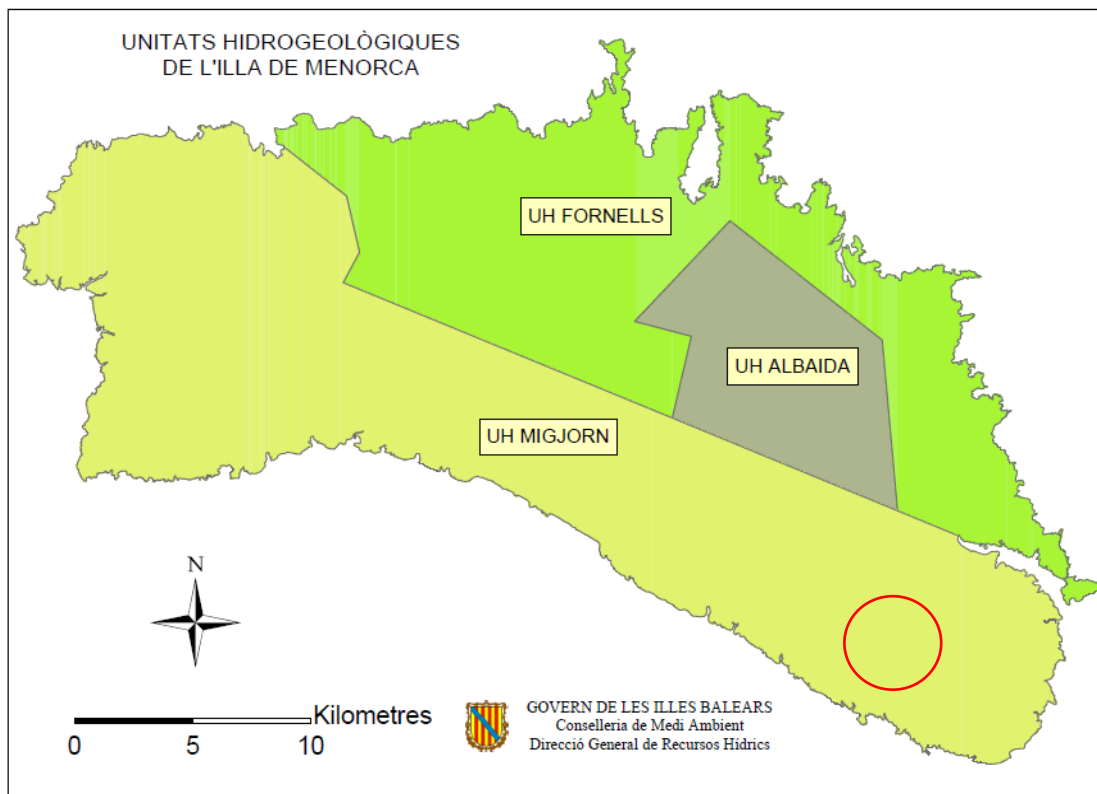


Mapa de cuencas hidrológicas de Menorca según Pardo (2004). Fuente: IDE - Menorca

En cuanto a la hidrogeología subterránea el Plan Hidrológico de las Islas Baleares distingue tres unidades hidrogeológicas en Menorca: Albaida, Fornells y Migjorn. La unidad de Albaida coincide prácticamente con los afloramientos de calcáreas del Lías (Jurásico inferior) situados al E de Mercadal y al N de Alaior. La unidad de Fornells equivale a afloramientos de materiales del Paleozoico y Triásico de la zona de Tramontana de Menorca. Por último, la unidad de Migjorn incluye los afloramientos de calcarenitas del Mioceno superior del Migjorn y N de Ciutadella, juntamente con los afloramientos de calcáreas del Lías localizadas al E de Ciutadella.

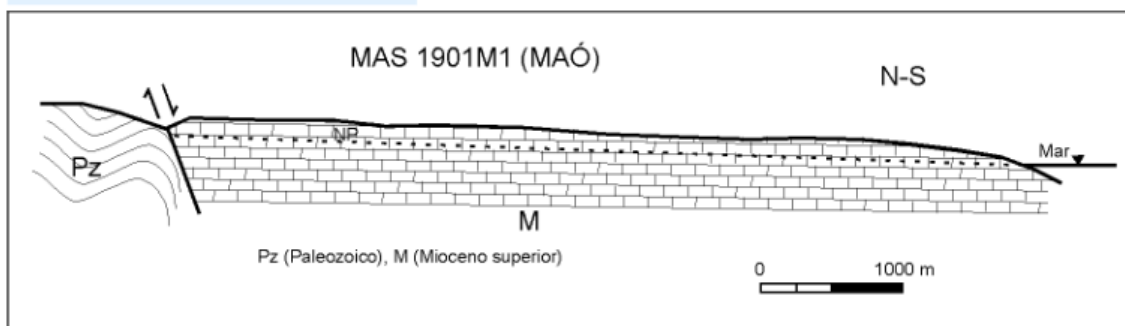
La distribución de las unidades hidrogeológicas de la isla está relacionada con su estructura, estratigrafía y geomorfología. La región de Migjorn, por su composición litológica (calcáreas y calcarenitas del Mioceno superior) y su estructura (a grandes trazas la estructura es casi horizontal), constituye una unidad por sí sola, y es el acuífero principal de la isla. La zona donde se desarrolla el proyecto abarca la UH Migjorn.

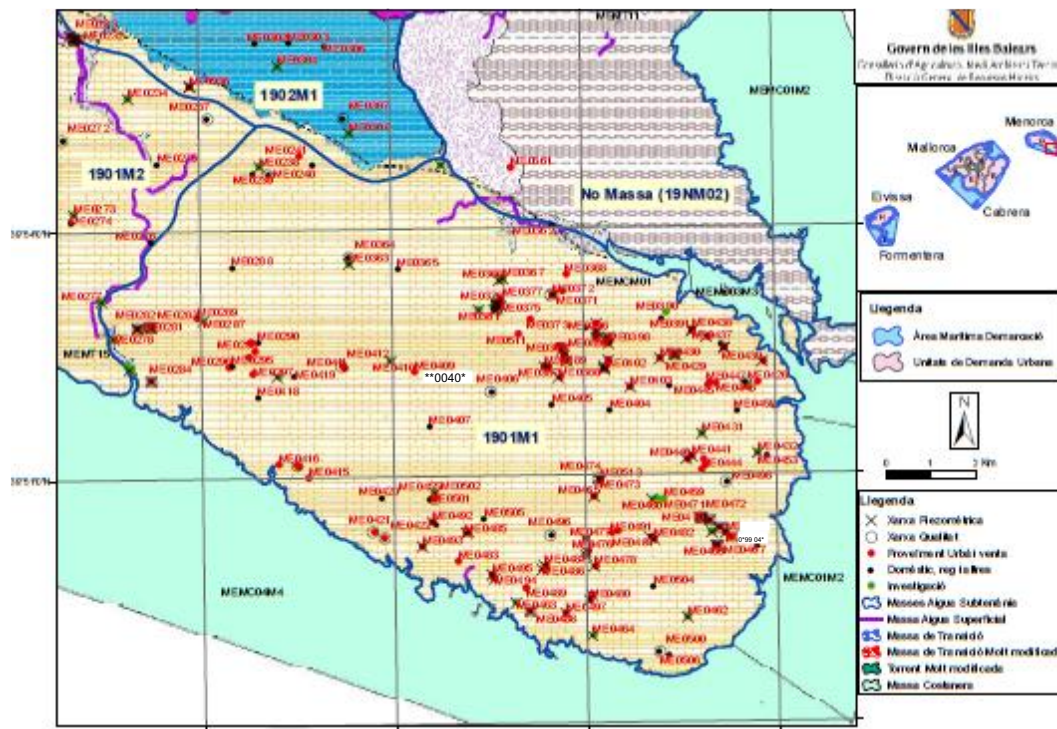
Según el Plan Hidrológico de las Islas Baleares, estas 3 unidades hidrogeológicas contienen un total de 6 masas de agua subterránea. La unidad de s'Albaida está conformada por una sola masa de agua, la 1902M1 Sa Roca; la unidad de Fornells está conformada por dos masas de agua, la 1903M1 Addaia y la 1903M2 Tirant; y finalmente la unidad de Migjorn está conformada por tres grandes masas de agua, la 1901M1 Maó, 1901M2 Es Migjorn Gran y la 1901M3 Ciutadella de Menorca. La zona donde se ubica el proyecto está situada en una zona donde la masa asociada, según el Plan Hidrológico es la unidad hidrológica d'Es Migjorn, la 1901M1. Esta masa tiene un área total de 117,01 Km², de los cuales son afloramientos permeables 116,97, es decir, prácticamente su totalidad.



Unidades hidrogeológicas de Menorca. Fuente: DG Recursos hídricos CAIB.

Corte hidrogeológico conceptual

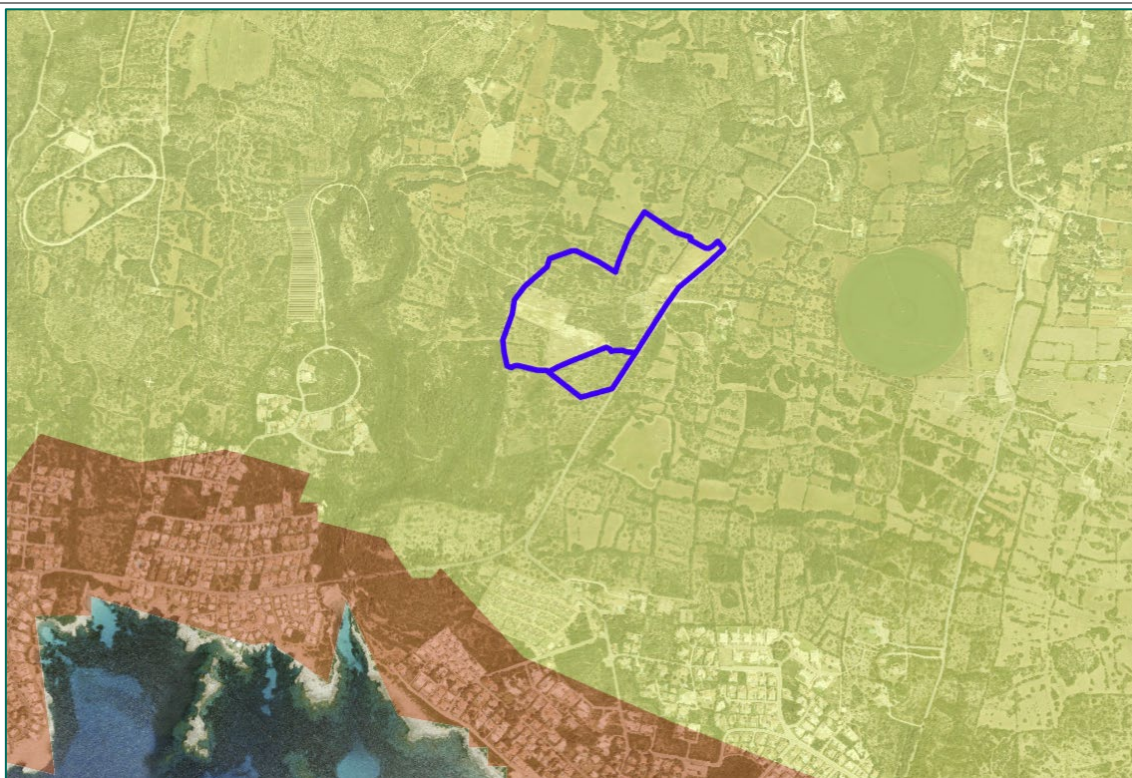




En cuanto a la vulnerabilidad de acuíferos a la contaminación refleja la sensibilidad de las aguas subterráneas a una alteración de la calidad originada por actividades humanas.

Dicha vulnerabilidad es función, en gran medida, de una serie de características intrínsecas del acuífero, referidas a la porción del terreno situada sobre la superficie piezométrica. Estas características incluyen aspectos mineralógicos, nivel de consolidación y figuración y grado de desarrollo del suelo vegetal.

La finca presenta una vulnerabilidad moderada, es decir, según el IGME, se considera que dado el tipo de materiales de la zona es imprescindible la realización de estudios concretos para precisar la vulnerabilidad real, ya que estas áreas se encuentran próximas a zonas de vulnerabilidad mínima.



Vulnerabilidad contaminación de los acuíferos. Fuente: IDEIB

Vulnerabilitat Contaminació Aqüífers



5.2. MEDIO BIÓTICO

5.2.1. Flora y vegetación

La vegetación es típicamente mediterránea y está condicionada, como todos los paisajes vegetales, por diversos factores, de entre los que destaca el factor climático. El clima es el responsable más directo de la distribución, a grandes rasgos, de la vegetación. Otro factor igualmente importante es el suelo, del que cabe considerar sus características físicas y sobre todo su composición química, el grado de acidez y agua que contiene.

La vegetación de Menorca, en el contexto de un clima de tendencia árida en el que el verano es seco y caliente, y el invierno templado y más o menos húmedo, se caracteriza por la existencia de una flora con predominio de árboles y arbustos de hoja perenne, pequeña y coriácea. Las plantas, con el propósito de adaptarse al ambiente seco, han adoptado estrategias diversas, como la reducción de la hoja o su transformación en espinas.

La vegetación potencial dominante en las zonas húmedas es el bosque de encinas. Es un bosque espeso en el que la encina forma un estrato arbóreo, compacto y a la sombra. El bosque bajo conserva siempre un elevado grado de humedad que contribuye al crecimiento de variedad de plantas y arbustos (*arbocera*, *bruc*, *llampúdol bord*, *aladem*, *ciclàmen baleàric*, entre otros).

El bosque de encina en las islas ha sido degradado por la continua explotación de sus recursos, extracción de madera y depredación de los rebaños que se alimentan de tubérculos y plantas más tiernas. El resultado es un encinar envejecido con un bosque bajo gravemente deteriorado.

En las zonas más secas predominan diferentes tipos de "garrigues" (*ullastre* y *garballó*), que se han extendido a causa de la degradación de los encinares. La "garriga del xiprell" y "romani", en los terrenos más secos y que a menudo aparece asociada al bosque de pino blanco.

Cerca de la costa y en las cimas calcáreas crece una vegetación típica en "coixinets" espinosos y otras especies endémicas adaptadas a condiciones extremas.

En las dunas litorales existe una vegetación herbácea adaptada a la arena. Los bosquecillos de "sabines" ocupaban buena parte del litoral sur, aunque actualmente buena parte sufre el deterioro causado por el turismo masivo.

La vegetación de las zonas húmedas, albuferas y salinas presenta una población de comunidades vegetales que depende del grado de humedad y salinidad del agua. Destacan el "canyís", en suelos frecuentemente inundados, y las "jonqueres", en suelos húmedos, pero no inundados.

La finca de Binissafúller, como hemos visto en el mapa de cubiertas anterior se caracteriza por la presencia de acebuche y acebuche en regeneración, con zonas de pino entremezclado. Además, de zonas de pastos y campos abandonados.

Consultando el Bioatles de la *Conselleria de Medi Ambient, Agricultura i Pesca*, las cuadrículas pertenecientes a la finca de Binissafúller serían las correspondientes a 7594 y 7595. Así aparecen inventariadas en estas zonas las siguientes especies:

Grup	Família	Tàxon (Espècie)	Nom comú (Espècie)	Catalogat	Amenaçat	Endèmic
DICOTYLEDONEAE	ASTERACEAE	<i>Hyoseris radiata</i>	Queixal de vella, Cuscullera	No	No	No endèmic
DICOTYLEDONEAE	ASTERACEAE	<i>Reichardia picroides</i>	Cosconilla, Cascunia	No	No	No endèmic
DICOTYLEDONEAE	ELATINACEAE	<i>Elatine macropoda</i>	*	No	No	No endèmic
DICOTYLEDONEAE	FABACEAE	<i>Lotus edulis</i>	*	No	No	No endèmic
DICOTYLEDONEAE	FABACEAE	<i>Lotus ornithopodioides</i>	Banya de cabra	No	No	No endèmic
DICOTYLEDONEAE	FABACEAE	<i>Scorpiurus muricatus</i>	*	No	No	No endèmic
DICOTYLEDONEAE	FAGACEAE	<i>Quercus ilex subsp. ilex</i>	Alzina	No	No	No endèmic
DICOTYLEDONEAE	OLEACEAE	<i>Phillyrea latifolia subsp. latifolia</i>	*	No	No	No endèmic
MONOCOTYLEDONEAE	ORCHIDACEAE	<i>Ophrys lutea</i>	Mosques grogues	No	No	No endèmic
MONOCOTYLEDONEAE	ORCHIDACEAE	<i>Ophrys speculum</i>	*	No	No	No endèmic
MONOCOTYLEDONEAE	ORCHIDACEAE	<i>Ophrys tenthredinifera subsp. tenthredinifera</i>	Mosques vermelles	No	No	No endèmic
GYMNOSPERMAE	PINACEAE	<i>Pinus halepensis var. halepensis</i>	Pi blanc, Pi bord	No	No	No endèmic

Ninguna de las especies aparece como catalogada ni amenazada.

5.2.2. Fauna

Consultando el Bioatles de la *Conselleria de Medi Ambient, Agricultura i Pesca*, las cuadrículas pertenecientes a la finca de Binissafúller serían las correspondientes a 7594 y 7595. Según el inventario de la zona, podrían darse las siguientes especies:

Grup	Família	Tàxon (Espècie)	Nom comú (Espècie)	Catalogat	Amenaçat	Endèmic
AMPHIBIA	BUFONIDAE	<i>Bufo balearicus</i>	Calàpet	Sí	No	No endèmic
LEPIDOPTERA	CASTNIIDAE	<i>Paysandisia archon</i>	Eruga barrinadora de les palmeres	No	No	No endèmic
NEUROPTERA	CONIOPTERYGIDAE	<i>Conwentzia psociformis</i>	*	No	No	No endèmic
NEUROPTERA	CONIOPTERYGIDAE	<i>Semidalis vicina</i>	*	No	No	No endèmic
HYMENOPTERA	FORMICIDAE	<i>Linepithema humile</i>	Formiga argentina	No	No	No endèmic
AMPHIBIA	RANIDAE	<i>Hyla meridionalis</i>	Granot arbori	Sí	No	No endèmic
REPTILIA	TESTUDINIDAE	<i>Testudo hermanni</i>	Tortuga mediterrània	Sí	No	No endèmic

Aparecen tres especies catalogadas, pero ninguna de ellas se encuentra amenazada en estado crítico.

La presencia de estanques y charcas temporales próximas a la zona de actuación actúa como foco ante la presencia de especies asociadas a estos hábitats. Así, aparece *Bufo balearicus*, se trata del sapo balear, se encuentra en todo tipo de hábitats tanto naturales como alterados por el hombre. Sus principales amenazas se encuentran en la destrucción y alteración de hábitats, desaparición de puntos de reproducción por la disminución del nivel freático, pérdida de fuentes y desecación de puntos de agua, el desarrollo de la red viaria y el uso de pesticidas y abonos químicos.

Los anfibios constituyen uno de los grupos con mayor declive a escala global, estando considerados el grupo de vertebrados más amenazados del planeta. La destrucción y/o alteración de sus hábitats, la introducción de especies alóctonas o la irrupción de enfermedades como la quitridiomycosis son algunas de sus principales amenazas. Así también podría encontrarse en la zona el *Hyla meridionalis*. Su población en Menorca se encuentra en general en buen estado de conservación, lo que contrasta con su delicada situación en numerosas poblaciones continentales en las que es rara o está amenazada. Se pueden considerar por tanto como una de las poblaciones nacionales mejor conservadas.

Por último, como especie catalogada pueden encontrarse ejemplares de *Testudo hermanni*. Es una de las especies que se encuentra en la Lista Roja de la UICN en España. Sus poblaciones se han visto mermadas debido a la continua captura de ejemplares silvestres para el lucrativo negocio del comercio ilegal de especies, constituyendo una seria amenaza para las poblaciones de España y de otros países europeos, aunque en Menorca su estado de conservación es bueno. La Reserva de Biosfera de Menorca realiza anualmente diversas actuaciones para determinar la situación de cada especie, detectar y controlar posibles amenazas y observar la evolución de las poblaciones de tortuga que habitan en la isla.

Además, consultando el Atlas de las Aves de Menorca en invierno 2007 – 2011 (Méndez Chavero, X), las especies que pueden avistarse en la zona de estudio en esta época del año son las siguientes:

Baldritja petita <i>Puffinus mauretanicus/yelkouan</i>	Coa-roja de barraca <i>Phoenicurus ochrurus</i>
Mascarell <i>Morus bassanus</i>	Vitrac <i>Saxicola torquatus</i>
Corb marí <i>Phalacrocorax aristotelis</i>	Tord negre <i>Turdus merula</i>
Aligot <i>Buteo buteo</i>	Tord blanc <i>Turdus philomelos</i>
Soter <i>Aquila pennata</i>	Tord rei <i>Turdus viscivorus</i>
Sebel·lí <i>Burhinus oedicephalus</i>	Rossinyol bord <i>Cettia cetti</i>
Gavina corsa <i>Larus audouinii</i>	Busqueret de capell <i>Sylvia atricapilla</i>
Gavina <i>Larus michaellis</i>	Busqueret de capnegre <i>Sylvia melanocephala</i>
Tudó <i>Columba palumbus</i>	Ull de bou <i>Phylloscopus collybita</i>
Tórtera turca <i>Streptopelia decaocto</i>	Primavera <i>Parus major</i>
Òliba <i>Tyto alba</i>	Estornell <i>Sturnus vulgaris</i>
Mussol <i>Otus scops</i>	Pardal <i>Passer domesticus</i>
Torrola <i>Caraputxina Galerida tecklae</i>	Pinsà <i>Fringilla coelebs</i>
Titeta sorda <i>Anthus pratensis</i>	Verderol <i>Carduelis chloris</i>
Titeta blanca <i>Motacilla alba</i>	Cadenera <i>Carduelis carduelis</i>
Xalambri <i>Prunella modularis</i>	Passerell <i>Carduelis cannabina</i>
Ropit <i>Erithacus rubecula</i>	(Total 33 espècies)

5.2.3. Hàbitats de interès comunitari

La Directiva Hàbitats defineix com a tipus de hàbitat natural d'interès comunitari a aquelles àrees naturals i seminaturals, terrestres o aquàtiques, que, en el territori europeu:

- se troben amenaçats de desaparició en la seva àrea de distribució natural, o bé
- presenten una àrea de distribució natural reduïda a causa de la seva regressió o a causa de que és intrínsecament restringida, o bé
- constitueixen exemples representatius d'una o de diverses de les regions biogeogràfiques de la Unió Europea.

De entre ells, la Directiva considera tipus de hàbitat natural prioritari aquells que estan amenaçats de desaparició en el territori de la Unió Europea i la seva conservació suposa una responsabilitat especial per a la UE.

En total, l'anexo I de la Directiva identifica 231 tipus de hàbitat d'interès comunitari. La seva descripció i la seva caracterització ecològica estan recollides en el Manual d'Interpretació dels Hàbitats de la Unió Europea.

Tipos de hábitat del Anexo I de la Directiva Hábitats presentes en España

Región biogeográfica	Terrestre	Marina
Alpina	54	-
Atlántica	69	4
Macaronésica	21	3
Mediterránea	100	5

Total España*: 118

**El nº total de tipos de hábitat presentes en España no resulta de la suma directa del nº de tipos de hábitat de cada una de las 7 regiones biogeográficas y marinas, puesto que hay tipos de hábitat presentes en 2 o más regiones, que en la columna 'Total España' sólo se contabilizan una vez.*

La finca de Binisafúller Nou no se encuentra afectada por hábitats de interés comunitario.

Aunque la parcela se encuentra en un entorno en el que existen unidades de hábitat tipo:

- 5330 (*Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos*), y
- 9320 (*Bosques de Olea y Ceratonia*),

Estas unidades aparecen claramente delimitadas en ambos lados de la finca, sin que su superficie entre en contacto directo con el área de intervención señalada. De hecho, se observa un espacio libre de hábitat (correspondiente a zonas antropizadas o de uso agrícola tradicional), que actúa como franja de separación entre el área de actuación y los hábitats mencionados.

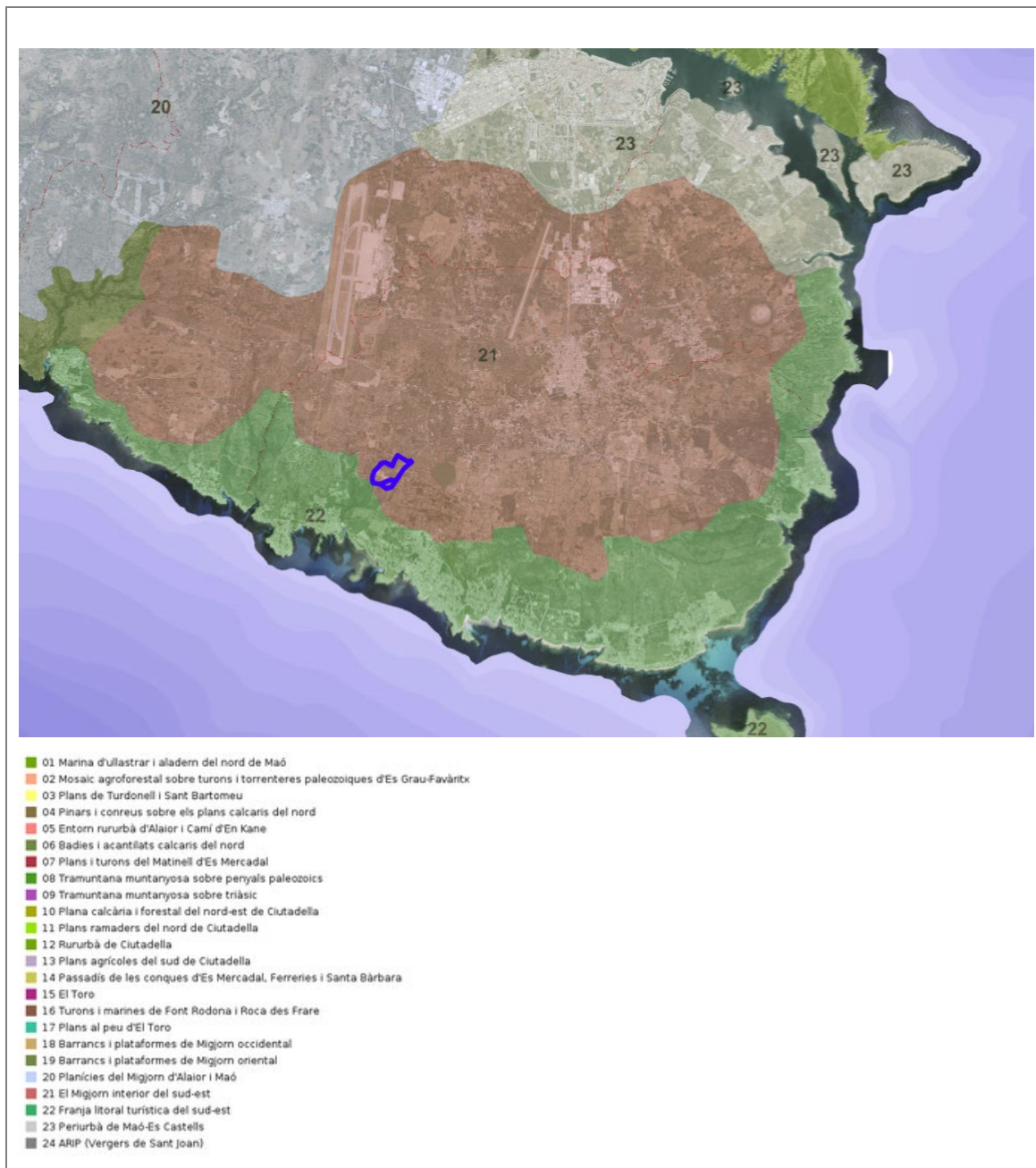
Esta franja ha sido históricamente transformada por el uso agrícola y/o edificatorio, y actualmente carece de los elementos estructurales y florísticos característicos de dichos hábitats.

Por lo tanto, no existe afección directa, dado que la zona de intervención no se superpone con ninguna unidad de hábitat HIC. Tampoco existe afección indirecta significativa, puesto que no se contempla ninguna alteración física o funcional sobre las unidades de hábitat circundantes (no se modifican pendientes, no se eliminan corredores, no se introducen especies invasoras, ni se generan vertidos o impactos sobre la cubierta vegetal natural).

Además, la zona ya está antropizada, con presencia de edificaciones tradicionales, caminos, zonas de paso y áreas previamente cultivadas, lo que reafirma la ausencia de valores naturales que caractericen a un hábitat de interés comunitario.

5.3. MEDIO PERCEPTUAL

Se trata del subsistema constituido por las unidades de paisaje (cuencas, valles y vistas). El término municipal de Sant Lluís se caracteriza por la presencia de varias unidades paisajísticas, de forma que de las 24 unidades de paisaje determinadas por el PTI de Menorca se reconocen características de las siguientes:

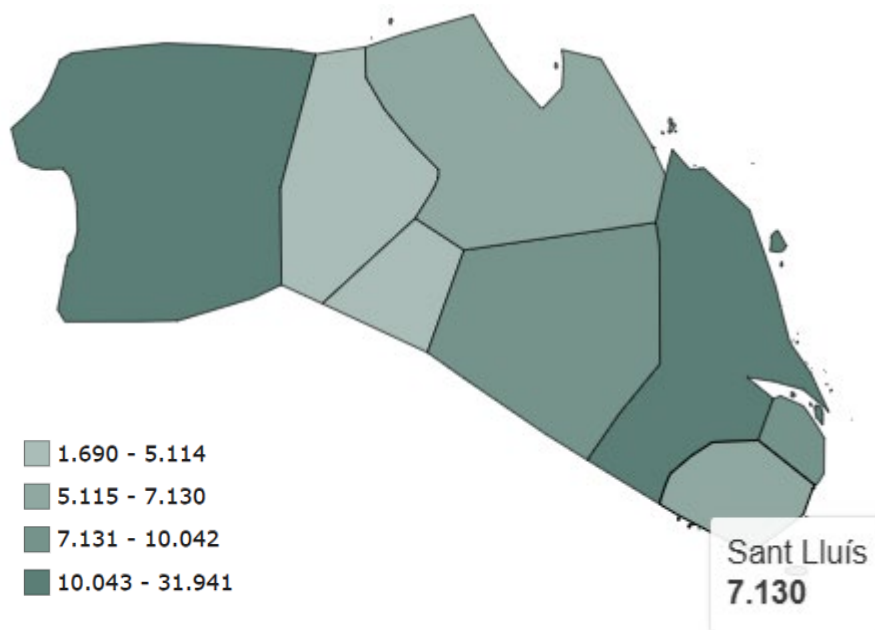


La unidad paisajística de Binissafúller Nou es la 21: Migjorn interior del sureste.

Esta unidad forma parte de los municipios de Maó, St. Lluís y Es Castell. La unidad, tradicionalmente agrícola, es especialmente sobre los alrededores de St. Lluís donde presenta sus exponentes más claros.

5.4. MEDIO SOCIOECONÓMICO

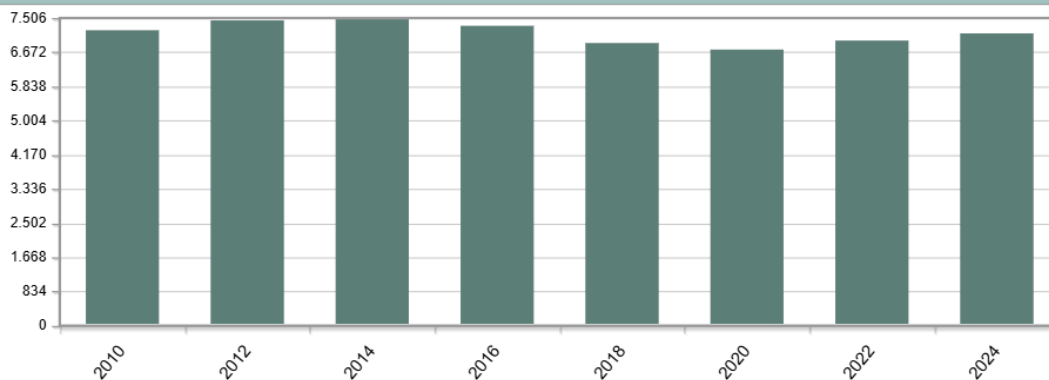
5.4.1. Población



Población por municipios. Menorca 2024.

Fuente: INE

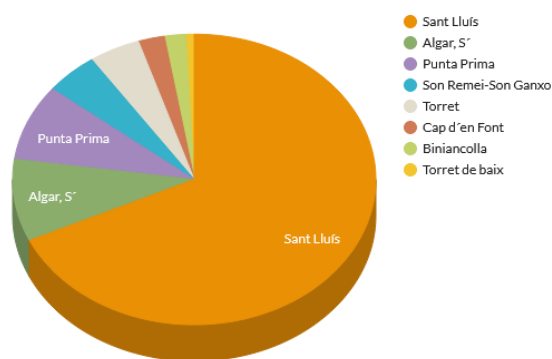
Cifras Oficiales de Población de los Municipios Españoles: Revisión del Padrón Municipal, Sant Lluís, Total



Durante los últimos 14 años, la población del municipio de Sant Lluís ha presentado fluctuaciones moderadas, con un ligero descenso entre 2014 y 2020.

La evolución muestra un comportamiento no lineal, con una tendencia reciente al alza. Esta recuperación demográfica es relevante para justificar la viabilidad y el interés del proyecto de agroturismo en trámite, ya que refleja una reactivación del atractivo residencial y turístico del municipio.

También sugiere una posible presión creciente sobre servicios e infraestructuras, lo cual puede reforzar la necesidad de diversificación de la oferta de alojamiento y actividad económica vinculada al entorno rural.



Distribución de la población por entidad singular de población. 2020. Fuente: IBESTAT

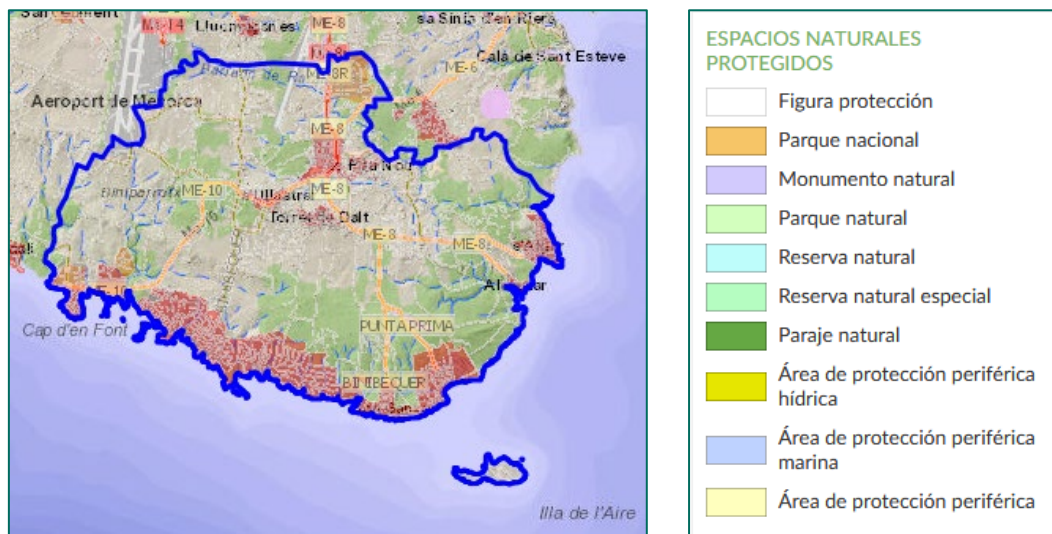
5.4.2. Usos del suelo en el municipio.

Según la cartografía elaborada en 2006 del municipio, los usos del suelo de St. Lluís se distribuyen de la siguiente manera:

	Superficie (m ²)
Nuclis de població	245.763
Zones urbanitzades (segones residències i nuclis rurals)	2.740.140
Ús intensiu (regadiu)	950.309
Ús extensiu (camps de conreu, pastures...)	7.258.727
Camps en procés d'abandó	11.159.767
Camps abandonats	2.161.847
Pedreres	18.790
Zones improductives	1.320.007
Vegetació natural	8.761.081

Por lo que mayoritariamente, se trata de campos en proceso de abandono y vegetación natural. En cuanto a los usos urbanos, vemos como las zonas urbanizadas son más de 10 veces más extensas que el núcleo tradicional de St. Lluís, y que en conjunto la superficie de usos urbanos en el municipio es de unos 3 Km².

En relación con los usos agrarios, predomina el uso extensivo (campos de cultivo y pastos) por encima del uso intensivo de regadío, que sólo alcanza un 2,75% del territorio municipal. Lo que más llama la atención es que los terrenos con usos agrarios abandonados o con proceso de abandono ocupan mucho más espacio que los usos agrarios en funcionamiento.



Fuente: IBESTAT

5.4.3. Economía local.

Según los datos del Ministerio de Empleo y Seguridad, las fuentes más importantes de ingresos económicos del municipio se centran en el sector servicios y construcción, donde se concentra la mayor parte de la población afiliada.

Si analizamos por sectores encontramos que:

Sector primario. Sector poco desarrollado o nulo en el municipio, este factor refleja el perfil económico del contexto balear donde este sector se encuentra en recesión bastante generalizada y tiene una importancia económica muy secundaria.

Sector secundario. A pesar de no constituir un sector preponderante de la economía local, al igual que en el conjunto de la isla y la comunidad, es remarcable la existencia de un cierto nivel de actividad favorecido por la existencia de un polígono y la proximidad del Puerto de Maó. El subsector más importante es el relacionado con el mundo de la construcción que acapara prácticamente toda la actividad de este sector. Este subsector sí que se puede considerar como un referente importante en la base económica local.

Sector terciario. St. Lluís presenta un sector servicios muy desarrollado y con un grado de importancia elevado, constituyendo un sector preponderante de la economía local, al igual que en el conjunto de la isla.

Las parcelas que conforman la explotación agraria de finca Binisafúller Nou, se desglosan de la siguiente manera, según sigpac:

Uso SIGPAC	Parcela 15 (ha) (PARCIAL)	Parcela 464 (ha)	Parcela 466 (ha)	TOTAL (ha)
TA - Tierras arables	2,8	0,7142	1,7548	5,27
PS - Pastizal	0,17	0,6840	0,00	0,818
MT - Matorral	0	3,6733	0,00	3,6733
FO - Forestal	0	1,1669	0,00	1,1669
IM - Improductivos	0	0,00	0,00	0
ED - Edificaciones	0,00	0,0264	0,00	0,0264
OV-OLIVAR	0,00	2,5823	0,00	2,5823
Superficie total (ha)	2,97	8,8472	1,7548	13,562

La explotación dispone de una superficie total de 13,562 ha, de las cuales 5,27 ha son cultivables y 0,818 ha son de pasto.

Los terrenos gestionados cuentan con la producción de los siguientes cultivos y aprovechamientos:

Forrajes: Los cultivos de secano que tendrán una ocupación de 1,57 ha y que se realizarán con destino a la producción de forrajes y cereales son avena, cebada, trébol y zulla. La rotación de cultivos es la siguiente:

- Año 1: mezcla de zulla, trébol y avena.
- Año 2: zulla (2º año).
- Año 3: Cebada y avena.
- Año 4: Pasto

5.5. BIENES DE INTERÉS.

Los Bienes de interés cultural de las Islas Baleares son aquellos elementos que conforme a la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español tienen la condición de Bien de Interés Cultural (BIC).

Relación de Bienes de Interés Cultural del municipio de Sant Lluís:

- Zona Arqueològica Cova de Ses Figueretes.
- Pujol de ses Mates. Codi (R.I.) 51 0003731.
- Codi: (A.R.I.) 55 0000262 00000.

- Biniarroca. Codi: (R.I.) 51 0003732 00000.
- Binibèquer Nou. Codi: (R.I.) 51 0003733 00000.
- Binibèquer Vell. Codi: (R.I.) 51 0003734 00000.
- Es Barranc. Codi: (R.I.) 51 0003735 00000.
- Sa Cala. Codi: (R.I.) 51 0003736 00000.
- Biniparratx Gran. Codi: (R.I.) 51 0003737 00000.
- Biniparratx Petit. Codi: (R.I.) 51 0003738 00000.
- Biniparratxet. Codi: (R.I.) 51 0003739 00000.
- Biniparrell Gran. Codi: (R.I.) 51 0003740 00000.
- Biniparrell Nou. Codi: (R.I.) 51 0003741 00000.
- Binirrament d'en Cavaller. Codi: (R.I.) 51 0003742 00000.
- Binissafüller Nou. Codi: (R.I.) 51 0003743 00000.
- Binissafullet dets Antigots. Codi: (R.I.) 51 0003744 00000.
- Binissafulet Nou. Codi: (R.I.) 51 0003745 00000.
- Cala d'Alcalfar. Codi (R.I.) 51 0003746 00000.
- Camp Sarc. Codi : (R.I.) 51 0003747 00000.
- Es Rafalet. Codi: (R.I.) 51 0003748 00000.
- Es Rafalet Petit. Codi : (R.I.) 51 0003749 00000.
- Es Rafalet Vell. Codi: (R.I.) 51 0003750 00000.
- So N'Orfila. Codi: (R.I.) 51 0003751 00000.
- Torret de Dalt. Codi: (R.I.) 51 0003752 00000.
- Sa Vinya Vella. Codi: (R.I.) 51 0003753 00000.
- Torre de Vigia de Torret. Codi: (R.I.) 51 0008581 00000.
- Binissafüller de sa Torre. Codi : (R.I.) 51 0008582 00000.
- Alcalfar. Codi: (R.I.) 51 0008583 00000.
- Punta Prima o des Ganxo. Codi: (R.I.) 51 0008584 00000.
- T. De Binifadet. Codi: (R.I.) 51 0008585 00000.
- T. de Torret de s'Atalaia. Codi: (R.I.) 51 0008586 00000.
- T. d'Alcalfar Vell. Codi: (R.I.) 51 0008587 00000.
- T. De Rafalet Petit. Codi : (R.I.) 51 0008588 00000.
- T. De Binibèquer Nou. Codi: (R.I.) 51 0008589 00000.
- Torre de Binibèquer Vell. Codi: (R.I.) 51 0008590 00000.

En los mapas que aparecen a continuación se identifican los diferentes bienes patrimoniales registrados en el Catálogo de Patrimonio de St. Lluís en la finca de actuación.



Conjunto de capas correspondientes al Catálogo de Patrimonio de Sant Lluís, y que forman parte de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico del citado municipio. Fuente: IDE - Menorca

Según la información aportada a través del IDE - Menorca, aparecen catalogados en la finca los siguientes elementos:

BFN_E03: Bien Etnológico. Boyera. Próxima al barranco existe un edificio abandonado, una antigua boyera del tipo más característico: un edificio largo cubierta a dos vertientes, con el muro central que soporta la cumbrera descargada por una serie de arcos como diafragma central. La entrada, arcos al sur.



Fuente: Catálogo de protección arquitectónica y de bienes etnológicos de St. Lluís.

BFN_E04: Bien etnológico. Aljibe o cisterna. Cuello de un antiguo aljibe de acarreo o pozo fuera de uso anejo a la boyera próxima.



BFN_A01: Bien arquitectónico. Volumen macizo con planta primera y porches, y cubiertas tipo basilical con las prolongaciones laterales de los anexos en planta baja.



6. IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS

En el presente capítulo se analizan las acciones derivadas del Proyecto, las repercusiones ambientales de las cuales serán objeto de análisis y evaluación de impacto.

Las acciones se dividen según los factores que afectan, y se pueden diferenciar según la fase de ejecución del proyecto y la fase de su explotación, o bien según el efecto directo o indirecto. Este punto de la memoria se estructura en dos unidades, el árbol de factores ambientales, donde se relacionan las acciones por medio de un árbol de acciones, y una caracterización de las principales acciones identificadas en el proyecto a evaluar.

6.1. ÁRBOL DE ACCIONES QUE PUEDEN IMPLICAR UN IMPACTO AMBIENTAL.

A continuación, se enumeran todas las posibles acciones que podrían afectar el medio ambiente teniendo en cuenta los factores abióticos, bióticos y los socioeconómicos y si éstos son afectados de manera directa o bien indirecta.

6.1.1. Factores abióticos.

Acciones que producen modificación de la calidad del aire

- Aumento de los niveles de emisión de partículas, metales pesados, etc...
- Olores

Acciones que introducen ruido en el medio aéreo

- Incremento de niveles sonoros

Acciones que producen modificación en el clima

- Cambios microclimáticos y mesoclimáticos

Acciones que producen modificación en la geología y la geomorfología

- Aumento del riesgo de inestabilidad de las vertientes
- Destrucción de yacimientos paleontológicos o de puntos de interés geológico

Acciones que afecten la hidrología superficial o subterránea

- Disminución de la recarga de acuíferos
- Incremento de la escorrentía superficial
- Incremento de la superficie impermeabilizada por edificaciones y viales
- Efecto Barrera
- Riesgo de inundaciones

- Cambio en los flujos de caudales
- Cambios en los procesos de erosión y sedimentación
- Afecciones a masas de agua superficiales
- Interrupción de los flujos de agua subterránea
- Modificación de la tasa de recarga de acuíferos

Acciones que producen modificaciones en los suelos

- Destrucción directa y compactación por la construcción y los movimientos de tierra
- Modificación de las propiedades del suelo
- Realización de infraestructura viaria y de servicios
- Tráfico de vehículos
- Cambios en los usos del suelo

6.1.2. Factores bióticos.

Acciones derivadas de la ocupación material del territorio

- Eliminación potencial de usos existentes
- Eliminación potencial de vegetación y fauna existente
- Afección potencial de elementos con valor cultural
- Cambios paisajísticos
- Destrucción de ecosistemas

Acciones que producen modificación en la vegetación

DIRECTAS

- Destrucción directa de la vegetación
- Disminución de la masa vegetal
 - Afectación de especies protegidas o en peligro

INDIRECTAS

- Aumento de los niveles de emisión
- Cambios microclimáticos y mesoclimáticos

- Intercepción de cursos fluviales y acuíferos superficiales
- Incrementos de los niveles de riesgo

Acciones que producen modificaciones en la fauna

- Efecto barrera
- Destrucción o cambio de hábitat
- Afectación de especies protegidas o en peligro

Acciones que implican modificación en el paisaje

- Construcción y presencia de la propia estructura
- Movimientos de tierra

6.1.3. Factores socioeconómicos.

Acciones sobre la demografía

- Alteración de la estructura demográfica
- Cambios de propiedad de terrenos
- Alteraciones de la población activa

Acciones sobre factores socioculturales

- Alteración del modo de vida
- Patrimonio histórico

Acciones sobre el sector terciario

- Puestos de trabajo generados

6.2. CARACTERIZACIÓN DE LAS ACCIONES DEL PROYECTO

A continuación, se caracterizan las principales acciones identificadas en el Proyecto. Éste tiene afección sobre diferentes factores del medio relacionados en el árbol del punto anterior. Este proceso es previo al estudio del entorno, porque no depende de las características y fragilidad del medio, sino de la naturaleza y magnitud de las acciones del proyecto.

Siguiendo una metodología que permita su fácil identificación, se consideran *a priori*, tres fases que generarán impactos de distinta naturaleza:

- Ejecución de las obras descritas en el proyecto
- Funcionamiento del proyecto
- Desmantelamiento del proyecto

6.2.1. Fase de ejecución.

La fase de ejecución del proyecto conlleva un conjunto de acciones constructivas y de implantación de infraestructuras necesarias para la transformación de las edificaciones existentes y la dotación de servicios compatibles con el uso turístico en modalidad de agroturismo.

Estas actuaciones implican inevitablemente una serie de efectos directos y colaterales sobre el medio ambiente, derivados de la magnitud de las obras, los recursos empleados y las transformaciones físicas del entorno inmediato.

Entre las principales acciones generadoras de impactos ambientales durante esta fase destacan:

- **Trabajos de rehabilitación estructural y reforma interior** en la edificación principal y en los antiguos *bouers* 1, 2 y 3, con operaciones de demolición, reconstrucción parcial, recalces y refuerzo estructural, que implican generación de residuos de obra, uso de maquinaria y consumo de materiales constructivos.
- **Implantación de nuevas infraestructuras**, como:
 - o El nuevo camino de acceso y área de aparcamiento con pavimentos permeables.
 - o La pérgola de estacionamiento y otros elementos de urbanización.
 - o La piscina, *safareig* y *aljub*, que comportan movimiento de tierras, impermeabilización de superficies y la instalación de sistemas técnicos.
 - o La zona de jardín y huerto, que implica transformación del uso del suelo.
 - o La instalación de una depuradora con zona de infiltración vegetal y un campo fotovoltaico sobre suelo.
- **Dotación de servicios** mediante nuevas acometidas y canalizaciones subterráneas para abastecimiento de agua (procedente de sondeo y aguas regeneradas), evacuación de

aguas residuales, energía eléctrica (incluyendo la extensión de red de baja tensión) y telecomunicaciones.

Estas intervenciones, si bien ajustadas a criterios de sostenibilidad y minimización del impacto, tendrán una influencia significativa durante su ejecución sobre factores ambientales como el paisaje rural, la calidad del suelo, la vegetación preexistente, la movilidad, el patrimonio arqueológico cercano y el consumo de recursos naturales (agua, energía y materiales), así como la generación de residuos y la posible emisión de polvo, ruido o vibraciones.

Cabe señalar que se han previsto medidas preventivas y correctoras específicas para mitigar estos impactos, así como la conservación y respeto del patrimonio arquitectónico, etnológico y arqueológico de la finca, conforme a las determinaciones del proyecto y los condicionantes administrativos.

6.2.2. Fase de funcionamiento.

Durante la fase de funcionamiento del agroturismo proyectado en el predio de Binisafúller Nou, pueden producirse diversos efectos sobre el medio físico, biótico y antrópico, vinculados a la actividad diaria del alojamiento y sus servicios asociados. A continuación, se describen los impactos más relevantes:

1. Consumo de recursos naturales

- **Energía:** El complejo presenta una demanda energética elevada, estimada en unos 357.205 kWh/año, debido a climatización, iluminación, calefacción, equipos eléctricos y producción de agua caliente sanitaria. Aunque se incorporan fuentes renovables (aeroterminia y campo fotovoltaico), el consumo sigue representando una presión significativa sobre el sistema energético local.
- **Agua:** El suministro de agua proviene de un sondeo autorizado y se complementa con aguas regeneradas, pluviales y grises. A pesar de medidas de ahorro y eficiencia (doble descarga, aireadores, retorno en ACS), el uso intensivo por huéspedes, restauración y limpieza puede generar presión sobre los acuíferos, especialmente en época estival.

2. Generación de residuos y vertidos

- **Aguas residuales:** Se prevé un sistema autónomo de depuración por oxidación total y regeneración de aguas grises para inodoros. No obstante, cualquier mal funcionamiento o falta de mantenimiento podría generar riesgos de contaminación difusa sobre el subsuelo y las aguas subterráneas.
- **Residuos sólidos:** La actividad turística generará residuos orgánicos e inorgánicos que requerirán una gestión adecuada para evitar impactos sobre el entorno, especialmente teniendo en cuenta la localización en suelo rústico protegido.

3. Alteraciones sobre el medio natural y paisaje

- **Paisaje:** La presencia constante de personas, iluminación nocturna y uso de zonas exteriores (piscina, jardines, terrazas) puede alterar la percepción del paisaje rural y la tranquilidad del entorno, a pesar de que la rehabilitación de edificaciones y uso de materiales tradicionales favorece su integración.
- **Vegetación y fauna:** El mantenimiento de zonas ajardinadas, uso de productos fitosanitarios o el incremento del tránsito humano pueden afectar hábitats de especies locales, especialmente en áreas próximas a zonas de valor arqueológico o ambiental.

4. Movilidad y tránsito

- **Accesos y circulación:** El uso de vehículos por parte de clientes y personal incrementará el tránsito en caminos rurales y accesos, generando emisiones, ruido y compactación del suelo, así como un riesgo potencial para la fauna silvestre.

5. Riesgo de impactos acumulativos

- **Actividad turística:** al mantenerse durante la temporada alta y coincidir con otras explotaciones en la zona, podría contribuir a efectos acumulativos en cuanto a presión sobre acuíferos, generación de residuos y ocupación del espacio rural.

6.3.3. Fase de desmantelamiento.

Según el anexo VI de la Ley 21/2013 de evaluación ambiental, *"...el programa de vigilancia ambiental establecerá un sistema que garantice el cumplimiento de las indicaciones y de las medidas previstas para prevenir, corregir y, en su caso, compensar, contenidas en el estudio de impacto ambiental, tanto en la fase de ejecución como en la de explotación, desmantelamiento o demolición..."* (apartado 6, parte A).

La fase de desmantelamiento del proyecto de agroturismo implica el cese de la actividad turística y la retirada progresiva de las instalaciones asociadas al funcionamiento del complejo, con el objetivo de devolver la finca a un estado compatible con su entorno rural y sus valores ambientales. Esta etapa puede acarrear una serie de efectos ambientales que, si bien generalmente son de carácter temporal, deben ser identificados y adecuadamente gestionados para minimizar su impacto sobre el medio. Entre los principales efectos potenciales se destacan:

1. Alteración del suelo y de la vegetación

El desmantelamiento de estructuras (como edificaciones auxiliares, pavimentaciones, piscinas, instalaciones técnicas o conducciones) puede generar movimientos de tierras, compactación, pérdida de cobertura vegetal y erosión superficial. Esto puede afectar la capacidad de regeneración natural de los suelos y alterar la estructura original del terreno, especialmente en zonas previamente naturalizadas.

2. Generación de residuos

El proceso de retirada de infraestructuras puede generar residuos de construcción y demolición (RCD), así como restos de equipamiento, mobiliario, instalaciones eléctricas y de saneamiento. La gestión inadecuada de estos materiales puede dar lugar a vertidos incontrolados o contaminación puntual del suelo, por lo que se debe prever su retirada selectiva y entrega a gestores autorizados.

3. Impacto sobre el sistema hídrico y calidad de aguas

Las operaciones de desconexión de las instalaciones de saneamiento, pozos, sistemas de depuración o redes de riego pueden conllevar vertidos accidentales o fugas si no se realiza un sellado y vaciado controlado de las conducciones. Además, si no se desmontan adecuadamente los elementos de infiltración o depuración natural, pueden alterarse las dinámicas hídricas subterráneas locales.

4. Perturbaciones sobre la fauna y el entorno natural

Durante los trabajos de desmantelamiento se pueden generar molestias por ruidos, tránsito de maquinaria y presencia humana intensiva, afectando a la fauna silvestre presente en los entornos agrícolas, forestales o de interés ecológico cercanos. También existe riesgo de destrucción accidental de refugios o nidos si no se programa correctamente la temporalización de las tareas.

5. Riesgos asociados a instalaciones técnicas y elementos peligrosos

El desmontaje de sistemas eléctricos, fotovoltaicos, depósitos de agua y otras instalaciones técnicas puede suponer un riesgo de vertido de sustancias peligrosas o elementos contaminantes (por ejemplo, aceites, baterías, productos químicos de tratamiento de aguas), si no se realiza bajo supervisión técnica especializada.

6.3. RELACIÓN DE FACTORES AMBIENTALES AFECTADOS

En la siguiente tabla se recogen los factores ambientales considerados. Se sigue la metodología que propone la Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient i Territori (Modelo para la evaluación de impacto ambiental, 1999) utilizando una selección del Árbol de Factores Ambientales para la zona de Menorca.

Se recogen los factores ambientales que se puedan ver afectados por el presente proyecto, de los cuales 17 forman parte del bloque de Medio Físico o Abiótico, 12 del bloque de Medio Biótico, 5 del bloque de Medio Perceptual, 10 del bloque Medio Socioeconómico y 1 del bloque Bienes de Interés.

Medio físico	Edafología y Geomorfología	Relieve y carácter topográfico
		Materiales de préstamo
		Cambios en la calidad del suelo
		Contaminación de suelos
		Capacidad agrológica del suelo
	Hidrogeología	Cantidad de los recursos
		Calidad físico-química (agua)
		Recarga acuíferos
	Hidrología superficial	Afectación de cursos de agua
	Atmósfera	Calidad del aire (gases, partículas)
		Alteraciones climáticas
		Aumento de los niveles sonoros
	Procesos	Drenaje superficial
		Inundaciones
		Erosión
		Riesgo geológico (desprendimientos)
		Incendios
Medio biótico	Flora	Vegetación natural
		Cultivos

	Fauna	Especies protegidas
		Alteración y molestia de fauna
		Mortalidad de fauna
		Especies protegidas
	Hábitats	Hábitats comunitarios
		Hábitats comunitarios prioritarios
	Espacios naturales de interés	Espacios naturales protegidos
		RN 2000 LICs
		RN 2000 ZEPAs
	Procesos	Movilidad de especies

Medio perceptual	Paisaje intrínseco	Calidad del paisaje
	Componentes singulares del paisaje	Componentes singulares del paisaje
	Uso público del espacio	Disfrute del espacio
		Capacidad de carga del espacio
	Recursos científico-culturales	Estructuras y edificaciones tradicionales

Medio socio-económico	Usos del suelo rural	Uso agrícola y ganadero
	Planeamiento urbanístico	Cumplimiento Planeamiento urbanístico
	Población	Calidad de vida
		Densidad de población
	Economía	Renta per cápita
		Sector construcción
		Sector servicios
	Infraestructuras	Dotación de servicios

		Viario rural
		Densidad de la red viaria

6.4. DETECCIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES POTENCIALES

Para la detección y evaluación de los impactos ambientales, positivos y negativos, producidos directa o indirectamente por el proyecto, se utilizará el método de la matriz de interacciones.

Este método consiste en elaborar una lista de factores ambientales que se ven afectados por el proyecto y otra lista de las acciones que son susceptibles de generar un impacto.

Ambas listas se sitúan en las columnas y las filas de la matriz, respectivamente, de manera que, a cada una de las interacciones posibles entre un factor ambiental y una acción concreta, le corresponde una casilla de la matriz.

Además, se presentará un apartado analizando los impactos potenciales que puede presentar el proyecto.

El método de evaluación escogido tiene puntos fuertes y puntos débiles. Entre sus ventajas, es que no necesitan de grandes tratamientos matemáticos, y que son muy útiles para identificar todos los impactos posibles o que dan una visión de conjunto de los efectos globales del proyecto, tanto de los efectos sobre el medio ambiente, como de los efectos sobre el medio socioeconómico.

En cuanto a los inconvenientes, hay que decir que el principal es la *subjetividad* que queda en manos del equipo evaluador, a la hora de cuantificar la magnitud de los impactos, y que no es un método sumamente sistemático.

			ACCIONES FASE DE CONSTRUCCIÓN							
			Rehabilitación estructural y reforma	Implantación nuevas infraestructuras	Dotación servicios	Adecuación terreno aparcamiento	Instalaciones auxiliares temporales	Generación gestión residuos	Tránsito maquinaria vehículos pesados	Creación de renta y empleo
FACTORES SOCIOAMBIENTALES AFECTADOS	MEDIO FÍSICO	edafología y geomorfología	Relieve y carácter topográfico							
			Materiales de préstamo							
			Cambios en la calidad del suelo							
			Contaminación de suelos							
			Capacidad agrológica del suelo							
		hidro-geología	Cantidad de los recursos							
			Calidad físico-química (agua)							
			Recarga acuíferos							
		hidrología superficial	Afectación de cursos de agua							
		atmósfera	Calidad del aire (gases, partículas)							
			Alteraciones climáticas							
			Contaminación lumínica							
			Aumento de los niveles sonoros							
		procesos	Drenaje superficial							
			Inundaciones							
			Erosión							
			Riesgo geológico (desprendimientos)							
			Incendios							
	MEDIO BIÓTICO	Flora	Vegetación natural							
			Cultivos							
			Especies protegidas							
		Fauna	Alteración y molestia de fauna							
			Mortalidad de fauna							
			Especies protegidas							
		Hábitats	Hábitats comunitarios							
			Hábitats comunitarios prioritarios							
		Espacios naturales de interés	Espacios naturales protegidos							
			RN 2000 LICs							
	RN 2000 ZEPAs									
	Procesos	Movilidad de especies								
	MEDIO PERCEPTUAL	Paisaje intrínseco	Calidad del paisaje							
		Componentes singulares del paisaje	Componentes singulares del paisaje							
		Uso público del espacio	Disfrute del espacio							
			Capacidad de carga del espacio							
	Recursos científico-culturales	Estructuras y edificaciones culturales								
	MEDIO SOCIO-ECONÓMICO	Usos del suelo rural	Uso agrícola y ganadero							
		Planeamiento urbanístico	Cumplimiento planeamiento urbanístico							
		Población	Calidad de vida							
			Densidad de población							
		Economía	Renta per cápita							
			Sector construcción							
			Sector servicios							
		Infraestructuras	Dotación de servicios							
	Viario rural									
	Densidad de la red viaria									
BIENES DE INTERÉS			Patrimonio histórico-artístico							

			ACCIONES FASE MANTENIMIENTO					
			Consumo recursos naturales	Generación de residuos y vertidos	Atracciones sobre el medio natural y paisaje	Movilidad y tránsito	Riesgo de impactos acumulativos	Creación de renta y empleo
FACTORES SOCIOAMBIENTALES AFECTADOS	MEDIO FÍSICO	edafología y geomorfología	Relieve y carácter topográfico					
			Materiales de préstamo					
			Cambios en la calidad del suelo					
			Contaminación de suelos					
			Capacidad agrológica del suelo					
		hidrogeología	Cantidad de los recursos					
			Calidad físico-química (agua)					
			Recarga acuíferos					
		hidrología superficial	Afectación de cursos de agua					
		atmósfera	Calidad del aire (gases, partículas)					
			Alteraciones climáticas					
			Contaminación lumínica					
			Aumento de los niveles sonoros					
		procesos	Drenaje superficial					
			Inundaciones					
	Erosión							
	Riesgo geológico							
	Incendios							
	MEDIO BIÓTICO	Flora	Vegetación natural					
			Cultivos					
			Especies protegidas					
		Fauna	Alteración y molestia de fauna					
			Mortalidad de fauna					
			Especies protegidas					
		Hábitats	Hábitats comunitarios					
			Hábitats comunitarios prioritarios					
	Espacios naturales de interés	Espacios naturales protegidos						
		RN 2000 LICs						
		RN 2000 ZEPAs						
	Procesos	Movilidad de especies						
	MEDIO PERCEPTUAL	Paisaje intrínseco	Calidad del paisaje					
		Componentes singulares del paisaje	Componentes singulares del paisaje					
		Uso público del espacio	Disfrute del espacio					
			Capacidad de carga del espacio					
		Recursos científico-culturales	Estructuras y edificaciones culturales					
	MEDIO SOCIO-ECONÓMICO	Usos del suelo rural	Uso agrícola y ganadero					
		Planeamiento urbanístico	Cumplimiento planeamiento urbanístico					
		Población	Calidad de vida					
			Densidad de población					
		Economía	Renta per cápita					
			Sector construcción					
		Infraestructuras	Sector servicios					
Dotación de servicios								
Viario rural								
Densidad de la red viaria								
BIENES DE INTERÉS		Patrimonio histórico-artístico						

ACCIONES FASE DE DESMANTELAMIENTO

FACTORES SOCIOAMBIENTALES AFECTADOS			Alteración del suelo y de la vegetación	Generación de residuos	Sistem hídrico y calidad de aguas	Perturbación sobre fauna y entorno natural	Riesgos asociados	Tránsito maquinaria vehículos pesados	Creación de renta y empleo
FACTORES SOCIOAMBIENTALES AFECTADOS	MEDIO FÍSICO	edafología y geomorfología	Relieve y carácter topográfico						
			Materiales de préstamo						
			Cambios en la calidad del suelo						
			Contaminación de suelos						
			Capacidad agrológica del suelo						
		hidro-geología	Cantidad de los recursos						
			Calidad físico-química (agua)						
			Recarga acuíferos						
		hidrología superficial	Afectación de cursos de agua						
		atmósfera	Calidad del aire (gases, partículas)						
			Alteraciones climáticas						
			Contaminación lumínica						
	Aumento de los niveles sonoros								
	procesos	Drenaje superficial							
		Inundaciones							
		Erosión							
		Riesgo geológico (desprendimientos)							
		Incendios							
	MEDIO BIÓTICO	Flora	Vegetación natural						
			Cultivos						
Especies protegidas									
Fauna		Alteración y molestia de fauna							
		Mortalidad de fauna							
		Especies protegidas							
Hábitats		Hábitats comunitarios							
		Hábitats comunitarios prioritarios							
Espacios naturales de interés		Espacios naturales protegidos							
		RN 2000 LICs							
RN 2000 ZEPAs									
Procesos	Movilidad de especies								
MEDIO PERCEPTUAL	Paisaje intrínseco	Calidad del paisaje							
	Componentes singulares del paisaje	Componentes singulares del paisaje							
	Uso público del espacio	Disfrute del espacio							
	Capacidad de carga del espacio								
	Recursos científico-culturales	Estructuras y edificaciones culturales							
MEDIO SOCIO-ECONÓMICO	Usos del suelo rural	Uso agrícola y ganadero							
	Planeamiento urbanístico	Cumplimiento planeamiento urbanístico							
	Población	Calidad de vida							
		Densidad de población							
	Economía	Renta per cápita							
		Sector construcción							
	Sector servicios								
	Infraestructuras	Dotación de servicios							
Viario rural									
Densidad de la red viaria									
BIENES DE INTERÉS			Patrimonio histórico-artístico						

7. ANÁLISIS DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES POTENCIALES

De manera general, toda interacción entre elementos generadores de perturbación y las variables ambientales del entorno representan un impacto potencial, aunque en muchos casos resulten irrelevantes. A partir del análisis de las actuaciones previstas en el proyecto y de las características ambientales del medio receptor se pueden concretar aquellas afecciones significativas, tanto de carácter positivo (mejora de las condiciones actuales) como de carácter negativo (pérdida de los valores ambientales actuales).

La identificación de los impactos se ha llevado a cabo mediante el análisis de las relaciones causa-efecto predecibles entre las actuaciones contempladas en el proyecto y las variables ambientales más sensibles.

La identificación de impactos significativos se ha realizado teniendo en cuenta tanto la fase de ejecución del proyecto como la fase de funcionamiento y posible desmantelamiento.

Para llegar a definir estos impactos, nos basamos en los indicadores y parámetros utilizados en la identificación de dichos impactos, que a su vez sirve para acotar el alcance de las acciones analizadas y su interacción con el medio. Así, se aportan tanto datos cuantitativos de superficies, volúmenes, distancias, número de individuos, etc., como datos cualitativos del tipo presencia o no, efectos visuales, etc.

7.1. MEDIO FÍSICO.

7.1.1. Impactos sobre la geología y la geomorfología.

Fase de ejecución

Las excavaciones superficiales para cimentaciones, zanjas de instalaciones (electricidad, agua, saneamiento, fotovoltaica, etc.) y nivelación de terrenos implican una alteración localizada de la morfología superficial. No se prevé excavación en profundidad ni movimientos significativos de masa.

La circulación de maquinaria pesada puede provocar compactación del suelo, especialmente en áreas de tránsito de obra (caminos internos, accesos a *bouers*, zonas de acopio).

Durante la ejecución se prevé demolición parcial de estructuras deterioradas, lo que puede producir residuos de *marès* y piedra que, si no se gestionan correctamente, podrían acumularse sobre el terreno y modificar la topografía local.

Dado el relieve llano, el riesgo de erosión hídrica es muy bajo, aunque pueden generarse microerosiones localizadas si no se protege adecuadamente el terreno desnudo.

El proyecto se ubica sobre una base geológica estable y resistente (formaciones arrecifales del Mioceno), con una topografía favorable para limitar impactos geomorfológicos. Las intervenciones previstas durante la fase de ejecución son mayoritariamente superficiales y reversibles, con un grado de impacto bajo o muy bajo sobre la geología y la geomorfología.

Además, la planificación de obra contempla una serie de medidas constructivas y ambientales adecuadas para mitigar o evitar los impactos asociados (recuperación de materiales, pavimentos permeables, revegetación, minimización de movimientos de tierra)

En base a lo anterior, puede considerarse que **la fase de ejecución no supone una afección significativa sobre la geología ni sobre la geomorfología** de la zona.

Fase de funcionamiento

Las edificaciones rehabilitadas no presentan cambios volumétricos ni incrementos de carga significativos. El uso turístico, con ocupaciones limitadas (máx. 24 plazas), no genera asentamientos adicionales ni afectaciones geotécnicas.

Las superficies impermeabilizadas (pavimentos, edificaciones, piscina) se han diseñado minimizando su extensión (ocupación del 1,17%) y utilizando pavimentos permeables y drenajes naturales.

El tránsito esporádico de vehículos de mantenimiento o de clientes en las áreas de acceso y estacionamiento podría generar compactación superficial. No se prevén labores agrícolas mecanizadas intensivas.

La gestión del ciclo del agua incluye infiltración de aguas tratadas en zona verde, uso de *aljubs*, y sistema de recirculación de aguas regeneradas. No se prevé alteración del equilibrio geológico ni del subsuelo.

Los impactos sobre la geología y la geomorfología durante la fase de funcionamiento del agroturismo de Binissafúller Nou son prácticamente nulos o de muy baja magnitud, gracias a:

- La inexistencia de procesos erosivos o dinámicas activas en la zona.
- El uso de técnicas constructivas respetuosas con el entorno.
- La planificación del uso del suelo agrícola y turístico compatible con la conservación del terreno.

No se prevén impactos significativos ni efectos acumulativos o sinérgicos sobre los materiales geológicos ni sobre la morfología del terreno. Se garantiza la **conservación de las características geológicas y geomorfológicas originales**, contribuyendo incluso a la mejora del estado del entorno mediante la puesta en valor del paisaje rural tradicional y la gestión sostenible de recursos.

Fase de desmantelamiento

El desmantelamiento incluye posibles demoliciones de construcciones auxiliares, infraestructuras ligeras (pérgola, piscina, instalaciones técnicas) y retirada de pavimentos. Esto puede conllevar:

- Remoción superficial de materiales geológicos en áreas puntuales.
- Exposición del suelo mineral y riesgo de erosión si no se actúa rápidamente.

El desmontaje de sistemas enterrados (tuberías, depósito enterrado, *aljubs*, sistema de infiltración, etc.) puede provocar perturbaciones puntuales del perfil edáfico y modificación del sustrato geotécnico inmediato.

El uso de maquinaria durante el desmantelamiento puede **compactar localmente el terreno**, dificultando la futura regeneración edáfica y la infiltración natural.

La fase de desmantelamiento **no implica alteraciones geológicas estructurales**, ni pone en riesgo la estabilidad geomorfológica de la zona. Todos los efectos se limitan a la **superficie edáfica o al perfil geomorfológico inmediato**, siendo:

- Puntuales (localizados en zonas de actuación directa).
- Reversibles, siempre que se apliquen las medidas correctoras adecuadas.
- Temporalmente limitados, con capacidad de recuperación natural en el medio plazo.

7.1.2. Impactos sobre la hidrología.

Fase de ejecución

Las obras de reforma y adecuación del terreno (zanjas, excavaciones, movimiento de tierras) pueden modificar temporalmente el patrón de escorrentía superficial, especialmente en las inmediaciones del camino de acceso y zonas pavimentadas. Esto puede dar a una derivación puntual de escorrentía hacia zonas bajas o acumulación de agua.

Existe un riesgo potencial de filtraciones accidentales de combustibles, aceites o materiales de obra (cemento, pinturas, etc.) que podrían alterar las condiciones hidroquímicas del subsuelo.

Aunque la vulnerabilidad de la unidad 1901M1 es *moderada*, su proximidad a zonas de vulnerabilidad mínima exige especial precaución.

La ejecución de cimentaciones superficiales o infraestructuras técnicas (zanjas eléctricas, fontanería, depuración, etc.) puede intersectar puntos con mayor permeabilidad del sustrato, como fracturas o conductos cársticos.

El paso de maquinaria y la construcción de pavimentos pueden compactar localmente el terreno, reduciendo la capacidad natural de recarga al acuífero.

No se prevé ninguna intervención directa sobre el cauce del torrente efímero ni alteración de sus márgenes. La finca se encuentra fuera de la zona de policía, y las actuaciones se concentran en zonas interiores y estabilizadas de la finca.

Durante la fase de ejecución del proyecto, **los impactos sobre la hidrogeología son en general bajos y localizados**, siempre que se cumplan las medidas de prevención y corrección propuestas. Las principales garantías que permiten afirmar que no habrá afección significativa son:

- La ausencia de obras en la zona de policía de torrentes.
- La no intervención directa sobre zonas de alta permeabilidad o puntos de recarga.
- La adopción de sistemas de drenaje sostenible y contención de materiales contaminantes.
- El diseño cuidadoso de las instalaciones técnicas que permite proteger la calidad de la masa de agua subterránea 1901M1.

Fase de funcionamiento

El abastecimiento de agua potable proviene de un **sondeo autorizado (AAS-22137)**, con caudal limitado a 1 l/s y volumen anual de 3.000 m³. Se utiliza para consumo humano (lavabos, duchas), restaurante y lavandería (esta última contratada externamente).

Se utiliza un sistema autónomo de depuración por oxidación total ubicado en la zona I de protección del pozo, con infiltración del agua tratada en zona verde y recogida posterior para riego por goteo.

Las aguas grises (lavabos, duchas) se recogen y tratan para ser reutilizadas en inodoros. Esto reduce la cantidad de vertido al subsuelo y disminuye la extracción de agua del acuífero.

El agua de lluvia se capta desde cubiertas y superficies pavimentadas para su almacenamiento en *aljubs* y *safareigs*, con usos definidos:

- Llenado de piscinas (previo tratamiento).
- Riego de jardines y huertos.

Durante el mantenimiento habitual, el riesgo de vertido de sustancias contaminantes (productos de limpieza, aceites, etc.) es mínimo si se realiza una gestión adecuada.

Durante la fase de funcionamiento del agroturismo, la afección hidrogeológica es mínima o incluso positiva, debido a:

- El diseño cuidadoso de los sistemas de captación y tratamiento de aguas.
- La implementación de medidas de reutilización que reducen la extracción de recursos.
- La infiltración controlada y supervisada de aguas tratadas.
- La localización fuera de zonas de riesgo hidráulico o de policía de torrentes.

No se prevén impactos significativos sobre la calidad ni sobre la cantidad de la masa de agua subterránea 1901M1, ni tampoco alteraciones del régimen superficial natural. Se garantiza el mantenimiento de los procesos hidrológicos esenciales en equilibrio con el entorno.

Además, se tendrán en cuenta las medidas de optimización del agua como las propuestas expuestas en la “*Guía práctica para el uso eficiente del agua en usos turísticos*”. Se considerará la instalación de reductores de caudales en grifos y duchas, váteres de doble descarga (3l / 6l), grifos termostáticos, además de dar a conocer la importancia de los recursos hídricos y energéticos con la sensibilización y concienciación a los clientes o huéspedes del lugar, así como el personal de servicio.

Conjuntamente a estas medidas, se aconseja disponer de sensores de presencia para accionar el agua de los lavabos, la instalación de contadores de agua para zonas de uso que permitan identificar las áreas de más consumo e implantar medidas correctoras, así como utilizar dispositivos o sistemas de detección anti-fuga de agua en tuberías subterráneas u ocultas.

Por otro lado, se equipará la piscina con un circuito cerrado de depuración que minimiza las pérdidas y permite reutilizar el agua y se cubrirá cuando no se emplee para reducir las pérdidas por evaporación, y se usarán menor cantidad de productos químicos para su tratamiento.

En la piscina, se evitarán las pérdidas de agua por evaporación por lo que se utilizará un cobertor para piscinas, principalmente después de la temporada de baño. Por otro lado, tal y como se establece en el PIAT (Plan de Intervención Ámbitos Turísticos), en las piscinas se han de incorporar mecanismos de tratamiento del agua que minimicen la necesidad del vaciado de la misma y, en caso de ser necesario, aprovechar las aguas para riego de las zonas ajardinadas o para limpieza de exteriores.

Fase de desmantelamiento

El desmantelamiento podría incluir la clausura de sistemas de captación (pozo AAS-22137) y almacenamiento (*aljubs, safareigs*). Si no se realiza correctamente, existe riesgo de comunicación no deseada entre superficie y acuífero.

El sistema de oxidación total y reutilización de aguas grises debe ser desactivado y desmantelado cuidadosamente para evitar vertidos accidentales o contaminación residual.

La retirada de tuberías de saneamiento podría generar perturbaciones locales en el terreno y crear rutas preferentes de infiltración si quedan zanjas abiertas o no compactadas.

Al eliminarse infraestructuras y pavimentos, el terreno puede quedar expuesto temporalmente, facilitando escorrentía superficial y transporte de sólidos, con potencial arrastre hacia el torrente efímero.

Si durante el desmantelamiento se vierten accidentalmente productos químicos, combustibles o residuos (p. ej., aceites de maquinaria o productos de limpieza), existe riesgo de infiltración a través del perfil edáfico.

Durante la fase de desmantelamiento del agroturismo, **los impactos sobre la hidrogeología son potenciales pero controlables**. Si bien la masa de agua subterránea 1901M1 presenta una **vulnerabilidad moderada**, la ausencia de actuaciones profundas y el carácter superficial del proyecto hacen que:

- Los impactos sean localizados y reversibles.
- Puedan evitarse completamente mediante una planificación adecuada.
- No exista riesgo significativo para la cantidad ni calidad del recurso hídrico subterráneo, siempre que se cumplan las medidas propuestas.

7.1.3. Impactos sobre la atmósfera.

Fase de ejecución

El movimiento de tierras, la manipulación de materiales de obra, el tránsito de maquinaria y la demolición puntual de elementos existentes generan emisión de polvo en suspensión, especialmente en días secos y con viento.

Las emisiones proceden de motores diésel de maquinaria de obra, generadores y camiones. Estas emisiones son difusas y puntuales.

El uso de maquinaria pesada (excavadoras, hormigoneras, sierras de corte), vehículos de transporte y herramientas genera niveles sonoros que pueden alterar el confort ambiental del entorno, especialmente en un ámbito rural como Binisafúller Nou.

No se prevé el uso de maquinaria con alta capacidad de vibración (p.ej. pilotes, martillos hidráulicos). Las vibraciones serán escasas y poco perceptibles más allá del ámbito inmediato de obra.

La actividad se desarrollará principalmente en horario diurno. En caso de trabajo puntual en horarios vespertinos, podrían instalarse focos temporales, con posible emisión lumínica dispersa hacia el entorno.

Durante la fase de ejecución, los impactos sobre la atmósfera se limitan a:

- Emisiones puntuales de partículas y gases, fácilmente controlables mediante medidas estándar de obra.
- Contaminación acústica temporal, que puede mitigarse con buena planificación y limitaciones horarias.
- Muy baja probabilidad de afecciones significativas por vibraciones o luz artificial.

Todos los impactos identificados son **temporales, reversibles y localizados**, y no suponen una afección significativa a la calidad atmosférica del entorno, ni al bienestar de la población o los ecosistemas cercanos.

Fase de funcionamiento

Durante el funcionamiento, las emisiones a la atmósfera son escasas y se limitan principalmente al tráfico de acceso de vehículos particulares de los huéspedes, la maquinaria agrícola ligera utilizada en labores de mantenimiento de zonas verdes o huertos, y eventualmente a sistemas de climatización o calentamiento de agua sanitaria. Estas fuentes son puntuales, de baja intensidad y están distribuidas de forma discontinua en el tiempo, sin generar concentraciones elevadas de gases como óxidos de nitrógeno (NO_x), monóxido de carbono (CO) o compuestos orgánicos volátiles (COVs).

Además, el proyecto ha incorporado medidas pasivas y activas que contribuyen a reducir su huella atmosférica. Entre ellas destaca el uso de sistemas fotovoltaicos, el bajo número de plazas (24 como máximo), y la promoción de una movilidad sostenible dentro de la finca. El impacto, por tanto, se considera **muy bajo**, sin riesgo para la calidad del aire del entorno.

El funcionamiento del agroturismo puede generar ciertos niveles de ruido ambientales, aunque muy por debajo de los umbrales normativos y sin un carácter industrial. Las principales fuentes identificadas son la actividad social de los huéspedes (especialmente en las zonas exteriores como piscina o terrazas), el uso puntual de maquinaria para mantenimiento de jardines o limpieza, y el paso esporádico de vehículos.

Sin embargo, la propia concepción del proyecto —basado en un turismo de baja densidad y respetuoso con el entorno rural— ya reduce significativamente la generación de ruidos. Además, se han incluido soluciones arquitectónicas y paisajísticas (como pantallas vegetales y pérgolas) que funcionan como barreras naturales. Estas condiciones permiten valorar el impacto como **bajo**, siendo compatible con el uso residencial colindante y la fauna del entorno.

Durante la fase de funcionamiento, no se contempla la utilización de equipos generadores de vibraciones relevantes. No habrá maquinaria pesada en operación continua ni procesos mecánicos que puedan provocar propagación de ondas sísmicas o molestias estructurales en edificaciones propias o ajenas.

Las únicas actividades susceptibles de generar mínimas vibraciones son el tránsito de vehículos ligeros y maquinaria de jardinería, cuya incidencia sobre el terreno es marginal. En este sentido, el impacto se considera **nulo**, y no requiere medidas específicas de mitigación.

La iluminación exterior del agroturismo, necesaria para la seguridad y el confort de los usuarios, puede constituir una fuente de contaminación lumínica si no se gestiona adecuadamente. No obstante, el proyecto contempla desde su fase de diseño el uso de luminarias LED de tono cálido, con apantallamiento direccional hacia el suelo, evitando la emisión directa al cielo o hacia el entorno próximo.

Además, se aplican medidas de control como la limitación horaria de funcionamiento nocturno y la baja densidad de puntos de luz, lo que reduce la dispersión. Estas actuaciones permiten garantizar que no se alteren los ciclos naturales de la fauna ni se provoque intrusión luminosa sobre parcelas vecinas. El impacto se califica como **muy bajo y controlado**.

Dado que Menorca es destino *Starlight* deberán tenerse en cuenta cualidades para la contemplación de los cielos estrellados y la práctica de actividades turísticas basadas en ese recurso, por lo que la iluminación nocturna exterior en el complejo turístico ha de tener la finalidad de mejorar la protección del medio ambiente mediante un uso eficiente y racional de la energía que se consume y la reducción de la brillantez luminosa nocturna, sin perjuicio de la seguridad que tiene que proporcionar el alumbrado a los peatones, vehículos y propiedades.



Reserva Starlight Menorca. Fuente: IDE - Menorca

- Reserva Starlight de Menorca (amortiment)
- Reserva Starlight de Menorca (nucli)
- Fotòmetres Starlight

La zonificación Starlight define tres zonas:

La **zona núcleo** es aquella en que las condiciones de iluminación natural del cielo nocturno se mantienen prácticamente intactas. Se trata de una zona caracterizada por el mínimo efecto de la luz artificial en el medioambiente, llamada también zona oscura, donde se garantizan las funciones básicas de la Reserva: la observación astronómica, la función educativa, la cultural y de protección de la naturaleza.

La **zona de amortiguamiento** compone el ámbito de protección que envuelve la zona núcleo, donde los sistemas de iluminación artificial presentes, tienen que diseñarse para evitar la contaminación atmosférica que pueda afectar directa o indirectamente la calidad del cielo nocturno en la zona núcleo.

La **zona externa** constituye el ámbito de uso general donde se encuentran los asentamientos poblacionales, donde se desarrollan las principales actividades que hacen un uso más intensivo de la iluminación artificial. Se persigue la aplicación de medidas para minimizar la contaminación lumínica, contribuir al ahorro energético y respetar los valores inherentes a la Reserva Starlight.

La finca de Binisafúller Nou se encuentra entre la zona externa y la zona núcleo, es decir, en zona de AMORTIGUAMIENTO.

Esto hace prever que no se generará un impacto significativo relacionado con la contaminación lumínica que afecte a las especies de fauna nocturna, como son los quirópteros o las aves marinas. Del mismo modo, no se prevé que la visión nocturna del cielo se vea afectada por el desarrollo del proyecto, por lo que se considera que el impacto sobre el medio nocturno será prácticamente nulo.

En cuanto a olores, durante el funcionamiento, las posibles emisiones se asocian a tres focos principales: la cocina del restaurante, la piscina, y el uso de productos de limpieza. En todos los casos, se trata de fuentes menores y ocasionales, sin emisiones persistentes ni intensas. Además, el uso de productos biodegradables y la externalización de servicios de lavandería contribuyen a minimizar las molestias.

Las distancias respecto a los linderos, así como la ventilación natural del entorno rural, favorecen la rápida dispersión de cualquier olor. Por todo ello, el impacto por olores es **muy bajo**, y no se considera necesario adoptar medidas adicionales más allá de las ya previstas en el diseño y gestión de la actividad.

Los impactos sobre la atmósfera durante la fase de funcionamiento del agroturismo son en su mayoría **muy bajos o nulos**, y están plenamente controlados mediante buenas prácticas ambientales integradas en el diseño del proyecto. No se identifican riesgos para la calidad del aire, el ambiente acústico o lumínico del entorno ni para la calidad de vida de los usuarios y vecinos.

Fase de desmantelamiento

Durante el desmantelamiento, las actividades que pueden generar emisiones atmosféricas son la retirada de estructuras, desmontaje de instalaciones, demolición parcial de pavimentos o elementos constructivos y el uso de maquinaria para carga y transporte de materiales. Estas actuaciones pueden producir polvo en suspensión (PM10 y PM2.5) y emisiones de gases contaminantes (CO, NOx, COVs) por el funcionamiento de motores diésel.

Dado el carácter limitado y puntual de estas tareas, el volumen de emisión será bajo y temporal. Aun así, se recomienda aplicar medidas correctoras como el humedecimiento de superficies, la retirada progresiva de residuos y el uso preferente de maquinaria con etiqueta ambiental para reducir la carga contaminante. El impacto se considera bajo y de carácter transitorio.

La utilización de maquinaria para dismantelar estructuras, cargar escombros y transportar residuos puede producir niveles de ruido relevantes pero temporales. Estas emisiones sonoras serán más notables durante las operaciones de demolición puntual o movimiento de elementos pesados, aunque no se prevé el uso de maquinaria de alto impacto acústico como martillos hidráulicos de gran potencia o equipos industriales continuos.

Las molestias acústicas se verán atenuadas por la brevedad de esta fase y la ubicación en una finca relativamente aislada. No obstante, será necesario establecer un horario de trabajo limitado, evitar trabajos ruidosos en fines de semana y comunicar con antelación las fechas de intervención a vecinos colindantes. Con estas medidas, el impacto por ruido se considera bajo y gestionable.

Las vibraciones en esta fase pueden derivarse del uso de maquinaria mecánica como retroexcavadoras, miniexcavadoras o camiones. Sin embargo, la escala de intervención prevista es reducida y no incluye técnicas de demolición intensiva como pilotajes o perforaciones profundas.

Por tanto, las vibraciones generadas serán muy leves y de propagación limitada, sin capacidad de afectar estructuras cercanas ni producir molestias significativas en el entorno. Se considera un impacto muy bajo o nulo, sin necesidad de medidas correctoras específicas.

En esta fase no está previsto el desarrollo de trabajos nocturnos. No obstante, si se requiere iluminación de seguridad o de apoyo para labores puntuales en horarios crepusculares, podrían instalarse focos temporales o torres de luz.

Para evitar la dispersión lumínica y la alteración del entorno rural, estas luminarias deberán ser de bajo consumo (LED), apantalladas y orientadas exclusivamente a las zonas de trabajo. De mantenerse estas condiciones, el impacto lumínico será muy bajo, puntual y sin efectos relevantes sobre la fauna ni sobre la calidad del paisaje nocturno.

Durante el dismantelamiento no se prevé el uso intensivo de productos que generen olores molestos o emisiones volátiles. Sin embargo, podrían producirse olores puntuales vinculados al vaciado y limpieza de instalaciones técnicas (como la depuradora o *aljubs*), o por el uso de productos de limpieza, combustibles o disolventes en pequeñas cantidades.

Estos olores, si bien molestos de forma puntual, no presentan riesgo ambiental ni impacto significativo si se manipulan en condiciones adecuadas. Para ello, se recomienda realizar las operaciones más sensibles en espacios abiertos y mantener el almacenamiento de productos potencialmente olorosos en contenedores cerrados. En conjunto, el impacto por olores es muy bajo y fácilmente mitigable.

Los impactos sobre la atmósfera durante la fase de dismantelamiento del agroturismo son muy reducidos en intensidad y duración, y no se consideran significativos si se aplican medidas correctoras básicas. Las emisiones de polvo y gases, el ruido, la iluminación artificial y los olores están circunscritos a la zona de obra, tienen una duración limitada y son plenamente reversibles.

Por tanto, puede concluirse que esta fase no supone una afección relevante sobre la calidad del aire, el ambiente acústico o la percepción atmosférica del entorno, siendo compatibles con la conservación de los valores naturales y paisajísticos de la zona de Binisafúller Nou.

7.1.4. Impactos sobre los procesos ambientales.

Según la cartografía oficial de la serie de “*Riscos Naturals*” elaborada en el marco de la aprobación definitiva de la revisión del Pla Territorial Insular de Menorca, ratificada por Acuerdo de Pleno del Consell Insular de día 23 de mayo de 2023 y publicada en el BOIB núm. 086 de 24 de junio de 2023, accesible mediante la web de Infraestructura de Dades Espacials (IDE) de Menorca, la finca objeto del presente proyecto se encuentra exclusivamente en un ámbito de **protección por riesgo de incendio forestal**.

Dicha cartografía descarta expresamente que el ámbito del proyecto esté afectado por otros riesgos naturales tales como riesgo de inundación, procesos erosivos, contaminación de acuíferos o desprendimientos, lo cual permite centrar el análisis de los procesos ambientales y medidas preventivas en el riesgo de incendio como único factor relevante según el planeamiento territorial vigente.

En consecuencia, este documento evalúa los impactos ambientales vinculados a la posibilidad de ignición y propagación de incendios forestales durante las distintas fases del proyecto: ejecución, funcionamiento y desmantelamiento.

El análisis se complementará con un anexo técnico específico, que desarrollará con mayor detalle las medidas preventivas, correctoras y de autoprotección aplicables a esta tipología de riesgo en consonancia con las directrices autonómicas y el marco del PTI 2023.

Fase de ejecución

Durante la fase de ejecución, las actividades constructivas como el movimiento de maquinaria, las labores de desbroce, la acumulación de materiales y residuos combustibles (maderas, cartones, plásticos) y la posibilidad de trabajos que generen chispas (soldadura, corte de metales) representan un aumento temporal del riesgo de ignición accidental. Esta fase coincide en muchos casos con el periodo de mayor riesgo especialmente si la vegetación autóctona o naturalizada circundante se encuentra seca.

Además, el tránsito y estacionamiento de maquinaria pesada sobre vegetación seca, sin medidas de precaución, puede actuar como fuente de calor suficiente para iniciar un foco. Por ello, será imprescindible establecer zonas de acopio alejadas de la vegetación, habilitar áreas seguras para maquinaria, y dotar al personal de medios de extinción portátiles. El impacto sobre los procesos ambientales en esta fase es relevante si no se toman medidas, aunque perfectamente evitable y controlable si se aplican protocolos específicos.

Fase de funcionamiento

En la fase de funcionamiento, el riesgo de incendio puede provenir de varias fuentes asociadas al uso turístico y agrícola: cocinas (tanto en el restaurante como en zonas exteriores), instalaciones eléctricas, tránsito de vehículos sobre caminos con vegetación, así como los trabajos de mantenimiento de jardines, huerto o zona forestal.

El riesgo se incrementa durante las olas de calor y en épocas de viento, por lo que será fundamental establecer una gestión preventiva continua.

El proyecto, de baja ocupación e integrado paisajísticamente, ya incorpora soluciones que reducen el riesgo: zonas ajardinadas con especies autóctonas poco inflamables, caminos sin vegetación invasiva en los márgenes, y espacios comunes alejados de zonas boscosas.

Aun así, se recomienda disponer de una zona de seguridad perimetral, sistemas de detección temprana y extinción rápida, y formación específica al personal del agroturismo. El impacto en esta fase se considera bajo, pero condicionado al cumplimiento riguroso de medidas preventivas.

Fase de desmantelamiento

Durante el desmantelamiento, las condiciones de riesgo de incendio se asemejan en parte a las de la fase de ejecución, aunque suelen estar más concentradas en tiempo y con menor intensidad operativa.

La generación de residuos combustibles (maderas, aislantes, restos de estructuras), el uso de herramientas eléctricas o combustibles, y la posible exposición del terreno a condiciones secas constituyen factores de riesgo que deben considerarse.

En esta fase también puede producirse un cierto abandono o descuido de la vigilancia, especialmente si los trabajos son puntuales o contratados externamente.

Por tanto, se deberán mantener las medidas de prevención durante toda la duración de los trabajos, incluyendo la presencia de extintores, la prohibición de fuegos abiertos y la retirada inmediata de residuos combustibles. El impacto en este caso se considera bajo, aunque requiere un cierre vigilado y ordenado de la actividad para evitar episodios fortuitos.

En todos los casos, los impactos sobre los procesos ambientales relacionados con el fuego pueden ser **evitados o significativamente minimizados mediante la aplicación de protocolos de prevención específicos**, que se desarrollarán en un anexo técnico aparte.

Este anexo recogerá tanto **medidas estructurales y organizativas** como **procedimientos de respuesta ante emergencias**, en consonancia con el nivel de riesgo de la finca y la normativa autonómica vigente.

7.2. MEDIO BIÓTICO.

7.2.1. Impactos sobre la flora.

Fase de ejecución

Durante las obras de rehabilitación, reforma de edificaciones y construcción de nuevos elementos como el camino de acceso, la pérgola, la piscina y otras instalaciones (*safareig*, *aljubs*, campo fotovoltaico, etc.), se producirá la eliminación parcial de la vegetación espontánea o existente en las zonas afectadas. Esta afección se dará principalmente en:

- La nueva vía de acceso de 250 m desde la carretera Me-10 hasta el aparcamiento
- Las superficies pavimentadas adicionales, que se estiman en unos 554 m²
- Las zonas de implantación de infraestructura energética, como el campo fotovoltaico de 150 m²

La maquinaria de obra y el tránsito repetido por zonas no pavimentadas puede causar:

- Compactación del suelo, reduciendo la capacidad de infiltración y afectando la microbiota edáfica.
- Alteración del microhábitat, en especial en áreas con vegetación herbácea o ruderal adaptada a ambientes seminaturales.

Si no se delimitan adecuadamente las áreas de trabajo podrían depositarse temporalmente materiales de construcción, escombros o restos vegetales en zonas verdes colindantes. Esta situación puede inducir un efecto de sombra o cobertura que dificulte la regeneración natural de la vegetación autóctona.

En caso de que se realicen trabajos de soldadura, uso de combustibles o sustancias químicas podrían producirse contaminaciones accidentales o afección fitotóxica a la vegetación colindante. Aumenta también el riesgo de incendios, especialmente en meses secos, que podría afectar a zonas de matorral o áreas ajardinadas.

El entorno de la finca se encuentra muy antropizado y con actividad agrícola histórica. El proyecto reconoce la presencia de un encinar protegido y varias áreas delimitadas por muros de piedra seca. Se han previsto medidas para no intervenir en estos elementos, aunque podría derivarse un impacto accidental por obras si no hay seguimiento arqueológico o ecológico.

Además, la vegetación de la zona se puede ver afectada a causa de las partículas de polvo que pueden generar las obras y que se puede depositar sobre ella, dificultando su actividad fotosintética, pero en ningún caso se afectará a especies protegidas de flora.

Durante la fase de funcionamiento, la circulación de vehículos por la zona, al tratarse de pistas de tierra, conllevará un aumento de las partículas de polvo en el ambiente que pueden acabar depositadas sobre la vegetación y afectar negativamente su desarrollo. Sin embargo, se estima un impacto temporal centrado en la época más seca del año y reversible, por lo que se valora como admisible.

Fase de funcionamiento

En la fase de funcionamiento del agroturismo en Binisafuller Nou, los impactos sobre la vegetación derivan del uso continuado de las instalaciones, el tránsito de personas, las actividades de mantenimiento y el funcionamiento de servicios auxiliares.

La transformación del entorno inmediato de las edificaciones hacia usos turísticos implica:

- Sustitución o modificación de la vegetación espontánea por césped u ornamentales, especialmente en zonas como:
 - o Jardín de la piscina (aprox. 800 m²)
 - o Terraza sur y porche.
- Incremento de labores de mantenimiento (segado, poda, sustitución de especies) que puede generar una dinámica vegetal artificial, con pérdida de diversidad local.

Aunque el proyecto prevé sistemas sostenibles (*aljubs*, *safareig*, infiltración con filtro verde):

- Un mal diseño o mal mantenimiento podría conllevar exceso de riego, favoreciendo especies nitrófilas o invasoras.
- El uso continuado de agua regenerada requiere asegurar su calidad para evitar efectos fitotóxicos a largo plazo sobre la vegetación del entorno.

Las zonas de paso entre la casa principal, los *bouers* 1, 2 y 3, y las áreas comunes exteriores pueden provocar:

- compactación del terreno.
- desgaste del estrato herbáceo, reduciendo su cobertura.
- erosión superficial si no se han consolidado caminos o áreas de paso.

En cuanto al uso del aparcamiento y movilidad interna, aunque el pavimento será permeable y se usará sauló, existe el riesgo de:

- dispersión de partículas de polvo o hidrocarburos hacia zonas adyacentes (sobre todo en época seca).
- colonización vegetal por especies nitrófilas o ruderalizadas en bordes de caminos y aparcamiento si no se controlan.

La zona de infiltración vegetal ligada a la depuradora es crítica:

- Puede alterarse si se cambia su cobertura vegetal espontánea por otras especies menos resistentes.
- Requiere mantenimiento selectivo, que no debe eliminar toda la cubierta para asegurar su función filtrante.

Fase de desmantelamiento

Los impactos sobre la flora pueden ser relevantes si no se gestiona adecuadamente la retirada de infraestructuras, la restauración del terreno y la revegetación. Aunque esta fase es menos habitual en muchos proyectos, debe considerarse conforme a lo exigido en evaluaciones de impacto ambiental (art. 35 del Texto Refundido de la Ley 21/2013 y del Decreto Legislativo 1/2020 para Illes Balears).

Durante la operación de cierre y retirada de:

- instalaciones fotovoltaicas,
- sistemas de depuración (oxidación total, filtros verdes),
- piscina y equipamientos (*aljubs*, *pèrgola*, *safareig*), podría haberse desarrollado vegetación espontánea o secundaria (naturalizada o ruderal). Su eliminación puede:
- alterar procesos de sucesión ecológica.
- dejar el terreno desnudo, con mayor riesgo de erosión.

El uso de maquinaria para retirar elementos constructivos genera:

- compactación del suelo en zonas antes naturalizadas.
- destrucción de la vegetación remanente, incluyendo especies que pudieran haber recolonizado de forma natural los entornos ajardinados o agrícolas en desuso.
- mezcla de horizontes del suelo (perjuicio para bancos de semillas autóctonas).

Si no se realiza una correcta gestión de residuos, podrían quedar materiales de construcción, plásticos, aceites o escombros que impidan la regeneración vegetal. Esto puede favorecer la aparición de especies nitrófilas o invasoras en los puntos de acumulación.

La retirada de infraestructura de riego, depósitos, o zonas de infiltración vegetal puede alterar la humedad edáfica en áreas sensibles. El abandono de ciertas zonas sin gestión posterior puede derivar en proliferación descontrolada de vegetación oportunista, generando desequilibrios florísticos.

7.2.2. Impactos sobre la fauna.

Los impactos sobre la fauna se producirán básicamente en la fase de ejecución.

Esta afección depende sobre todo de la sensibilidad de las especies a alteraciones de su entorno, estando también ligada a la eliminación de vegetación, a los movimientos de tierras, y a los cambios en los usos del suelo de la zona.

El impacto sobre las comunidades faunísticas por la ejecución del proyecto se deberá a acciones como los movimientos de tierras y tareas de obra civil, así como a los movimientos de la maquinaria y emisiones de ruido en las distintas fases operativas.

Fase de ejecución

Dado que se ha identificado la posible presencia de *Testudo hermanni* (tortuga mediterránea), especie catalogada como "vulnerable" según el Catálogo Español de Especies Amenazadas y protegida a nivel comunitario (Directiva Hábitats, Anexo IV), es imprescindible aplicar una serie de medidas específicas durante la fase de ejecución del proyecto de agroturismo en Binisafúller Nou.

Durante las obras de adecuación de edificaciones, infraestructuras, caminos y servicios, los principales impactos para la fauna y esta especie en particular son:

- Movimiento de excavadoras, camiones o retroexcavadoras en áreas no delimitadas puede provocar la muerte directa de ejemplares.
- Destrucción de hábitats temporales de alimentación o refugio, especialmente si se actúa sobre márgenes, zonas de herbazales ralos o muretes con vegetación arbustiva.
- Eliminación de coberturas vegetales, rocas o muros de piedra seca que sirven de refugio frente a temperaturas extremas o depredadores.
- Zanjas abiertas, excavaciones o depósitos de materiales pueden actuar como trampas mortales para ejemplares de tortuga.

Fase de funcionamiento

Durante la fase de funcionamiento del agroturismo, uno de los principales factores de perturbación para la fauna es el incremento significativo y sostenido de la presencia humana. El tránsito constante de personas —huéspedes, personal de servicio y visitantes— puede alterar los patrones de comportamiento de muchas especies. Esta presión humana se traduce en ruidos, movimientos imprevisibles, y presencia física en zonas antes poco transitadas, lo cual puede forzar a la fauna a abandonar sus áreas de campeo o reproducción.

Asimismo, el uso de iluminación artificial exterior ya sea por motivos de seguridad o funcionalidad turística, representa una alteración del ciclo natural día-noche. Las especies nocturnas como murciélagos, aves rapaces crepusculares o insectos polinizadores se ven especialmente afectadas por la luz artificial, que interfiere en sus ritmos biológicos, reduce su capacidad de orientación o caza, y puede provocar desplazamientos hacia zonas menos favorables. Esto puede desencadenar desequilibrios tróficos locales y pérdida de biodiversidad funcional.

Otro impacto relevante es el derivado del tráfico interno de vehículos, tanto de clientes como de mantenimiento. La circulación por los caminos interiores, especialmente en horarios nocturnos, incrementa el riesgo de atropello de fauna terrestre. Este riesgo es particularmente alto para

especies de desplazamiento lento como *Testudo hermanni*, que puede cruzar caminos o buscar refugio en bordes de caminos o bajo vegetación baja. Además, el uso de vehículos en caminos de tierra compacta puede deteriorar el hábitat de especies que dependen del suelo suelto o con cobertura vegetal.

También hay que considerar los riesgos asociados a determinadas infraestructuras funcionales, como piscinas, aljibes, estanques o depósitos. Estos elementos, si no están debidamente diseñados o protegidos, pueden actuar como trampas para fauna terrestre que busca agua o refugio, en especial durante los meses secos. Animales como tortugas, erizos, sapos o aves pequeñas pueden caer en estos elementos y no encontrar forma de salir, generando mortandad accidental.

Fase de desmantelamiento

La fase de desmantelamiento del agroturismo implica la retirada de infraestructuras, la demolición de elementos construidos y la reconfiguración o abandono de espacios ajardinados, caminos y zonas de servicio. Esta transformación del entorno puede generar una serie de perturbaciones significativas sobre la fauna que, tras años de funcionamiento del establecimiento, puede haber recolonizado o adaptado los espacios disponibles. A diferencia de la fase de ejecución, donde los hábitats son aún previos a la urbanización, aquí los animales ya se han establecido en entornos alterados pero funcionales para ellos.

El uso de maquinaria para desmontajes, demolición o retirada de elementos de equipamiento puede provocar perturbaciones físicas y acústicas de elevada intensidad. Estas alteraciones, sumadas al aumento del tránsito humano y de vehículos, generan un estrés agudo sobre la fauna y pueden forzar la huida hacia zonas periféricas menos seguras o más expuestas a depredadores o atropellos. Esto es especialmente crítico para especies de desplazamiento lento, como *Testudo hermanni*, que podría quedar atrapada en zonas intervenidas o sufrir aplastamiento si no se establecen medidas previas de localización y retirada.

Durante esta fase también existe un riesgo elevado de atrapamiento accidental. Zanjas abiertas, depósitos, cubetas o elementos de infraestructura desmontados pueden actuar como trampas para fauna terrestre. Especies como erizos, reptiles o anfibios pueden caer en estos elementos, especialmente si permanecen sin control durante varios días. Si la retirada del equipamiento no se hace con supervisión ambiental, pueden producirse episodios de mortalidad que pasarían desapercibidos.

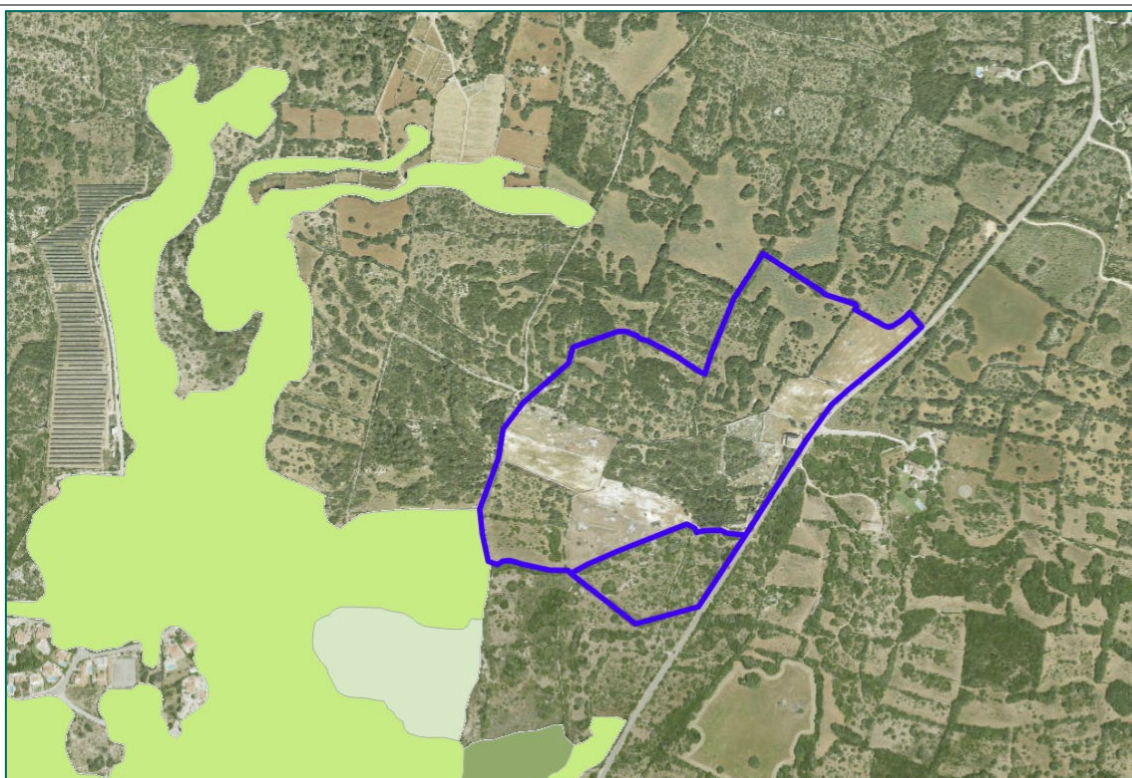
El desmantelamiento puede alterar también la estructura del suelo y el régimen hídrico superficial, especialmente si se eliminan sistemas de infiltración, cubiertas vegetales o áreas permeables. Esto no solo afecta a los recursos hídricos y al microclima local, sino también a la disponibilidad de refugios y al equilibrio de la comunidad de invertebrados del suelo, fundamentales en la cadena trófica de pequeños vertebrados. Un suelo desnudo o compactado reduce drásticamente el valor ecológico del hábitat.

7.2.3. Impactos sobre los hábitats.

En todas las fases del proyecto

Según el análisis espacial efectuado mediante la capa “Hàbitats d'Interès Comunitari 2022” del IDE de les Illes Balears, se constata que la totalidad de la superficie delimitada del proyecto — según los límites marcados en rojo sobre la ortofoto adjunta— no presenta solapamiento alguno con hábitats incluidos en la Directiva 92/43/CEE (Directiva Hábitats), ya sea de tipo prioritario o no prioritario.

En el entorno inmediato se identifican áreas de formaciones de vegetación mediterránea (5330 - Matorrales termomediterráneos y predesérticos), pero estas se sitúan claramente fuera de la delimitación de actuación. En particular, al suroeste de la finca, en zonas próximas a un sistema de depresiones cerradas con vegetación naturalizada, se detecta la presencia de hábitats, pero sin continuidad funcional ni conexión ecológica directa con las áreas de obra, según la cartografía oficial y la configuración parcelaria actual.



Hàbitats de Interès comunitari de 2022 de las Islas Baleares. Fuente: IDE – Menorca

- 5320 Comunitats baixes d'Euphorbia pithyusa de roquisars costaners
- 5330 Matolls termomediterranis i predesèrtics
- 5430 Matoll pulviformes espinosos, frigànics, endèmics de l'Euphorbio-Verbascion
- 6220 Prats i ems mediterranis amb gramínies i anuals, basòfils (Thero-Brachypodietea)
- 6420 Jonqueres i herbassars graminoides humits, mediterranis, del Molinion-Holoschoenion
- 6430 Herbassars higròfils, tant de marges o vorades com de l'alta muntanya

Durante la ejecución de las obras (reformas de edificaciones, adecuación de servicios, apertura del nuevo acceso, instalación de equipamientos exteriores), las actuaciones se desarrollan exclusivamente sobre suelos previamente transformados. No se prevé ningún tipo de desbroce ni movimiento de tierras sobre terrenos catalogados como HIC. Por tanto, no existe afección directa ni indirecta por destrucción, fragmentación o alteración de hábitats protegidos.

Durante la fase de funcionamiento del agroturismo, el uso del suelo queda circunscrito a las áreas ya intervenidas, incluyendo edificaciones, caminos interiores, jardines, huertos, zonas de aparcamiento y servicios. No se contempla expansión futura de la actividad hacia zonas naturales adyacentes. Además, la finca se encuentra rodeada de barreras físicas y visuales claras (muros de piedra seca, caminos, cultivos) que limitan cualquier potencial interferencia sobre hábitats protegidos situados fuera del perímetro. Por ello, se descarta también cualquier afección acumulativa o de carácter difuso por esta fase.

Finalmente, en caso de producirse un desmantelamiento del uso agroturístico, la retirada de infraestructuras y restauración del entorno se llevará a cabo dentro del mismo perímetro ya transformado, sin extenderse a zonas externas ni implicar remociones sobre hábitats naturales. Al no haberse producido afecciones previas sobre hábitats, tampoco se espera impacto residual ni necesidad de restauración ecológica específica sobre HIC, más allá de las acciones generales de revegetación con especies autóctonas.

La totalidad del ámbito del proyecto queda fuera de las áreas identificadas como hábitats de interés comunitario. Por tanto, puede afirmarse que el desarrollo del proyecto en todas sus fases no produce afección directa, indirecta ni acumulativa sobre hábitats protegidos conforme a la Directiva Hábitats, ni compromete los objetivos de conservación de espacios de la Red Natura 2000.

7.2.4. Impactos sobre espacios naturales de interés.

En todas las fases del proyecto

No se afectan espacios naturales protegidos en ninguna de las fases de este proyecto.

7.3. MEDIO PERCEPTUAL.

7.3.1. Impactos sobre el paisaje.

En todas las fases del proyecto

Durante la fase de ejecución, los impactos más evidentes sobre el paisaje derivan de la presencia de maquinaria, movimiento de tierras, transporte de materiales y procesos constructivos visibles temporalmente desde caminos y puntos elevados del entorno.

No obstante, estos impactos son puntuales, reversibles y acotados espacialmente, ya que la intervención se centra en edificaciones ya existentes, caminos interiores y equipamientos de escala reducida, sin modificación de cotas del terreno ni eliminación de elementos estructurantes

del paisaje como muros, arbolado o encinas. Además, el mantenimiento de los elementos patrimoniales y la minimización del uso de materiales discordantes con el entorno evita una ruptura perceptiva del carácter rural.

En la fase de funcionamiento, el impacto paisajístico se estabiliza y se valora fundamentalmente por el grado de integración visual de los nuevos usos y equipamientos dentro del marco paisajístico tradicional. La actividad agroturística propuesta no introduce elementos de gran envergadura ni modifica la escala del caserío tradicional. Las edificaciones rehabilitadas mantienen la tipología de cubiertas, materiales (*marès, pedra en sec, teja árabe*), cromatismos y soluciones constructivas coherentes con la arquitectura menorquina. Por tanto, la imagen final resultante refuerza la lectura de un paisaje agrario activo y coherente con su tradición histórica, incluso mejorando la percepción del conjunto respecto a su estado anterior de abandono o degradación constructiva. Además, el uso turístico vinculado a la explotación agrícola favorece el mantenimiento de campos abiertos y estructuras agropecuarias, evitando su abandono y pérdida paisajística progresiva.

Durante la fase de desmantelamiento, en caso de cese de la actividad agroturística, los impactos sobre el paisaje dependerán del tratamiento posterior del espacio. No obstante, dado que el proyecto no introduce elementos verticales de gran impacto ni impermeabilización masiva del terreno, el potencial impacto visual será limitado y fácilmente reversible. La retirada de equipamientos como la pérgola, piscina o instalaciones auxiliares puede realizarse sin alterar la geomorfología del terreno ni eliminar estructuras tradicionales. Por otro lado, la previsión de revegetación con especies autóctonas o la reincorporación del suelo a usos agrícolas permitirá restaurar rápidamente el carácter rural del lugar.

En conjunto, el proyecto ha sido concebido desde criterios de integración paisajística activa, respetando la morfología tradicional del lugar, rehabilitando elementos arquitectónicos con valor identitario, conservando los límites físicos de la finca (*parets seques*), evitando impactos lumínicos o cromáticos discordantes, y reforzando los usos agrarios como base funcional del paisaje.

En consecuencia, puede afirmarse que las afecciones sobre el paisaje son de carácter bajo o moderado, limitadas temporalmente a la fase de ejecución, y con valor añadido paisajístico durante la fase de uso, en tanto que contribuyen a la preservación activa del paisaje agrario menorquín.

7.3.2. Impactos sobre el uso público del espacio.

En todas las fases del proyecto

Al no tratarse de espacios públicos, sino de una finca privada no procede un uso público del espacio.

7.3.3. Impactos sobre los recursos científico-culturales.

En todas las fases del proyecto

No existen en la zona recursos científico-culturales.

7.4. IMPACTOS SOBRE EL MEDIO SOCIOECONÓMICO

7.4.1. Impactos sobre los usos del suelo rural.

En todas las fases del proyecto

En este caso, se indica que los usos del suelo se mantendrán como agrarios y ganaderos, tal como se establece en la categorización actual del planeamiento y en la filosofía del propio agroturismo, que integra la actividad turística como uso complementario de una explotación agrícola preferente. Por tanto, durante la fase de ejecución, las actuaciones previstas (rehabilitación de edificaciones, instalación de servicios, etc.) no suponen una transformación del uso del suelo, sino una adecuación para mejorar su funcionalidad agraria y turística.

Durante la fase de funcionamiento, se prevé la continuidad de las actividades agrícolas y ganaderas, tanto por requerimiento normativo (Decret 39/2015) como por coherencia con el modelo de agroturismo que ofrece experiencias basadas en la producción y vida rural. Esto significa que no se interrumpe ni sustituye el uso agrario existente, sino que se potencia y se hace más viable económicamente.

Por ello, se concluye que no existe impacto negativo sobre los usos del suelo rural en ninguna de las fases. En todo caso, el efecto puede considerarse neutro o incluso positivo indirectamente, al contribuir a la preservación de dichos usos frente a procesos de abandono.

7.4.2. Impactos sobre el planeamiento urbanístico.

En todas las fases del proyecto

Este punto evalúa si el proyecto se ajusta al marco urbanístico vigente, es decir, si respeta los parámetros y limitaciones que establece el planeamiento municipal (PGOU de Sant Lluís), el PTI2023 y las NNSS adaptadas.

En este caso, el proyecto ha sido revisado y adaptado para cumplir estrictamente con la normativa urbanística, tanto en lo que respecta a:

- la calificación del suelo (rústico protegido ANIT),
- los usos permitidos (agroturismo como uso complementario),
- las condiciones de edificabilidad, ocupación, número de plazas, tipología constructiva y volumen edificable, como en lo relativo a la conservación del patrimonio arquitectónico catalogado (BFN-A01 y BFN-E03) y los valores del paisaje.

Además, el proyecto ha tramitado y obtenido —o está en vías de obtener— todas las autorizaciones sectoriales correspondientes, incluyendo las vinculadas al interés general, turismo, agricultura y protección del patrimonio, lo que refuerza su conformidad urbanística.

Por ello, se valora el impacto como positivo, ya que el proyecto no solo no contradice el planeamiento, sino que contribuye activamente a los objetivos de preservar y dinamizar el suelo rústico productivo, recuperar el patrimonio rural y promover modelos sostenibles de desarrollo turístico.

Además, se trata de un impacto directo (derivado del cumplimiento de la normativa), sinérgico (refuerza otras políticas públicas de desarrollo rural), permanente y a largo plazo (se mantiene mientras dure la actividad), y por tanto se califica como compatible.

7.4.3. Impactos sobre la población.

Fase de ejecución

Durante la fase de ejecución del proyecto, los impactos sobre la población son fundamentalmente de carácter temporal y localizados. Las obras implicarán un aumento puntual del tránsito de maquinaria, transporte de materiales, presencia de personal técnico y ciertas molestias derivadas del ruido, polvo y movimientos asociados a la actividad constructiva. Sin embargo, al tratarse de una actuación que se desarrolla en suelo rústico, en una finca de uso agrícola aislada y alejada de núcleos residenciales consolidados, la magnitud de estas afecciones sobre la calidad de vida de la población residente es baja o nula.

En términos positivos, la ejecución del proyecto puede suponer una oportunidad de empleo directo temporal para profesionales del sector de la construcción local (albañiles, técnicos, proveedores de materiales), lo cual implica una dinámica socioeconómica beneficiosa durante el periodo de obras. No se prevén incrementos significativos de densidad de población ni presión sobre los servicios locales (suministro eléctrico, red viaria, gestión de residuos urbanos) durante esta fase.

Fase de funcionamiento

Durante la fase de funcionamiento del agroturismo, los impactos sobre la población adquieren un carácter más estructural y prolongado en el tiempo, aunque en este caso son mayoritariamente positivos y compatibles con el entorno rural. El proyecto contempla una actividad de baja densidad, con un máximo de 24 plazas turísticas, distribuidas entre el edificio principal y tres *bouers* reformados. Esta escala limitada garantiza que no se produce un incremento significativo en la densidad demográfica ni una sobrecarga sobre los recursos públicos del municipio (abastecimiento de agua, recogida de residuos, tráfico, etc.).

En cuanto a la calidad de vida, la implantación de un modelo de turismo vinculado al medio agrario, con criterios de sostenibilidad ambiental y respeto patrimonial, no solo es compatible

con el estilo de vida rural, sino que puede contribuir a su preservación y revalorización. A medio y largo plazo, la dinamización de la actividad agrícola vinculada al agroturismo favorece el mantenimiento del paisaje rural, la conservación del patrimonio arquitectónico y etnológico, y el refuerzo de la identidad local.

Desde un punto de vista económico y social, la actividad también puede tener efectos indirectos positivos sobre la población local, al generar oportunidades laborales estables en tareas de mantenimiento, atención al público, producción agraria, limpieza o restauración. Además, puede incentivar la venta de productos de proximidad y la participación de pequeños productores en actividades complementarias (visitas guiadas, talleres, eventos).

Finalmente, no se identifican riesgos relevantes asociados a conflictos de uso del territorio, molestias a residentes, gentrificación rural o pérdida de carácter del entorno, dado que la escala, localización y diseño del proyecto se ajustan a las características de un modelo turístico de baja intensidad y alto valor añadido.

Fase de desmantelamiento

En caso de que el proyecto de agroturismo sea desmantelado en el futuro, los impactos sobre la población serían mínimos, transitorios y localizados, similares a los de la fase de ejecución, pero en menor escala.

Las labores de retirada de infraestructuras, restauración paisajística o reconversión del uso del suelo no implicarían alteraciones significativas para la población residente ni para los recursos municipales.

Dado que el proyecto no contempla infraestructuras masivas ni urbanización intensiva, su desmantelamiento puede llevarse a cabo sin generar residuos significativos ni afecciones relevantes sobre la calidad de vida.

Además, podría ofrecer nuevas oportunidades puntuales de empleo para el entorno local en tareas de desmantelamiento y restauración ambiental. En este sentido, el impacto sobre la población se considera compatible con la dinámica rural del municipio.

7.4.4. Impactos sobre la economía.

Fase de ejecución

Se genera un impacto económico **positivo y directo**, derivado de la inversión inicial en rehabilitación de edificaciones, instalación de servicios, adecuación de caminos y acondicionamiento del entorno. Esta inversión moviliza recursos del sector de la construcción y de servicios auxiliares, incentivando la contratación de mano de obra local (albañiles, técnicos, carpinteros, electricistas) y la adquisición de materiales a proveedores del entorno. De este modo, se produce una dinamización económica temporal que incide positivamente sobre el tejido económico del municipio y de la isla, especialmente en sectores tradicionales como la

reforma y la obra menor en suelo rústico. Este impulso tiene un efecto multiplicador sobre actividades indirectas como transporte, alquiler de maquinaria, logística y consultorías técnicas.

Fase de funcionamiento

El impacto económico del proyecto se estabiliza, generando actividad económica sostenida a medio y largo plazo. El agroturismo combina el alojamiento de baja densidad con la continuidad de la actividad agraria, lo que permite fijar población activa en el medio rural y consolidar una economía diversificada vinculada al territorio. La explotación dará lugar a empleo directo permanente en tareas de gestión turística, mantenimiento, limpieza, atención al huésped y administración, además de empleo indirecto en la producción agrícola, ganadera y hortícola que se vincula a la oferta del alojamiento.

Este modelo también refuerza la economía circular local, al fomentar el consumo de productos de proximidad, la colaboración con otros productores, artesanos o guías locales, y la creación de sinergias con iniciativas culturales o ambientales del municipio. Asimismo, el perfil del visitante del agroturismo —interesado en la autenticidad y el patrimonio local— contribuye a un gasto turístico más distribuido y consciente, con mayor capacidad de retorno económico para la comunidad local.

Fase de desmantelamiento

El impacto económico asociado al desmantelamiento sería neutro o levemente positivo, ya que implicaría ciertas tareas contractuales relacionadas con la retirada de instalaciones y posibles obras de restauración ambiental. Aunque se perdería la actividad económica asociada al turismo rural, la finca recuperaría su carácter exclusivamente agrario o podría reconvertirse a otros usos compatibles, manteniendo parte de la estructura productiva. En ningún caso se generaría una situación de regresión económica brusca.

7.4.5. Impactos sobre las infraestructuras.

Fase de ejecución

Durante la fase de ejecución, el impacto sobre las infraestructuras rurales es localizado, limitado y no significativo. Las actuaciones previstas consisten principalmente en la adecuación del camino de acceso a la finca, la instalación de servicios básicos (agua, electricidad, saneamiento, telecomunicaciones) y la implantación de equipamientos técnicos discretos (campo fotovoltaico, aljibes, sistema de depuración por oxidación total con filtro verde).

Estas actuaciones se desarrollan dentro del ámbito privado de la finca, sin conexión directa ni modificación de infraestructuras públicas existentes, por lo que no se produce una sobrecarga ni afección a las redes municipales ni insulares.

La apertura de un nuevo acceso desde la carretera Me-10, de unos 250 metros de longitud, se proyecta de manera que no interfiere con la red viaria rural existente ni con caminos tradicionales, y se plantea con pavimento permeable y pendiente adaptada, por lo que se considera una mejora puntual y compatible con la lógica del paisaje agrario. En este sentido, la densidad de la red viaria no se incrementa de forma relevante y no se generan impactos sobre la conectividad rural del entorno.

Fase de funcionamiento

El proyecto muestra un impacto bajo o neutro sobre la red de infraestructuras, ya que la finca ha sido diseñada para funcionar en gran medida de forma autosuficiente o con un consumo reducido de servicios básicos.

El abastecimiento de agua se prevé a través de aljibes existentes y recogida de aguas pluviales, el consumo eléctrico se compensa con generación fotovoltaica, y el sistema de depuración es individual y ecológico, lo que reduce significativamente la dependencia de redes urbanas o rurales externas. Tampoco se contempla la conexión a redes de saneamiento públicas ni ampliación de servicios municipales.

Respecto al viario, el tránsito de vehículos durante la fase de uso será limitado y estacional, vinculado a un máximo de 24 plazas turísticas y al acceso del personal, con baja frecuencia y sin tránsito pesado. Esto implica una afectación mínima sobre el viario rural existente, tanto por número como por tipo de vehículos, y sin necesidad de obras adicionales de mejora o ampliación de caminos.

La red viaria interna se adapta al trazado ya existente de caminos agrícolas, manteniendo la escala, materiales y funcionalidad tradicional, lo cual garantiza su integración y funcionalidad sin alterar la densidad global de caminos en el entorno.

Fase de desmantelamiento

En caso de que el agroturismo cese su actividad y se proceda al desmantelamiento, el impacto sobre las infraestructuras será irrelevante o incluso positivo si se plantea una restitución ambiental completa.

La retirada de servicios e instalaciones podrá realizarse sin dejar infraestructuras permanentes ni residuos técnicos, ya que el diseño del proyecto no contempla ni redes enterradas de gran extensión ni instalaciones industriales. La infraestructura viaria privada (camino de acceso, sendas internas) podría ser reconvertida a su uso original como caminos agrícolas sin modificación de su traza, o mantenerse como acceso a uso agrario.

En todo caso, no se espera ninguna presión ni impacto sobre infraestructuras públicas.

7.5. BIENES DE INTERÉS.

7.5.1. Impactos sobre el patrimonio histórico-artístico.

Como hemos visto en el apartado de descripción, existen diferentes elementos etnológicos catalogados en la finca de Binissafúller Nou.

Destaca la presencia de un antiguo horno de pan, así como un arco en planta baja que en el Proyecto se prevé su rehabilitación y conservación. Se llevará a cabo un reportaje fotográfico del estado previo del bien, así como de su evolución a lo largo de la ejecución de la obra.

Las intervenciones previstas en la fachada mantienen el elemento característico de la construcción urbana en Menorca. Se trata de ventanas grandes, la mayoría de ellas con persianas y vidrieras de guillotina divulgadas a partir del establecimiento de los ingleses en el siglo XVIII y muy utilizada en las reformas realizadas en las casas rurales realizadas desde el mencionado siglo.

Se mantienen las baldosas de piedra viva en la habitación de la “porxada”, además de las características tipológicas del elemento catalogado como BFN-E03 i BFN-E04, por lo que se llevará a cabo un reportaje fotográfico del estado previo del bien, así como de su evolución a lo largo de la ejecución de la obra.

Dada la extensa vegetación que ha crecido de manera descontrolada en los alrededores de los diferentes edificios de la finca y en la propia finca, se plantea una nueva prospección una vez realizado un desbroce preliminar de la zona. Además de un control arqueológico durante la ejecución de zanjas, instalaciones para dotación de servicios y la zona de aparcamiento.

Por lo que no se considera que el desarrollo del Proyecto impacte sobre los bienes de interés siempre y cuando se apliquen las medidas de control, vigilancia y prevención dictaminadas por el arqueólogo Carlos de Salort en el informe técnico que acompaña este Estudio de Impacto Ambiental.

7.6. VALORACIÓN DE IMPACTOS.

Una vez realizados los diferentes análisis de los impactos, se determina la importancia de dichos impactos en relación con el proyecto, es decir, la ratio mediante el cual medimos cualitativamente el impacto ambiental en función de los elementos que se describen a continuación:

IMPORTANCIA DEL IMPACTO	
NATURALEZA (N): El signo hace alusión a:	Carácter beneficioso: cuando la alteración producida respecto al estado inicial resulta favorable o nula. <i>Signo positivo (+)</i>
	Carácter perjudicial: cuando la alteración producida implica pérdidas o perjuicio sobre uno o varios elementos del medio. <i>Signo negativo (-)</i>

ACUMULACIÓN (A): Se distinguen según la forma de interaccionar con otros efectos. Se definen:	Efecto simple: el impacto es independiente del resto y del tiempo de duración del agente impactante. Su modo de acción es individual. Efecto acumulativo: el impacto aumenta en gravedad a medida que pasa el tiempo. Efecto sinérgico: aquel que por la acción simultánea de varios agentes produce una incidencia mayor y/o aquel efecto que cuyo modelo de acción induce en el tiempo la aparición de otros nuevos.
EXTENSIÓN (E): se refiere al área de influencia teórica del impacto en relación con el entorno del proyecto (% de área respecto al entorno en que se manifiesta el efecto). Se define:	Puntual: si la acción produce un efecto muy localizado. Se puede delimitar el área susceptible de ser afectada. Extensa: el efecto no admite una ubicación precisa dentro del entorno del proyecto. El área de influencia no se puede delimitar.
INTENSIDAD (I): por intensidad o grado de destrucción del factor ambiental se clasifican los impactos en:	Alta: si la destrucción es elevada. Media: si la destrucción es media. Baja: si la destrucción es pequeña.
PERSISTENCIA (P): se refiere al tiempo que supuestamente, permanecería el efecto desde su aparición y, a partir del cual el factor afectado retornaría a las condiciones iniciales previas a la acción por medios naturales, o mediante la introducción de medidas correctoras.	Temporal: si la permanencia del efecto tiene lugar entre 1 y 10 años se considera que la acción tiene un efecto temporal. Permanente: si la alteración es continua en el tiempo. Si la permanencia del efecto tiene una duración superior a los 10 años se considera permanente.
REVERSIBILIDAD (Rv): se refiere a la posibilidad de reconstrucción del factor afectado por el proyecto, es decir, la posibilidad de retornar a las condiciones iniciales previas a la acción, por medios naturales, una vez aquella deja de actuar sobre el medio. El efecto podrá ser:	Reversible: es posible volver a la situación inicial debido a la capacidad del medio para absorber la perturbación. Irreversible: volver al estado inicial no es posible sin la intervención humana.
RECUPERABILIDAD (Rc): representa la posibilidad de reconstrucción, total o parcial, del factor afectado como consecuencia del	Recuperable: cuando después de la alteración es posible volver a la situación inicial, de

proyecto, es decir, la posibilidad de retornar a las condiciones iniciales previas a la actuación, por medio de la intervención humana (introducción de medidas correctoras). El efecto podrá ser:	forma natural o a través de la aplicación de medidas correctoras. Irrecuperable: la alteración no es posible de recuperar, tanto por acción natural como por la humana.
PERIODICIDAD (Pr): se refiere a la regularidad de manifestación del efecto que podrá ser:	Irregular: no se puede prever el momento en que se producirá el impacto. Periódico: se detecta una acción cíclica o que se puede prever de alguna forma.
MOMENTO (Mo): el plazo de manifestación del impacto alude al tiempo que transcurre entre la aparición de la acción y el comienzo del efecto sobre el factor del medio considerado. Podrá ser:	Corto plazo: la incidencia de la acción sobre el factor estudiado se produce en un tiempo inferior a 1 año. Medio plazo: la incidencia de la acción sobre el factor estudiado se produce en un tiempo entre 1 y 5 años. Largo plazo: la incidencia sobre el factor estudiado se produce en un tiempo superior a 5 años.
EFFECTO (Ef): este atributo se refiere a la forma de manifestación del efecto sobre el factor como consecuencia de una acción. El efecto puede ser:	Directo: el elemento es afectado directamente. Indirecto: cuando los efectos producidos por una actuación se manifiestan como el resultado de una serie de procesos.
CONTINUIDAD (Co): este atributo se refiere a la forma de presentación de la acción. Puede ser:	Continuo: cuando los efectos producidos se presentan de forma invariable. Discontinuo: cuando los efectos ocasionados sufren variaciones de cualquier tipo y no se manifiestan de forma constante.

A continuación, se presenta la puntuación para cada uno de los elementos descritos, de 1 (valor mínimo) a 6 (valor máximo). Únicamente el elemento que no tiene puntuación corresponde al referido a *Naturaleza*, que sólo tendrá signo.

NATURALEZA (Na)	
Impacto beneficioso	+
Impacto perjudicial	-
ACUMULACIÓN (Ac)	
Simple	1
Acumulativo	3
Sinérgico	6
EXTENSIÓN (Ex)	
Puntual	1
Extensa	3
INTENSIDAD (In)	
Baja	1
Media	3
Alta	6
PERSISTENCIA (P)	
Temporal	1
Permanente	4
REVERSIBILIDAD (Rv)	
Reversible	2
Irreversible	4
RECUPERABILIDAD (Rc)	
Recuperable	2
Irrecuperable	4
PERIODICIDAD (Pr)	
Irregular	1
Periódico	3
MOMENTO (Mo)	

Corto plazo	3
Medio plazo	2
Largo plazo	1
EFFECTO (Ef)	
Directo	3
Indirecto	1
CONTINUIDAD (Co)	
Continuo	3
Discontinuo	1

Una vez establecida la puntuación para cada factor, se procederá a determinar la importancia del efecto del proyecto sobre cada factor ambiental considerado anteriormente, diferenciándose entre la fase de ejecución y la de funcionamiento. Esta puntuación se obtiene de la operación:

$$I_{ij} = Na_{ij} [Ac_{ij} + (2 * Ex_{ij}) + (3 * In_{ij}) + P_{ij} + Rv_{ij} + Rc_{ij} + Pr_{ij} + Mo_{ij} + Ef_{ij} + Co_{ij}]$$

Una vez identificados y valorados todos los efectos ambientales se establece el juicio del impacto provocado por cada uno de los cruces que generan afección significativa en el medio. Se trata de cribar los efectos mínimos, aquellos poco significativos y valorar los efectos notables que se denominan impactos ambientales. Así se establece la siguiente tabla:

IMPACTO	VALOR	DEFINICIÓN
POSITIVO	$I > 0$	El impacto es positivo y no es necesario calcular su valor
SIN IMPACTO	$I = X$	No afecta
COMPATIBLE	$0 > I > -20$	Al cesar la actividad y sin necesidad de realizar medidas correctoras o protectoras el factor ambiental afectado se recupera
MODERADO	$-20 > I > -40$	No requiere medidas protectoras o correctoras intensivas para su recuperación o su recuperación requiere un cierto tiempo

SEVERO	-40 > I	Se requiere de mucho tiempo para que se recupere el factor afectado a pesar de las medidas correctoras y protectoras
CRÍTICO		Sí se pierde el factor, requiriendo la búsqueda de una alternativa

7.6.1. Fase de ejecución

Se presenta a continuación, los valores obtenidos por cada factor, así como el tipo de impacto generado durante la fase de ejecución:

FASE DE EJECUCIÓN												
FACTORES		Na	Ac	Ex	In	P	Rv	Rc	Pr	Mo	Ef	Co Valor
MEDIO FÍSICO	Geología y Geomorfología	-	1	1	3	4	2	2	3	2	3	31
	Hidrogeología	-	1	1	3	4	2	2	1	2	3	27
	Atmosfera	-	1	3	1	4	2	2	1	3	3	26
	Procesos ambientales (APR)	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	X
MEDIO BIÓTICO	Flora	-	1	1	1	1	2	2	3	3	3	21
	Fauna	-	1	1	1	1	2	2	3	3	1	19
	Hábitats	-	1	1	1	1	2	2	3	3	1	19
	Espacios naturales de interés	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	X
MEDIO PERCEPTUAL	Paisaje	-	1	3	3	1	2	2	3	3	3	33
	Componentes singulares del paisaje	-	1	1	1	1	2	2	1	3	3	19
	Uso público del espacio	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	X
	Recursos científico - culturales	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	X
MEDIO SOCIO - ECONÓMICO	Usos suelo rural	+	1	1	1	1	2	2	1	3	3	19
	Planeamiento urbanístico	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
	Población	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
	Economía	+	1	1	1	1	2	2	1	3	1	19
	Infraestructuras	+	1	1	1	1	2	2	1	3	3	19
BIENES INTERÉS	Patrimonio histórico - artístico	+	1	1	1	1	2	2	3	3	1	19

Durante la fase de ejecución del proyecto se identifica la generación de impactos ambientales de diversa magnitud, siendo esta etapa la más crítica en cuanto al número y la intensidad de las afecciones. Tal como refleja la matriz de valoración cuantificada, los factores que presentan impactos moderados son la *geología y geomorfología*, *hidrogeología*, *atmósfera*, *flora* y *paisaje*.

Estos impactos derivan principalmente de la remoción de tierras, el uso de maquinaria pesada, el tránsito de vehículos, las emisiones temporales de polvo y gases, y la alteración de la cobertura vegetal en las zonas directamente afectadas por las obras.

En cuanto a los factores naturales, la alteración del relieve y los procesos erosivos justifica el impacto sobre la geología y los procesos ambientales, especialmente en zonas de pendiente o con suelos sensibles.

La afección a la atmósfera se relaciona con la emisión puntual de partículas y contaminantes atmosféricos, fundamentalmente por maquinaria diésel. Respecto a la flora, la eliminación o desplazamiento de vegetación en las áreas de intervención puede suponer una pérdida temporal de cobertura vegetal, aunque no se afecta a especies de interés especial ni hábitats prioritarios.

En cuanto al paisaje, el impacto moderado se debe a la presencia de maquinaria, acopios y estructuras temporales visibles desde accesos o caminos cercanos, alterando temporalmente la percepción visual del entorno.

El resto de factores evaluados presentan impactos *compatibles*, *sin impacto* o incluso *positivos*, como en el caso de la economía, debido a la generación de empleo y actividad en el entorno local.

No se identifican afecciones significativas sobre fauna, hábitats, espacios naturales ni sobre la población o el planeamiento vigente, ya que las obras se localizan en una finca privada con uso agrario autorizado y no existen núcleos habitados de magnitud próximos que puedan verse afectados directamente.

En consecuencia, aunque se deben aplicar medidas preventivas y correctoras específicas para minimizar los impactos moderados identificados, la fase de ejecución resulta en general *ambientalmente asumible y compatible con la normativa vigente*.

7.6.2. Fase de mantenimiento

Se presenta a continuación, los valores obtenidos para cada factor, así como el tipo de impacto generado durante la fase de mantenimiento del complejo:

FASE DE MANTENIMIENTO														
FACTORES		Na	Ac	Ex	In	P	Rv	Rc	Pr	Mo	Ef	Cc	Valor	Impacto
MEDIO FÍSICO	Geología y Geomorfología	-	1	1	1	1	2	2	1	3	1	1	17	COMPATIBLE
	Hidrogeología	-	1	1	1	1	2	2	1	3	1	1	17	COMPATIBLE
	Atmosfera	-	1	1	1	1	2	2	1	1	3	1	17	COMPATIBLE
	Procesos ambientales (APR)	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	X	MEDIDAS PREVENTIVAS
MEDIO BIÓTICO	Flora	-	1	1	1	1	2	2	1	2	3	1	18	COMPATIBLE
	Fauna	-	1	1	1	1	2	2	1	3	1	3	19	COMPATIBLE
	Hábitats	-	1	1	1	1	2	2	1	3	1	3	19	COMPATIBLE
	Espacios naturales de interés	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	X	SIN IMPACTO
MEDIO PERCEPTUAL	Paisaje	+	1	1	1	1	2	2	1	3	3	1	19	COMPATIBLE
	Componentes singulares del paisaje	+	1	1	1	1	2	2	1	3	3	1	19	COMPATIBLE
	Uso público del espacio	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	X	SIN IMPACTO
	Recursos científico - culturales	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	X	SIN IMPACTO
MEDIO SOCIO - ECONÓMICO	Usos suelo rural	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	X	SIN IMPACTO
	Planeamiento urbanístico	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	X	SIN IMPACTO
	Población	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	X	SIN IMPACTO
	Economía	+	1	1	1	1	2	2	1	3	1	3	19	POSITIVO
	Infraestructuras	+	1	1	1	1	2	2	1	3	3	1	19	COMPATIBLE
BIENES INTERÉS	Patrimonio histórico - artístico	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	X	SIN IMPACTO

La actividad proyectada incorpora una serie de medidas preventivas, de eficiencia energética y de gestión de recursos que reducen considerablemente su huella ambiental. Entre ellas destacan la instalación de un sistema fotovoltaico de autoconsumo, la utilización de agua regenerada y de lluvia (mediante aljibe y safareig), y la previsión de puntos de carga eléctrica para vehículos, todo lo cual mitiga el impacto sobre la atmósfera, la hidrogeología y el consumo de recursos naturales.

Los impactos sobre la flora, la fauna y los hábitats también se consideran compatibles, ya que no se prevé una ampliación ni alteración del medio natural más allá de lo establecido en la fase de obra. El mantenimiento de las áreas ajardinadas con especies autóctonas y la ausencia de

vertidos o contaminantes refuerzan esta compatibilidad. Del mismo modo, el impacto sobre el paisaje y sus componentes singulares es muy reducido, al mantenerse la volumetría, materiales y tipologías constructivas tradicionales, integradas en el entorno rural. El uso público del espacio, los recursos científicos o culturales, y el planeamiento urbanístico no se ven afectados en modo alguno.

Finalmente, cabe destacar el **impacto positivo en la economía local**, derivado de la actividad turística en régimen de agroturismo, que fomenta el empleo, la comercialización de productos de kilómetro cero y la dinamización del entorno rural.

En resumen, la fase de mantenimiento del proyecto se consolida como una actividad *ambientalmente compatible*, que ha sido diseñada con criterios de sostenibilidad, eficiencia y mínima afección al medio, alineándose con los principios de la economía circular y el desarrollo turístico responsable.

7.6.3. Fase de desmantelamiento

Durante la fase de desmantelamiento del proyecto agroturístico, los impactos ambientales vuelven a intensificarse de forma puntual en comparación con la fase de mantenimiento, aunque sin alcanzar la magnitud de la fase de ejecución:

FASE DE DESMANTELAMIENTO														
FACTORES		Na	Ac	Ex	In	P	Rv	Rc	Pr	Mo	Ef	Cc	Valor	Impacto
MEDIO FÍSICO	Geología y Geomorfología	-	1	1	3	4	2	2	1	2	3	1	27	MODERADO
	Hidrogeología	-	1	1	1	1	2	2	1	1	3	1	17	COMPATIBLE
	Atmosfera	-	1	1	3	4	2	2	1	2	3	1	27	MODERADO
	Procesos ambientales (APR)	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	X	MEDIDAS PREVENTIVAS
MEDIO BIÓTICO	Flora	-	1	1	1	1	2	2	1	2	3	1	18	COMPATIBLE
	Fauna	-	1	1	1	1	2	2	1	3	1	3	19	COMPATIBLE
	Hábitats	-	1	1	1	1	2	2	1	3	1	3	19	COMPATIBLE
	Espacios naturales de interés	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	X	SIN IMPACTO
MEDIO PERCEPTUAL	Paisaje	+	1	1	1	1	2	2	1	3	3	1	19	COMPATIBLE
	Componentes singulares del paisaje	+	1	1	1	1	2	2	1	3	3	1	19	COMPATIBLE
	Uso público del espacio	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	X	SIN IMPACTO
	Recursos científico - culturales	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	X	SIN IMPACTO
MEDIO SOCIO - ECONÓMICO	Usos suelo rural	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	X	SIN IMPACTO
	Planeamiento urbanístico	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	X	SIN IMPACTO
	Población	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	X	SIN IMPACTO
	Economía	+	1	1	1	1	2	2	1	3	1	3	19	POSITIVO
	Infraestructuras	+	1	1	1	1	2	2	1	3	3	1	19	COMPATIBLE
BIENES INTERÉS	Patrimonio histórico - artístico	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	X	SIN IMPACTO

La matriz de valoración indica que los impactos sobre la *geología y geomorfología* y la *atmósfera* son de carácter moderado, debido a las operaciones de retirada de infraestructuras, demolición parcial de elementos constructivos reversibles y tránsito de maquinaria, que pueden provocar movimientos de tierra, emisiones difusas de partículas y alteraciones temporales del suelo superficial. Por ello, se consideran necesarias medidas preventivas como la gestión adecuada de residuos, la estabilización del terreno y el control de polvo en suspensión.

En el caso particular de la atmósfera, el impacto moderado se justifica no solo por la generación de polvo y emisiones sino también por el incremento del nivel sonoro ambiental durante las tareas de desmantelamiento. Las labores de carga, demolición parcial o corte de materiales

pueden provocar niveles de ruido elevados, con especial incidencia en las primeras horas del día, que pueden ser perceptibles desde parcelas o caminos colindantes. Aunque de carácter temporal y reversible, este efecto debe ser minimizado mediante la planificación horaria de los trabajos, el mantenimiento de los equipos, y, si procede, la colocación de pantallas acústicas móviles en zonas especialmente sensibles.

No obstante, el resto de los factores ambientales presentan impactos compatibles o nulos. Las afecciones a la *flora, fauna y hábitats* se consideran de baja intensidad y carácter temporal, especialmente si el proceso de desmantelamiento se acompaña de la restauración del terreno y la revegetación con especies autóctonas.

El *paisaje* y sus componentes singulares también experimentan impactos compatibles, ya que se recupera parcialmente la percepción del entorno original tras la retirada de los elementos *artificiales* de carácter turístico.

Cabe destacar que el proyecto contempla desde su fase de diseño principios de reversibilidad, lo que minimiza la huella residual una vez finalizada su vida útil. Así, factores como el *uso del suelo rural*, el *planeamiento urbanístico* o el *uso público del espacio* no se ven alterados.

Finalmente, desde el punto de vista socioeconómico, aunque puede cesar la actividad económica asociada al uso turístico, no se identifican efectos significativos sobre la población ni se generan impactos severos.

En conclusión, el desmantelamiento es *ambientalmente asumible*, siempre que se apliquen correctamente las medidas correctoras y de restauración previstas.

8. MEDIDAS A ADOPTAR.

En este apartado se describen las medidas destinadas a reducir los impactos potenciales sobre los factores socio-ambientales del medio afectados por las acciones descritas del proyecto. También se mencionan, pero, acciones que palian el efecto negativo de algunos impactos compatibles. Cabe decir que alguno de los mencionados impactos potenciales que se han previsto puede darse en mayor o menor medida, o puede no darse, puesto que depende del comportamiento de los usuarios de la zona. No obstante, apelando al principio de precaución se han previsto las medidas correctoras preceptivas.

Se basan estas medidas en el análisis detenido de la conformación de los impactos, para incidir en sus primeras fases de generación, con el fin de que, además de reducir las consecuencias negativas, minoren los costes de operación y sobre todo los de restauración.

Del análisis de los impactos se observa que sobre un mismo factor ambiental pueden incidir varias causas agentes, con idénticas consecuencias, y que pueden minimizarse con la aplicación de una misma medida correctora; o bien, una misma causa agente puede incidir sobre varios factores ambientales, con distintas consecuencias, pudiéndose corregir con una sola acción minimizadora. Así es el caso, por ejemplo, de la contaminación del suelo, de las aguas superficiales y de las

subterráneas, por la generación de residuos, efectos que pueden obviarse con una sola medida correctora.

Se han agrupado las medidas en tres tipologías:

- **Medidas precautorias, preventivas y/o protectoras:** Este tipo de medidas son las aplicables bien sobre la actividad, ya que modificando las características de la actuación se puede disminuir la agresividad de la misma, o bien sobre el factor o factores potencialmente alterados, en un intento de disminuir su fragilidad. Por lo tanto, las medidas incluidas en este grupo evitan la aparición de un impacto o disminuyen su intensidad a priori, y deben adoptarse previamente a la aparición del mismo.
- **Medidas compensatorias:** Se trata de normas o actuaciones aplicables cuando un impacto es inevitable o de difícil corrección. Tienden a compensar el efecto negativo de este por medio de la generación de efectos positivos relacionados con el mismo. En otros casos puede tratarse de acciones que aprovechan la potencialidad de un recurso o del territorio, de manera que se generan beneficios adicionales.
- **Medidas correctoras:** Son las necesarias para minimizar o corregir impactos ya originados, en un intento de recuperar el estado inicial o, por lo menos, disminuir la significatividad del efecto.

8.1. MEDIDAS PREVENTIVAS O PROTECTORAS.

Todas las medidas se establecen para la fase de construcción, ya que, una vez finalizadas las obras, se considera que, dadas las características del Proyecto, durante la fase de funcionamiento no son necesarias medidas, más que las del propio mantenimiento de la instalación.

8.1.1. Edafología, geomorfología y erosión.

- Evitar movimientos de tierra innecesarios; mantener las pendientes naturales.
- Acondicionar caminos y accesos con firme drenante para evitar erosión.
- Gestionar los residuos de obra con recogida selectiva y reutilización de materiales tradicionales.

8.1.2. Hidrología.

- Los materiales peligrosos se manipularán y almacenarán lo más lejos posible de acequias y puntos de recogida y conducción de agua de lluvia, para alejar el riesgo de vertido a las mismas. En caso de producirse un vertido accidental al suelo de sustancias peligrosas se retirará de forma inmediata a contenedores adecuados hasta su retirada por gestores autorizados.
- Se prevendrán tales vertidos estableciendo prácticas adecuadas para el manejo de sustancias peligrosas y para las operaciones imprescindibles de mantenimiento de la maquinaria de obra, así como para la ejecución de las obras.

- Los acopios y manipulación de sustancias y residuos peligrosos se realizarán en áreas especialmente acondicionadas.
- Se procederá a la limpieza y retirada de posibles aterramientos que puedan obstaculizar el flujo natural de las aguas superficiales.

8.1.3. Atmósfera.

- La maquinaria y vehículos empleados en las obras deberán haber superado las inspecciones técnicas correspondientes y estar en perfectas condiciones de funcionamiento. Especialmente los niveles de emisión de ruidos y gases de combustión respetarán la normativa aplicable. Para disminuir el ruido de las operaciones de carga, transporte, descarga y perforaciones, el contratista usará maquinaria de bajo impacto acústico. Se deberá realizar una revisión y control periódico de los silenciadores de los motores, así como a la utilización de revestimientos elásticos en tolvas y cajas de volquetes cuando la Dirección de la Obra lo estime pertinente.
- En la medida de lo posible, la maquinaria empleada (excavadoras, hormigoneras, grúas) originará un nivel de presión sonora inferior a 90 dB (A) medidos a 5 m de distancia de la fuente, siempre fuera del horario de descanso (22.00 a 8.00 horas), cumpliendo lo indicado en la ley 1/2007, de protección de la contaminación acústica, de las Illes Balears.
- Los equipos y la maquinaria a utilizar en las obras cumplirán los requisitos establecidos en el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre, así como en el Real Decreto 524/2006, de 28 de abril, por el que se modifica el Real Decreto 212/2002.
- Los horarios y días de trabajo se adecuarán a los establecidos por la normativa municipal, evitando los establecidos para descanso.
- Se adoptarán medidas para minimizar el levantamiento de polvo durante el manejo de la maquinaria, como la reducción de la velocidad y el riego de pistas, si fuera necesario.

8.1.4. Vegetación.

Para el desbrozado de bajo pinos y acebuches:

- Con el fin de evitar que la superficie afectada sea mayor de lo necesario, antes de comenzar las tareas de despeje y desbroce, deberán señalizarse mediante bandas o cualquier otro elemento visible, las zonas de afección previstas.
- Se minimizarán los impactos sobre la diversidad del sotobosque desbrozando de manera selectiva para salvaguardar especies notables, además se elegirá la época más adecuada para la ejecución de los trabajos.

- Sólo se eliminará la vegetación que sea imprescindible mediante técnicas de desbroce adecuadas que favorezcan la revegetación por especies autóctonas en las diferentes zonas afectadas por las obras, manteniéndose al máximo la vegetación nativa.
- De forma general se elegirá para el desbroce, dentro de lo posible, aquellas áreas donde la vegetación esté actualmente más degradada.
- Se restaurará en la medida de lo posible la cubierta vegetal afectada con especies propias de la zona.
- En caso que fuera necesario, se trasplantarán los ejemplares de *Olea europea* que se vean afectados por el desarrollo del proyecto en otras zonas de la finca o bordeando la pared seca con la finalidad de tener a su vez un efecto apantallante. Como criterio se establecerá la relevancia de aquellos pies que aparezcan en la ortofoto del vuelo de 1956.

8.1.5. Fauna.

- Se procederá al vallado de las zonas donde se vayan a realizar las excavaciones necesarias para acometer las obras, con valla anti-fauna.
- Se tomarán medidas para evitar la caída de fauna a la piscina, la razón por la cual, se deberá disponer de listones o rampas para poder permitir su salida, además de realizar revisiones diarias para liberar a los animales que hayan podido precipitarse a la misma.
- En el caso de zanjas, se procederá a la ejecución de ésta por tramos, minimizando el tiempo transcurrido desde la apertura y el cierre de la misma, evitando o minimizando el efecto barrero que pueda surgir durante las obras. Además, se procederá a la revisión de los tramos de zanja que hayan quedado abiertos el día anterior por si algún animal hubiera quedado atrapado durante la noche.
- En caso de encontrar algún animal será liberado inmediatamente en lugar seguro, así como si está herido se dará aviso al 112 para que se inicie el protocolo de fauna herida y se dé traslado a centro de recuperación de fauna autorizado.
- En caso de que existan o se detecten en las proximidades nidos de especies de rapaces se estará a lo dispuesto en los perceptivos planes de recuperación de cada especie y se informará al Servicio de protección de especies del Govern Balear.
- Para evitar interferir al máximo con posibles especies nidificantes listadas en el Anexo I de la Directiva 2009/147/CE para la conservación de las aves silvestres se recomienda que las obras se lleven a cabo durante el período septiembre-marzo.
- Cada día se realizará una batida para proceder a la retirada de los animales que se encuentren en el interior de la zona vallada y se procederá a su liberación en lugar seguro y alejado de las obras, especialmente, ejemplares de tortuga mediterránea (*Testudo hermanni*).

8.1.6. Paisaje intrínseco.

- La mayoría de las medidas expuestas conllevan una reducción de la afección paisajística, especialmente las que minimizan la superficie afectada por las obras, la afección a la vegetación, las dirigidas a la adecuada gestión de los residuos, así como al orden en las áreas de acopio e instalaciones auxiliares.

En el documento anexo a este Estudio se amplía este apartado.

8.1.7. Prevención de incendios.

- Crear franjas perimetrales de baja carga combustible alrededor de las edificaciones.
- Prohibición de barbacoas y fuegos al aire libre durante la temporada de alto riesgo.
- Formación del personal y visitantes en protocolos básicos de autoprotección y evacuación.

8.1.8. Gestión de residuos.

- Se identificará la cantidad y naturaleza de los residuos que se espera producir en cada etapa de la obra, procurando que los procedimientos constructivos y de montaje estén adaptados a minimizar la generación de residuos, especialmente de los peligrosos.
- Se procurará que los suministradores de equipos y materiales retiren y gestionen de acuerdo a la normativa los residuos de embalaje de sus suministros.
- En la zona de instalaciones auxiliares de las obras se habilitará y señalizará un área específica para la gestión de residuos (punto limpio), donde se acopiarán los contenedores de los distintos residuos esperados en las obras.
- Se habilitarán contenedores para alojar residuos de embalaje e inertes (recortes de plástico, chatarra, alambres, maderas, etc.) priorizando su reciclado a la eliminación en vertedero.
- Los contenedores tendrán diseño y capacidad adecuados a cada tipo de residuo a alojar, y el volumen estimado de generación, evitando su dispersión y vertidos.
- Los contenedores estarán etiquetados claramente (según normativa UNE) con el tipo de residuos que deben alojar.
- Los residuos de excavación y restos inertes de obra se evacuarán a vertedero autorizado, manteniéndose un registro de entrega de los mismos (albaranes).
- Mediante una charla y/o la distribución de un resumen impreso de las medidas más importantes aplicables a las obras se concienciará al personal de los aspectos medioambientales más importantes, en particular los relativos a la generación y gestión de residuos, subrayando la importancia de la prevención, minimización, reutilización y reciclaje de residuos.
- Las aguas residuales procedentes de las casetas de obra serán evacuadas en un depósito adecuado, prohibiéndose en las mismas el vertido de sustancias peligrosas (aceite de maquinaria,

grasa, pinturas, disolventes, etc.). Posteriormente serán retiradas por empresa gestora especializada.

- Las cubas hormigoneras no realizarán operaciones de limpieza en obra, realizándose éstas en la planta de hormigón.

Gestión de Residuos y Sustancias Peligrosas

- En el punto limpio se acondicionará un espacio para contenedores de residuos peligrosos (techado, con superficie impermeable y con sistema para recoger posibles fugas). Aquí se dispondrán envases específicos, etiquetados según normativa para alojar los siguientes tipos de residuos peligrosos: envases de sustancias peligrosas, materiales impregnados (trapos, papeles, guantes, etc.) con sustancias peligrosas, tierras contaminadas con vertidos, y cualquier otro que se pueda esperar en las obras.

- Durante las obras se controlará que los residuos peligrosos se retiran inmediatamente a los contenedores correspondientes, evitando las mezclas y contaminaciones de los mismos.

- Los gestores de residuos peligrosos contratados para la gestión de los residuos originados en las obras deben estar acreditados como transportistas/gestores autorizados de residuos en las Illes Balears.

- Se mantendrá un registro de los documentos oficiales de retirada y gestión de residuos peligrosos.

- Los contratistas de obra civil deberán estar registrados como pequeños productores de residuos peligrosos.

- Las sustancias peligrosas se almacenarán y manipularán de forma correcta, cumpliendo las siguientes medidas:

-Cada sustancia peligrosa empleada en obra dispondrán de una ficha de seguridad.

-Los envases de sustancias peligrosas tendrán un etiquetado correcto, visible y nunca en cierres, precintos y otras partes que se usen para abrir el envase. Deberán poder leerse cuando el envase este colocado en posición normal. El texto de la etiqueta deberá incluir: nombre de la sustancia o nombre común, en su caso, concentración de la sustancia, nombre y dirección de la persona física o jurídica que la fabrique, envase, comercialice o importe la sustancia peligrosa, así como pictogramas e indicaciones de peligro.

-Los embalajes y recipientes no presentarán desperfectos ni roturas.

-La altura de apilamiento de las sustancias peligrosas en recipientes frágiles no sobrepasará los 40cm si no se emplean medios auxiliares como estanterías. Para los no frágiles (bidones) la altura será tal que éstos no puedan caer desde más de 1,5m de altura.

-Los materiales peligrosos se almacenarán en un recinto aislado, resguardado de la lluvia y evitando el contacto directo con el terreno. Los envases de sustancias peligrosas líquidas deberán almacenarse en el interior de un cubeto estanco que retenga la sustancia en caso de fugas.

-El almacén de sustancias peligrosas estará señalizado con carteles de prohibido acceso a personal "No Autorizado", "Almacén de sustancias peligrosas", prohibido fumar, soldar y realizar trabajos que produzcan calor.

8.1.9. Medio socioeconómico

En este apartado se pueden distinguir medidas en función del impacto a minimizar:

Molestias a la población

- Las obras se realizarán en el menor tiempo posible, respetando los horarios establecidos por la normativa, para disminuir al máximo las molestias a la población. Se minimizarán las superficies ocupadas y afectadas por las obras, limitándose esta en todo caso al perímetro de la parcela en que se ubicará el proyecto, que será vallado.

- Se minimizará la generación de polvo mediante las medidas señaladas en el apartado de protección de la atmosfera. Se limpiarán las vías de acceso.

- Para evitar accidentes durante las obras, se instalará un cerramiento con señalización de seguridad que impida el acceso del personal no autorizado. La valla perimetral contará con carteles indicativos de peligro y restricción del paso a personas ajenas a la instalación.

Densidad de la red viaria

- Se señalizará convenientemente la entrada y salida de camiones, se evitará realizar los transportes en horas punta y se procederá a la limpieza periódica de la calzada afectada por polvo o restos de material de excavación. Los transportes emplearán las rutas más aptas para el tráfico pesado, que presenten una mayor fluidez, y siempre en el horario más aconsejable y que interfiera lo menos posible con la circulación rodada de la zona.

- En todo momento se mantendrá la transitabilidad de las áreas colindantes, procurando que los cortes en la circulación sean los mínimos indispensables.

Afectación de la red viaria

- Se evitarán daños sobre las infraestructuras o a las propiedades durante las obras. En caso de producirse, éstos serán reparados en el menor plazo o compensados de común acuerdo con los particulares o entidades afectados.

9.1.10. Bienes de Interés Cultural.

Se han catalogado y documentados bienes de interés en la finca de Binissafúller Nous, por lo que en ningún caso podrán ser objeto de intervención a salvo que sea para su recuperación.

8.2. MEDIDAS CORRECTORAS.

8.2.1. Para la hidrogeología.

Para evitar cualquier posible afección se insiste en que la fosa séptica se base en un sistema de depuración autónomo, tal y como se indica en el Anexo IV del Plan Hidrológico de las Islas Baleares: "Diseño e instalación de Sistemas Autónomos de Depuración". Este anexo establece el esquema de tratamiento a adoptar, para minimizar cualquier posible contaminación al medio.

Por tanto, los sistemas autónomos a instalar cumplirán, como mínimo, los rendimientos establecidos en dicha tabla:

SUPERFICIE PARCELA	RIESGO DE CONTAMINACIÓN	RENDIMIENTO EQUIPO DEPURACIÓN				ESQUEMA DE TRATAMIENTO	SUPERFICIE SISTEMA DE VERTIDO
		DBO (%)	DQO (%)	SS (%)	Nitratos (mg/l)		
> 5000m ²	Riesgo de vulnerabilidad moderado o bajo, fuera de perímetros de restricciones de pozos de abastecimiento urbano y fuera de zona vulnerable a nitratos.	70	60	70	>50	(F-P) + (V)	La que minimice las infiltraciones en el acuífero. En cualquier caso >100 m ² /h-eq
		85	75	85	>50	(OX) + (V)	La que minimice las infiltraciones en el acuífero. En cualquier caso >25 m ² /h-eq
		85	75	85	<50	(OX) + (V)	La que minimice las infiltraciones en el acuífero.
						(OX) + (Z)	A determinar en situ (necesita de informe favorable de la administración hidráulica)

Tabla 2 del Anexo IV del PHIB: Posibles combinaciones para el diseño del sistema de depuración que no prevean la ejecución de sistemas de depuración naturales. (OX): Fosa séptica con oxidación total; (V): Infiltración por zona verde; (Z): Zanja de infiltración.

Fase de funcionamiento

- Además, durante la fase de funcionamiento se tendrá especial cuidado con el mantenimiento del sistema de depuración autónomo que, de acuerdo con la normativa vigente, deberá ser sometido a mantenimiento periódico.
- Los equipos de depuración compactos deberán estar provistos del correspondiente Manual de Instrucciones, en el que se reflejen las tareas necesarias para el correcto funcionamiento del equipo y su mantenimiento, como:
 - Periodicidad (estimada) de extracción de fangos.
 - Periodicidad (estimada) de sustitución de elementos que sufren deterioración.
 - Limpieza periódica de elementos.
 - Listado exhaustivo de incidencias y relación de elementos afectados.
 - Instrucciones para la sustitución de elementos deteriorados y averiados.
 - Cuanta otra información se considere necesaria para la realización de las tareas de mantenimiento.
- Los profesionales encargados del mantenimiento deberán atenerse a las indicaciones proporcionadas por el Manual de Instrucciones del equipo a instalar. No deberán utilizarse manuales de otros equipos, ni realizarse tareas diferentes a las indicadas en el correspondiente manual.
- Además del mantenimiento del sistema de depuración, se deberán realizar las correspondientes tareas de mantenimiento del sistema de vertido. Serán objeto de inspección:
 - El depósito de almacenamiento de agua depurada
 - El equipo de bombeo
 - Los filtros
 - El equipo de cloración
 - Todos los demás equipos auxiliares
 - En el caso de infiltración por zona verde se inspeccionará la red de riego y se vigilará el buen estado de las especies vegetales.

8.2.2. Para la vegetación.

- Se replantarán los pies de mayor porte que pudieran verse afectados por el desarrollo del Proyecto.

- Se deberá asegurar la sombra la zona de aparcamientos en la que se dispondrá, como mínimo, de un árbol cada 2 plazas. Además de aseverar una zona con ventilación natural, sombra de vegetación y evapotranspiración para conseguir el confort térmico.

8.2.3. Para la avifauna.

- Con tal de evitar posibles afecciones a las aves listadas en el anexo I de la Directiva Aves que pudieran establecer sus nidos en la zona de desarrollo del proyecto, se propone que la eliminación de la vegetación que no pueda ser conservada se lleve a cabo durante el período comprendido entre los meses de septiembre a enero, para evitar coincidir con la época reproductora de la mayor parte de especies de aves que se pueden encontrar en la zona y, así, evitar posibles destrucciones de nidos que se hayan establecido.

8.2.4. Genéricas.

Una vez terminadas las labores de construcción, la aplicación de medidas correctoras tiene por objeto revertir los efectos negativos que se produzcan inevitablemente por la implantación y funcionamiento del proyecto, reparándolos en la medida de lo posible para que los efectos finales sean compatibles con el medio:

- Eliminación adecuada de los materiales sobrantes en las obras además de cualquier vertido accidental que se hubiese dado, restituyendo así la forma y aspectos originales del terreno.
- Se recomienda que en los apoyos a retirar se eliminen del medio las zapatas de hormigón del subsuelo que actualmente tienen por objeto sujetar dichos apoyos.
- Además, se propone que el rellenado de los huecos producidos por la extracción de estas zapatas se realice con el excedente de las tierras obtenidas durante la excavación para la implantación de los nuevos apoyos, restituyéndose así el medio en su totalidad y casi con las mismas características iniciales.
- A la finalización de las obras se restaurarán y/o acondicionarán todas las infraestructuras del entorno afectadas por las mismas a consecuencia de las obras: accesos, pavimentos, cunetas, canalizaciones, etc.
- Limpieza del material acumulado, préstamos o desperdicios, efectuando dicha limpieza de forma inmediata en el caso de que el material impida el paso de vehículos o peatones, o pueda suponer cualquier tipo de peligro para la población.

8.3. MEDIDAS COMPENSATORIAS

PLANTACIÓN DE LA FINCA

La finca cuenta con una planificación agraria que incluye cultivos permanentes y de rotación en más de 17 hectáreas cultivables, que consisten en:

- Viña en secano (3,69 ha) con variedades adaptadas a Menorca (Garnacha roja, Malvasía).
- Olivar tradicional en secano (2,58 ha) con cubierta vegetal.
- Rotación forrajera (avena, cebada, trébol, zulla) en 1,57 ha.
- Pastos naturales y aprovechamiento por diente.

Justificación como medida compensatoria:

La implantación y mantenimiento de estos cultivos contribuye directamente a la restauración y conservación de ecosistemas agrarios tradicionales, lo que genera:

- Incremento de la cobertura vegetal en zonas previamente abandonadas.
- Mejora del secuestro de carbono en suelos agrícolas.
- Conservación de especies florísticas y faunísticas ligadas a mosaicos agrarios.
- Revalorización del paisaje rural menorquín.

Se trata de una medida compensatoria de carácter estructural, que contribuye a la mitigación de impactos como la ocupación del suelo, la pérdida de valor paisajístico y el cambio de uso de edificaciones rurales.

IMPLANTACIÓN DE ENERGÍAS RENOVABLES

El proyecto prevé:

- Un campo fotovoltaico de 40 kW, con orientación este-oeste, integrado visualmente mediante sistema *solar block* sin cimentación.
- Un sistema de aerotermia Daikin con $COP \geq 4,5$ y $EER \geq 4,7$ para ACS, calefacción y refrigeración.

Justificación como medida compensatoria:

Estas instalaciones permitirán cubrir más del 70% de la demanda energética total del agroturismo (estimada en 357.205 kWh/año), lo que:

- Evita la emisión de gases de efecto invernadero derivados del uso de fuentes fósiles.
- Reduce significativamente la huella de carbono del establecimiento.
- Compensa la presión ambiental que el aumento de actividad humana (turismo) podría generar.

Se trata de una compensación funcional, que mitiga el impacto indirecto del consumo energético y el efecto climático asociado.

MEDIDAS DE AHORRO Y REUTILIZACIÓN DE AGUA

Se integran numerosas soluciones para el ahorro y uso eficiente del recurso hídrico, incluyendo:

- Reductores de caudal en duchas.
- Grifos monomando con aireadores.
- Inodoros de doble descarga (3/6 litros).
- Circuito de recirculación en ACS.
- Electrodomésticos de bajo consumo de agua.

Además:

- Reutilización de aguas grises (lavabos y duchas) para inodoros.
- Sistema de depuración por oxidación total + infiltración en zona verde + depósito de recuperación clorado, con reutilización para riego.
- Aprovechamiento de agua pluvial para piscinas, tras filtrado y cloración.

Justificación como medida compensatoria:

Estas medidas aseguran una reducción neta del consumo de agua dulce de origen subterráneo, lo que:

- Compensa la nueva demanda hídrica inducida por el uso turístico.
- Ayuda a preservar la masa de agua subterránea MAS 1901M1 de Maó, clasificada como en riesgo.
- Reduce la carga contaminante sobre el entorno gracias a la regeneración y reutilización controlada.

Constituyen medidas compensatorias indirectas y preventivas frente al riesgo de sobreexplotación y contaminación del acuífero.

MEDIDAS DE EFICIENCIA Y AHORRO DE RECURSOS MATERIALES

- Recuperación y reutilización de materiales tradicionales en obra (mares, teula, dovelles).
- Uso de sistemas constructivos con bajo impacto (sin cimentación para FV, materiales locales).
- Reducción de materiales plásticos en obra.
- Limitación del uso de hormigón y acero a lo estrictamente necesario.

Justificación como compensación:

Estas medidas reducen el impacto ambiental derivado del ciclo de vida de los materiales empleados en la rehabilitación y obra nueva. Compensan el impacto de transformación del suelo y consumo de recursos naturales.

Todo ello compensa adecuadamente los impactos inevitables del cambio de uso de las edificaciones, la urbanización puntual del entorno inmediato y el incremento de presión antrópica, en el marco del Decreto Legislativo 1/2020 de Evaluación Ambiental de les Illes Balears.

9. PLAN DE VIGILANCIA AMBIENTAL

9.1. OBJETO DEL PROGRAMA.

La finalidad del plan de vigilancia ambiental es establecer un sistema que garantice el cumplimiento de las indicaciones y medidas, protectoras y correctoras, contenidas en este estudio y sus anexos. Además de garantizar la aplicación de las medidas correctoras, el plan de vigilancia ambiental tiene como objetivos:

- Medir el grado de ajuste entre los impactos previstos y los reales.
- Definir, en su caso, medidas adicionales.
- Seguir el grado de comportamiento de las variables ambientales (a corto, medio y largo plazo).
- Reaccionar oportunamente frente a impactos inesperados.

El programa de vigilancia se dividirá en dos fases, de diferente duración:

- **Fase Primera:** se corresponderá con la fase de ejecución del proyecto de medidas correctoras, que se extenderá desde la fecha de inicio de las diferentes acciones previstas para la implantación de la actividad turística.
- **Fase Segunda:** se engloba en la fase de funcionamiento de la actividad turística, extendiéndose durante 6 meses desde el acta de recepción de las obras.

9.2. FASE PRIMERA: PLAN DE SEGUIMIENTO Y CONTROL DURANTE LA FASE DE EJECUCIÓN.

En esta fase, el Programa de Vigilancia se centrará en el control del despliegue y ejecución de las medidas protectoras, correctoras y compensatorias proyectadas.

Si durante este período de ejecución se detectaran afecciones no previstas al medio donde se emplazan las obras, el equipo de control y vigilancia deberá proponer las medidas necesarias para evitarlas o corregirlas.

9.2.1. Seguimiento de medidas protectoras.

Control de protección de los valores arqueológicos.

Si durante la fase de movimiento de tierras se descubren valores arqueológicos, el equipo de control y vigilancia informará al arqueólogo especialista en la mayor brevedad posible, quien determinará las actuaciones a adoptar para evitar su afección. Acto seguido, se informará al organismo competente para que dicte las medidas oportunas.

Control de operaciones ruidosas.

Los ruidos generados durante la fase de construcción ocasionan impactos sobre la población próxima, el personal de la obra y la fauna del entorno.

Frente a este hecho, se deberá controlar que la maquinaria disponga de las condiciones técnicas adecuadas para minimizar el ruido producido (silenciadores y cojinetes en condiciones además de un engrase adecuado en las zonas de movimiento para evitar chirridos y ruidos innecesarios). Además, los horarios de ejecución de actividades ruidosas serán entre las 8 y las 22 h, como norma general. Si hiciera falta realizar trabajos nocturnos, el contratista deberá solicitar autorización escrita al responsable del presente programa.

Control de emisiones de partículas.

Para evitar la generación de polvo a consecuencia de los movimientos de tierras, se deberán regar las explanadas de los caminos de obra, según se indica en el apartado de medidas correctoras. Se controlará la ejecución de esta operación, así como los niveles de polvo y partículas en suspensión, adecuando las medidas a los niveles medidos.

Control de las áreas de movimiento de maquinaria.

De forma paralela al acta de replanteo de las obras, se delimitarán las zonas de movimiento de la maquinaria, marcando las zonas si fuera necesario.

Se controlará de forma exhaustiva el respeto de estas áreas, debiendo solicitar el contratista autorización para la apertura de nuevos caminos o la ampliación de dicha zona.

Seguimiento de zonas de instalaciones y parques de maquinaria.

Se controlarán periódicamente las actividades realizadas en las instalaciones de obra y parque de maquinaria. Serán objeto de especial control:

- Cambios de aceite de maquinaria. Se comprobará que no se produzcan vertidos de forma incontrolada. Para eso, se exigirá una certificación del lugar final de destino de dichos aceites, que deberá ser una industria de reciclaje o de eliminación de residuos autorizada.
- Residuos. Se comprobará el destino de los residuos generados en las obras, exigiendo una certificación del lugar de destino, que deberá ser un centro de tratamiento de residuos o vertedero autorizado. No se aceptarán vertederos de residuos en el área de las obras.

Control de ubicación de canteras, zonas de préstamos, vertederos y escombros.

Con anterioridad a la emisión del Acta de Recepción Provisional de las Obras, se realizará una visita de control para comprobar que las instalaciones de obra han sido retiradas y desmanteladas, y que en la zona de empleo de dichas instalaciones se ha procedido a la restauración ambiental.

Se presentarán informes durante la duración de las obras para hacer un seguimiento de las medidas a adoptar.

Durante las obras se deberá asegurar el acceso permanente a todos los terrenos que actualmente lo tengan.

De forma previa al comienzo de la extracción de materiales, se controlará el adecuado replanteo de las canteras y zonas de préstamos.

Si durante la ejecución de las obras fuera necesario ampliar estas zonas, el equipo de control y vigilancia será el encargado de dictar las pautas para evitar afecciones al medio.

Se controlará que los materiales sobrantes sean depositados en los vertederos municipales autorizados, tal como propone el presente estudio.

En caso de precisarse otros vertederos para tierras sobrantes, o zonas de extracción y préstamos, el contratista deberá solicitar una autorización que deberán aceptar:

- El director de las obras.
- El responsable del presente programa.
- El órgano autonómico competente.
- El responsable del municipio donde se ubique.
- El propietario, en caso de ser un terreno privado.

La solicitud de la concesión se deberá acompañar de una memoria sobre Impacto Ambiental y de un proyecto de restauración ambiental que será revisado por el equipo de control y vigilancia.

Mantenimiento de servicios y servidumbres.

Durante las obras se tendrá que asegurar el acceso permanente a todos los terrenos que actualmente lo tengan.

Seguimiento de la protección de la vegetación.

Se controlará de forma exhaustiva el respeto a las especies arbóreas y arbustivas que se hayan de mantener, así como la integridad de aquellos posibles ejemplares que se hayan seleccionado para su posterior trasplante.

Seguimiento de la protección de la fauna.

En caso de que se detecte la presencia de algún nido próximo de especies singulares protegidas se tendrá que dar cuenta al Servicio de Protección de Especies de la CAIB y cumplir con lo establecido en los diferentes Planes de Recuperación vigentes para cada especie.

Seguimiento de la protección frente al riesgo de incendio.

Se controlará de forma exhaustiva el cumplimiento de las medidas preventivas fijadas en este documento y se prestará atención a la formación de los operarios y al control del uso de maquinaria.

9.2.2. Seguimiento de medidas correctoras.

Seguimiento de la restauración de terrenos afectados por la circulación de maquinaria.

Con anterioridad a la emisión del Acta de Recepción Provisional de las Obras, se realizará una visita de control para comprobar que se ha procedido a la restauración ambiental.

Control de desmantelamiento de instalaciones de obra.

Con anterioridad a la emisión del Acta de Recepción Provisional de las Obras, se realizará una visita de control para comprobar que las instalaciones de obra han sido retiradas y desmanteladas, y que en la zona de empleo de dichas instalaciones se ha procedido a la restauración ambiental.

Se presentarán informes durante la duración de las obras para hacer un seguimiento de las medidas a adoptar.

Limpieza del material acumulado, préstamos o desperdicios.

Con anterioridad a la emisión del Acta de Recepción Provisional de las Obras, se realizará una visita de control para comprobar que se ha procedido a su eliminación.

Control del calendario de obras.

Se prestará especial atención a verificar que la eliminación de la vegetación necesaria para desarrollar el proyecto se lleva a cabo según el calendario estipulado para no interferir en la reproducción de las especies de aves descritas anteriormente y cuyos hábitats afines sean afectados por el proyecto.

9.2.3. Seguimiento de medidas compensatorias.

El seguimiento y control de la correcta aplicación de las medidas compensatorias previstas en el presente proyecto será llevado a cabo por el personal técnico, los trabajadores y los gestores de la propia finca, en el marco de sus funciones ordinarias de gestión y mantenimiento de las actividades agrícolas y turísticas.

La participación directa del personal de la finca en las tareas de vigilancia garantiza un control continuo, práctico y adaptado a la realidad operativa del proyecto, contribuyendo así a la integración ambiental de la actividad y al cumplimiento de los principios de sostenibilidad definidos por la normativa sectorial vigente.

9.3. FASE SEGUNDA: PLAN DE SEGUIMIENTO Y CONTROL DURANTE LA FASE DE FUNCIONAMIENTO.

En esta fase, el Programa de Vigilancia se centrará en:

- Determinar las afecciones que la actuación supone sobre el medio, comprobando su adecuación a este documento.
- Detectar afecciones no previstas y articular las medidas necesarias para evitarlas o corregirlas.
- Comprobar la efectividad de las medidas protectoras, correctoras y compensatorias proyectadas.

9.3.1. Eficiencia de las medidas protectoras.

Se comprobará que no se hayan producido afecciones que no estaban previstas inicialmente y que las medidas preventivas hayan sido satisfactorias.

9.3.2. Eficiencia de las medidas correctoras.

Se presentarán informes durante el año de duración de esta fase, a contar desde la firma del acta de recepción provisional de las obras, con una periodicidad semestral. En estos informes se recogerá la evolución y eficacia de las medidas correctoras aplicadas.

9.3.3. Eficiencia de las medidas compensatorias.

La eficiencia de las medidas compensatorias se llevará a cabo por el técnico especialista que ha diseñado el sistema de plantación en la finca (ver Memoria Agronómica).

9.4. INSPECCIÓN DEL PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL.

A continuación, se encuentran recogidas las Fichas de Inspección de los aspectos medioambientales derivados del Programa de Vigilancia Ambiental de las actuaciones que se llevarán a cabo en la finca:

EROSIÓN, CONSUMO DEL ESPACIO Y CONTAMINACIÓN DEL SUELO

OBJETIVO	Controlar la superficie de ocupación Inspeccionar los procesos que puedan conllevar a la contaminación y erosión de suelos
ACTUACIÓN A CONTROLAR	• Verificación del cumplimiento de la planificación y balizamiento de las superficies de ocupación por maquinaria y personal de obra • Control de las superficies desprovistas de vegetación para prevenir procesos erosivos • Comprobación del correcto mantenimiento de vehículos y maquinaria • Control de velocidad de tránsito • Detección visual de derrames accidentales • Confirmación de la correcta gestión del suelo contaminado en caso de vertidos accidentales • Supervisión de la retirada y mantenimiento del suelo excedentario, y de su correcta reutilización en el ámbito del proyecto • Comprobación visual y documental
Periodicidad	Fase ejecución

CONTROL Y CONSUMO DE AGUA

OBJETIVO	Uso eficiente de los recursos hídricos Mantenimiento de las unidades hidrológicas
ACTUACIÓN A CONTROLAR	• Recogida de pluviales y uso eficiente del agua de riego • Priorización de especies autóctonas y de vegetación forestal • Control de cantidades máximas previstas • Detección visual de vertidos o derrames accidentales
Periodicidad	Fase ejecución y funcionamiento

ATMOSFERA, CONTROL DE EMISIONES Y RUIDOS

OBJETIVO	• Controlar las emisiones de polvo • Inspeccionar la contaminación acústica y lumínica
ACTUACIÓN A CONTROLAR	• Verificación de los certificados de ITV de los vehículos y maquinaria • Comprobación de la documentación • Instar en el cumplimiento del horario establecido durante las obras • Comprobar que el nivel de potencia acústica de las máquinas de obra es igual o inferior a los límites fijados por las ordenanzas municipales • Instar a una iluminación compatible con los valores fijados según Menorca Reserva Starlight
Periodicidad	Fase ejecución y funcionamiento

VIGILANCIA SOBRE LA VEGETACIÓN Y FAUNA

OBJETIVO	Preservar y resguardar la flora y fauna existente
ACTUACIÓN A CONTROLAR	- Controlar especies invasores - De forma previa al inicio de las obras se delimitará la zona de obras. Durante la ejecución de las obras se verificará la integridad del estado del jalonamiento. - Confirmar que los pasos no se encuentren obstruidos, que sean continuos, así como el buen estado de los vallados perimetrales en caso que los hubiere. - Verificar que, durante la fase de construcción, y al finalizarse las obras, se mantiene la continuidad de los pasos para fauna.
Periodicidad	Fase ejecución y funcionamiento

GESTIÓN DE RESIDUOS

OBJETIVO	- Gestión, revisión y control de los residuos durante la fase de obras y fase de funcionamiento. - Contar con un Plan de Gestión de Residuos acorde con la normativa aplicable en cada caso dentro del Sistema de Gestión Medioambiental o Manual de buenas prácticas medioambientales.
ACTUACIÓN A CONTROLAR	- Almacenamiento y recogida de residuos sólidos y líquidos. - Precauciones a tomar para evitar vertidos accidentales y medidas de depuración. - Cumplimiento de actuaciones en caso de vertidos accidentales. - Contenedores señalizados para cada uso y ubicados en zona de habilitada para el almacenamiento temporal.
Periodicidad	Fase ejecución y funcionamiento

CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LOS BIENES DE INTERÉS CULTURAL

OBJETIVO	Protección de los BICs catalogados en la zona de actuación.
ACTUACIÓN A CONTROLAR	- Mantener la composición de cubiertas y fachadas - Conservación de interiores y usos - Comprobar que no se alteren las invariantes tipológicas
Periodicidad	Fase ejecución

PAISAJE Y ECOSISTEMA

OBJETIVO	Integrar el Proyecto según criterios estético / paisajísticos
ACTUACIÓN A CONTROLAR	Preservar la vegetación autóctona existente y especies protegidas en caso de haberlas.

PAISAJE Y ECOSISTEMA	
	- Evitar la plantación de especies vegetales calificables como ornamentales y/o exóticas (alóctonas). - Mantener cromaticidad en las actuaciones previstas. - Comprobar la restauración y restablecimiento de zonas afectadas por el desarrollo del Proyecto.
Periodicidad	Fase ejecución

10. CONCLUSIÓN

De este Estudio de Impacto Ambiental **PROYECTO MODIFICADO DE REFORMA Y CAMBIO DE USO PARA AGROTURISMO EN LLOC BINISAFULLER NOU. POL 04, PARC 706 Y 466. TM SANT LLUÍS (MENORCA)**, se desprende que:

- ha sido objeto de un exhaustivo proceso de análisis técnico, ambiental, urbanístico y agronómico, culminando en una propuesta plenamente compatible con el marco legal vigente y con los valores territoriales y patrimoniales del entorno
- la finca está inscrita como explotación agraria preferente, cumpliendo con los requisitos establecidos por la Ley 3/2019 Agraria de las Illes Balears, tanto en lo relativo a superficie explotada, producción, UTAs generadas como a ingresos agrarios. Se mantienen activas las edificaciones necesarias para el funcionamiento agrícola (*Bouers* 4 y 5), mientras que las edificaciones tradicionales en desuso agrario han sido rehabilitadas y destinadas a agroturismo, garantizando así la multifuncionalidad del medio rural sin comprometer su viabilidad agraria
- el ámbito normativo y territorial, el proyecto se adapta plenamente a las determinaciones del Plan Territorial Insular de Menorca (PTI 2023), del planeamiento municipal vigente, así como a la legislación turística y urbanística de aplicación. El uso agroturístico proyectado se fundamenta en edificaciones legalmente consolidadas, anteriores a 1960, sin aumento de volumen edificado, con intervención respetuosa del patrimonio arquitectónico y etnológico, y cumpliendo con la regulación de usos en suelo rústico protegido
- no comporta afección directa sobre espacios integrados en la Red Natura 2000 ni sobre hábitats de interés comunitario, dado que la finca no se encuentra incluida en ningún LIC ni ZEPA, y las actuaciones previstas se localizan íntegramente en suelos ya alterados por el uso agrícola tradicional o en edificaciones preexistentes. No se identifican hábitats naturales protegidos en las zonas de intervención, ni especies de flora o fauna catalogadas que puedan verse afectadas por las obras o el funcionamiento de la actividad
- el proyecto incorpora medidas de eficiencia en el consumo de recursos, especialmente agua y energía, mediante el uso de sistemas renovables (aerotermia y fotovoltaica), tratamiento de aguas residuales por oxidación total con reutilización para riego, y

recogida de aguas pluviales para llenado de piscina. Asimismo, se han considerado los condicionantes del entorno, incluida la prevención frente al riesgo de incendio, al encontrarse la finca en zona clasificada como de alto riesgo

- contempla de manera específica la protección arqueológica y la puesta en valor del patrimonio etnológico existente en la finca, respetando las determinaciones del Catálogo Municipal y la normativa sectorial aplicable contribuyendo a la interpretación y difusión como parte del valor añadido de la experiencia agroturística
- se ha acreditado que la implantación de esta actividad turística complementaria es compatible con la conservación del paisaje rural, la preservación de los valores culturales del lugar, y la continuidad de la actividad agraria como uso principal. La propuesta contribuye además a diversificar la economía rural, valorizar el patrimonio edificado y fomentar un modelo de turismo sostenible y vinculado al territorio.

El proyecto se considera **COMPATIBLE con la normativa vigente y ambientalmente viable**, en tanto que integra la dimensión agraria, turística y ambiental bajo un enfoque respetuoso, equilibrado y sostenible.

Lo cual se comunica para su conocimiento y que tenga los efectos que correspondan.

Maó, junio de 2025

***** **** *****

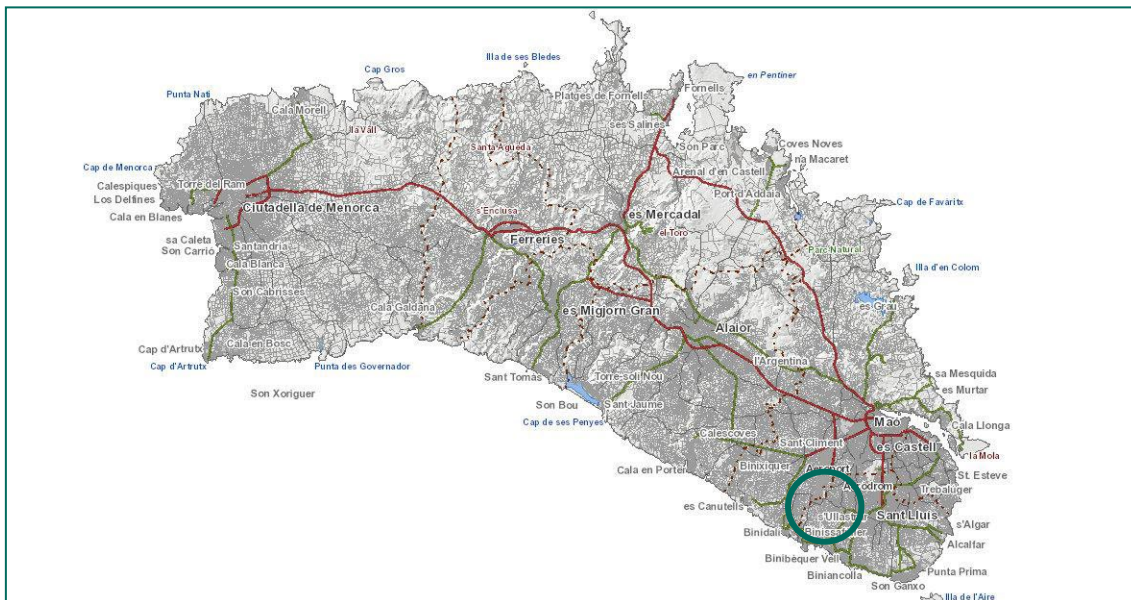
Ingeniero Agrónomo. Colegiado núm. ****

ANEXO I: ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

1. INTRODUCCIÓN

1.1. ÁMBITO DE ESTUDIO

El emplazamiento se encuentra en una zona rural, denominada Binisafuller Nou, junto a la carretera que une el pueblo de Sant Lluís con la zona de la costa denominada Binisafuller.



Zona ubicación del proyecto.

La finca está delimitada por un mosaico de parcelas de uso agrícola, bancales de cultivo, masas forestales y caminos rurales, conformando un paisaje típicamente menorquín de alto valor ambiental y cultural.



Imagen satélite 2024. Fuente: Google Earth





Imagen edificio principal de la finca.

1.2. DATOS DE LA ACTUACIÓN

El presente proyecto tiene por objeto la reforma de un conjunto edificatorio existente y su cambio de uso parcial para la implantación de un establecimiento de agroturismo, en una finca rústica de 142.147,80 m².

El núcleo edificado tradicional incluye la casa principal, clasificada como Bien de Interés Arquitectónico (BFN-A01), y varios *bouers* o construcciones auxiliares agrícolas, una de ellas también catalogada (BFN-E03).

El proyecto se desarrolla conforme al régimen jurídico que permite actividades complementarias en explotaciones agrarias preferentes y se adapta a la normativa territorial, turística, patrimonial y ambiental vigente.

El uso propuesto es mixto: residencial privado para los propietarios en la planta superior de la casa principal, y turístico en modalidad de agroturismo en el resto del conjunto.

Se ha previsto un total de 24 plazas de alojamiento turístico repartidas entre la casa principal (8 plazas) y tres *bouers* rehabilitados (16 plazas). Las edificaciones se reforman sin aumentar el volumen construido, manteniendo sus valores arquitectónicos y etnológicos mediante técnicas compatibles con los sistemas constructivos tradicionales. Se integra también una piscina con una lámina de agua de 35 m² y un volumen inferior a 60 m³, respetando los límites establecidos en suelo rústico.

La dotación de servicios incluye una nueva red de instalaciones, con un sistema integral de energías renovables que combina aerotermia y un campo fotovoltaico de 40 kW, con lo cual se cubrirá más del 70% de la demanda energética del conjunto.

En cuanto al suministro de agua, la finca contará con sondeo autorizado, un aljibe de 20.000 l para agua potable y un sistema de aprovechamiento de aguas pluviales y grises, además de un *safareig* de 60 m³. La depuración de aguas residuales se realizará mediante sistemas autónomos de oxidación total, con infiltración controlada en zona vegetal y posterior aprovechamiento para riego.

La accesibilidad se garantiza según lo dispuesto en la Ley 8/2017 y el CTE-DB SUA. Se prevé un itinerario accesible desde el acceso principal, al menos una unidad accesible (habitación H-1 en planta baja), una plaza de aparcamiento adaptada, señalización accesible y entrada asistida al vaso de la piscina. Las condiciones de habitabilidad y salubridad de todos los espacios se adecúan también a los Decretos 145/1997 y 20/2007, así como a las exigencias del Código Técnico de la Edificación.

Finalmente, el entorno exterior se integra en una propuesta de paisaje que incluye zonas ajardinadas con especies autóctonas, un huerto, áreas de descanso y recorridos peatonales. Se ha minimizado la ocupación del suelo (1,17%) y se han racionalizado los pavimentos para evitar la impermeabilización innecesaria.

El proyecto prevé asimismo medidas arqueológicas de protección y seguimiento, dada la presencia de bienes patrimoniales en la finca y su entorno inmediato.

La actuación no se ubica en Red Natura 2000, pero sí en una zona con alto riesgo de incendio, por lo que se incorporan medidas preventivas y de gestión en la fase de explotación del agroturismo.

2. PLANEAMIENTO AFECTADO

Normativa urbanística y territorial

- Ley 12/2017, de Urbanismo de las Illes Balears (LUIB)
- Revisión del PTI de Menorca (2023)

Normativa turística

- Ley 8/2012, de Turismo de las Illes Balears
- Decreto 39/2015, de actividades de agroturismo
- Ley 3/2022, de sostenibilidad y circularidad del turismo

Normativa agraria

- Ley 3/2019, Agraria de las Illes Balears
- Ley 6/1997, de modernización agraria

Normativa ambiental

- Decreto Legislativo 1/2020, de Evaluación Ambiental de Illes Balears
- RD 51/2019 (y modificado por RD 49/2023)
- Ley 21/2013, de Evaluación Ambiental

Normativa patrimonial y arqueológica

- Ley 12/1998, de Patrimonio Histórico de las Illes Balears
- Ley 16/1985, del Patrimonio Histórico Español
- Decreto 14/2011, Reglamento de Intervenciones Arqueológicas

Normativa sectorial complementaria

- Ley 5/1990, de Carreteras de las Illes Balears
- Ley 10/2019, de Cambio Climático y Transición Energética
- Código Técnico de la Edificación (CTE)

3. LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

El valor paisajístico es el valor relativo que se asigna a cada Unidad de Paisaje y a cada Recurso Paisajístico por razones ambientales, sociales, culturales o visuales. Debemos considerar el paisaje como un recurso natural no renovable que concreta perceptualmente la integración dinámica de las variables geóticas, bióticas y la influencia antrópica de un territorio.

La totalidad de esta zona se presenta como una unidad paisajística en la que se diversifican los condicionantes ambientales y antrópicos caracterizadores de su actual apariencia, confiriéndole una personalidad propia y manifiesta.

Se determina la calidad paisajística de cada unidad de paisaje visual a partir de la calidad de la escena, la singularidad o rareza, la representatividad, el interés de su conservación y su función como parte de un paisaje integral.

En estudios de valoración del paisaje, las evaluaciones indican que la presencia de estructuras o elementos construidos en superficie restan valor a los paisajes donde se insertan; de aquí que la consideración del paisaje en nuestro estudio venga enmarcada por tres aspectos fundamentales, a saber:

- El concepto de paisaje como elemento aglutinador de toda una serie de características del medio físico.
- La capacidad de absorción que tiene un paisaje sobre las actuaciones que se derivan de los proyectos de carácter constructivo.
- La fuerte componente subjetiva que prevalece en cualquier valoración del paisaje.

3.1. FINALIDAD DEL PRESENTE ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

El objeto del presente estudio de la incidencia paisajística es la de identificar el paisaje afectado por el proyecto en cuestión, prever los efectos que su desarrollo producirá sobre éste y definir las medidas protectoras, correctoras o compensatorias de estos efectos, en caso de que sean necesarias.

3.2. CONTENIDO DEL ESTUDIO DE INCIDENCIA PAISAJÍSTICA

Según el *Artículo 107. Estudios de impacto e integración paisajística como garantía de inserción de las actividades en el paisaje*, descrito en el PTI aprobado en 2023, el estudio de impacto e integración paisajística tendrá al menos los siguientes contenidos:

- a) Identificación de los datos básicos de la actuación. *(Corresponde con punto 1 de este documento)*
- b) Identificación del planeamiento y otros elementos de la planificación sectorial afectados. *(Corresponde con punto 2 de este documento)*
- c) Caracterización del paisaje a la escala territorial de la actuación, y del ámbito afectado por la misma y su entorno debiendo abarcar las unidades de paisaje comprendidas total o parcialmente en la cuenca visual de la actuación y los elementos de interés patrimonial, natural y cultural, existentes en la misma. *(Corresponde con punto 4 de este documento)*
- d) Caracterización de las afecciones sobre el paisaje resultado de la ejecución de la actuación, plan o proyecto, con diferenciación de los impactos previstos entre sustanciales o altos, moderados, leves o sin impacto, y en su caso, la mejora de la calidad visual del paisaje. *(Corresponde con punto 5 de este documento)*
- e) Evaluación del nivel de integración en el paisaje de la actuación a partir del estudio y valoración de su visibilidad y su contexto interpretativo, de las vistas hacia el paisaje desde los principales puntos de observación, y desde el paisaje circundante hacia la actuación. *(Se incluye en el punto 4 de este documento – Calidad paisajística)*
- f) El análisis visual se llevará a término mediante técnicas de modelización y simulación visual proporcionales a la escala de la actuación, que permitan controlar su resultado comparando escenas, fondos y perspectivas, antes y después de esta, y con y sin medidas de integración paisajística, tales como infografías, fotocomposiciones, secciones, dibujos u otros, de manera que sea entendible por público no especializado. *(Se incluye en el punto 4 de este documento – Análisis de los focos visuales)*
- g) Establecimiento de las estrategias, criterios y medidas de integración paisajística adoptadas a corto, medio y largo plazo. *(Corresponde con punto 6 de este documento)*

4. CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE

Existen diversas definiciones del término PAISAJE, pero, en general, es un concepto que se utiliza de manera diferente por varios campos de estudio, aunque todos los usos del término llevan implícita la existencia de un sujeto observador y de un objeto observado (el terreno) del que se destacan fundamentalmente sus cualidades visuales y espaciales.

Por otro lado, el Paisaje, según ha sido definido en el Convenio Europeo del Paisaje, es cualquier parte del territorio tal como la percibe la población y cuyo carácter es el resultado de la interacción de factores naturales y/o humanos. La consideración del paisaje, por tanto, de manera independiente de su calidad estética (noción coloquial de paisaje), aporta al concepto de territorio el elemento imprescindible de la percepción humana, individual y social.

El estudio del paisaje visual de un territorio sobre el cual se prevé desarrollar una determinada actuación viene determinado por su **calidad paisajística** y se realiza bajo dos puntos de vista que resultan complementarios entre sí: el **paisaje intrínseco** del área en sí misma y el **paisaje extrínseco** de su entorno inmediato.

Por lo que respecta a la calidad paisajística, esta se considera como una cualidad propia del medio, pudiendo descomponerse para su estudio en una serie de parámetros predefinidos. Esta evaluación tiene en cuenta tanto los elementos naturales como los artificiales presentes en un entorno, así como su interacción y su impacto en la percepción del observador. La calidad del paisaje es una combinación de factores visuales, ecológicos, culturales y funcionales que, al ser evaluados en conjunto, permiten entender su valor y cómo debería ser gestionado o protegido.

El estudio del paisaje intrínseco se refiere a las características propias y esenciales del paisaje, aquellas que lo definen por su valor natural y cultural inherente. Es decir, incluye todo lo que está presente en el entorno sin intervención humana significativa o, en algunos casos, con una intervención mínima y armoniosa con el medio ambiente. Así, se consideran aspectos como:

Elementos naturales: Relieve, vegetación, fauna, agua, clima.

Diversidad y riqueza biológica: Los ecosistemas y especies nativas.

Valor estético y escénico: El paisaje tal como se presenta en su estado más natural o con muy baja alteración.

Integridad: Los elementos del paisaje se encuentran en equilibrio y no hay una distorsión significativa por parte de actividades humanas.

El estudio del paisaje extrínseco se refiere a la percepción del paisaje por parte de un observador, que está condicionado por aspectos externos al propio entorno. En otras palabras, es el paisaje visto desde fuera, considerando factores externos a la naturaleza, como las construcciones humanas, la historia cultural, el uso del suelo, y cómo interactúa el entorno con la sociedad. Así, se consideran aspectos como:

Influencia humana: Elementos como infraestructuras, edificaciones, caminos, cultivos y actividades económicas que transforman el entorno.

Percepción cultural: Cómo las comunidades valoran y perciben el paisaje, teniendo en cuenta sus usos y la historia de interacción con el entorno.

Modificación: Es un paisaje transformado o influido por actividades antropogénicas (urbanización, agricultura, etc.).

Escenarios funcionales: El uso que se le da al paisaje, como un recurso o espacio para la vida humana (producción agrícola, recreación, infraestructura, etc.).

Por lo tanto, el paisaje intrínseco se enfoca en las propiedades naturales y originales del entorno y el paisaje extrínseco considera el entorno desde la perspectiva humana, sus intervenciones y cómo estas afectan su percepción y uso.

4.1. CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE DEL MUNICIPIO

La zona o el entorno en el que se desarrolla el proyecto en cuestión se localiza en el término municipal de Sant Lluís. Se caracteriza por una plataforma litoral suavemente inclinada hacia el sur, que presenta un relieve ondulado, con pequeñas elevaciones y vaguadas formadas por la erosión de los barrancos. El área entre Binissafúller y Binidalí está determinada por la topografía kárstica del sur de Menorca, que da lugar a acantilados bajos, dolinas, campos de caliza y la presencia de cuevas y simas. La altitud no supera los 60 m s.n.m. en esta franja, lo que proporciona una continuidad visual directa entre el paisaje agrícola y el mar.

Los barrancos de sa Cala y Biniparratx actúan como corredores ecológicos clave. Aunque intermitentes y estacionales, estas hendiduras recogen escorrentías pluviales, y sus fondos albergan vegetación riparia que contrastan con los matorrales de las laderas.

Alrededor de estas depresiones se disponen las tradicionales *tanques* agrícolas, delimitadas por paredes de piedra seca, ocupadas por cultivos de secano (cereal, hortaliza y viña) y pastos con vegetación espontánea. Las zonas más bajas del paisaje, como la comprendida entre Torret, s'Ullastrar y la costa, configuran un mosaico agroforestal de alto valor escénico y ecológico, con olivares antiguos, almendros, higueras dispersas, y pequeñas masas de pinar.

El entorno destaca por su arquitectura tradicional bien conservada, con edificaciones de *marès*, tejados a dos aguas y acabados encalados. Los asentamientos rurales presentan una estructura dispersa y fragmentada, conectada por caminos históricos de piedra seca y vegetación mediterránea marginal. En el entorno hay elementos etnológicos significativos (aljibes, cisternas, eras, barracas de pastor), y restos de ocupación arqueológica prehistórica integrados en el paisaje (navetas, *talaiots* o cuevas sepulcrales).

La costa entre Binibèquer, Binissafúller, Cap d'en Font y Binidalí ha sufrido una transformación notable a partir de los años 60.

Presenta urbanizaciones turísticas de baja densidad, generalmente compuestas por viviendas unifamiliares en parcelas arboladas. Aun así, persisten espacios intersticiales naturales que conservan matorrales litorales, formaciones calcáreas rocosas, acantilados bajos y pequeñas calas como Biniparratx o sa Olla de Binissafúller, que interrumpen la linealidad del perfil costero.

Las urbanizaciones están conectadas por vías costeras que mantienen cierta sinuosidad adaptada al relieve, y por el Camí de Cavalls, que refuerza la conexión paisajística entre mar y campo. La presión edificatoria, sin embargo, ha generado una fragmentación visual y ecológica, con pérdida progresiva del paisaje agrícola hacia el litoral.

El paisaje ofrece una altísima calidad visual, marcada por:

- Las vistas abiertas al mar Mediterráneo desde muchas partes del interior (gracias al suave relieve).
- La riqueza del patrimonio arquitectónico rural y agrario.
- La presencia de vegetación natural y cultivada estructurada en franjas, mosaicos y corredores.
- La transición armónica entre áreas agrícolas y tramas residenciales tradicionales (Torret) o turísticas de baja densidad (Binissafúller, Binidali).

Desde un punto de vista perceptivo, es un paisaje que transmite tranquilidad, identidad menorquina y continuidad ecológica, a pesar de los impactos urbanos que se concentran sobre todo en primera línea de costa.

Según la MEMORIA | ANEXO VII – FICHAS UNIDADES DE PAISAJE del actual PTI (2023) se han agrupado, a modo de síntesis, en los nueve CONJUNTOS PAISAJÍSTICOS que se recogen a continuación y figuran en el mapa de paisaje y patrimonio.

1. Llanos y costas de Ciutadella: integran este conjunto, al norte y sur de la ciudad, los denominados Llanos ganaderos septentrionales y los agrícolas del sur (unidades de paisaje 11 y 13).
2. El gran conjunto de la Tramuntana central aglutina los paisajes de los Llanos y *turons* del Martinell de Es Mercadal, la Tramuntana montañosa sobre roquedos paleozoicos, la Tramuntana montañosa sobre el Triásico y la bella Plana caliza y forestal del noreste de Ciutadella (unidades de paisaje 7, 8, 9 y 10).
3. La Mitjania es un corredor paisajístico en la divisoria de Tramuntana y Migjorn en el que se suceden las Cuencas de Es Mercadal, Ferreries y Santa Bàrbara, los Cerros y marinas de Font Redona, Roca des Frares y Puig Mal, y los Llanos al pie del Monte Toro (unidades de paisaje 14, 16 y 17).
4. El paisaje del Migjorn central lo componen los barrancos y plataformas del Migjorn occidental y oriental (unidades de paisaje 18 y 19).

5. El conjunto paisajístico de El Toro-S´Albaida-Addaia agrupa paisajes de cierta identidad relativa como los altos de El Toro y el Puig de S'Ermita, junto con los Pinares y labradíos sobre los Llanos calizos de S´Albaida y el paisaje de la faz marítima de la amplias Bahías y acantilados calizos de la Tramuntana de Es Mercadal (unidades de paisaje 15, 4 y 6).
6. Nord de Maó es un conjunto paisajístico que integra las Marinas de acebuche y aladierno del norte de Maó, el Mosaico agroforestal sobre colinas y vaguadas paleozoicas de Es Grau-Favàritx, y los Llanos de Turdonell y Sant Bartomeu (unidades de paisaje 1, 2 y 3).
7. El Migjorn oriental lo forman las planicies del Migjorn de Alaior y Maó, el Migjorn interior del sureste y la franja litoral turística suroriental (unidades de paisaje 20, 21 y 22).
8. Ciutadella y su rururbano definen un conjunto paisajístico de clara configuración periurbana con el destacado protagonista de la ciudad patrimonial y su puerto en el valor del paisaje (unidad de paisaje 12).
9. Maó y su periurbano integra, junto a ambos núcleos, el propio espacio periurbano de Maó-Es Castell y el singular paisaje de Els Vergers de Sant Joan (unidades de paisaje 23 y 24 y ARIP de Els Vergers de Sant Joan).

El Plan Territorial Insular de Menorca divide el término municipal de Sant Lluís en varias unidades paisajísticas basadas en las características geográficas, ecológicas y culturales del territorio. Estas unidades permiten comprender la estructura del paisaje y su relación con los usos del suelo y la conservación del entorno.

El área del proyecto queda incluida en la *Unidad Paisajística 21. El Migjorn interior del sudeste*, según la cartografía de Unidades de Paisaje elaborado por el Consell Insular, para el Plan Territorial Insular de Menorca y que se muestra en la siguiente figura.



Unidades de paisaje de Menorca, término municipal de Sant Lluís. Fuente: IDE – Menorca.

- 01 Marina d'ullastrar i aladern del nord de Maó
- 02 Mosaic agroforestal sobre turons i torrenteres paleozoiques d'Es Grau-Favàritx
- 03 Plans de Turdonell i Sant Bartomeu
- 04 Pinars i conreus sobre els plans calcaris del nord
- 05 Entorn rururbà d'Alaior i Camí d'En Kane
- 06 Badies i acantilats calcaris del nord
- 07 Plans i turons del Matinell d'Es Mercadal
- 08 Tramuntana muntanyosa sobre penyals paleozoics
- 09 Tramuntana muntanyosa sobre triàsic
- 10 Plana calcària i forestal del nord-est de Ciutadella
- 11 Plans ramaders del nord de Ciutadella
- 12 Rururbà de Ciutadella
- 13 Plans agrícoles del sud de Ciutadella
- 14 Passadís de les conques d'Es Mercadal, Ferreries i Santa Bàrbara
- 15 El Toro
- 16 Turons i marines de Font Rodona i Roca des Frare
- 17 Plans al peu d'El Toro
- 18 Barrancs i plataformes de Migjorn occidental
- 19 Barrancs i plataformes de Migjorn oriental
- 20 Planícies del Migjorn d'Alaior i Maó
- 21 El Migjorn interior del sud-est
- 22 Franja litoral turística del sud-est
- 23 Periurbà de Maó-Es Castells
- 24 ARIP (Vergers de Sant Joan)

4.2. PAISAJE DE LA ZONA ÁMBITO DE ESTUDIO

En el “ANEXO VIII - Fichas Unidades de Paisaje” de la revisión del Plan Territorial Insular de Menorca, se define la unidad paisajística en nuestro ámbito de afección de la siguiente manera:

- ELEMENTOS NATURALES Y HUMANOS QUE CONSTITUYEN EL PAISAJE

Geoformas e hidrografía: Se trata del sector sudoriental interior de la planicie calcarenítica del Migjorn, que presenta un carácter arreico en la mayor parte de su extensión. Algunos de los cortos barrancos que se han integrado en el paisaje de la fachada litoral tienen aquí sus cabeceras, que resultan difícilmente perceptibles en una topografía plana o muy suavemente ondulada.

Cubierta vegetal: La vegetación natural se reduce a pequeños rodales y bosques de acebuche, que aparecen sobre los ligeros bombeos del relieve, donde aflora el sustrato calcáreo, y también asociada ocasionalmente en las paredes de piedra seca. Aunque superficialmente esta vegetación supone poco y es difícil de incorporar a la cartografía de escalas medias, su significado ecológico, y sobre todo paisajístico, es bastante notable, constituyendo un elemento de primer orden en el paisaje rural de la zona.

El abandono generalizado y creciente de parcelas agropecuarias está suponiendo también un avance considerable del acebuchal y de la mata, junto con otras especies ruderales a las tierras abandonadas, contribuyendo en muchas zonas a crear un paisaje de transición entre el agropecuario y el natural.

Usos de suelo: Tradicionalmente agrícola, sobre la base de un parcelario relativamente atomizado, con una densísima red de paredes secas de arenisca, en consonancia con una estructura de la explotación menos concentrada que en otras zonas de la isla, y un aprovechamiento agrícola más intenso y diverso que en otras zonas. Es sobre todo en los alrededores de Sant Lluís donde esta trama agrícola presenta su exponente más claro. La periurbanización que viene caracterizando este territorio ha favorecido el avance del abandono agrícola, que presenta en esta unidad los valores más altos de la isla, hasta llegar a caracterizar el su paisaje actual.

Asentamientos: En un primer nivel se encuentra el núcleo urbano de Sant Lluís. Un segundo nivel, de considerable valor paisajístico y patrimonial lo integran determinados centros de puestos de grandes proporciones. Hay que citar el conjunto de construcciones rurales de Forma Vell, Formet Nou, que dejan su huella en el sector occidental de esta unidad, o el majestuoso centro de Binissafúller.

Un tercer nivel, más difundido, pero de alto significado paisajístico, está constituido por un conjunto de urbanizaciones en rústico asociadas a pequeñas aldeas de carácter tradicional.

Red viaria: Densa red de caminos y carreteras locales, encajadas siempre entre paredes secas y con una disposición aproximadamente ortogonal de sus ejes constitutivos tradicionales, con ejes

de dirección norte-sur y otras de transversales de dirección aproximada este-oeste. La profusión de edificación residencial en el rústico de Sant Lluís ha contribuido a la apertura de una red de caminos muy densa.

- EL CARÁCTER Y LA ORGANIZACIÓN DEL PAISAJE

Intensa rururbanización sobre una trama rústica de parcelario atomizado y alta densidad de vallas y caminos. El abandono agrícola se añade a todo esto como un elemento más de caracterización morfológica y funcional que contrasta con el contrapunto de algunos enclaves relativamente bien conservados en su hábitat y aprovechamientos, como el paraje de Formet, al oeste del aeropuerto.

- LA VISIÓN DEL PAISAJE. ATALAYAS, HITOS, CORREDORES Y CUENCAS VISUALES

Sin panorámicas y sin visiones de conjunto, el denso viario que surca todo este sector permite un reconocimiento muy detallado de los elementos y del paisaje de proximidad del Migjorn de San Luis. Tiene interés, concretamente, el camino de Sant Lluís en Binissafúller y lo que de aquí sigue bordeando por el sur el aeropuerto hasta conectar con la carretera de San Clemente en Binidali. Otro tramo de cierto interés desde el punto de vista paisajístico es el que sube de Binibequer Vell a Binissafúller con el conjunto talayótico próximo al camino.

- DINÁMICA DEL PAISAJE

Los procesos de transformación paisajística más visibles y que requerirían actuaciones de ordenación de disciplina urbanística severa se concretan en la urbanización difundida en suelo rústico que se ve acompañada al tiempo favorece el avanzado proceso de abandono que observa en muchas parcelas agrarias.

4.3. CALIDAD PAISAJÍSTICA

A continuación, se exponen toda una serie de recursos paisajísticos que determinan la apariencia perceptual del medio receptor seleccionado y por tanto su calidad.

Factores BIÓTICOS: son los organismos vivos que influyen en la forma de un ecosistema. Pueden referirse a la flora, la funga y la fauna de un lugar y sus interacciones.

Con base en los datos extraídos del *Bioatlas* para la cuadrícula que incluye la finca de Binissafúller Nou y el trabajo de campo elaborado, se puede realizar la caracterización de los factores bióticos del paisaje en esta zona.

El inventario biológico de la cuadrícula donde se ubica la finca revela una clara predominancia de especies dicotiledóneas, muchas de ellas adaptadas a suelos secos, soleados y a ambientes seminaturales o alterados por el uso agrícola. Plantas como *Hyoseris radiata* o *Reichardia picroides* forman parte del matorral bajo, márgenes de campos o antiguos cultivos, y reflejan un paisaje vegetal transformado, pero aún dinámico, con una riqueza florística moderada y sin especies endémicas registradas.

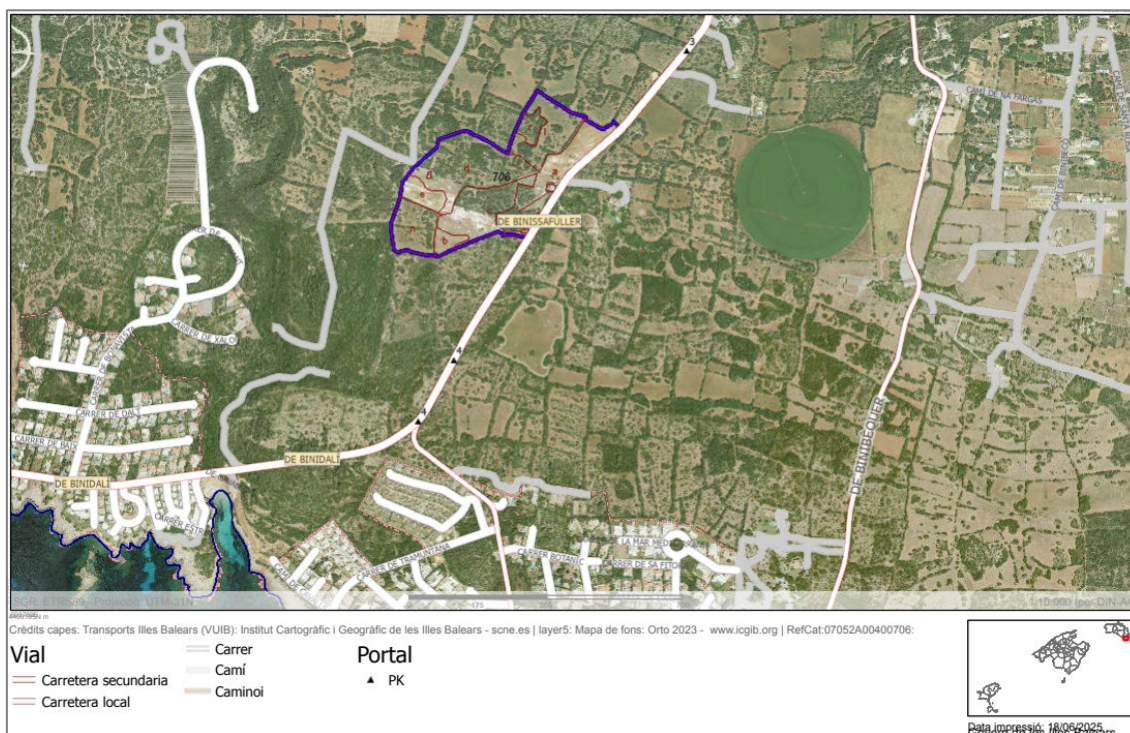
A nivel faunístico, el *Bioatlas* señala la presencia de **un anfibio autóctono**, la ranita meridional (*Hyla meridionalis*), cuya existencia implica la presencia de pequeños cuerpos de agua o condiciones de humedad estacional —como aljibes, balsas o vaguadas próximas—, características habituales en fincas con tradición agrícola. También se ha detectado un himenóptero exótico invasor (*Linepithema humile*, hormiga argentina), especie asociada a zonas urbanizadas o intensamente transformadas, que puede alterar las comunidades nativas de invertebrados, lo que pone de manifiesto una cierta presión antrópica sobre los equilibrios ecológicos de la finca.

Pese a que no se han registrado especies estrictamente protegidas o endémicas, los elementos naturales del paisaje —como los barrancos próximos de Sa Cala y Biniparratx, y la vegetación marginal— actúan como corredores ecológicos y refugio para la fauna local. Estos elementos permiten la conectividad entre áreas agrícolas, masas de vegetación natural y la franja litoral, favoreciendo la dispersión de semillas y el movimiento de pequeñas especies. Además, las estructuras agrarias tradicionales (paredes de piedra seca, hileras de árboles, setos) funcionan como hábitats secundarios valiosos para aves, reptiles y artrópodos.

En conjunto, el ecosistema biológico de la finca se puede considerar como un mosaico agroecológico de valor medio, donde coexisten especies comunes y hábitats modificados pero funcionales. La interacción entre la vegetación espontánea, los cultivos tradicionales y los microhábitats asociados a la gestión del agua crea una red de relaciones ecológicas equilibradas. La presencia de especies generalistas, junto a la ausencia de amenazas graves o desequilibrios ecológicos extremos, permite concluir que el paisaje biótico de Binissafúller Nou conserva aún una funcionalidad ecológica razonable, compatible con un uso agroturístico sostenible.

Grado de ARTIFICIALIZACIÓN: se trata de definir la superficie cuyos suelos están impermeabilizados debido a edificios o pavimentos, o estabilizados y compactados, o hechos de materiales compuestos.

La finca presenta una superficie total de aproximadamente 14 hectáreas (142.147,80 m²), dentro de la cual se distinguen varios elementos que contribuyen en distintos grados a la artificialización del territorio. El núcleo edificado (casa principal y *bouers*) se concentra en el sector en el que se localiza también el acceso desde la carretera Me-10, una vía pavimentada y de uso frecuente que marca el borde oriental del predio. Las edificaciones y construcciones suman una ocupación en planta inferior al 1% del total de la parcela.



Además de los edificios, hay zonas pavimentadas exteriores (alrededor de la casa principal, accesos y terrazas), un camino de acceso interno con base de zahorra compactada, y un área de aparcamiento dotada de una pérgola proyectada. Estas superficies estabilizadas o parcialmente impermeabilizadas se estiman en torno a 1.660 m², incluyendo también la lámina de agua de la piscina y otras zonas funcionales anexas. Se trata, en su mayoría, de pavimentos blandos o soluciones drenantes (*sauló*, grava, piedra caliza triturada).

El resto de la finca mantiene su estructura agraria y natural, con predominio de suelos permeables y usos agrícolas o seminaturales: zonas de cultivo, pasto, hortalizas, árboles frutales, aljibes, horts i zona enjardinada. El patrón de caminos internos es limitado y no fragmenta el conjunto, favoreciendo la integración paisajística. También destaca la ausencia de asfaltado en el interior, lo cual limita el impacto en la escorrentía superficial y la compactación del suelo.

El grado de artificialización de la finca puede considerarse bajo, con una ocupación total del suelo impermeabilizado y estabilizado estimada en torno al 1,2% de la superficie total. Esta cifra se encuentra muy por debajo de los umbrales críticos para la pérdida de funcionalidad ecológica, lo que favorece la compatibilidad del uso agroturístico propuesto con los valores paisajísticos y ambientales del entorno.

No obstante, el contexto territorial inmediato muestra un grado de artificialización considerablemente más elevado, situando la finca en un paisaje periurbano rural intensamente transformado. En primer lugar, la finca se encuentra rodeada por diversas urbanizaciones costeras, como Binissafúller (al sur), Cap d'en Font y Binidali (al suroeste), compuestas por tramas de calles asfaltadas y parcelas residenciales con jardines privados. Estas urbanizaciones presentan un modelo de ocupación dispersa pero continua, con presencia de viviendas unifamiliares, piscinas, viales pavimentados y vegetación exótica ornamental, lo cual introduce

una fuerte componente antrópica en el paisaje. Por otro lado, hacia el este y noreste, se ubican núcleos interiores consolidados como s'Ullastrat y Torret, que, aunque mantienen una mayor integración en el paisaje rural, han experimentado también un proceso de expansión y densificación progresiva en las últimas décadas. El predominio de parcela rural con vivienda de segunda residencia o uso turístico, muchas de ellas sin actividad agraria real, ha generado un paisaje fuertemente fragmentado por caminos de acceso, muros, vallados y jardines privados. Esto refuerza la presión urbanística sobre el suelo rústico de esta franja del municipio.

Finalmente, la infraestructura vial, principalmente la carretera Me-10, actúa como eje articulador del tránsito motorizado, facilitando el acceso desde Sant Lluís hasta la costa, pero también como elemento lineal que estructura y refuerza el modelo de ocupación del territorio. En conjunto, pese al bajo nivel de ocupación física del suelo en la finca, esta se encuentra inmersa en un entorno territorial claramente antropizado, donde la presión edificatoria, la urbanización difusa y la fragmentación de la matriz agraria original alteran de forma estructural la funcionalidad ecológica y la percepción visual del paisaje.

AMBIENTE: describimos aquí el entorno y las condiciones que rodean a algo, en este caso el proyecto en cuestión.

La finca se sitúa en la franja sur del término municipal de Sant Lluís, en una zona de transición entre el interior agrícola tradicional y las urbanizaciones costeras. El entorno inmediato presenta una topografía suave y ligeramente descendente hacia el sur, que permite una relación visual directa con el mar Mediterráneo, a escasa distancia. Esta condición orográfica favorece tanto el drenaje como la orientación de las edificaciones hacia la buena exposición solar, configurando un paisaje abierto y de fuerte identidad rural menorquina.

Desde el punto de vista ecológico, la finca y su entorno presentan una estructura paisajística de mosaico, compuesta por parcelas agrícolas activas y en desuso, márgenes arbolados, barrancos de escorrentía estacional y masas de vegetación natural residual. Elementos como el barranc de Biniparratx y el de Sa Cala, cercanos al oeste, funcionan como corredores ecológicos, mientras que el suelo agrícola acoge flora mediterránea común y pequeños enclaves de fauna herpetológica y avifauna. No se trata de un área con hábitats singulares ni especies endémicas amenazadas, pero sí de un entorno con funcionalidad ecológica moderada y con valores culturales y visuales relevantes.

En cuanto al componente humano, el ambiente inmediato está marcado por una fuerte antropización, especialmente por la proximidad de urbanizaciones como Binissafúller, Binibèquer, Cap d'en Font y Binidali, al sur y suroeste de la finca. Estos núcleos residenciales, aunque de baja densidad, presentan una ocupación fragmentada y continua del territorio, con calles asfaltadas, vallados, piscinas y jardines, lo que transforma sustancialmente la matriz paisajística original. Además, la carretera Me-10, que bordea la finca por el este, es una vía estructurante que conecta el núcleo de Sant Lluís con la costa, intensificando la accesibilidad y la presión urbanística en esta franja.

Finalmente, el proyecto se desarrolla en un ámbito caracterizado por usos mixtos, donde conviven actividades agrícolas en regresión, residencias permanentes y temporales, y una creciente presencia de iniciativas vinculadas al turismo rural. En este contexto, el agroturismo proyectado se inscribe en una lógica de recuperación patrimonial y funcional de las edificaciones tradicionales, con integración paisajística y dotación de servicios racionalizada.

El ambiente general del proyecto, por tanto, es el de un espacio rural alterado pero aún legible, con capacidad para acoger usos turísticos compatibles con la conservación del paisaje y los valores identitarios de la zona.

SINGULARIDAD: nos centramos en la característica, particularidad, peculiaridad, distinción, distintivo, rareza, extrañeza, prodigio, extravagancia, maravilla que destacaríamos en el entorno ámbito de estudio.

Lo que confiere al ámbito de Binissafúller Nou una singularidad notable es la presencia de un conjunto patrimonial rural excepcionalmente representativo de la arquitectura agraria menorquina, enmarcado en un paisaje agrícola histórico con continuidad de uso. La finca conserva la estructura tradicional de “*casat*” menorquín, con su casa principal (catalogada como BFN-A01), construida en piedra de marés y con tipología basilical, *porxada*, cisterna y anexos que fueron progresivamente adaptados a lo largo de los siglos XVIII al XX. Esta construcción es testimonio de la evolución del sistema de propiedad rural y de la jerarquización funcional entre la vivienda del “*amo*” y la del “*senyor*”.

En el ámbito del predio se localizan además elementos etnológicos de alto valor singular: dos eras de *batre*, una caseta de era y un conjunto de boyeras (catalogadas como BFN-E03), todas ellas construidas con técnicas tradicionales y dispuestas estratégicamente según el uso agrario de la finca. Pero quizás el más relevante sea el *pou de torn* (BFN-E04), un antiguo sistema de captación de agua mediante tracción animal que todavía conserva piezas estructurales originales como el arco de marés, la biga y la *pollaguera*. Este dispositivo hidráulico, de gran valor pedagógico y técnico, da cuenta de los sistemas históricos de abastecimiento de agua y del ingenio constructivo campesino menorquín.

La singularidad de la finca se ve ampliada por la presencia de un yacimiento arqueológico en su entorno inmediato, con restos de origen talayótico, romano, andalusí y medieval, documentados en el sector norte y oeste de la casa. Esta zona ha arrojado fragmentos cerámicos y evidencias de estructuras cubiertas por vegetación, lo que sugiere una ocupación continuada del territorio desde la prehistoria. Además, las fuentes cartográficas e históricas (como el mapa de Sorà de 1860 y las descripciones del Archiduque Luis Salvador) confirman la importancia histórica del *casat de Binissafúller Nou* dentro de la red de caminos hacia la costa, incluyendo su función como punto de paso hacia la cala y lugar donde incluso se cobraba un peaje a los carruajes en el siglo XIX.

4.3.1. Paisaje intrínseco

Constituye el paisaje interno del área directamente afectada por el proyecto objeto de estudio.

El efecto visual sobre el paisaje propio del área afectada estará en función de los siguientes factores, aparte, por supuesto, de las características tanto actuales del medio receptor como del proyecto definido sobre el mismo:

- Tipología y naturaleza de la diversidad del área (cultivos, masas boscosas, presencia de agua, calidad ecológica, etc.).
- Grado de transformación actual del paisaje por elementos antrópicos (núcleos de población, carreteras, tendidos eléctricos, etc.).

Para cuantificarlo se ha ideado, por el OBSAM (Observatorio Socioambiental de Menorca), un método sencillo y comunicable, basado en cuadrículas de kilómetro cuadrado. Así, por cada una de estas cuadrículas que forman la isla, se ha calculado, mediante el mapa de cubiertas de suelo, el número de unidades o manchas diferentes y el número de clases de cubiertas presentes. De este modo, por un lado, se consideran la cantidad de piezas que conforman el rompecabezas del paisaje, y por la otra, el contraste entre la naturaleza de las diferentes piezas.

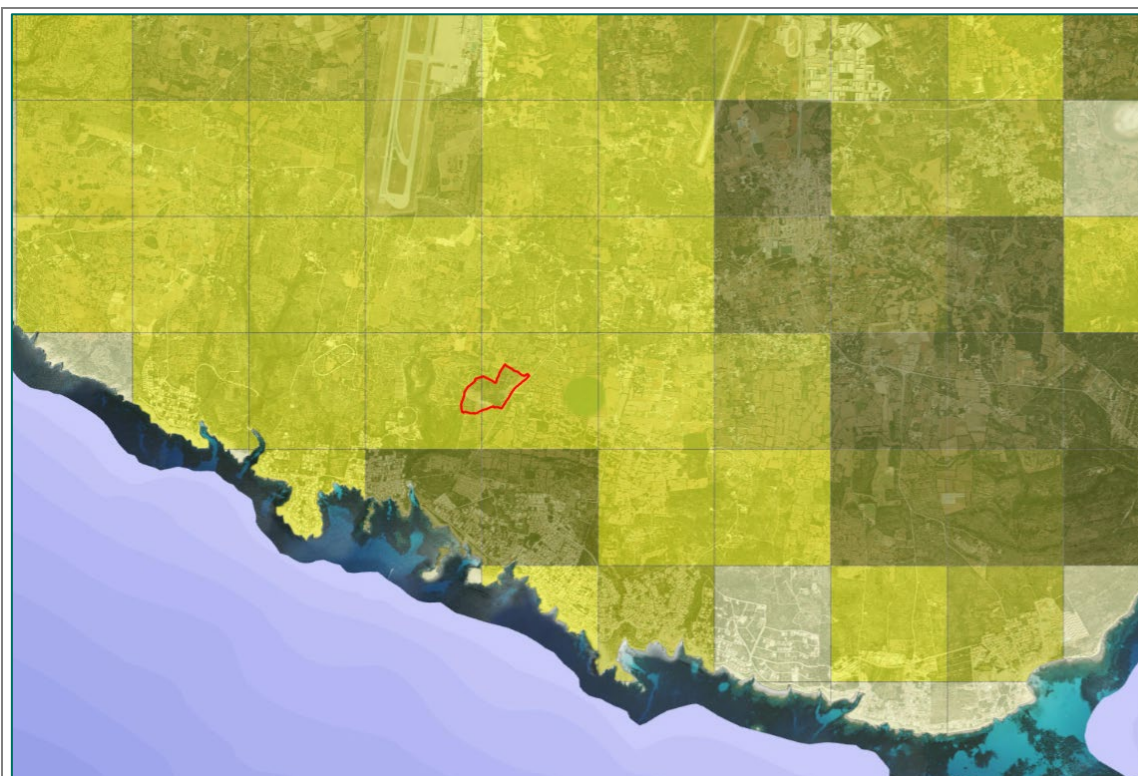
Entonces, se han multiplicado los dos valores, para conseguir que, en definitiva, aparezca como paisaje más heterogéneo aquel que presenta un mayor número de unidades de clases diferentes.

Los valores más altos corresponden a las zonas situadas en las afueras de los principales núcleos de población y algunas áreas naturales de gran valor, a menudo ligadas a la presencia de agua. Los valores más bajos coinciden con las grandes llanuras de cultivos y las masas boscosas de mayor extensión.

Hay que dejar claro, que este índice busca simplemente el contraste en el aspecto del paisaje, rasgo característico del mosaico paisajístico tradicional menorquín, sin querer captar la calidad estética o ecológica del mismo.

Dado que tampoco conviene caer en una excesiva fragmentación del territorio, más que un incremento de los valores obtenidos se debería procurar simplemente conservar el valor actual; aunque en zonas concretas quizá sí se podrían recomendar actuaciones, en uno u otro sentido.

Según el mapa de diversidad del paisaje (OBSAM, 2002) la zona de actuación presenta DIVERSIDAD BAJA.



Categorización del grado de diversidad del paisaje de Menorca establecido en cuadrículas de un kilómetro por un kilómetro. Fuente: IDE – Menorca.

- Paisatge. Diversitat
- 1) Molt baixa
 - 2) Baixa
 - 3) Mitja
 - 4) Alta
 - 5) Molt alta

Para abordar el tema de la calidad natural del paisaje, se ha realizado otra aproximación: el cálculo de la penetración humana en el territorio (ocupación), que de forma inversa también se podría presentar como la determinación de las áreas más prístinas.

Se trata de buscar qué zonas de la isla han recibido y reciben la menor influencia humana, es decir, las áreas que se conservan en un estado más salvaje o primigenio.

Para este objetivo se han determinado las cuadrículas de kilómetro cuadrado que presentan núcleos urbanos o infraestructuras humanas, y se ha ponderado la presión ejercida en función de cada uno de los elementos existentes de la siguiente manera:

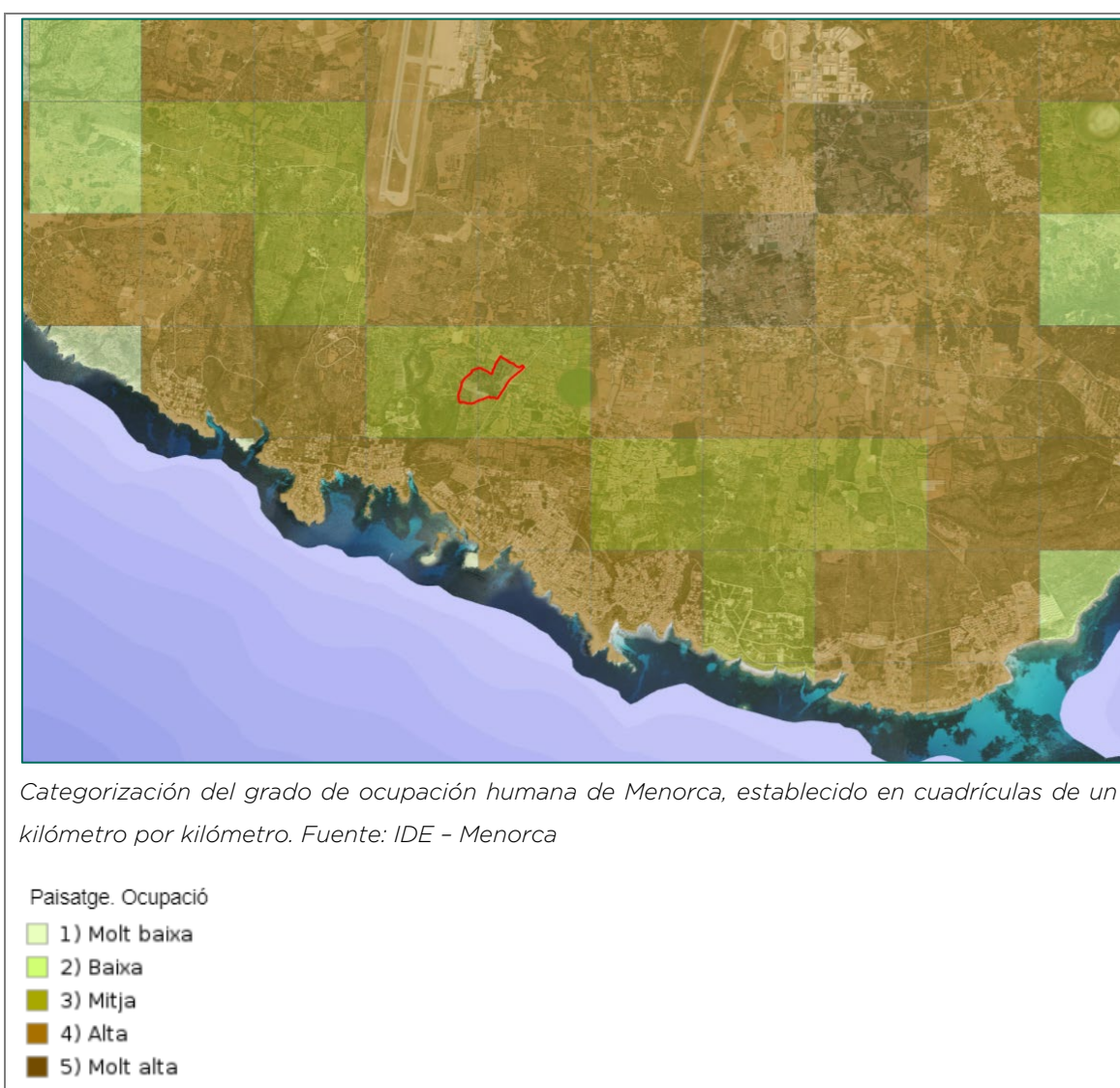
- núcleos de población y polígonos industriales (4)
- núcleos rurales y turísticos (3)
- carreteras asfaltadas (3)
- caminos (2)

-tendidos eléctricos (1)

Las diferentes infraestructuras presentes en una cuadrícula suman sus puntos de penalización, por lo que las zonas con un valor más alto serán las más humanizadas.

Cabe decir que de entre los usos y elementos antrópicos utilizados para determinar la presión humana no se han incluido los cultivos, teniendo en cuenta que mayoritariamente se trata de agricultura extensiva y considerando ésta como una parte fundamental para la vida de la fauna salvaje actual en Menorca.

Según el mapa de ocupación del paisaje (OBSAM, 2002) la zona de actuación en concreto presenta un nivel de OCUPACIÓN MEDIA



4.3.2. Paisaje extrínseco

El análisis del paisaje extrínseco se inicia con el estudio de la cuenca visual del área. La cuenca visual de cualquier área es la porción del territorio visible desde la misma.

Llegados a este punto debemos poner de manifiesto como resulta posible diferenciar dos tipos de cuenca visual, a saber:

- Cuenca visual topográfica.
- Cuenca visual real.

En la primera, la cuenca visual topográfica, se considera únicamente la topografía del terreno, sin tenerse en cuenta los elementos presentes en el mismo como es el caso de las barreras o pantallas visuales (edificios, vegetación, etc.).

La cuenca visual real es la que se obtiene considerando, aparte del relieve, las barreras visuales como son las edificaciones o la vegetación arbórea y/o arbustiva.

El impacto visual sobre el paisaje extrínseco, es decir, sobre las vistas desde el entorno hacia el área tratada y viceversa, dependerá de las características visuales de la cuenca visual del área afectada, y evidentemente de la planificación urbanística que se aplique en ella.

Los elementos principales que definen una cuenca visual son los siguientes:

Tamaño de la cuenca visual: Para una determinada distancia máxima de observación, cuanto mayor es la superficie de la cuenca mayor es la fragilidad visual (al ser observable desde más zonas o puntos).

Forma: Las cuencas visuales de formas excéntricas son más frágiles. La excentricidad de la cuenca visual se refiere al alejamiento del área afectada con respecto al centro de gravedad de la superficie de la cuenca visual. Proporciona un índice de la focalización de la cuenca visual. La intrusión visual será mayor cuanto mayor sea la focalización de la cuenca visual.

Compacidad: Las cuencas compactas, sin "huecos" o áreas oscuras, son más frágiles que las que tienen muchos huecos.

Presencia de observadores potenciales: La presencia de observadores potenciales dependerá principalmente de la localización de focos de concentración de observadores, como puedan ser poblaciones, carreteras, viales o miradores.

Evaluación del nivel de integración en el paisaje

La evaluación del nivel de integración en el paisaje de un proyecto consiste en analizar en qué medida la actuación propuesta se adapta o altera las características visuales, ecológicas y culturales del entorno en el que se ubica. Para ello, se consideran aspectos como la morfología del terreno, la vegetación, los elementos construidos existentes, los valores históricos o patrimoniales del área, y la visibilidad del proyecto desde puntos sensibles. El objetivo es valorar si la intervención respeta el carácter del paisaje, utiliza materiales y técnicas constructivas coherentes con el entorno y minimiza impactos visuales negativos, contribuyendo incluso, si es posible, a su mejora o puesta en valor. Esta evaluación se apoya en criterios de integración formal, funcional y perceptiva, buscando siempre una armonía entre la nueva actuación y el contexto territorial en el que se inserta.

Un primer criterio esencial para evaluar el nivel de integración paisajística es el formato arquitectónico y la adaptación a la morfología del terreno. En este caso, la intervención se apoya en edificaciones preexistentes, sin ampliación de volumen ni nuevas construcciones invasivas. Las reformas propuestas respetan las cubiertas a dos aguas, las proporciones y la disposición tradicional en torno al “casat” principal, lo cual asegura coherencia formal con el patrón edificatorio menorquín. Asimismo, se conserva la estructura parcelaria histórica con paredes de piedra seca y caminos agrícolas internos, evitando movimientos de tierra significativos o alteraciones de la topografía.

Desde un punto de vista constructivo y material, el proyecto mantiene una elevada coherencia con el paisaje construido. La elección de materiales como el marés, la piedra caliza, la cerámica tradicional y el acabado encalado garantiza una integración visual con el entorno rural. Se prescinde del uso de materiales discordantes o acabados reflectantes, y se opta por soluciones reversibles y de bajo impacto (como el uso de *sauló* en pavimentos exteriores). La nueva piscina, además, se sitúa en una zona interior, sin visibilidad directa desde el exterior, y se ajusta a los límites volumétricos exigidos.

En términos funcionales, el proyecto se alinea con la lógica de una explotación agraria activa. Al tratarse de una finca preferente, la actividad turística no sustituye el uso agrícola, sino que lo complementa, reforzando la pervivencia de los elementos productivos del paisaje.

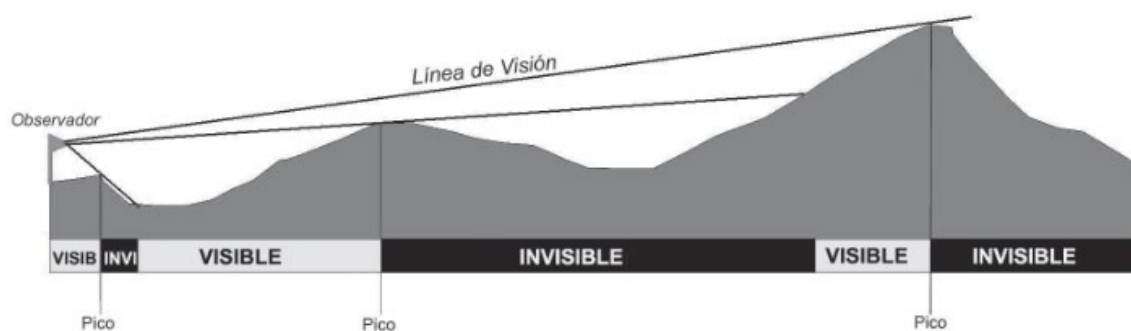
La rehabilitación de las eras, las boyeras y el *pou de torn* —con su sistema hidráulico original— no solo preserva el patrimonio, sino que refuerza la funcionalidad cultural del lugar. El respeto por la distribución de los espacios productivos y la integración de sistemas de aprovechamiento de aguas pluviales y grises refuerzan esta dimensión.

Finalmente, desde la dimensión perceptiva y visual, la intervención se adapta con discreción al paisaje. La visibilidad desde puntos sensibles (carretera Me-10, caminos públicos, áreas habitadas) es baja, debido tanto a la topografía como a la existencia de vegetación arbustiva y arboleda perimetral.

Además, la continuidad estética con las edificaciones rurales tradicionales y la conservación de elementos visuales identitarios —como la *porxada*, los arcos o los acabados artesanales— garantizan una experiencia visual coherente con el carácter rural del entorno. El proyecto, lejos de generar un impacto negativo, contribuye a reforzar la identidad del paisaje y su lectura histórica, en un contexto muy presionado por la urbanización del litoral.

Análisis de los focos visuales

Se trata en este punto de la porción de terreno que es vista desde un determinado punto, que se denomina punto de observación. Los puntos de observación son aquellos lugares del territorio desde los cuales se percibe principalmente el paisaje. Así, podemos facilitar su percepción o mitigar los efectos posibles de las acciones derivadas del proyecto, según el caso.



La elección de los puntos de mayor visibilidad sobre una zona no es una cuestión menor; si bien es cierto que el campo visual de un punto aumenta a medida que lo hace su altura, también lo es que la extensión de su cuenca visual depende de las características topográficas del entorno, que puede actuar a modo de barrera.

De esta manera, los puntos de observación se definen como miradores estáticos (poblaciones, miradores, puntos de interés, etc.) cuando el observador no está en movimiento o como corredores dinámicos (carreteras, sendas, etc.) si el observador está en movimiento.

Los criterios más comunes para seleccionar los puntos óptimos de referencia serían los siguientes:

Puntos de mayor elevación:

- Cimas o picos de montañas y colinas suelen ser puntos estratégicos para evaluar la visibilidad, ya que ofrecen amplias vistas sobre el entorno circundante. Estos puntos de altura máxima permiten obtener una visión panorámica y son ideales para evaluar la extensión visual de un área.
- Torres, miradores o estructuras altas también pueden ser seleccionados si son parte del área de estudio.

Puntos de observación relevantes desde infraestructuras:

- Carreteras, autopistas o caminos que atraviesan el paisaje pueden ser puntos clave, ya que representan los lugares desde donde más personas perciben el paisaje. Es importante considerar aquellos tramos donde la visibilidad es más significativa (curvas, elevaciones en la carretera, miradores).
- Rutas de transporte público también son útiles, especialmente si el área de estudio tiene interés turístico o paisajístico.

Áreas urbanas o núcleos habitados:

- Las zonas residenciales, urbanizaciones o áreas cercanas a los asentamientos humanos deben considerarse, ya que son lugares desde los que el paisaje es observado regularmente por los habitantes o usuarios de la zona.
- Parques, áreas de recreación o puntos de interés público, como plazas, donde la gente tiende a congregarse y disfrutar del paisaje.

Zonas de interés cultural, turístico o patrimonial:

- Los puntos desde los que se observa un monumento, un sitio histórico o un área natural protegida son cruciales. Estos puntos suelen atraer visitantes y turistas, por lo que la visibilidad y el impacto visual son muy importantes desde estas ubicaciones.
- Senderos de interés o rutas de senderismo también son buenos puntos de referencia, ya que desde ellos se suelen tener vistas muy características del paisaje.

Corredores ecológicos o áreas naturales protegidas:

- En el contexto de áreas protegidas, como Red Natura 2000, es importante evaluar la visibilidad desde puntos clave dentro de los corredores ecológicos o en los límites de estas áreas, ya que estas zonas suelen tener alto valor paisajístico y ecológico.
- También pueden seleccionarse puntos desde áreas sensibles al impacto visual, para asegurar que no se altere su percepción natural.

Áreas de acceso público y recreativo:

- Miradores oficiales, senderos turísticos o zonas de camping donde el público general disfruta de vistas del paisaje también son puntos relevantes.
- Si existe algún punto desde el que se organice observación de aves o actividades recreativas que valoren la visibilidad del entorno, esos son puntos clave para el análisis.

Límites de visibilidad por condiciones naturales:

- Puntos cercanos a cuerpos de agua, como ríos, lagos o costas, que suelen ofrecer vistas despejadas y amplias.

- Las áreas de valle o de baja elevación también pueden ser útiles para observar las zonas más visibles desde posiciones más bajas, brindando una perspectiva contrastante con las cimas de las montañas.

Puntos críticos o sensibles para el proyecto:

- Si se trata de un proyecto que puede generar un impacto visual, se deben escoger puntos desde los cuales dicho proyecto sea más visible o genere un mayor cambio en la percepción del paisaje. Estos puntos pueden ser estratégicos para mitigar o adaptar el diseño del proyecto para reducir el impacto visual.
- Zonas estratégicas de visibilidad limitada: Estos son lugares donde se desea minimizar la visibilidad de alguna intervención humana para mantener la integridad del paisaje.

Los puntos de observación son fundamentales en un correcto análisis de cuencas visuales porque determinan desde dónde se evalúa el impacto visual del paisaje o de cualquier proyecto en él. Ayudan a definir la percepción del paisaje, a identificar áreas sensibles, a optimizar el diseño y la planificación del proyecto, y a asegurar la protección del valor estético, cultural y natural del paisaje. Elegir puntos clave garantiza un análisis completo, relevante y ajustado a las necesidades del entorno y sus usuarios.

Para el análisis de visibilidad se ha realizado mediante el programa de sistemas de información geográfica QGIS utilizando la herramienta *Visibility Analysis*, creando los diferentes puntos de observación y la cuenca visual que se pueda obtener de ellos.

Desde el punto de vista paisajístico, la visibilidad del edificio principal desde la carretera de acceso es prácticamente total, dada su cercanía al vial y su orientación respecto al mismo. En contraposición, el resto de las edificaciones vinculadas a la actividad agroturística se encuentran más alejadas o parcialmente ocultas por la vegetación o la topografía del terreno, lo que reduce significativamente su grado de exposición visual para los observadores externos.

A partir de aquí, se han escogido tres puntos de observación:

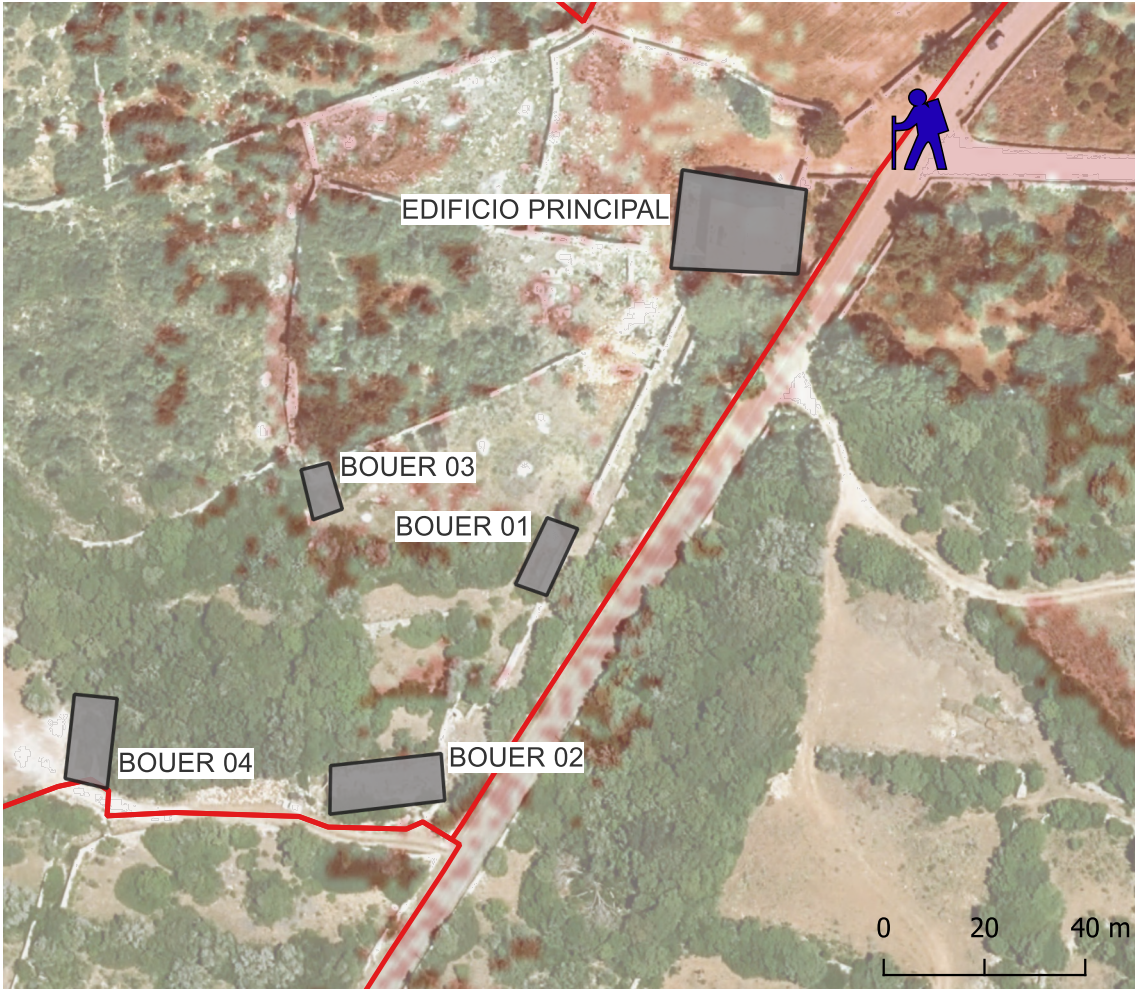
Punto 1: Aparcamiento playa BINISAFÚLLER. Como zona próxima a la finca objeto de estudio en la que tiene un potencial importante de observadores.

Punto 2: Entrada finca BINISAFÚLLER d'en FERRER. Finca vecina situada justo en frente de Binisafúller Nou, como punto de *observación privada*.

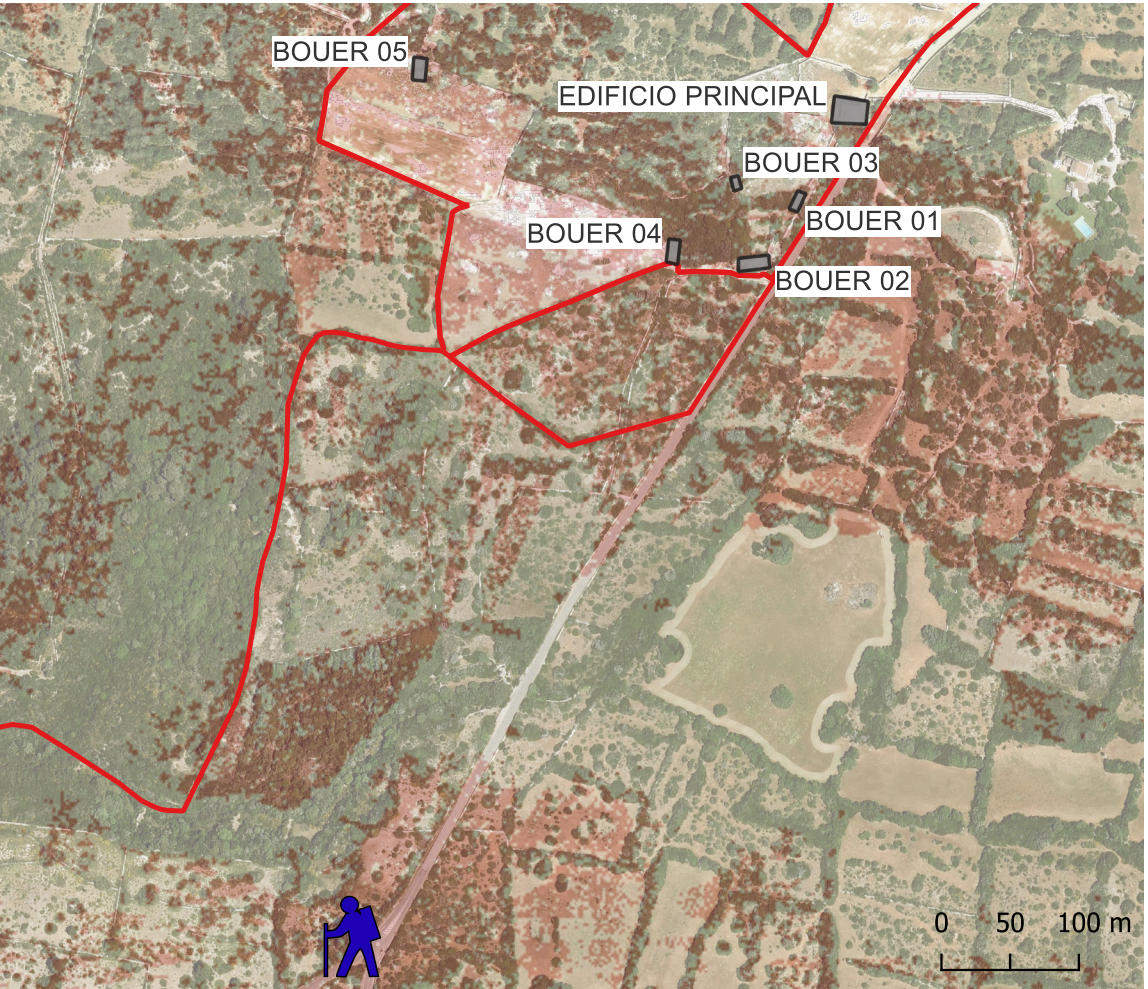
Punto 3: Cruce Carretera Binisafúller - Carretera Binidali. Zona de confluencia con dos urbanizaciones del litoral y muy concurrida.



CUENCA VISUAL DESDE EL APARCAMIENTO DE LA PLAYA DE BINISAFÚLLER



CUENCA VISUAL DESDE LA FINCA BINISAFÚLLER d'EN FERRER



CUENCA VISUAL DESDE EL CRUCE DE LA CARRETERA DE BINISAFÚLLER

1

Leyenda:

EDIFICIOS

PARCELAS

PUNTO DE OBSERVACIÓN

CUENCA VISUAL

VISIBLE

NO VISIBLE

Título del proyecto:

PROYECTO MODIFICADO DE REFORMA Y CAMBIO DE USO PARA AGROTURISMO EN LLOC BINISAFULLER NOU

Fecha:	Nº DE PLANO
JUNIO 2025	GEN 01

Escala:	Papel:
V/E	DIN-A3

Situación:

PARCELA 15, 464 y 466 - POLÍGONO 4 Sant Lluís (Menorca)

Promotor:

Nombre del plano:

ANÁLISIS DE CUENCAS VISUALES (INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA)

Técnico redactor:	Firma:
Ingeniero Agrónomo	

(Menorca)

e-mail: *****

PUNTO 1: Aparcamiento playa BINISAFÚLLER



CUENCA VISUAL DESDE EL APARCAMIENTO DE LA PLAYA DE BINISAFÚLLER



Desde el punto de observación situado en el aparcamiento de la playa de Binisafúller (identificado con la silueta azul del senderista en el extremo suroeste del mapa), se observa una cuenca visual caracterizada por una visibilidad parcial de la finca.

La visualización se ve condicionada por una topografía suavemente ascendente y una importante masa forestal que genera un efecto pantalla desde el entorno del barranco y la carretera.

Tal como se aprecia en la delimitación en color rosa, únicamente se alcanza a visualizar una fracción reducida del límite suroeste de la finca. No obstante, a pesar de que el análisis de visibilidad realizado mediante herramientas SIG indica la posibilidad de percepción parcial de la finca, la inspección visual in situ confirma que la vegetación existente actúa como pantalla visual

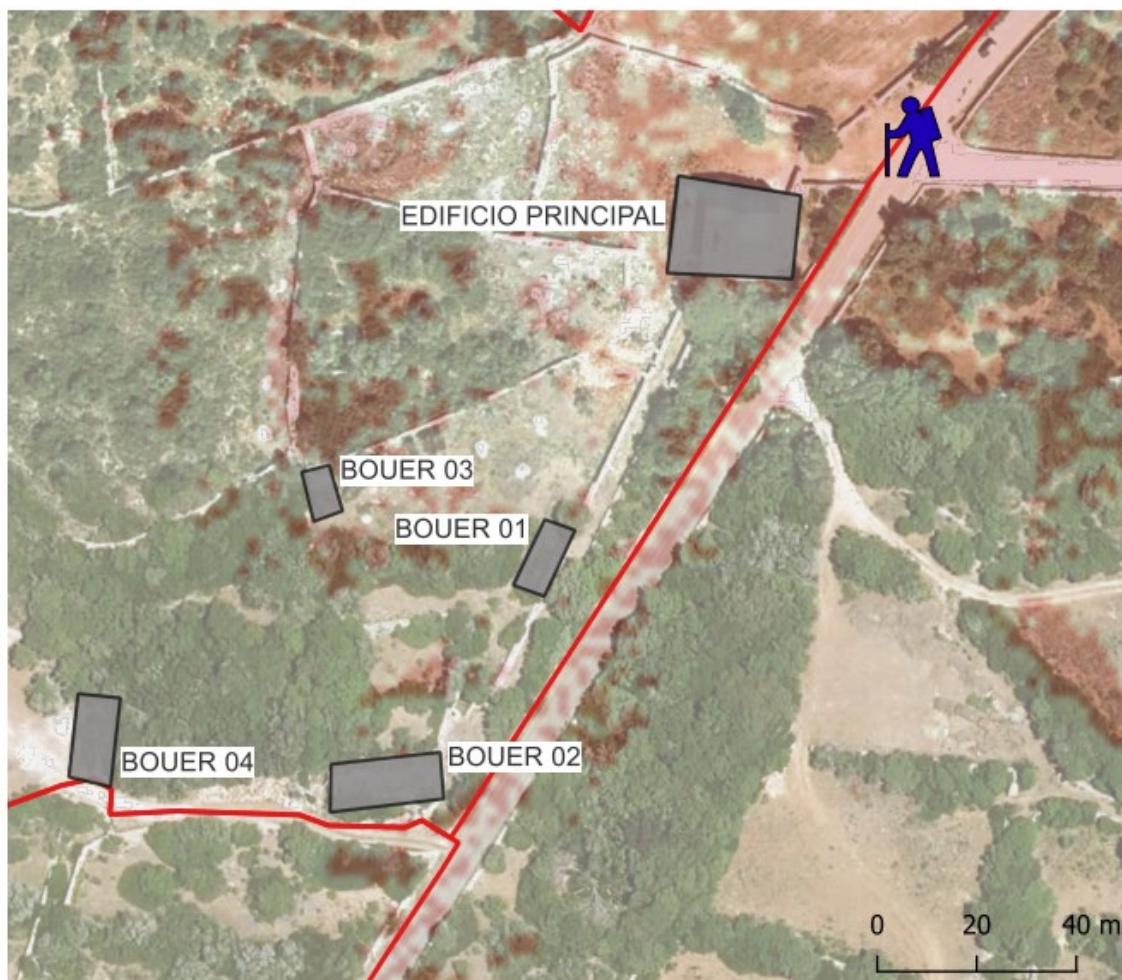
continua, imposibilitando cualquier visualización del edificio principal o de las edificaciones auxiliares.

La orografía y la densidad del arbolado provocan que no exista ninguna línea de visión directa hacia la finca objeto de estudio, lo que se traduce en un impacto visual inexistente desde este enclave.

El edificio principal y el conjunto de *bouers* quedan completamente fuera del campo visual desde este punto, por encontrarse protegidos visualmente por la vegetación arbórea densa y la disposición del relieve.

Este primer punto de observación, a pesar de ser una zona con elevada afluencia de personas (bañistas, senderistas, visitantes, residentes de la zona, etc.), no permite una visión directa ni del núcleo edificatorio ni de las zonas de actuación del proyecto agroturístico, lo que implica un impacto visual nulo desde este sector.

Punto 2: Entrada finca BINISAFÚLLER d'en FERRER



CUENCA VISUAL DESDE LA FINCA BINISAFÚLLER d'EN FERRER



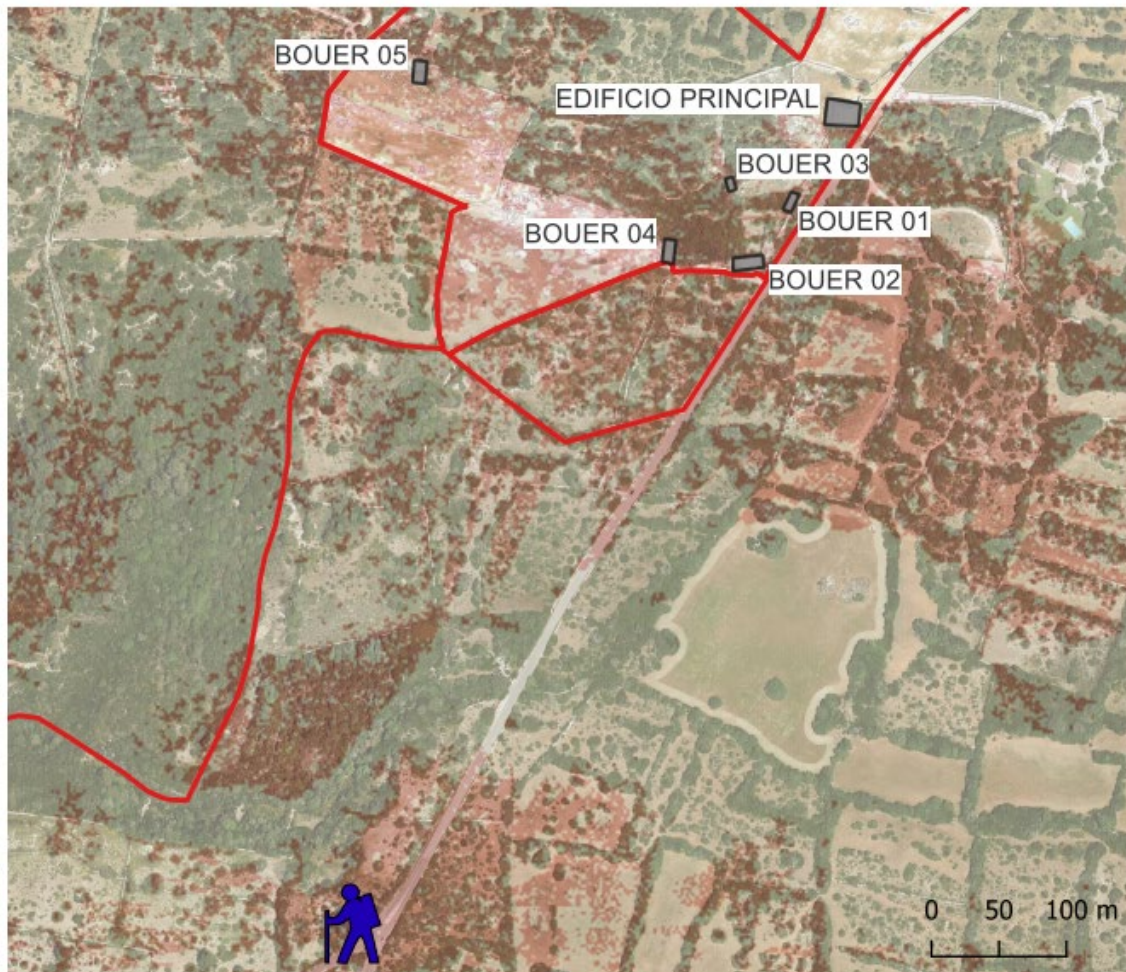
Este punto de observación se encuentra justo enfrente del acceso a la finca objeto del proyecto, siendo una ubicación con potencial visibilidad directa y frontal sobre las edificaciones principales.

La cuenca visual generada desde esta posición muestra un alto grado de exposición de la edificación principal, visible en prácticamente toda su volumetría. Esta visibilidad se ve favorecida por la elevación relativa del vial y la ausencia de elementos vegetales que interfieran visualmente en el eje directo entre el observador y el edificio.

En contraste, el resto de las construcciones que conforman el conjunto de la actividad agroturística (*bouers* 01, 02, 03) presentan una visibilidad más limitada o parcial. En el caso de *bouers* 01 y 03, aunque están relativamente próximos, su visibilidad está parcialmente amortiguada por la orografía y por los árboles existentes. El *bouer* 02, aunque alineado con el vial de entrada, está más protegido por la vegetación baja y ciertos desniveles.

En conclusión, este punto representa un caso particular de observador privado desde finca colindante, con visibilidad muy destacada del edificio principal pero limitada del resto de edificaciones. Esto refuerza la necesidad de aplicar medidas de integración paisajística en el entorno inmediato del edificio principal (jardinería con especies autóctonas, recuperación de muros, uso de materiales tradicionales) para minimizar su impacto visual desde este eje frontal.

PUNTO 3: Cruce Carretera Binisafúller - Carretera Binidali



CUENCA VISUAL DESDE EL CRUCE DE LA CARRETERA DE BINISAFÚLLER





Este punto constituye una localización estratégica desde el punto de vista paisajístico, ya que se trata de un nodo viario con elevada intensidad de tránsito, especialmente en temporada turística, al dar acceso a diversas urbanizaciones costeras y zonas de baño. Por tanto, presenta una alta probabilidad de presencia de observadores sensibles.

Desde este punto de observación se genera una cuenca visual extensa pero limitada por la vegetación forestal dominante, que actúa como barrera natural para la mayoría de los elementos edificados del proyecto.

Conforme a la delimitación reflejada en la imagen, solo algunas zonas interiores de la finca son tangencialmente visibles. El edificio principal y los bouers 01 y 03 quedan desde este punto completamente ocultos desde esta posición debido a la combinación de masas arboladas y la ligera elevación del terreno.

Por tanto, pese a que se trata de un punto muy expuesto al paso de personas, el impacto visual del conjunto edificado desde este punto es bajo, con visibilidad prácticamente nula del núcleo edificado principal. Esta circunstancia resulta favorable desde el punto de vista de la integración paisajística general.



5. AFECCIONES SOBRE EL PAISAJE

Las principales afecciones sobre el paisaje derivadas del proyecto de reforma y cambio de uso a agroturismo en la finca de Binissafúller Nou están relacionadas, principalmente, con la introducción de un nuevo uso turístico en un entorno rural ya antropizado, la reorganización funcional de los espacios exteriores y la dotación de nuevas infraestructuras de servicio. Aunque la actuación no contempla ampliaciones edificatorias, sí implica un cambio de actividad que conlleva un aumento del uso intensivo del espacio, lo cual puede modificar la percepción y el ritmo del paisaje tradicional.

Por otro lado, la incorporación de nuevos elementos como la piscina, la implantación de un campo fotovoltaico, las zonas pavimentadas exteriores, áreas ajardinadas y caminos internos, aunque planteados con criterios de integración, suponen alteraciones puntuales de la naturalidad visual y funcional del entorno. Además, el posible incremento del tránsito de vehículos y personas, asociado al uso turístico, puede afectar a la tranquilidad del paisaje agrario y al equilibrio entre sus componentes naturales, construidos y culturales. Estas afecciones, no obstante, se consideran de intensidad moderada y, en muchos casos, reversibles si se acompañan de medidas adecuadas de integración paisajística.

5.1. FASE DE EJECUCIÓN

Alteración de la cubierta terrestre y de los usos del suelo

La alteración de la cubierta terrestre y de los usos del suelo constituye una de las principales afecciones paisajísticas a considerar, aunque de carácter puntual y reversible si se gestionan adecuadamente.

En esta fase, los trabajos de adecuación del terreno, preparación de accesos, retirada de vegetación espontánea, y especialmente las tareas asociadas a la reforma de edificaciones y la instalación de infraestructuras técnicas (como el campo fotovoltaico), comportan la exposición temporal de superficies desnudas, el uso de maquinaria pesada y el movimiento de materiales.

Esto puede provocar una interrupción visible de la continuidad cromática y textural del paisaje, con aparición de tonalidades terrosas, zonas compactadas o desmontadas, y acumulación de residuos o acopios de obra, generando un paisaje en transformación que puede percibirse desde el entorno próximo.

Asimismo, aunque las edificaciones ya existen, algunas áreas del suelo actualmente permeable y en estado natural o seminatural —especialmente en los entornos del vial de acceso interno, la zona de aparcamiento o el área destinada a la instalación fotovoltaica— pueden experimentar una transformación temporal de uso, pasando de una función agraria o ecológica a ser zonas de tránsito, almacenaje o instalación de obra.

Esta pérdida temporal de naturalidad, unida al uso intensivo de ciertas áreas, puede alterar la estructura del paisaje agrario menorquín, marcado por su equilibrio entre producción, conservación y estética.

En términos estrictamente paisajísticos, estas alteraciones no sólo afectan a la estructura física del suelo, sino también a la percepción del lugar como espacio patrimonial vivo y funcional. Las alteraciones visuales, el ruido y el tránsito mecánico interrumpen la lectura de un entorno tradicional y sereno, generando una imagen momentáneamente degradada del conjunto.

No obstante, si se limitan las áreas de intervención, se preservan las alineaciones vegetales existentes y se ejecutan las obras en fases controladas, estas afecciones pueden reducirse considerablemente y ser corregidas tras la ejecución, mediante medidas de restauración e integración visual.

Afección sobre la hidrología

Aunque la finca no se encuentra directamente afectada por cursos de agua permanentes, sí forma parte de un paisaje mediterráneo con topografía suave y barrancos estacionales próximos —como el barranc de Sa Cala o el de Biniparratx— que estructuran el drenaje natural del territorio. En este contexto, las actuaciones propias de la fase de obra, como la preparación de explanadas, el tránsito de maquinaria pesada, la instalación de zanjas para servicios, o la ejecución de los

caminos internos, pueden alterar el comportamiento del agua al compactar el suelo y modificar microrelieves que facilitaban la infiltración o el escurrimiento natural hacia zonas más bajas.

Estas alteraciones, aunque de carácter temporal, pueden derivar en la formación de pequeñas acumulaciones de agua, erosión de taludes o escorrentías concentradas, especialmente si coinciden con episodios de lluvias intensas, frecuentes en Menorca durante otoño. Desde el punto de vista paisajístico, estas dinámicas se traducen en la aparición de surcos, barro, arrastres de sedimentos y desestabilización visual del terreno, generando una imagen de degradación temporal del entorno que rompe la homogeneidad y orden del paisaje agrario.

Por tanto, si bien no se prevé una afección estructural sobre la hidrología de la finca ni una alteración permanente del régimen hídrico, sí pueden producirse impactos paisajísticos asociados a procesos hídricos descontrolados, derivados de la ejecución de las obras. Para minimizar estos efectos, será esencial aplicar medidas preventivas como el mantenimiento de las pendientes naturales, la instalación de barreras de retención temporal, y la ejecución escalonada de obras en zonas sensibles, asegurando la rápida revegetación de superficies alteradas al finalizar la fase de construcción.

Afectación de la flora y fauna del lugar

La afección sobre la flora y fauna se relaciona principalmente con la alteración temporal de hábitats seminaturales, el tránsito de maquinaria pesada, la generación de ruido y la ocupación puntual de espacios con vegetación espontánea.

Aunque no se trata de un entorno de alto valor ecológico ni con especies protegidas o endémicas registradas, el paisaje presenta una estructura ecológica funcional, con elementos como muros de piedra seca, arbolado disperso, márgenes agrícolas y vegetación ruderal que sirven de refugio o paso para fauna menor.

En cuanto a la flora, la ejecución de obras puede suponer la eliminación o degradación de especies herbáceas y arbustivas en las zonas afectadas por movimientos de tierra, apertura de zanjas o tránsito de vehículos.

Aunque estas especies no son singulares, sí forman parte del tapiz vegetal que contribuye a la estabilidad visual y funcional del paisaje rural menorquín, y su desaparición temporal puede dejar al descubierto superficies desnudas, con pérdida de color, textura y naturalidad. Además, el uso de zonas como acopios o instalaciones auxiliares podría interferir con setos o franjas vegetales que cumplen funciones de borde o transición entre espacios.

Respecto a la fauna, la presencia continuada de maquinaria, el ruido de la obra y la alteración del suelo pueden provocar la expulsión temporal de especies habituales en ambientes agroforestales como pequeños reptiles, aves insectívoras, roedores, e incluso invertebrados como himenópteros o coleópteros, que encuentran refugio en muros, aljibes y estructuras tradicionales.

Además, si las obras se desarrollan en primavera o verano, coincidiendo con épocas de cría o mayor actividad biológica, la perturbación podría ser mayor, afectando a la dinámica natural del ciclo vital de algunas especies.

En conclusión, aunque la afección sobre flora y fauna en esta fase es localizada y reversible, y no se detectan especies sensibles, la intervención conlleva un impacto paisajístico indirecto, al reducir momentáneamente la naturalidad del entorno y romper su equilibrio ecológico. La planificación cuidadosa de las zonas de obra, la protección de los elementos vegetales preexistentes y la restitución inmediata de la cubierta vegetal tras las intervenciones son claves para reducir y compensar estos efectos.

Afección sobre los valores culturales o patrimoniales

La afección sobre los valores culturales y patrimoniales debe considerarse con especial atención, dado que la finca alberga un conjunto relevante de elementos etnológicos y arqueológicos catalogados, así como una arquitectura tradicional de valor singular. Aunque la intervención contempla su conservación y puesta en valor, el proceso de obra implica riesgos que pueden comprometer su integridad si no se gestionan adecuadamente.

Durante la ejecución, existe un riesgo real de afectar a estratigrafías arqueológicas no documentadas o a estructuras ocultas, especialmente si se realizan zanjas para instalaciones, cimentaciones o nivelaciones del terreno sin control arqueológico.

5.2. FASE DE FUNCIONAMIENTO

Durante la fase de funcionamiento del agroturismo en la finca de Binissafúller Nou, el nivel de integración paisajística previsto es elevado, especialmente por tratarse de una actuación que se basa en la rehabilitación de edificaciones existentes, sin ampliaciones volumétricas, y que mantiene la estructura territorial tradicional de la finca.

El uso de materiales coherentes con la arquitectura rural menorquina, la conservación de elementos patrimoniales y la adecuación de los espacios exteriores con criterios de mínima artificialización permiten una incorporación armónica de la nueva actividad dentro del paisaje agrario del sur de Sant Lluís.

El cambio de uso hacia un modelo agroturístico no implica una transformación sustancial del paisaje en cuanto a su estructura visual. Las edificaciones mantienen su posición, escala y aspecto tradicionales, y los nuevos elementos funcionales (como la piscina o la pérgola del aparcamiento) se han diseñado con materiales discretos y ubicaciones interiores, evitando impactos visuales desde puntos sensibles.

Además, la presencia continuada de actividad agrícola en el resto de la finca contribuye a preservar la funcionalidad y autenticidad del paisaje rural, frenando el abandono y la fragmentación del territorio.

Desde el punto de vista ecológico y visual, el funcionamiento del agroturismo podría incluso reforzar la percepción positiva del entorno, gracias a la revegetación de zonas alteradas durante la obra, la plantación de especies autóctonas en áreas ajardinadas, y la conservación de los márgenes, setos y estructuras etnológicas (como el *pou de torn* o las eras). Estas actuaciones no sólo mitigan el impacto visual, sino que mejoran la legibilidad del paisaje tradicional menorquín, incorporando valores culturales, pedagógicos y ambientales.

No obstante, algunos elementos —aunque integrados con criterios paisajísticos— seguirán introduciendo una transformación perceptible en la imagen global del entorno. Es el caso de la instalación fotovoltaica, cuya presencia, aun justificada por criterios de sostenibilidad, supone una inserción tecnológica contemporánea en un paisaje de carácter histórico. Si bien su ubicación interior y su posible ocultación con vegetación perimetral reducen su visibilidad, seguirá constituyendo el elemento más discordante en términos formales, al introducir geometrías y texturas ajenas al contexto agrario.

En cuanto a la dinámica de uso, la llegada periódica de visitantes, el uso de caminos internos y la actividad en espacios comunes puede generar una intensificación del uso del paisaje, perceptible a través del tránsito de vehículos, la ocupación de zonas exteriores y el incremento de la iluminación nocturna. No obstante, si se gestiona adecuadamente —con aforos controlados, horarios regulados y una señalética integrada—, esta actividad es perfectamente compatible con el carácter del lugar, contribuyendo incluso a su valorización y mantenimiento a largo plazo.

En resumen, el funcionamiento del agroturismo no sólo evita una ruptura del paisaje, sino que se alinea con una estrategia de conservación activa del territorio, basada en la recuperación patrimonial, el uso sostenible de los recursos, la promoción del conocimiento local y la protección de los valores paisajísticos existentes. Se trata, por tanto, de un modelo de ocupación compatible con el paisaje rural menorquín, siempre que se mantenga un enfoque cuidadoso y respetuoso en la gestión cotidiana del espacio.

5.3. FASE DE DESMANTELAMIENTO

Durante la fase de desmantelamiento del agroturismo, las afecciones sobre el paisaje se consideran, en general, limitadas y reversibles, especialmente teniendo en cuenta que la mayoría de las actuaciones se basan en edificaciones preexistentes y que no se ha producido una ocupación estructural nueva del territorio.

El hecho de que no se haya alterado significativamente la morfología del terreno ni se hayan introducido construcciones de carácter permanente o fuera de escala, permite prever una recuperación del paisaje original sin grandes impactos.

En esta fase, las principales actuaciones consistirían en la retirada de equipamientos e instalaciones no estructurales, como la piscina, la pérgola del aparcamiento, los caminos internos estabilizados o el sistema fotovoltaico.

Estos elementos, al haber sido diseñados con materiales reversibles y de bajo impacto, pueden eliminarse sin necesidad de desmontes ni demoliciones complejas, reduciendo así la afección sobre el terreno. El desmantelamiento de estas infraestructuras supondría una mejora paisajística inmediata, especialmente en el caso del campo fotovoltaico, al eliminar el único elemento claramente discordante del conjunto a nivel paisajístico.

Durante las tareas de retirada y limpieza del espacio, pueden surgir afecciones temporales similares a las de la fase de ejecución, como compactación del suelo, alteración de cubiertas vegetales o presencia de maquinaria, pero serán de carácter muy localizado y fácilmente corregible. Además, la baja pendiente del terreno y la escasa intervención sobre el relieve contribuyen a reducir el riesgo de erosión o escorrentía no controlada. Será fundamental en este punto aplicar medidas de restitución paisajística, como la revegetación con especies autóctonas, el relleno de zanjas, y la restauración de suelos compactados para asegurar una correcta recuperación visual y ecológica del entorno.

Desde el punto de vista patrimonial, las edificaciones tradicionales reformadas no serían objeto de desmantelamiento estructural, por lo que el conjunto arquitectónico y etnológico se mantendría, preservando así los principales valores culturales y visuales del paisaje. De hecho, la desaparición de los elementos turísticos asociados (piscina, pavimentos, instalaciones auxiliares) podría reforzar la percepción de autenticidad del conjunto rural, devolviendo al lugar un carácter más próximo al estado previo a la intervención.

En definitiva, la fase de desmantelamiento —si se realiza con planificación y criterios de sostenibilidad— puede incluso representar una oportunidad para regenerar y reforzar el carácter rural del paisaje, restaurando su naturalidad y eliminando elementos antrópicos puntuales. El diseño no invasivo del proyecto, la integración de los elementos arquitectónicos y la baja intensidad de la ocupación hacen que el impacto de esta fase sea mínimo y gestionable, permitiendo una adecuada reversión del uso sin comprometer la estructura ni la calidad visual del entorno.

6. CRITERIOS Y MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

CRITERIOS

1. Criterios formales (constructivos y estéticos):

- o Mantener el uso de materiales tradicionales (*marès*, piedra seca, cerámica, madera) en todas las intervenciones visibles.
- o Conservar la volumetría original de las edificaciones, evitando elementos disonantes (cubiertas planas, cristalerías, estructuras metálicas expuestas).

- o Emplear una paleta cromática coherente con el paisaje rural menorquín (blancos, ocre, tierras, teja árabe).

2. Criterios funcionales (uso y ocupación del suelo):

- o Priorizar el mantenimiento de la actividad agraria real en la mayor parte de la finca.
- o Favorecer la multifuncionalidad del espacio: uso turístico, educativo y agrícola sin compartimentar artificialmente el territorio.
- o Limitar al máximo la nueva ocupación de suelo y asegurar que toda intervención sea reversible.

3. Criterios perceptivos (visuales y culturales):

- o Proteger la percepción del conjunto como paisaje cultural, donde la arquitectura, la historia y la actividad agraria configuren una unidad reconocible.
- o Minimizar la visibilidad de instalaciones técnicas (fotovoltaica, depuración, aparcamiento) desde caminos públicos y accesos.
- o Incorporar elementos interpretativos (carteles discretos, recorridos didácticos) que refuercen la valorización del paisaje.

MEDIDAS DE INTEGRACIÓN

1. Medidas vegetales:

- Plantación de especies autóctonas (lentisco, acebuche, aladierno, higuera) en zonas de transición o amortiguación visual.
- Uso de cortinas vegetales perimetrales para atenuar la visibilidad del campo fotovoltaico, aparcamiento y caminos.
- Restitución con cubierta vegetal de las zonas alteradas tras la obra (revegetación de zanjas, taludes o zonas de acopio).

2. Medidas en caminos y pavimentos:

- Uso de pavimentos blandos y drenantes (*sauló*, grava compactada) en caminos interiores, evitando asfaltados o solados duros.
- Recuperación de alineaciones vegetales y muros de piedra seca a lo largo de los caminos para mantener la identidad visual.

3. Medidas sobre instalaciones técnicas:

- Ubicación del campo fotovoltaico en zonas interiores, con pendiente mínima, y rodeado por vegetación arbustiva de crecimiento medio.
- Diseño de aparcamientos sombreados con pérgolas vegetadas o estructuras de madera, y pavimento permeable.

4. Medidas de integración cultural y educativa:

- Señalización discreta de los elementos patrimoniales (eras, pozo, aljibes) mediante paneles integrados en el entorno.
- Incorporación de actividades vinculadas al paisaje que refuercen el vínculo entre el visitante y el entorno.

Estas medidas no solo reducen el impacto visual de la intervención, sino que ayudan a reforzar la identidad paisajística de la finca, entendida como paisaje histórico, productivo y cultural. En conjunto, permiten que el agroturismo no sea una ruptura, sino un instrumento de recuperación y dinamización del paisaje rural del sur de Menorca.

De carácter general se considerarán las siguientes medidas:

- Se recomienda seleccionar áreas concretas destinadas al almacenamiento y custodia de la maquinaria empleada en las distintas actividades constructivas, quedando sujetas a un estricto control ambiental todas aquellas labores de mantenimiento que puedan llevarse a cabo con el fin de evitar una posible, aunque improbable contaminación dispersa de las aguas superficiales.
- Se insta al mantenimiento, en la medida de lo posible y en caso de verse afectados, todos aquellos elementos vegetales aptos (por tipo, edad, porte y estado de conservación) que resulten suprimidos del medio como consecuencia de la ejecución propuesta de las obras, procediendo a su trasplante en la propia finca.
- Durante las obras se prohibirá la invasión, ocupación e incluso acceso, a todas aquellas zonas pobladas por especies vegetales protegidas, debiéndose proceder para ello al marcado previo y cerramiento ostensible y seguro de los recintos a proteger, de tal forma que el normal desarrollo de las obras no suponga una afección directa o indirecta sobre dichos elementos vegetales.
- Si fuera preciso, se seguirán criterios estéticos/paisajísticos para la siembra y plantación de especies vegetales: apantallamiento visual externo, mejora estética del medio, adaptación cromática, etc. Además, se prohibirá la plantación forzada de aquellas especies vegetales calificables como ornamentales y/o exóticas (alóctonas) dados sus

efectos negativos tanto sobre la vegetación natural, con la que compiten y a la que llegan incluso a desplazar.

- Se deberán preservar todas aquellas especies vegetales de porte arbóreo y subarbóreo que estando presentes en el territorio analizado no resulten afectadas por el desarrollo del proyecto, puesto que las mismas constituyen pantallas naturales que restringen y dificultan con su presencia los flujos visuales tanto intrínsecos (desde el interior del propio sector al exterior) como extrínsecos (desde el exterior del sector hacia su interior), a la vez que incrementan tanto la calidad paisajística del medio en el que se establecen como la singularidad medioambiental del mismo.
- La actividad de limpieza y desbroce generará materia vegetal que se utilizará, tras su mezcla con la tierra vegetal, para la cobertura final de los rellenos, así como para acondicionar los espacios de nueva introducción de vegetación.
- El material que pudiera existir procedente de posibles excavaciones se acopiará, reutilizándose en el relleno posterior en obras de la propia finca, lo más alejado posible de las vistas externas.
- Se retirará cualquier tipo de residuo generado durante la fase de obras.
- Se restaurará el medio de las inmediaciones de la zona afectada por el proyecto.
- Se arreglará cualquier desperfecto que pudiera darse en la infraestructura viaria de la zona para evitar molestias a los demás usuarios.
- Se evitará la fragmentación de los ecosistemas, siempre y cuando sea posible.
- Se adaptarán las estructuras lineales a la forma del terreno, intentando seguir las curvas de nivel, evitando ángulos extremos, etc.
- No se intervendrá allí donde exista una singularidad o características propias del territorio que le ofrezcan un valor especial.

7. CONCLUSIÓN

El proyecto de reforma y cambio de uso a agroturismo en la finca de Binissafúller Nou, en el término municipal de Sant Lluís, presenta un elevado grado de compatibilidad e integración paisajística, tanto en su concepción como en su desarrollo formal, funcional y perceptivo.

A lo largo de las distintas fases analizadas (ejecución, funcionamiento y eventual desmantelamiento), se ha demostrado que la intervención respeta la morfología del terreno, preserva el carácter arquitectónico tradicional, minimiza la ocupación de suelo y actúa sobre edificaciones preexistentes, sin introducir elementos disonantes en la estructura paisajística general.

El conjunto arquitectónico sobre el que se actúa —incluyendo la casa principal y los *bouers*— mantiene sus proporciones, materiales y estética histórica, garantizando una continuidad visual con el paisaje rural menorquín.

Asimismo, se ha priorizado el uso de materiales locales y soluciones constructivas reversibles, lo que permite una transición armónica entre lo nuevo y lo existente. Los espacios exteriores — incluidos el vial de acceso, la zona de aparcamiento, la piscina y los recorridos peatonales— se han diseñado con un enfoque respetuoso, usando pavimentos blandos y vegetación autóctona para reforzar la integración visual y ecológica.

Los elementos complementarios del proyecto, como la instalación fotovoltaica, han sido identificados como los más sensibles desde el punto de vista paisajístico. No obstante, su ubicación interior, el uso de pantallas vegetales y su diseño funcional dentro de los criterios de sostenibilidad energética permiten mitigar su impacto visual y compensarlo con beneficios ambientales.

La conservación y puesta en valor del patrimonio etnológico y arqueológico de la finca —*pou de torn*, eras, aljibes, estructuras históricas— añaden además una dimensión cultural que refuerza la singularidad del paisaje y lo dota de valor interpretativo.

El análisis global demuestra que el proyecto no sólo evita la ruptura del paisaje tradicional, sino que ofrece una oportunidad real de recuperación, mantenimiento y dinamización del paisaje rural en una zona sometida a una creciente presión urbanística y pérdida de uso agrario.

Mediante la rehabilitación respetuosa, la continuidad del uso agrícola y la promoción del turismo vinculado al territorio, el agroturismo de Binissafúller Nou se configura como un ejemplo de intervención integrada, coherente con los valores escénicos, históricos y ecológicos del sur de Menorca.

Lo cual se comunica para su conocimiento y que tenga los efectos que correspondan.

Maó, junio de 2025

***** **** *****

Ingeniero Agrónomo. Colegiado núm. ****

ANEXO II: ESTUDIO DEL IMPACTO DIRECTO E INDUCIDO SOBRE EL CONSUMO ENERGÉTICO DEL PROYECTO

1. INTRODUCCIÓN

La **Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética**, traslada la perspectiva climática a los procedimientos de evaluación ambiental de planes, programas y proyectos, que deberán tener en cuenta los objetivos de la ley y los del Plan de Transición Energética y Cambio Climático. Según esta ley, en su disposición adicional sexta. *Políticas sectoriales*. Dice en su punto 1. **Sector del turismo** que se avanzará hacia un modelo más sostenible, menos consumidor de recursos y más respetuoso con el territorio, que sea menos vulnerable a los efectos del cambio climático, incorporando, entre otros:

- a) La inclusión de criterios de sostenibilidad en la estrategia de promoción turística.
- b) La evaluación de los riesgos derivados del cambio climático para el sector.
- c) La sensibilización e información del personal que trabaja en el sector turístico y de los turistas sobre el impacto del cambio climático y el uso sostenible de los recursos.
- d) El fomento de certificaciones ambientales para las actividades y los establecimientos turísticos.
- e) El impulso de medidas que fomenten la rehabilitación energética, la reducción del consumo de energía y agua, y el incremento de la aportación de energías renovables en las instalaciones y actividades turísticas.

El **Decreto Legislativo 1/2020, de 28 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Illes Balears** en el capítulo II de evaluación de impacto ambiental de proyectos, en su artículo 21 *Trámites y documentación de la evaluación de impacto ambiental ordinaria, de la evaluación de impacto ambiental simplificada y de la modificación de la declaración de impacto ambiental*, dice en su punto 2 b), que los estudios de impacto ambiental deben incluir, además del contenido mínimo que establece la normativa básica estatal de evaluación ambiental, lo siguiente:

b) un anexo consistente en un estudio sobre el impacto directo e inducido sobre el consumo energético, la punta de demanda y las emisiones de gases de efecto invernadero, así como la vulnerabilidad ante el cambio climático.

Por lo que se incluye aquí un anexo en el que se analiza el análisis del consumo energético previsto, las emisiones asociadas y la vulnerabilidad del proyecto frente al cambio climático.

2. DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD EN BINISAFÚLLER NOU

La actividad proyectada en la finca Binisafúller Nou, situada en el término municipal de Sant Lluís (Menorca), consiste en la transformación de una explotación agrícola tradicional en un agroturismo integrado, combinando el mantenimiento de la actividad agraria preferente con el uso turístico rural de varias edificaciones existentes.

1. Rehabilitación y cambio de uso de edificaciones agrícolas

El eje central del proyecto es la transformación parcial de las edificaciones existentes en la finca de Binisafúller Nou, tradicionalmente agrícola, en instalaciones aptas para la actividad de agroturismo.

La casa principal del "*lloc*", así como tres de los cinco *bouers* (edificios para el ganado y almacenamiento), serán objeto de una reforma integral que respeta la volumetría y tipología tradicional menorquina, sin incrementar superficie ni volumen construido. Estos espacios, que actualmente están rehabilitados estructuralmente pero no en uso agrario activo, se destinarán a alojar hasta 24 PLAZAS TURÍSTICAS. Este uso se distribuirá en ocho plazas en la casa principal (planta baja y primera), cuatro en el *Bouer 1*, diez en el *Bouer 2* y dos en el *Bouer 3*.

La actuación se enmarca en la normativa del PTI2023 y en el Decreto 39/2015 sobre agroturismos en explotaciones agrarias preferentes, que permite compatibilizar el uso turístico con la preservación del patrimonio rural y la continuidad de la actividad agrícola.

2. Dotaciones e infraestructuras complementarias

Para dotar de funcionalidad al nuevo uso turístico, el proyecto prevé la ejecución de varias infraestructuras auxiliares que complementan los servicios a los huéspedes y la operativa de la finca.

Se incluye una piscina de 35 m² de lámina de agua con sistema de recirculación eficiente, un *aljub* de 100 m² para almacenamiento de aguas pluviales y un *safareig* de 40 m² destinado a usos agrícolas y de limpieza.

Además, se proyecta la instalación de una pérgola de 90 m² en el aparcamiento para proporcionar sombra, de los cuales 22,5 m² computan a efectos urbanísticos.

Estas infraestructuras no sólo atienden las necesidades básicas de la nueva actividad, sino que se diseñan con criterios de sostenibilidad, integrándose visual y funcionalmente en el entorno rural protegido.

3. Nuevo acceso y vialidad interior

Para garantizar un acceso seguro y funcional a las nuevas instalaciones, se ha previsto la apertura de un nuevo *portell* en el punto kilométrico 3,29 de la carretera Me-10, aprovechando un tramo recto con mayor visibilidad.

Desde este acceso se trazará un camino interior de aproximadamente 250 metros de longitud y 3,5 metros de anchura, realizado con pavimento permeable y sin muros laterales, que conectará con el área de aparcamiento del agroturismo.

Esta actuación responde a criterios de seguridad vial exigidos por la normativa sectorial, y al mismo tiempo mejora la integración de los flujos de circulación en el interior de la finca sin afectar a las zonas agrícolas ni arqueológicas catalogadas.

4. Activación y mantenimiento de la actividad agraria

La transformación parcial de uso no implica el abandono ni la pérdida de funcionalidad agraria de la finca. Al contrario, se trata de una EXPLOTACIÓN AGRARIA PREFERENTE reconocida como tal desde 2017, que mantiene una superficie total de 76,27 hectáreas.

La finca dispone de 17,16 ha cultivables y 6,14 ha de pastos, y desarrolla cultivos de secano como avena, cebada y trébol, así como cultivos leñosos como olivar (2,58 ha) y viñedo (3,69 ha), todo ello con técnicas sostenibles como cubiertas vegetales, desbroce mecánico y riego por goteo con aguas regeneradas de la EDAR de Sant Lluís.

El plan agrario acredita más de 1 UTA (Unidad de Trabajo Agrario), garantizando así su viabilidad productiva y cumplimiento con la Ley 3/2019 Agraria de las Illes Balears.

5. Justificación legal y ambiental

El proyecto se ha desarrollado en cumplimiento estricto de la normativa vigente en materia urbanística, turística, agraria y ambiental.

Fue anteriormente objeto de una Declaración de Interés General (expediente NUI 000020/2019) y sometido a evaluación ambiental ordinaria (EIA), lo cual ha implicado una serie de ajustes técnicos y jurídicos en este modificado de Proyecto. Entre ellos, se ha reducido la edificabilidad y se han introducido medidas correctoras para la protección de recursos hídricos, del patrimonio arqueológico y del paisaje.

Además, se ha acreditado la preexistencia de las edificaciones con anterioridad a 1960 mediante ortofotos históricas, requisito esencial del PTI2023 para permitir el cambio de uso. También se ha respetado la limitación de mantener al menos un 40% del volumen agrícola en activo, preservando el uso agrícola de los *bouers* 4 y 5.

6. Integración ambiental y sostenibilidad energética

Finalmente, el proyecto incorpora medidas dirigidas a minimizar el impacto ambiental y reducir la huella ecológica de la nueva actividad. Se prevé una instalación fotovoltaica sobre terreno de 150 m² con una potencia de 40 kWp, así como un sistema de depuración de aguas residuales mediante oxidación total y reutilización de aguas grises. El uso de materiales locales, la reducción del uso de plásticos y cementos con alto impacto climático, y la recuperación de tejas y marés tradicionales en las obras, contribuyen a una construcción circular y de baja emisión. Estas acciones permiten avanzar hacia una actividad turística compatible con los objetivos de la Ley

de Cambio Climático y Transición Energética (Ley 10/2019), reforzando la coherencia ambiental del agroturismo proyectado.

3. METODOLOGÍA DE CÁLCULO

La base metodológica para calcular las emisiones de gases de efecto invernadero asociadas a la actividad de la bodega proyectada, objeto del presente informe consiste en aplicar la siguiente ecuación;

$$\text{Huella de carbono} = \text{Dato de la actividad} \times \text{Factor de emisión}$$

Siendo:

- Dato de actividad: parámetro que define el grado de actividad.
- Factor de emisión normalizado: supone la cantidad de gases efecto invernadero emitidos por cada unidad de parámetro "dato de actividad"

La unidad empleada para exponer los resultados es la t CO₂ eq.

Además, citar que la metodología empleada para la realización de cálculos de alcance 1+2 se basa en los procedimientos recogidos en el Estándar corporativo de contabilidad y reporte del Protocolo de gases de efecto invernadero, GHGprotocol.

A continuación, se desglosan los pasos seguidos para realizar el cálculo de la huella de carbono en el presente informe:



4. ESTABLECIMIENTO DE LÍMITES TEMPORALES DE LA ORGANIZACIÓN Y OPERATIVOS.

4.1. LÍMITE TEMPORAL

Dado que el agroturismo objeto de informe se encuentra en fase de desarrollo de proyecto de ejecución, no se tienen datos concretos del desarrollo de la actividad ni tampoco seleccionados exactamente los equipos y aparatos a disponer.

Por lo que para la realización del presente informe no se puede delimitar el periodo de tiempo en el que se realiza el informe, por lo que se tendrán en cuenta los datos medios de un agroturismo similar.

4.2. LÍMITE DE LA ORGANIZACIÓN - ENFOQUE

Se aplica un enfoque de control operativo, bajo el cual quedan incluidas para el análisis únicamente aquellas instalaciones, dotaciones y vehículos previstos para las cuales el agroturismo desarrollará su actividad.

5. LA HUELLA DE CARBONO

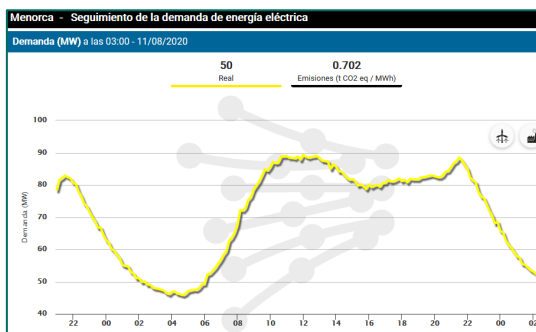
La Huella de Carbono (HdC), definida en forma muy general, representa la cantidad de gases efecto invernadero (GEI) emitidos a la atmósfera derivados de las actividades de producción o consumo de bienes y servicios (Pandey et al., 2010; Wiedmann, 2009), y es considerada una de las más importantes herramientas para cuantificar las emisiones de dichos gases.

Así se calcula el alcance 1 y alcance 2. Dónde el alcance 1 se calculan las emisiones asociadas al transporte y en alcance 2, el consumo de electricidad del complejo.

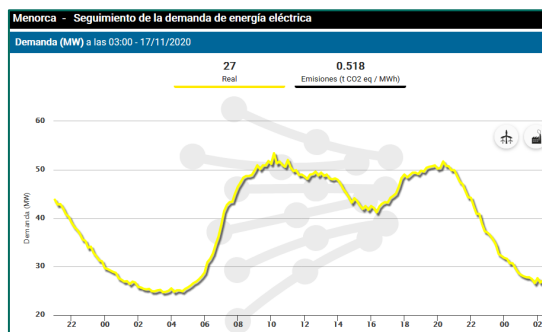
CURVAS DE DEMANDA DE ENERGÍA Y CONSUMO ELÉCTRICO.

CÁLCULO ALCANCE 1 + ALCANCE 2

La curva de demanda es la representación gráfica de la forma en que la instalación consumidora hace uso de sus equipos eléctricos en un determinado intervalo de tiempo. En las curvas de carga podemos observar la existencia de picos de demanda, es decir, espacios de tiempo en los que hay máxima demanda de energía dentro de la instalación.



Curva de demanda en verano



Curva de demanda en invierno

Fuente: Red Eléctrica de España

En Menorca se observan diferentes comportamientos en cuanto consumo energético en verano, respecto del invierno. Así, en verano, la demanda crece a media mañana manteniéndose hasta entrada la noche. En cambio, en invierno, se aprecian dos picos, a medio día, y por la tarde – noche. Por lo que es de esperar que en el agroturismo se dará la misma situación.

Al estar en fase de diseño y **no conocerse todavía todos los consumos reales** que se van a realizar en la finca, el consumo eléctrico total **estimado** del complejo es de **357.205 kWh anuales**.

Según lo establecido en la Resolución 2749 del BOIB núm. 35 de 20 de marzo de 2025, utilizando el factor de emisión actualizado para Baleares, tenemos que:

Consumo eléctrico estimado (alcance 2):

357.205 kWh/año (estimativo máximo teórico según el Proyecto Modificado).

Factor de emisión aplicable para electricidad sin garantía de origen renovable en Baleares (2023):

0,374 kg CO₂/kWh

Teniendo en cuenta lo anterior:

$$\text{Huella de carbono (t CO}_2\text{eq)} = \text{Dato de actividad} \times \text{Factor de emisión}$$

$$357.205 \text{ kWh} \times 0,000374 \text{ t CO}_2\text{/kWh} = 133,60 \text{ t CO}_2\text{eq/año}$$

Las emisiones estimadas asociadas al consumo eléctrico del **AGROTURISMO** son aproximadamente **133,60 TONELADAS DE CO₂ EQUIVALENTE AL AÑO**.

Ahora, vamos a realizar el cálculo (**alcance 1**) asociado a las emisiones derivadas del transporte en vehículos particulares vinculados a la actividad agroturística de Binisafúller Nou.

Plazas turísticas previstas:

- 24 plazas según proyecto modificado

Plazas de aparcamiento disponibles:

- 15 plazas para vehículos, distribuidas en dos bolsas (9 + 6), con previsión de instalación de puntos de recarga

Hipótesis de ocupación:

- 1 vehículo por cada 2 turistas → máximo de 12 vehículos simultáneamente.
- Supongamos una rotación completa cada 5 días, como promedio de estancia.

Entonces, en un año:

$$365/5=73 \text{ rotaciones anuales por vehículo.}$$

Número anual de vehículos estimados:

$$12 \text{ vehículos/rotación} \times 73 = 876 \text{ vehículos/año}$$

Kilómetros estimados por vehículo en Menorca:

$$10.000 \text{ km/año}$$

Factor emisión por tipo de combustible (gasolina)

Según valores oficiales y usados en proyectos similares en Menorca:

$$0,15 \text{ kg CO}_2/\text{Km para gasolina}$$

**Es coherente aplicar este valor dado que la mayoría de los vehículos turísticos son de gasolina.*

Cada vehículo emite:

$$10.000 \text{ Km/año} \times 0,15 \text{ Kg CO}_2/\text{Km} = 1.500 \text{ Kg CO}_2/\text{año} = 1,5 \text{ Tn CO}_2/\text{año}$$

Para 876 vehículos/año:

$$876 \times 1,5 \text{ Tn CO}_2 = 1.314 \text{ Tn CO}_2/\text{año}$$

Las emisiones de GEI asociadas al **TRANSPORTE TURÍSTICO** (alcance 1) en el agroturismo de Binisafúller Nou se estiman **en aproximadamente 1.314 TONELADAS DE CO₂ EQUIVALENTE AL AÑO.**

ESTE VALOR, DEBE ENTENDERSE COMO UNA APROXIMACIÓN CONSERVADORA, BASADA EN SUPUESTOS GENERALES DE MOVILIDAD, SIN APLICAR CORRECCIONES POR ESTACIONALIDAD NI POR EL GRADO DE ELECTRIFICACIÓN DEL PARQUE MÓVIL, ACTUAL O PROYECTADO.

En primer lugar, el modelo de cálculo parte de una **ocupación teórica MÁXIMA**, sin diferenciar entre **temporada alta y baja**, lo cual tiende a sobreestimar el número de desplazamientos reales. Esta elección metodológica no responde a la realidad actual del turismo en Menorca, donde la actividad agroturística se concentra aun mayoritariamente en los meses estivales, sino a una visión coherente con los **objetivos estratégicos de diversificación y desestacionalización** del turismo impulsados tanto desde el PTI2023 como desde la Estrategia Menorca 2030. La promoción de un modelo turístico menos estacional y de menor densidad es precisamente uno de los pilares del agroturismo, que se basa en la experiencia del entorno rural y natural y tiene una actividad distribuida de forma más equilibrada a lo largo del año.

En segundo lugar, no se han discriminado los **vehículos eléctricos o híbridos enchufables**, cuya presencia en Menorca es creciente y forma parte central de la estrategia de descarbonización del transporte.

El cálculo actual se ha realizado tomando como referencia un factor de emisión de **0,15 kg CO₂/km**, correspondiente a vehículos con motor de gasolina, por ser el tipo predominante en la actualidad. Sin embargo, la **Estrategia Menorca 2030** contempla una reducción del 50% en el consumo de combustibles fósiles para transporte terrestre en la isla para el año 2030. Por tanto, es razonable prever que **una parte significativa del parque móvil que se desplace al agroturismo en los próximos años será eléctrico o de muy bajas emisiones**, reduciendo proporcionalmente la huella de carbono del alcance 1.

De hecho, el propio proyecto ya prevé la **dotación de puntos de recarga para vehículos eléctricos en al menos el 50% de las plazas de aparcamiento**, lo que demuestra el compromiso activo con la electrificación del transporte privado vinculado a la actividad turística. A medida que estos puntos entren en funcionamiento y se consolide el cambio de modelo de movilidad en la isla, las emisiones reales derivadas del transporte tenderán a disminuir significativamente respecto a las estimaciones actuales.

En conclusión, el valor calculado para el alcance 1 debe entenderse como un **escenario de referencia para el presente**, pero no representa una proyección de impacto futuro. Se espera que la progresiva electrificación del transporte y la estabilización de la demanda turística anual contribuyan a reducir considerablemente esta huella en los próximos años, alineándose con los objetivos de neutralidad climática establecidos en la hoja de ruta insular.

HUELLA DE CARBONO TOTAL

En la siguiente tabla se aporta el desglose de emisiones de alcance 1+2 para el año de referencia;

Alcance	Fuente emisora	Emisiones alcance 1+2	
		t CO ₂	%
1	Consumo combustibles	1.314	90,77
2	Consumo eléctrico	133,60	9,23
TOTALES		1.447,59	100

6. COMPENSACIÓN PARA ABSORCIONES CO₂

La compensación de emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) es una herramienta fundamental para avanzar hacia modelos de desarrollo más sostenibles y compatibles con los objetivos de neutralidad climática.

En el caso del proyecto de agroturismo de **Binisafúller Nou**, el cálculo de la huella de carbono ha estimado unas emisiones anuales totales de **1.447,59 toneladas de CO₂ equivalente**, derivadas principalmente del transporte vinculado a los visitantes (alcance 1) y del consumo eléctrico del complejo (alcance 2).

Este escenario de emisiones debe analizarse conjuntamente con las **medidas de compensación y absorción previstas** en el propio diseño del proyecto. En concreto, se contemplan dos líneas de actuación con potencial de absorción significativa de **CO₂**:

1. La **implantación de una instalación de generación de energía fotovoltaica** sobre suelo, que reduce la dependencia de fuentes energéticas fósiles.
2. El **mantenimiento y desarrollo de plantaciones agrarias leñosas** (viñedo y olivar), que constituyen sumideros de carbono según lo establecido en el Protocolo GHG y las Directrices del IPCC.

El presente apartado tiene como objetivo cuantificar, en la medida de lo posible, las absorciones anuales estimadas de **CO₂** derivadas de estas dos actuaciones, con el fin de evaluar su capacidad para **compensar parcialmente o totalmente** las emisiones generadas por la actividad agroturística proyectada.

6.1. ANÁLISIS DE COMPENSACIÓN: ABSORCIÓN DE CO₂

1. GENERACIÓN DE ENERGÍA SOLAR FOTOVOLTAICA

Según el proyecto modificado, el agroturismo contará con una instalación solar fotovoltaica sobre terreno de:

- Superficie: 150 m²
- Potencia pico instalada: 40 kWp
- Producción estimada anual: 60.000 kWh/año

Factor de emisión evitado:

Según la resolución oficial del Gobierno Balear (BOIB núm. 35/2025), el factor de emisión medio de electricidad de red sin garantía de origen renovable es 0,374 kg CO₂ /kWh.

Emisiones evitadas:

60.000 kWh × 0,374 kg CO₂ /kWh = 22.440 kg CO₂ /año = 22,44 t CO₂/año

→ La instalación fotovoltaica evitará la emisión de aproximadamente **22,44 toneladas de CO₂ al año**.

2. ABSORCIONES POR CULTIVOS LEÑOSOS: OLIVAR Y VIÑEDO

Según la *memoria agronómica*, la finca cuenta con:

- Olivar tradicional en seco: 2,582 ha
 - Viñedo en seco: 3,694 ha
- Total superficie leñosa: 6,276 ha

Factores de absorción orientativos (según IPCC y proyectos de registro de huella de carbono nacional y europeo):

- Olivar en seco: ~ 1,5 t CO₂/ha/año
- Viñedo en seco: ~ 2,0 t CO₂/ha/año

Absorción anual estimada:

- Olivar: 2,582 ha × 1,5 t CO₂/ha = 3,87 t CO₂/año
- Viñedo: 3,694 ha × 2,0 t CO₂/ha = 7,39 t CO₂/año

→ Absorción total anual estimada por cultivos leñosos: **11,26 t CO₂/año**

MEDIDA DE COMPENSACIÓN	ABSORCIÓN (T CO ₂ /AÑO)	% SOBRE TOTAL ABSORCIONES
Generación solar FV	22,44	66,59%
Cultivos leñosos (olivar + viña)	11,26	33,41%
TOTAL	33,70	100%

El proyecto agroturístico de Binisafúller Nou contempla un conjunto de medidas que permiten avanzar hacia un modelo de actividad más sostenible y con menor huella climática.

En concreto, se ha estimado que las actuaciones previstas —la instalación fotovoltaica para autoconsumo y la superficie de cultivos leñosos en producción— permiten alcanzar **absorciones anuales en torno a 33,70 toneladas de CO₂ equivalente**, lo que supone una **compensación aproximada del 2,41%** de las emisiones generadas por la actividad (1.400,02 t CO₂ eq/año).

Es importante recordar, no obstante, que el valor total de emisiones calculado se ha estimado aplicando una **metodología conservadora**, que no distingue entre temporada alta y baja, y que no incorpora reducciones atribuibles a la electrificación progresiva del parque móvil.

El alcance 1, vinculado al transporte de visitantes, representa más del 93% del total de emisiones, y se ha calculado suponiendo que todos los desplazamientos se realizan en vehículos de combustión, con una ocupación completa y constante a lo largo del año. Esta simplificación **no refleja la realidad actual ni futura del turismo sostenible que se promueve en Menorca**, donde la tendencia se orienta hacia una mayor desestacionalización de la actividad y una progresiva reducción del uso de combustibles fósiles, en línea con los objetivos de la **Estrategia Menorca 2030**, que prevé una disminución del 50% del consumo de combustibles fósiles en el transporte terrestre para ese horizonte.

Asimismo, debe destacarse que el proyecto incorpora desde su fase inicial una **infraestructura energética adaptada al cambio climático**, como el campo fotovoltaico de 40 kWp y la preinstalación de puntos de recarga para vehículos eléctricos en el aparcamiento, lo cual facilitará que, a medio plazo, la huella de carbono asociada al alcance 1 disminuya considerablemente. A medida que se materialice la transición energética en la isla y se consolide la electrificación del transporte privado, las emisiones reales derivadas del funcionamiento del agroturismo serán notablemente inferiores a las aquí consideradas.

En este sentido, el valor de 1.400,02 t CO₂ debe entenderse como un **escenario de referencia inicial**, sobre el cual se podrán aplicar ajustes futuros conforme mejore el rendimiento energético, se incremente la proporción de vehículos eléctricos y se amplíen las superficies vegetales con capacidad de captura de carbono. El diseño del proyecto y sus medidas de implantación permiten afirmar que Binisafúller Nou se alinea con un modelo turístico rural respetuoso con el entorno, adaptable al contexto climático y comprometido con la neutralidad de carbono a medio plazo.

Además de las plantaciones leñosas y la instalación fotovoltaica ya cuantificadas, el proyecto de agroturismo en Binisafúller Nou incorpora otras **medidas complementarias de ahorro energético y compensación indirecta de emisiones**, alineadas con los principios de eficiencia y sostenibilidad ambiental.

Entre ellas, destaca el uso de un sistema de **depuración biológica mediante oxidación total**, con recuperación de aguas tratadas para riego, lo que reduce significativamente el consumo de agua potable y la necesidad de bombeos energéticos adicionales.

También se ha previsto la **reutilización de materiales tradicionales** (marès, tejas antiguas, carpintería local), reduciendo la huella de carbono asociada a la construcción y promoviendo la economía circular.

En cuanto a climatización, se priorizan soluciones pasivas de ventilación cruzada, sombreado vegetal y orientación eficiente de los volúmenes edificados, reduciendo la demanda energética.

Por último, la previsión de **instalación de puntos de recarga para vehículos eléctricos** en el 50% de las plazas de aparcamiento representa una apuesta clara por la movilidad sostenible, anticipándose a un escenario futuro de bajas emisiones. Estas medidas refuerzan la coherencia ambiental del proyecto y amplían su potencial de mitigación más allá de las absorciones directas de carbono.

7. VULNERABILIDAD DEL PROYECTO FRENTE AL CAMBIO CLIMÁTICO

La finca de Binisafúller Nou, presenta un grado moderado de vulnerabilidad frente a los efectos del cambio climático, condicionado por su localización geográfica, las características del medio físico y el tipo de actividad prevista.

Como finca de gran extensión (76,27 ha) ubicada en una zona de suelo rústico común con áreas naturales de interés territorial, su exposición a fenómenos meteorológicos extremos —como olas de calor, escasez hídrica estacional o incremento de eventos de fuerte insolación— constituye un riesgo que debe ser considerado en el diseño y gestión del proyecto.

Desde el punto de vista agroambiental, los sistemas productivos implantados (olivar y viñedo en secano, forrajes y pastos) están bien adaptados al clima mediterráneo, y se gestionan sin laboreo, con cubiertas vegetales naturales y técnicas de manejo extensivo, lo que contribuye a mantener la estructura del suelo, reducir la evaporación y aumentar la infiltración, mitigando así los efectos de la sequía y la pérdida de carbono orgánico del suelo.

Además, la finca cuenta con un sistema de riego localizado alimentado con aguas regeneradas procedentes de la EDAR de Sant Lluís, lo que proporciona resiliencia frente a la escasez de agua y evita la extracción de recursos hídricos subterráneos.

En el ámbito de la edificación y el uso turístico, el proyecto incorpora medidas de adaptación climática como la ventilación cruzada natural, el uso de materiales tradicionales de alta inercia térmica, la orientación favorable de los volúmenes construidos, y la integración de vegetación de sombra y cubierta vegetal. Asimismo, la instalación de energía fotovoltaica y la previsión de movilidad eléctrica posicionan al agroturismo como una infraestructura activa en la transición energética, menos dependiente de combustibles fósiles y mejor preparada ante la inestabilidad de suministros energéticos.

Por otro lado, según el Plan Territorial Insular de Menorca 2023, la finca se encuentra en una zona con riesgo de incendio forestal, un aspecto relevante en el contexto de cambio climático, dado el incremento previsto de temperaturas estivales y periodos de sequía prolongada. No obstante, el proyecto incorpora una zonificación paisajística sin masas forestales densas, mantiene una franja perimetral de protección y contempla medidas preventivas como la limpieza periódica de vegetación seca, almacenamiento seguro de combustibles y diseño constructivo adaptado a la protección frente al fuego.

En conjunto, se puede concluir que, si bien la finca está expuesta a riesgos climáticos propios del ámbito mediterráneo insular, EL DISEÑO AGROAMBIENTAL DEL PROYECTO Y LAS INFRAESTRUCTURAS PREVISTAS INCORPORAN CRITERIOS SÓLIDOS DE ADAPTACIÓN, REDUCIENDO SIGNIFICATIVAMENTE SU VULNERABILIDAD ANTE LOS PRINCIPALES IMPACTOS DEL CAMBIO CLIMÁTICO.

8. CONCLUSIONES

El análisis realizado en el presente anexo permite concluir que el proyecto de agroturismo previsto en la finca de Binisafúller Nou es **compatible con los objetivos de mitigación y adaptación al cambio climático**, presentando un diseño energético racional, una huella de carbono controlada y unas medidas constructivas y agronómicas adaptadas al contexto climático mediterráneo.

Desde el punto de vista del IMPACTO DIRECTO E INDUCIDO SOBRE EL CONSUMO ENERGÉTICO, el proyecto ha estimado un consumo anual de 357.205 kWh, destinado al funcionamiento del complejo turístico, el cual será parcialmente compensado mediante una instalación solar fotovoltaica de 40 kWp, capaz de generar aproximadamente 60.000 kWh/año, lo que representa un 26% de autoconsumo renovable directo. Esta medida, junto con sistemas de eficiencia energética pasiva, reduce la dependencia de la red y disminuye la punta de demanda eléctrica, especialmente en los meses de mayor ocupación.

En cuanto a las EMISIONES DE GASES DE EFECTO INVERNADERO (GEI), se ha estimado una huella de carbono total de 1.447,59 t CO₂ eq/año, de las cuales un 90,77% se atribuyen al transporte turístico (alcance 1) y un 9,23% al consumo eléctrico (alcance 2). Cabe señalar que este cálculo responde a una metodología conservadora, sin diferenciar la estacionalidad del uso ni considerar aún el efecto de la progresiva electrificación del parque móvil, que se prevé

acelerada en Menorca en el marco de la Estrategia Menorca 2030. En este sentido, el valor obtenido debe considerarse un escenario de máxima intensidad de emisiones, útil como referencia inicial para la implantación de mejoras futuras.

Respecto a las MEDIDAS DE COMPENSACIÓN, se ha determinado que la generación de energía renovable junto con los cultivos leñosos en secano (olivar y viñedo) permiten absorber aproximadamente 33,70 t CO₂ eq/año, lo que representa una compensación actual del 2,41%, con potencial de mejora a medio plazo mediante la expansión de superficie vegetal y la reducción del uso de combustibles fósiles.

Finalmente, el análisis de vulnerabilidad CLIMÁTICA pone de manifiesto que la finca presenta una exposición moderada a los efectos del cambio climático —especialmente a fenómenos de estrés hídrico y riesgo de incendio forestal—, pero al mismo tiempo dispone de una estructura agraria adaptada al clima local, un sistema de reutilización de aguas regeneradas y una edificación con criterios bioclimáticos, lo que refuerza su resiliencia funcional y ambiental.

En conjunto, el proyecto se muestra como coherente con los principios de sostenibilidad energética y climática, y se alinea con las estrategias territoriales e insulares que promueven un TURISMO RURAL DE BAJA HUELLA ECOLÓGICA, desestacionalizado, vinculado al territorio y con capacidad de adaptación a los retos ambientales del siglo XXI.

Para que conste a los efectos oportunos, firmo el presente informe.

Maó, junio de 2025

***** **** *****

Ingeniero Agrónomo. Colegiado núm. ****

ANEXO III: ESTUDIO DE INCIDENCIA PAISAJÍSTICA - ÁREA DE PROTECCIÓN DE RIESGOS (APR INCENDIOS)

1. CONTEXTUALIZACIÓN

Los efectos principales del cambio climático que se experimentan de manera particular sobre Menorca son el incremento de la temperatura media, la disminución de la precipitación media y el aumento de eventos extremos tales como las olas de calor y las lluvias intensas.

Así, en los últimos 40 años, se ha experimentado un incremento de 0.3°C por década en la temperatura media, mientras que para los próximos años se prevé un incremento de entre 2 y 5 grados.

El escenario de cambio climático al que nos enfrentamos implica actuar en cuanto a prevención y mitigación de sus efectos, uno de los cuales, el aumento de incendios forestales. Los incendios forestales constituyen uno de los fenómenos de carácter natural y también antrópico que pueden ocasionar situaciones de riesgo para las personas y los bienes.

Las normas de la reciente aprobación de la revisión del Plan Territorial Insular de Menorca 2023, en el *Artículo 72. Áreas de Prevención de Riesgos (APR). Determinaciones generales*, dice lo siguiente:

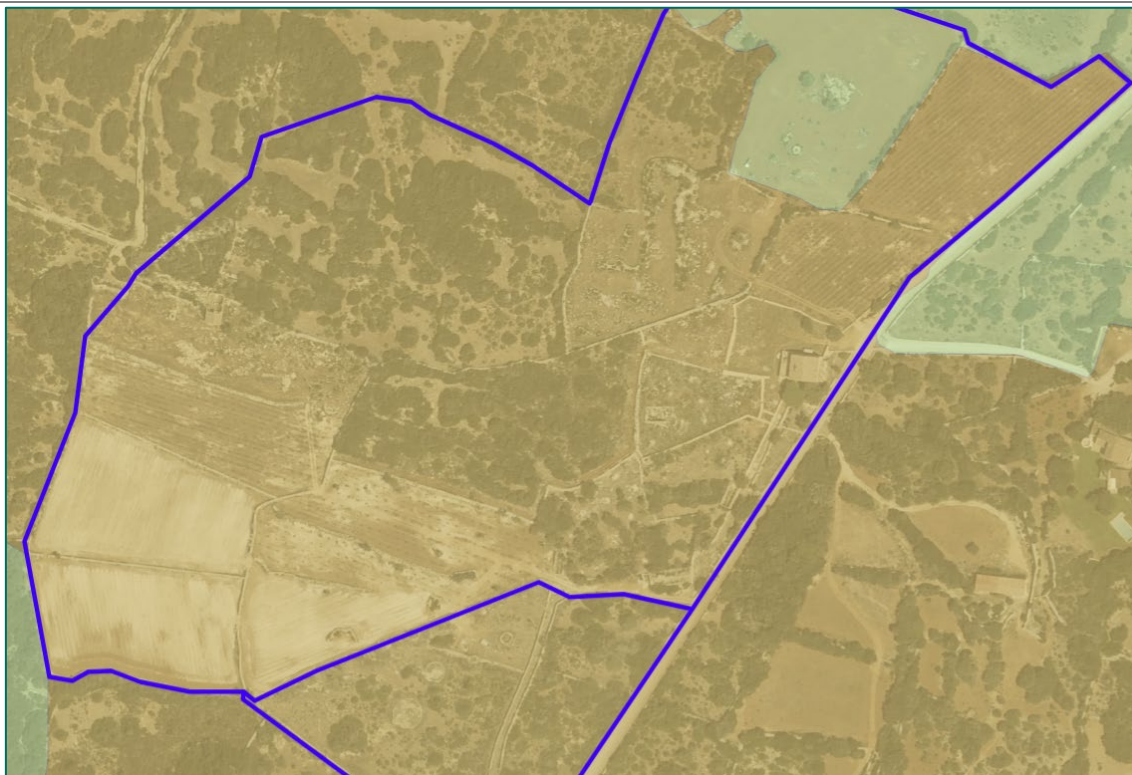
1. Las áreas de prevención de riesgos (APR) son áreas de suelo rústico protegido que, independientemente de que se encuentren incluidas en una de las restantes categorías de suelo rústico, presentan un manifiesto nivel de riesgo de inundación, incendio, erosión, contaminación de acuíferos o desprendimiento que, a juicio de la administración sectorial competente y de este Plan, merecen ser incluidas en esta categoría. Para estas áreas se establecerán las condiciones y limitaciones de desarrollo de los usos y de las actividades en función del nivel de riesgo; se determinarán las acciones de protección y de previsiones de las infraestructuras, siguiendo los criterios de la administración pública competente, y se promoverán las acciones que eviten estos riesgos.
2. Son APR de inundación y de incendios, conforme a la cartografía de este Plan, las zonas potencialmente inundables y las Zonas de Alto Riesgo (ZAR) de incendio en suelo rústico, de acuerdo con lo establecido, respectivamente, por las administraciones públicas competentes en materia de aguas y forestal.
3. Se consideran APR de erosión y de riesgos de desprendimiento, conforme a la cartografía de este Plan y en calidad de condicionante sobreimpuesto, aquellas zonas con presencia de alto nivel de los citados riesgos en terrenos de suelo rústico protegido por otras categorías de zonificación, y sobre los que la presencia de los citados riesgos incrementa la fragilidad y vulnerabilidad de dichas áreas, requiriendo ciertos condicionantes específicos en la regulación de usos.
4. Se tratan también como APR de vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos conforme a la cartografía de este Plan, aquellos terrenos de suelo rústico que, según los estudios disponibles de la administración hidráulica, presentan un nivel alto de vulnerabilidad a la contaminación y baja calidad del recurso hídrico.

5. En la categoría de suelo a que se refieren los números anterior sólo podrán autorizarse, con los condicionantes correspondientes que en su caso se establecen en estas Normas, los usos que se recogen en la Matriz del Anexo I de las presentes Normas.

6. En las APR de inundación e incendio, cuando así lo indique el régimen de usos, el proyecto o documento técnico para la obtención de la correspondiente licencia tendrá que ir acompañado de un informe justificativo, que incorpore las medidas para evitar el riesgo y sólo se podrán autorizar previo informe favorable de la Administración competente en materia de medio ambiente, que podrá establecer condiciones adicionales, y las medidas preventivas que pudieran considerarse, tales como las consideradas en los Planes de Protección Civil vigentes o similares que pudieran redactarse.

Según el mapa que hemos observado de la cartografía de la serie de "*Riesgos Naturales*" correspondiente a la aprobación definitiva de la revisión del Plan Territorial Insular de Menorca, aprobada por Acuerdo de Pleno de día 23 de mayo de 2023 (BOIB núm. 086 de 24 de junio de 2023) en el punto 2.1 de este documento, prácticamente toda la finca se halla en zona de protección de riesgos por riesgo de incendio.

Por otro lado, según el mapa de riesgo de incendio forestal de las Islas Baleares de acuerdo con lo definido en el IV plan General de Defensa Contra Incendios Forestales de las Islas Baleares (2015-2024), la clasificación de la zona es la siguiente:



Áreas riesgo de incendio forestal de las Islas Baleares de acuerdo con lo definido en el IV plan General de Defensa Contra Incendios Forestales de las Islas Baleares (2015-2024). Fuente: IDE - Menorca.

■	Risc Extremadament Alt
■	Risc Molt Alt
■	Risc Alt
■	Risc Moderat
■	Risc Baix
■	Sense Risc

Por lo que la zona de actuación se entiende como área de **RIESGO MUY ALTO DE INCENDIO FORESTAL** según el IV plan General de Defensa Contra Incendios Forestales de las Islas Baleares.

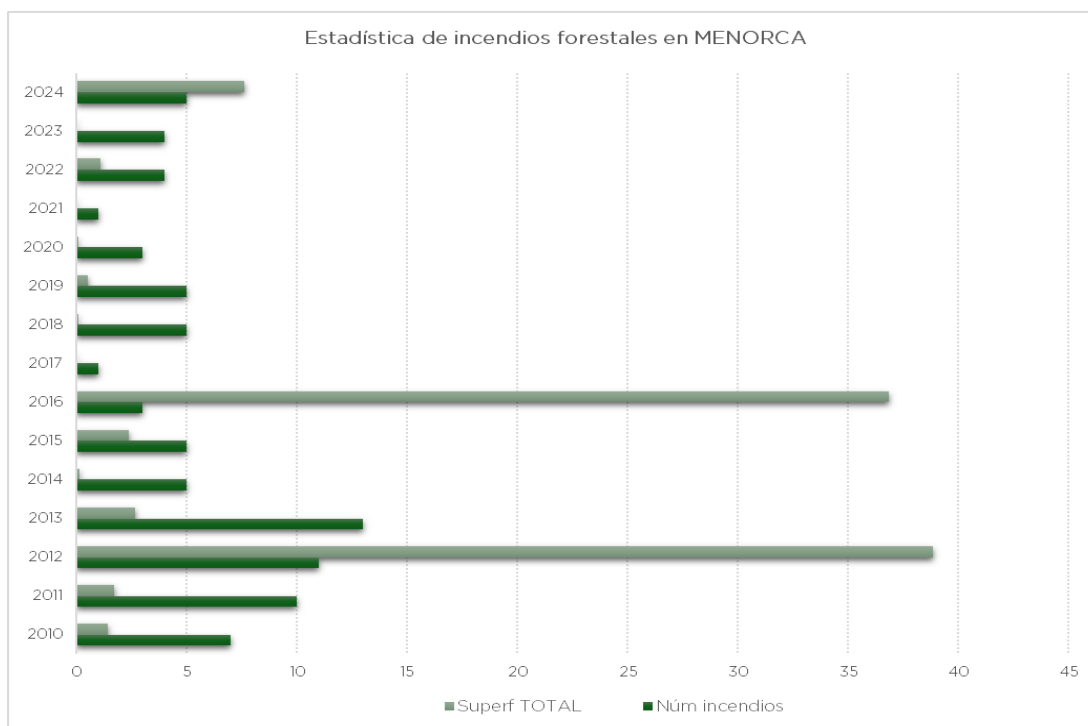
2. ANÁLISIS DEL RIESGO DE INCENDIO FORESTAL EN LA ZONA

La zona de desarrollo del proyecto se incluye en una zona de riesgo muy alto según el IV plan General de Defensa Contra Incendios Forestales de las Islas Baleares. Dándose esta circunstancia, se incluye aquí un apartado específico de análisis de afectación.

2.1. ESTADÍSTICAS DE INCENDIOS FORESTALES EN MENORCA

De todas las islas, Menorca es la que históricamente siempre ha presentado un número de siniestros más bajo, fenómeno que se ha manifestado más evidente en los últimos años, en los que han descendido drásticamente los incendios forestales en la isla.

AÑO	Núm incendios	Superf TOTAL
2010	7	1,41
2011	10	1,71
2012	11	38,85
2013	13	2,65
2014	5	0,15
2015	5	2,38
2016	3	36,85
2017	1	0,01
2018	5	0,1
2019	5	0,5
2020	3	0,1
2021	1	0,01
2022	4	1,07
2023	4	0,03
2024	5	7,62



Fuente: Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl. Estadística d'incendis 2010-2024. CAIB

Según los datos del *Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl* se registraron cinco siniestros que quemaron una superficie de 7,62 hectáreas en 2024.

Según el Balance de la campaña de incendios forestales -año 2022- publicado por la Consejería de Medio Ambiente y Territorio, dirección general de espacios naturales y biodiversidad, en general a nivel de las Islas, durante el 2022, en cuanto a las causas de los mismos (a falta de la investigación de causas pendientes, un 9%), los siniestros acumulados, han sido principalmente producidos por negligencias y causas accidentales (47%) y en segundo lugar por intencionalidad (24%). Las causas naturales (rayos) han sido un 15% del total. Estas causas encajan bastante sobre la media de causalidad de las últimas décadas, según la estadística oficial disponible. Los datos sobre los agentes causales y el punto de inicio de los fuegos son recopilados por los Agentes de Medio Ambiente, a través de sus informes de investigación de causas.

Las negligencias son principalmente causadas por fumadores, cremas agroforestales mal apagadas o descontroladas, motores y máquinas o líneas eléctricas, entre otros.

2.2. DESCRIPCIÓN DE LA VEGETACIÓN FORESTAL EN LA ZONA DE ESTUDIO

Según el Plan Forestal de las Illes Balears del 2015, la superficie forestal de las Illes Balears ocupa casi la mitad de su territorio (44,29%). Más de la mitad de las islas de Menorca (52,32%), Eivissa (52,32%) y Formentera (53,24%) están ocupadas por terrenos forestales. Esta cobertura forestal, integrada por bosques, matorrales y pastizales, se encuentra adaptada a las condiciones ambientales que determina el físico que caracteriza cada espacio insular y a la mediterraneidad de su clima generando formaciones vegetales de tipología nítidamente mediterránea.

Los pinares constituyen el tipo de bosque más extenso de las Illes Balears. Los pinos y otras coníferas (sabinas) encuentran mejores condiciones bioclimáticas para su desarrollo ocupando la mitad de la superficie forestal poblada de árboles de las Illes Balears. Igualmente, los acebuches, característicos de la garriga mediterránea insular, también encuentran condiciones idóneas para su desarrollo en el archipiélago balear, bien en formaciones arbustivas o de matorral, o bien formando parte del subpiso de otras formaciones mixtas pobladas de árboles, generalmente debajo del estrato arbóreo de pinares y encinas.

Según datos del IV Plan General de Defensa contra Incendios Forestales (IVPGDIF) del Gobierno Balear aprobado en abril de 2015 (Decreto 22/2015, de 17 de abril), en Menorca predominarían las formaciones de latizal con 13.780ha, es decir la clase de edad que comprende desde el comienzo de la poda natural hasta diámetros normales de 20cm.

A continuación, habría 8.716ha de monte bravo, que es aquel en que su clase de edad va desde la tangencia de copas hasta la poda natural, y 8.318ha de fustal, que son aquellos montes que ya han alcanzado un diámetro normal superior a 20cm y pueden tener un aprovechamiento forestal.

Las 5.703ha restantes se corresponderían con superficies forestales desarboladas y rasos, es decir, montes bajos de matorrales, pastizales naturales, roquedos, zonas yermas y arenales, entre otros.

	Repoblado	Monte bravo	Latizal	Fustal	Superficie forestal desarbolada y rasos	Total
Islas Balears	398	28.376	61.247	82.975	49.142	222.139
Mallorca	181	11.772	41.461	58.383	39.905	151.702
Menorca	113	8.716	13.780	8.318	5.703	36.630
Ibiza	85	6.353	5.427	14.957	2.667	29.490
Formentera	19	1.536	578	1.317	867	4.317

Superficie (ha) de los estados de desarrollo de las masas forestales en Baleares. Fuente: IVPGDIF.

La finca se caracteriza por la presencia de franjas de acebuche, acebuche en regeneración y algunas parcelas catalogadas como pastos y campos abandonados. Además, existen zonas de cultivos extensivos de secano. Hay presencia de una pequeña zona cerca de la boyera 01 y boyera 02 de bosque mixto de encinas y acebuche.



Imagen de la finca Binissafúller Nou. Fuente: Google Earth

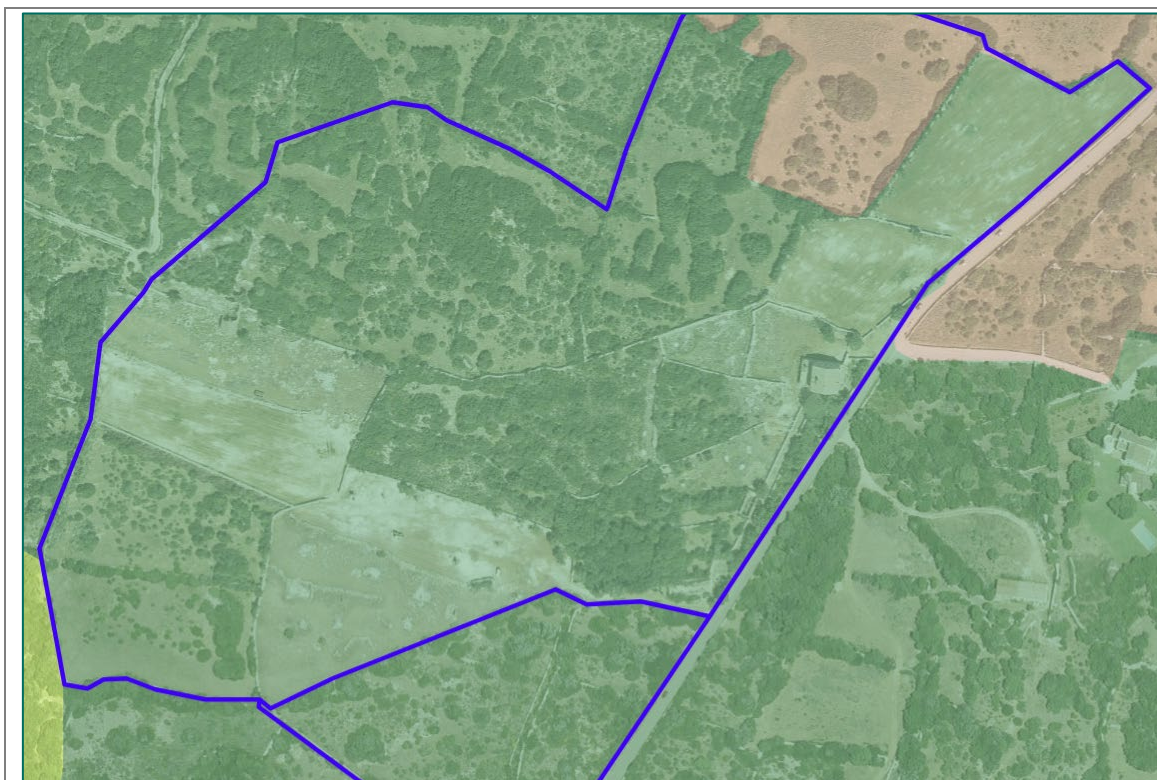


Según el mapa de inventario forestal prácticamente la totalidad de la finca se halla en MOSAICO ARBOLADO SOBRE FORESTAL DESARBOLADO que comprende aquellos mosaicos en que los bosquetes arbolados no tienen una continuidad que haga que por su superficie se pueda clasificar como forestal arbolado.

La vegetación en esta categoría de mosaico se caracteriza por una estructura discontinua donde se intercalan pequeñas manchas de arbolado —principalmente bosquetes de especies mediterráneas como acebuches (*Olea europaea* var. *sylvestris*), pinos carrascos (*Pinus halepensis*) o en algunos casos encinas (*Quercus ilex* subsp. *rotundifolia*)— con espacios abiertos cubiertos por matorral o pastizal. Esta discontinuidad hace que, aunque existan elementos

arbóreos, no se pueda clasificar como una masa forestal arbolada homogénea, ya que las superficies boscosas son pequeñas y dispersas.

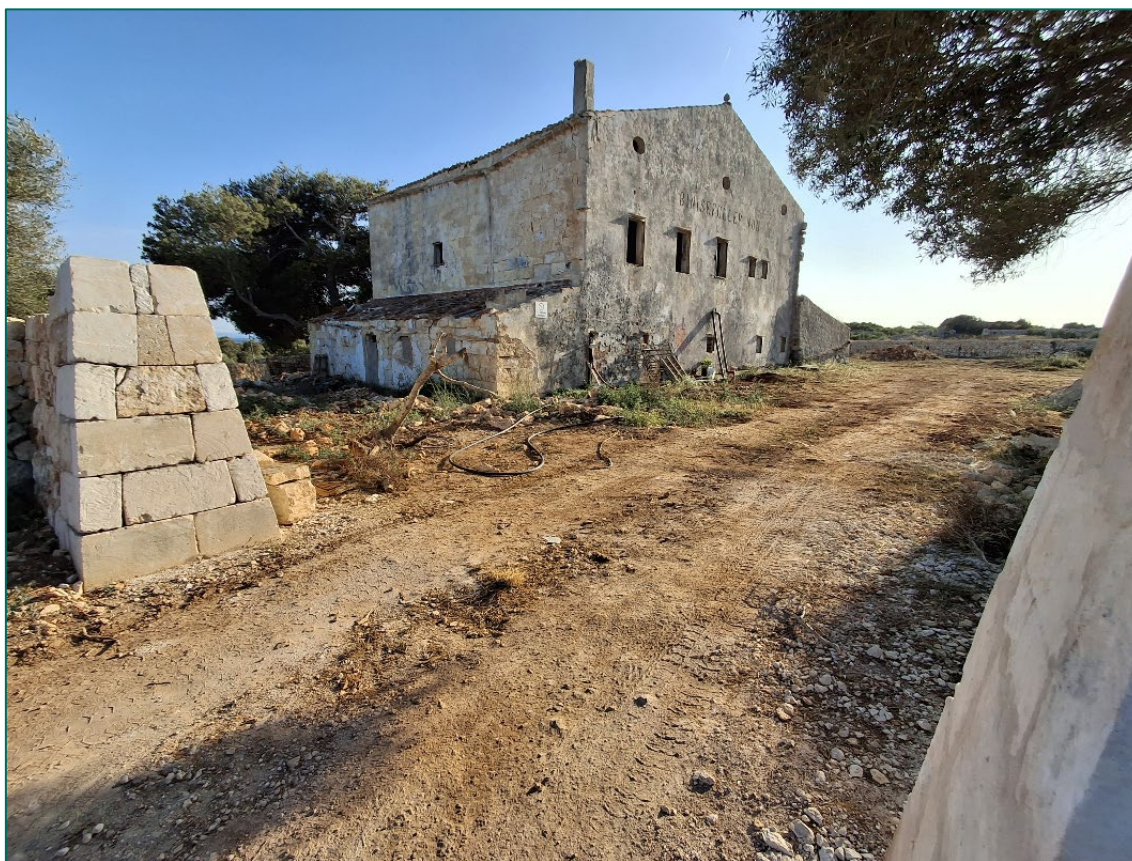
Estos mosaicos representan paisajes agroforestales típicos del medio rural menorquín, con un uso histórico mixto que ha favorecido la regeneración natural de ciertas especies leñosas tras el abandono agrícola parcial. Su localización en terrenos tradicionalmente agrícolas también significa que están sometidos a dinámicas de sucesión secundaria, con tendencia natural a la recuperación forestal en ausencia de intervención humana o pastoreo intensivo.



IV Inventario forestal de las Islas Baleares. Fuente: IDE - Menorca

CULTIVO CON ARBOLADO DISPERSO	A.F.M. (ALINEACIONES)
HERBAZAL	A.F.M. (RIBERAS)
HUMEDAL	A.F.M. (BOSQUETES)
MATORRAL	AGRÍCOLA Y PRADOS
MONTE SIN VEGETACIÓN SUPERIOR	AGUA
MOSAICO ARBOLADO SOBRE CULTIVO	ARTIFICIAL
MOSAICO ARBOLADO SOBRE FORESTAL DESARBOLADO	B. DE PLANTACIÓN
MOSAICO DESARBOLADO SOBRE CULTIVO	BOSQUE
PASTIZAL-MATORRAL	COMPLEMENTOS DEL BOSQUE
PRADO CON SEBES	
T.D. (TALAS)	
TEMPORALMENTE DESARBOLADO (INCENDIOS)	
ÁREA RECREATIVA	







3. ZONAS DE ALTO RIESGO DE INCENDIO FORESTAL

El artículo 48 de la ley 43/2003 de montes, señala que:

Aquellas áreas en las que la frecuencia o virulencia de los incendios forestales y la importancia de los valores amenazados hagan necesarias medidas especiales de protección contra los incendios, podrán ser declaradas zonas de alto riesgo de incendio o de protección preferente.

El IVPGDIF analiza los diferentes aspectos señalados en este artículo de la Ley de Montes (frecuencia, virulencia e importancia de los valores amenazados), pero también tiene en cuenta la dificultad de extinción en base a las características del territorio y a la presencia de infraestructuras y disposición del operativo. Así, a partir del análisis de todos estos elementos se obtiene el mapa de zonificación en relación con los incendios forestales en seis niveles de riesgo: sin riesgo, bajo, moderado, alto, muy alto y extremadamente alto.

	Superficie total (ha)	Superficie forestal (ha)	Superficie ZAR
Islas Baleares	498.398	222.139	180.631
Mallorca	363.575	151.702	117.902
Menorca	69.422	36.630	31.805
Ibiza	57.158	29.490	28.478
Formentera	8.244	4.317	2446

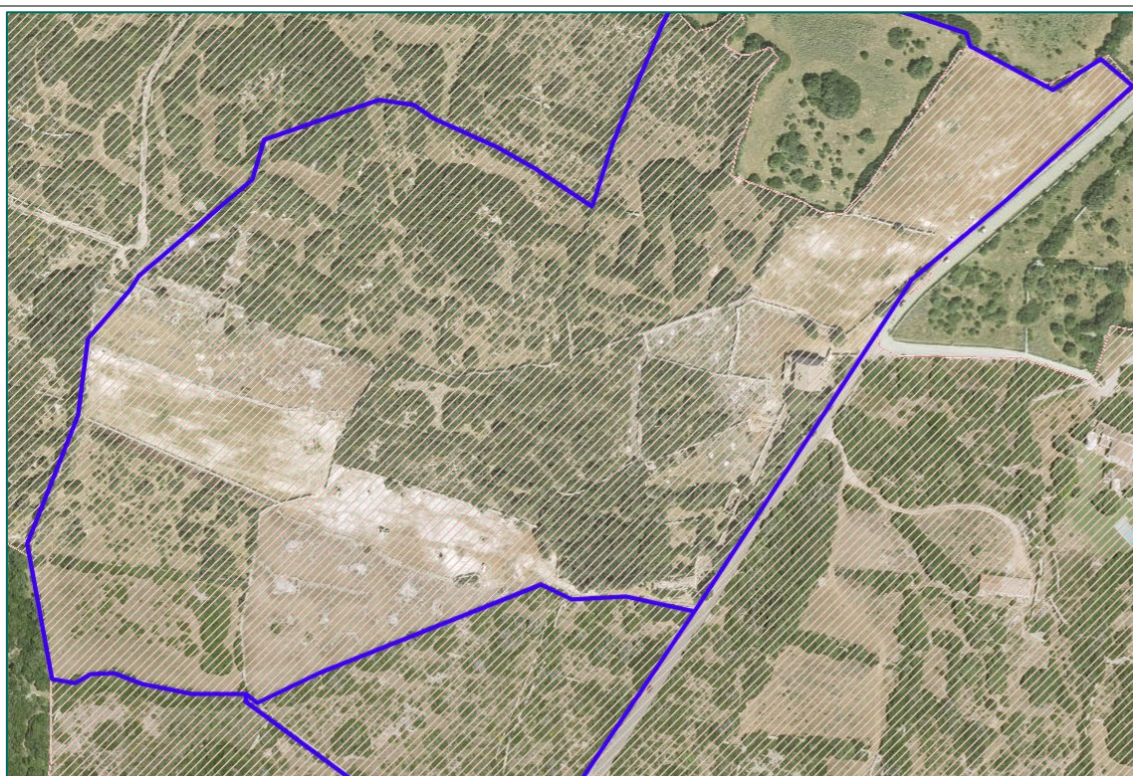
De esta tabla se desprende que en Menorca casi el 87% de la superficie forestal se considera zona de alto riesgo forestal, lo que supone el 45% de toda su extensión.

El nivel de riesgo de incendio forestal se calcula mediante la integración de tres factores: la peligrosidad potencial, la importancia de protección y la dificultad de extinción, de manera tal que se pueda obtener una descripción cuantitativa de la realidad territorial con relación a los incendios forestales y establecer una zonificación que permita discriminar las diferentes áreas de defensa prioritaria. Esta zonificación tiene que pretender que se preste atención máxima en las áreas que presentan una mayor probabilidad de ser afectadas por un incendio y que tengan una mayor necesidad de protección por la calidad y vulnerabilidad de sus valores.

En función del anterior, se establece la siguiente clasificación del riesgo por incendio forestal:

- | | |
|--------------------|-------------------------------|
| 0. Sin riesgo | 3. Riesgo alto |
| 1. Riesgo Bajo | 4. Riesgo muy alto |
| 2. Riesgo Moderado | 5. Riesgo extremadamente alto |

Las Zonas de Alto Riesgo (ZAR) son aquellas áreas que presentan un riesgo alto (3), muy alto (4) o extremo (5). Exceptuando una pequeña parcela de la finca, **toda la zona de actuación o implantación del complejo se encuentra en de Zona de Alto Riesgo (ZAR).**



Zona de alto riesgo de incendio forestal. Fuente: IDE - Menorca

Zones d'Alt Risc Incendis Forestals
(ZAR)
ZAF

4. MODELOS DE COMBUSTIBLE EN LA ZONA DE ESTUDIO

Las características físicas y químicas de los combustibles determinan la posibilidad de iniciarse un fuego, su comportamiento posterior y la energía por él liberada y, por tanto, la dificultad de controlarlo. Así, la inflamabilidad y combustibilidad definirán a las distintas especies y formaciones vegetales en cuanto a su relación con el fuego y con los incendios forestales.

Se puede considerar la inflamabilidad como la propiedad que posee un vegetal para inflamarse, esto es, para encenderse levantando una llama “desde que una fuente de calor entra en contacto con él”, o “al ser expuesto a una radiación calorífica constante”. Esto va a ocurrir en el momento en el que se emitan gases inflamables, lo que dependerá del contenido de humedad del combustible y de la estructura, entendida como relación entre superficie/volumen de las partículas que lo forman, así como de su composición físico-química.

En las Islas Baleares abundan especies muy inflamables todo el año como son *Phillyrea spp.*, *Erica arborea*, *Quercus ilex* y *Pinus halepensis*, y otras que sólo lo son en verano como *Lavandula stoechas*, *Rosmarinus officinalis*, *Retama sphaerocarpa* y *Pinus pinea*, y pudiendo señalar como poco o menos inflamables *Juniperus oxycedrus*, *Olea europaea*, *Pistacia lentiscus*, *Arbutus unedo* y *Cistus spp* entre otros.

Tras haberse inflamado, la forma en que arden los vegetales es lo que constituye su combustibilidad, y así, dichos vegetales presentarán una “mayor o menor facilidad para arder, desprendiendo la energía suficiente para consumirse y provocar la inflamación de la vegetación vecina.

La combustibilidad puede analizarse mediante modelos estructurales identificables visualmente en los que se puede predecir el comportamiento del fuego. Estos modelos agrupan, clasifican y normalizan los diferentes tipos de vegetación para el estudio y predicción del comportamiento del fuego en cada uno de ellos.

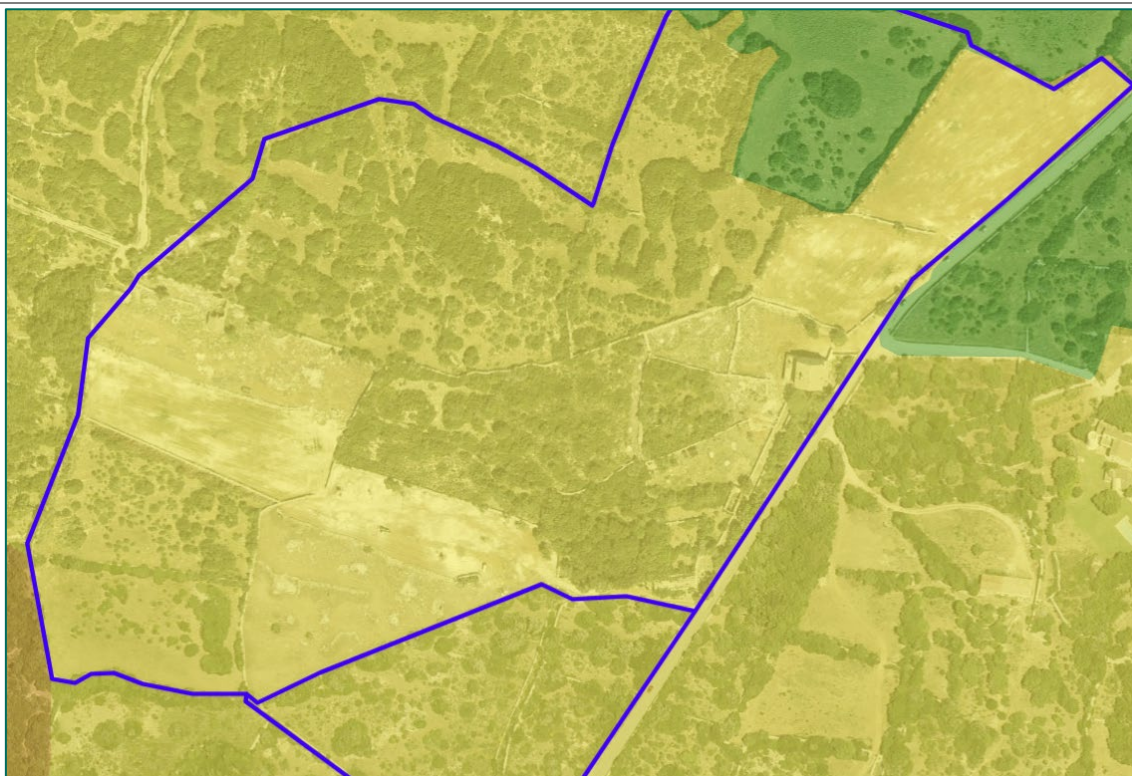
El modelo de combustible en la zona de actuación se corresponde con un **MODELO 5**.

El modelo 05 implica que la zona presenta un riesgo moderado de propagación de incendios forestales. Aunque no es el más peligroso (como sería el modelo 09, que se asocia a pinares densos con mucha continuidad vertical y horizontal del combustible), el riesgo sigue siendo significativo y debe ser abordado en la planificación del proyecto.

Este aspecto es especialmente relevante si, como en el caso que planteas, el riesgo de incendio ya ha sido calificado como “alto” por el Mapa de Riesgo de Incendios Forestales de Illes Balears.

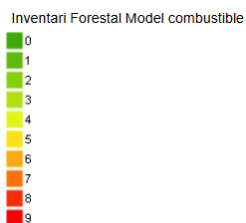
El modelo de combustible 05 representa una vegetación con riesgo intermedio pero significativo de incendio, especialmente relevante en contextos de alta peligrosidad como el indicado en tu proyecto.

Por lo que se requieren medidas preventivas de autoprotección, condicionantes para obras y actividades en época de peligro alto, planes de emergencia y evacuación, además de franjas perimetrales de autoprotección, gestión periódica de la vegetación y equipamiento contra incendios.



IV Inventari forestal de les Illes Balears (la capa representa el Model de combustible forestal).

Fuente: IDE - Menorca.



5. MEDIDAS PREVENTIVAS PARA DISMINUIR EL RIESGO DE INCENDIO FORESTAL

Para disminuir el riesgo de incendio forestal se regulan determinadas actividades susceptibles de incrementar dicho riesgo por lo que es conveniente que se apliquen ciertas medidas de carácter general:

- Orden y limpieza general, evitando los escombros heterogéneos en toda la zona relacionada con el desarrollo del proyecto.
- Se separarán el material combustible del incombustible amontonándolo por separado.
- Almacenar el mínimo de gasolina, gasóleo y demás materiales de gran inflamación.
- Se cumplirán las normas vigentes respecto al almacenamiento de combustibles.

- Se definirán claramente y por separado las zonas de almacenaje.
- Los caminos deben estar desbrozados para garantizar la llegada y seguridad de los servicios antiincendios. Se facilita así la salida de emergencia en caso de que sea necesario.

Otras medidas de tipo genérico a tener en cuenta durante la época de peligro de incendio forestal (1 de mayo a 15 de octubre):

- Se prestará especial atención a la maquinaria y equipos, tanto en terreno forestal como en áreas contiguas de prevención (menos de 500m de zona forestal), el funcionamiento de las cuales genere deflagración, chispas o descargas eléctricas susceptibles de provocar incendios forestales.
- Se tendrá en cuenta la Directiva 98/37/CE, de 22 de junio, relativa a la aproximación de las legislaciones de los estados miembros sobre máquinas, en referencia a las determinaciones con relación al riesgo de incendio.
- Las máquinas que se utilicen en terrenos forestales o a menos de 500 metros (área contigua de prevención) de los mismos se utilizarán extremando las precauciones en su uso y adecuado mantenimiento (se aplicarán métodos de trabajo que eviten la provocación de chispas). El repostaje de combustible de esta maquinaria se ha de realizar en zonas de seguridad limpias de combustible vegetal.
- En todos los trabajos que se realicen en terrenos forestales o en los que se encuentren condicionados por las medidas preventivas citadas se tiene que disponer, para uso inmediato, de extintores de mochila cargados y de herramientas adecuadas que permitan sofocar cualquier conato que se pudiera provocar.
- Los depósitos de material y maquinaria estarán siempre a una distancia mínima de 5m del terreno forestal existente y no se dejará ningún residuo en la zona al finalizar las obras.
- Todos los operarios participantes en las actividades serán instruidos sobre la existencia de riesgo de incendio forestal, en las medidas de prevención a adoptar y en las actuaciones inmediatas a efectuar frente un conato de incendio y conocerán el número telefónico de comunicación en caso de incendio forestal (112).

Además, se tendrán en cuenta las medidas propuestas en la *Guía de prevención de incendios forestales* elaborada por el Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo.

En relación a la franja de baja combustibilidad (FBC) de mínimo 30m que separe la zona edificada de la forestal como medida a cumplir en relación a las zonas edificadas existentes o proyectadas limítrofes o interiores en terrenos forestales, es necesario mantener las parcelas de cultivo que rodean las edificaciones sin presencia de gran cantidad de combustible ni en estado de

abandono, así como la reducción de vegetación en los bosquetes próximos a las edificaciones con la finalidad de que actúen como franja de defensa contra posibles incendios forestales.

Las FBC se realizarán de la siguiente manera:

- Desbroce y poda controlada en una franja de 30m
- En arbolado 3m de distancia mínima entre copas, 3m de la distancia mínima de las copas a las viviendas, la poda de pies arbolados será a una altura mínima de 3m del suelo.
- En matorrales la cobertura arbustiva será inferior al 30%, no habrá pies arbustivos a menos de 3m de las edificaciones.
- Los restos vegetales se retirarán o tratarán en un máximo de 20 días desde su generación. Se favorecerá su trituración en lugar de la quema.

- Se prioriza la eliminación o reducción de las especies más inflamables.
- Las instalaciones exteriores (aljibes, casetas de maquinaria, etc.) también presentarán una FBC de mínimo 10m a su alrededor.
- Si se cuenta con puntos de agua serán utilizados por los servicios de extinción de incendios en cualquier momento.

También se tendrán en cuenta las medidas de autoprotección en zonas de interfaz urbano - forestal basada en el **artículo 11 del Decreto 125/2007, de 5 de octubre, el artículo 77 de la Ley 3/2019, de 31 de enero, agraria de las Illes Balears, en el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo y en el Anexo II del Decreto Ley 1/2016, del 12 de enero.**

MEDIDAS DE SEGURIDAD

a) Franja exterior perimetral de seguridad de 30m

- Se adecuará una franja de 30m de ancho mínimo a partir del límite construido de los edificios sin acumulaciones de combustible vegetal, con un tratamiento especial de las plantas (desbroce, clareo y poda) con la finalidad de romper con la continuidad vertical y horizontal de la vegetación y así impedir o dificultar el paso del fuego. Se ha de gestionar activamente y reducir el combustible vegetal, pero en ningún caso la necesidad de eliminar la totalidad de la vegetación arbórea / arbustiva alrededor del volumen edificado.

Características generales de las franjas de seguridad:

Arbolado:

- Distancia mínima entre copas de 3m
- Distancia mínima de las copas al edificio de 3m

- Poda de pies arbóreos adultos a una altura mínima de 3m de tierra

Matorrales:

- Cobertura arbustiva inferior de 30%

Restos vegetales:

- Se deberán retirar o tratar los restos vegetales en un plazo máximo de 20 días desde su generación
- Como tratamiento, se favorecerá la trituración de los restos vegetales en vez de su quema

Se priorizará la eliminación o reducción de las especies más inflamables respetando en su caso las especies protegidas.

Esta franja permite, en caso de incendio forestal, que se reduzca la intensidad y velocidad en su propagación hacia los edificios, minimizando las probabilidades de su afección, especialmente por la radiación de las llamas que puedan quemar el combustible forestal de su área próxima.

La finca se localiza en un ámbito rural con una superficie total superior a 14 ha, caracterizada por la presencia de edificaciones dispersas (como la casa principal, boyeras 01, 02 y 03) dedicadas al uso turístico, elementos auxiliares exteriores como piscina, aljibes, *safareig*, caminos y aparcamientos, zonas agrícolas en explotación activa (en torno a 3 ha regables con aguas regeneradas), parcelas forestales marginales, zonas de garriga, setos y bosquetes.

La aplicación de medidas preventivas y correctoras frente al riesgo de incendio es imprescindible para proteger los bienes inmuebles y las personas, en base a la normativa estatal y autonómica (Decreto 125/2007, Decreto Ley 1/2016, Real Decreto 314/2006 (CTE) y la Ley 3/2019, agraria de las Illes Balears).

Según lo dispuesto en la resolución de aprobación de las instrucciones para determinar las características específicas de las franjas de seguridad y otras medidas de autoprotección en zonas de interface urbano-forestal, se implementará una FBC de 30 metros de ancho mínimo en todo el perímetro de las edificaciones objeto de cambio de uso (casa principal y *bouers* 1, 2 y 3). Esta franja incluirá las zonas agrícolas ya cultivadas (huertos, viñedos y zonas de cultivo próximo), que deberán mantenerse en actividad y sin acumulación de residuos vegetales.

Se establecerá una FBC de 10 metros alrededor de los siguientes elementos auxiliares: aljibes (14a y 14b), caseta técnica, *safareig* (14c), campo fotovoltaico (19) y depuradora (18). Se realizará el mismo tratamiento de vegetación descrito en la franja de 30m, adaptado a la escala de elementos e incluyendo zonas de acceso para maniobras y mantenimiento.

Esta implantación de la franja de baja combustibilidad en la finca es plenamente viable y recomendable, siempre que se realice de forma planificada y respetuosa con el medio y el patrimonio. Esta franja no solo reduce significativamente el riesgo de ignición directa sobre los edificios, sino que facilita el acceso y maniobra de los servicios de extinción, y actúa como elemento disuasorio frente a la propagación del fuego.

Su aplicación, combinada con las medidas generales y específicas de prevención recogidas en la normativa vigente y en la *Guía de prevención de incendios forestales del Govern Balear*, debe integrarse en el conjunto de actuaciones de autoprotección y conservación del entorno.

b) Accesos

En las zonas de alto riesgo forestal (ZAR) a lado y lado de las vías o caminos de acceso se deberán mantener franjas longitudinales de seguridad de como mínimo 10m de ancho con las características descritas en el apartado anterior. Para el resto de los caminos en zona forestal, la franja será de al menos el 10% de la anchura de la vía y ha de tener como mínimo 1m, contando desde cada uno de los límites exteriores.

Asimismo, la zona edificada ha de disponer preferentemente de dos vías de acceso alternativas. Cuando no se pueda disponer de estas dos vías alternativas, si el acceso único supera los 20m de largo en terreno forestal, este deberá finalizar como vía sin salida de forma circular de 12,50m de radio o en un espacio suficiente para maniobrar en caso de emergencia. El acceso ha de mantener unas dimensiones de una anchura mínima libre del vial de 3,5m. En caso de incendio forestal, estas tareas facilitarán el acceso a la vivienda, tanto para su defensa, como para su posible evacuación.

Durante la época de peligro de incendios y, en cualquier caso, cuando exista una emergencia, ha de estar garantizado el normal desarrollo de la servitud de uso por parte de los servicios de prevención y extinción de incendios, prevista en el artículo 48.6 de la Ley 43/2003 de Montes.

En la finca existen varios caminos que conectan las edificaciones destinadas al agroturismo —la casa principal y los diferentes *bouers* rehabilitados— con los accesos principales a la parcela. Estos caminos están diseñados y ejecutados con una anchura mínima libre superior a 3,5 metros, cumpliendo por tanto con la normativa técnica básica para el tránsito de vehículos de emergencia, tal como establece la legislación en materia de protección civil e incendios en entornos rurales.

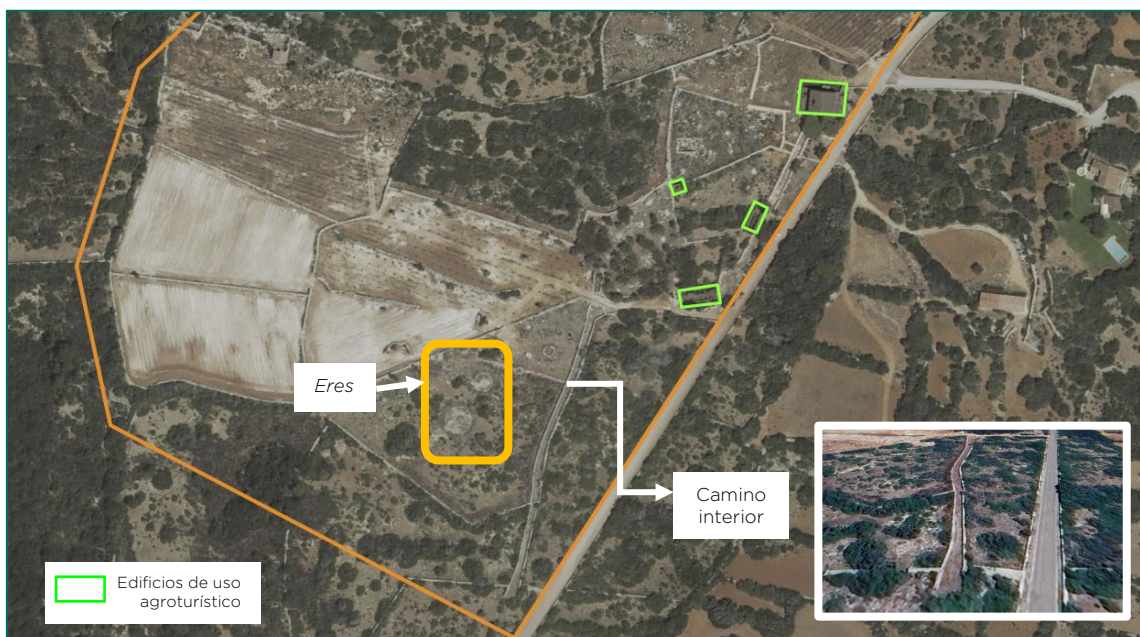
Asimismo, los caminos internos presentan firme de *sau/ó* compactado, lo que garantiza una capacidad de rodadura suficiente tanto para vehículos de evacuación como para camiones de bomberos, siempre que se mantenga un correcto mantenimiento del firme.

La finca está situada junto a la carretera Me-10 (de Sant Lluís a Binisafúller), lo cual facilita enormemente el acceso de medios de emergencia en caso de incendio. Este acceso se ha mejorado recientemente mediante la creación de un nuevo portillo con mejor visibilidad y

condiciones de giro para vehículos, ubicado en el kilómetro 3,29 de dicha vía. Desde este nuevo punto de entrada, un camino interno de 250 m de longitud y 3,5 m de ancho conecta directamente con la zona de aparcamiento y el conjunto de edificaciones principales del agroturismo.



Puntos de acceso y evacuación en la finca.



En el extremo sur de la finca se ubican dos "eras" tradicionales —elementos etnológicos protegidos y mantenidos sin intervención estructural— que constituyen espacios abiertos con diámetros de entre 10 y 16 metros. Estas explanadas de firme natural y sin obstáculos pueden funcionar como puntos de apoyo para la extinción aérea, ya sea como zonas de toma de tierra para helicópteros (en caso de emergencia extrema) o como puntos de observación o depósito temporal de agua o material. Aunque no están diseñadas específicamente como helipuertos, su superficie llana, despejada y accesible proporciona una infraestructura útil en situaciones de emergencia forestal.

Por lo tanto, las condiciones de acceso, conectividad y puntos abiertos de la finca garantizan que existen vías de evacuación suficientes y con anchura mínima reglamentaria (>3,5m), se han previsto puntos abiertos útiles para la intervención aérea (las eras existentes) y finalmente, el acceso desde carretera se ha adaptado para garantizar seguridad y rapidez de intervención.

La finca dispone de varias infraestructuras hidráulicas permanentes que representan un recurso estratégico ante la posibilidad de incendio forestal:

- Aljibe de 100 m² de superficie construida, dividido en dos compartimentos: uno para agua potable (20 toneladas) y otro para agua pluvial (120 toneladas). Su capacidad de almacenamiento permite contar con una reserva inmediata de más de 100.000 litros de agua, útil para tareas de prevención o intervención inicial
- *Safareig* de 40 m² con una capacidad aproximada de 60 m³, alimentado por escorrentías y aguas pluviales, destinado principalmente al riego agrícola y al mantenimiento de jardines, pero también utilizable como punto de recarga o depósito auxiliar.
- Piscina de 45 m² (lámina de agua de 35 m²) ubicada en un área abierta y accesible, con sistema de recirculación, que también puede constituir una fuente inmediata de agua en caso de necesidad, especialmente como punto de carga rápida para medios terrestres.

Estas infraestructuras están distribuidas estratégicamente en las inmediaciones de las edificaciones, con fácil acceso para vehículos de intervención, y representan un elemento clave en la capacidad de autoprotección de la finca.

Todo ello, en conjunto con la adecuación general del proyecto a las normativas urbanísticas, agrarias y ambientales, permite afirmar que el agroturismo cuenta con medidas pasivas de prevención y respuesta ante incendios forestales, especialmente relevantes dada la declaración de zona de alto riesgo de incendio en la ubicación del proyecto.

AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA

Para ejecutar las actuaciones silvícolas es necesaria una autorización administrativa que tramitará el Agente de Medio Ambiente que corresponda. Asimismo, en dicha autorización se podrán concretar y adaptar las prescripciones de las características de la franja de seguridad a las particularidades del lugar.

Como alternativa a esta autorización, el titular de los terrenos puede presentar una declaración responsable a la administración pública competente de las medidas establecidas en estas instrucciones.

OTRAS MEDIDAS RECOMENDABLES DE CARÁCTER GENÉRICO

- Los elementos estructurales y los materiales de la construcción han de ser poco combustibles y se han de proteger aquellos puntos de posibles entradas del fuego como las ventanas, protegiéndolas con doble cristal y contraventanas (por ejemplo, persianas).
- Los tejados y canales se han de mantener libres de los restos vegetales y materiales inflamables.
- En caso de chimeneas han de contar con matachispas y preferentemente estarán protegidas con una malla metálica de diámetro de luz inferior a 1cm.
- El entorno de la edificación, los elementos combustibles, como acumulaciones de madera o mobiliario de jardín, han de estar separados de la misma y se ha de evitar la utilización de materiales que se quemen con facilidad. No han de almacenarse al lado de las fachadas o bajo los porches inflamables.
- Los vallados de las parcelas han de ser de materiales poco inflamables.
- Los tanques de combustibles se situarán en lugares y entornos seguros para no comprometer la vivienda ni la vegetación a su alrededor.
- Los zarzales han de estar separados de la construcción y se han de utilizar especies poco inflamables, así como el resto de vegetación de jardín, que se diseñará y mantendrá para que pueda actuar como una barrera de protección. Se evitará el uso de especies vegetales invasoras.
- En caso de que exista zona agrícola alrededor de la construcción, se mantendrá labrada al menos durante la época de alto riesgo de incendio como medida de prevención.

6. CONCLUSIÓN

Evaluable el estado de los riesgos existentes en la zona de implantación del proyecto y las diferentes actuaciones propuestas para la prevención ante estos fenómenos, se concluye que, si se aplican las medidas preventivas propuestas, se mejora en cuanto a la prevención de dichos riesgos en la zona. Por todo ello, se concluye que los riesgos descritos no serán mayores en la zona que el que ya existe en la actualidad, siendo compatible el desarrollo del proyecto en cuestión.

Además, la integración de las medidas preventivas y de autoprotección planteadas no solo garantiza el cumplimiento de la normativa vigente en materia de prevención de incendios forestales, sino que también refuerza la resiliencia del entorno frente a futuros eventos,

contribuyendo positivamente a la seguridad de las personas, los bienes patrimoniales y el entorno forestal en el que se ubica el proyecto.

Lo cual se comunica para su conocimiento y para que tenga los efectos que correspondan.

Maó, junio de 2025



Ingeniero Agrónomo. Colegiado núm. ****