

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT I TERRITORI

5353

Acord del Ple de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears sobre el projecte de reforma i ampliació per adequació a activitat agroturisme pol. 2, parc. 13, TM Manacor (124A/2021)

En relació amb l'assumpte de referència, i d'acord amb l'establert a l'article 41.3 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, es publica l'Acord del Ple de la CMAIB, en sessió de 19 de maig de 2022,

DECLARACIÓ D'IMPACTE AMBIENTAL

El "Projecte de piscina, solàrium i edifici annex de la totalitat del projecte de reforma i ampliació de Son Gener Vell per a la seva adequació a l'activitat d'agroturisme (TM de Manacor)" ha de ser objecte d'avaluació d'impacte ambiental ordinària, d'acord amb l'article 13, apartat 1, lletra d) del Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears: «Els projectes que hagin estat sotmesos a avaluació ambiental simplificada quan així ho decideixi, cas per cas, l'òrgan ambiental en l'informe d'impacte ambiental d'acord amb els criteris de l'annex III de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental», atesa resolució del president de la CMAIB, de data 17 de gener de 2019, relativa a subjecció a avaluació d'impacte ambiental ordinària de la part de la totalitat del projecte que es refereix exclusivament a la construcció de la piscina, la terrassa solàrium i les construccions annexes, associades a l'activitat d'agroturisme.

L'EIA es va exposar al públic el 14 de juliol de 2020, i la tramitació a seguir és l'establerta a la Llei 21/2013 i el Decret legislatiu 1/2020.

Per la qual cosa, després d'haver estat sotmesa a avaluació d'impacte ambiental ordinària, amb caràcter previ a la seva autorització administrativa, és procedent formular la seva declaració d'impacte ambiental d'acord amb l'article 41 de la Llei 21/2013.

1. Antecedents

El projecte de reforma i ampliació per a activitat d'agroturisme de les cases de Son Gener, al polígon 2, parcel·la 13, del municipi de Manacor, va ser tramitat com a una AIA simplificada, per estar inclòs a l'apartat 1, del grup 9, de l'annex II: «urbanitzacions de vacances i instal·lacions hostaleres fora de sòl urbanitzat i construccions associades», de la Llei 21/2013 (exp. 86a/2018)

El projecte avaluat consistia en la reforma i ampliació de "Son Gener Vell" per a la seva adequació a l'activitat d'agroturisme. La finca s'emplaça a les parcel·les 7, 11, 13, 14, 31, 171, 173 i 186 del pol. 1, i a les parcel·les 5, 13, 14, 21 i 199 del pol. 2 del terme municipal de Manacor. Dins aquest procediment es va realitzar consulta a les següents administracions, previsiblement afectades pel projecte:

- Servei d'Aigües Subterrànies, de la DG de Recursos Hídrics.
- Servei d'Aigües Superficials, de la DG de Recursos Hídrics.
- Servei d'Estudis i Planificació, de la DG de Recursos Hídrics.
- Servei de Planificació al Medi Natural, de la DG d'Espais Naturals i Biodiversitat.
- Departament de Territori i Infraestructures, del Consell de Mallorca.
- DG de Turisme, de la Conselleria de Model Econòmic, Turisme i Treball.

Es varen rebre informes de les següents administracions, sent desfavorables els dos primers:

- Servei d'Aigües Subterrànies, de la DG de Recursos Hídrics.
- Servei de Planificació al Medi Natural, de la DG d'Espais Naturals i Biodiversitat.
- Servei d'Aigües Superficials, de la DG de Recursos Hídrics.
- DG de Turisme, de la Conselleria de Model Econòmic, Turisme i Treball.

En data 07/02/2019 es publica al BOIB núm. 17, resolució del President de la CMAIB per la qual es formula l'informe d'impacte ambiental sobre el Projecte de reforma i ampliació per agroturisme de les cases de Son Gener, al polígon 2, parcel·la 13, del municipi de Manacor, en relació amb el tràmit d'avaluació d'impacte ambiental simplificada d'aquest projecte (exp. 86a/2018).

En aquesta resolució es conclou:

«Subjectar a avaluació d'impacte ambiental ordinària la part del Projecte de reforma i ampliació per agroturisme de les cases de Son Gener



(Manacor) que es refereix a la construcció de la piscina, la terrassa solàrium i les construccions annexes. Tenint en compte que tindrà efectes significatius sobre el medi ambient d'acord amb els criteris de l'annex III de la Llei 21/2013, per la ubicació del projecte i l'àrea que pot veure's afectada protegida per la Xarxa Natura 2000.

Es recorda a més a més que fent referència a les consultes realitzades a les administracions competents del Servei d'Aigües Subterrànies:

1. No es pot resoldre favorablement el canvi d'ús a agroturisme, i la inclusió com a beneficiari de la societat "Son Gener Vell S.L." si no es disposa de l'informe favorable de la Direcció General de Salut Pública i Participació.
2. S'ha d'esbrinar d'on s'obtenen els 200 m³/any indicats al punt 3 dels Fets, i si provenen de la captació AAS-12671, la propietat ha de sol·licitar el canvi d'ús agroturisme (previ l'informe favorable de la Direcció General de Salut Pública i Participació).

Indicar, també, que el present informe només es pot resoldre en el sentit de subjectar el projecte a avaluació ordinària, però que el fet que el projecte de la piscina/solàrium s'ubiqui íntegrament dins el LIC ES5310029 Na Borges i que l'informe de la Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat (administració competent en Xarxa Natura 2000) sigui desfavorable difícilment implicarà una avaluació ambiental favorable.»

D'aquesta manera, la part del projecte que s'avalua en aquest procediment d'AIA ordinària és exclusivament la construcció de la piscina, el solàrium i l'edifici annex, emplaçats originalment en el LIC ES5310029 «Na Borges». S'avalua també el camí entre l'edificació principal de les cases de Son Gener i la nova edificació de dependències amb noves unitats d'allotjament, el qual s'emplaça en gairebé la seva totalitat en el mateix espai natural protegit.

2. Informació del projecte

L'objecte del projecte és la construcció d'una piscina amb terrassa solàrium i un petit edifici annex destinat a usos d'aquesta, associades a la reforma i ampliació per a activitat d'agroturisme de les cases de Son Gener, al pol.2, parcel·la 13 (TM de Manacor).

Les construccions referides es projecten molt pròximes a l'edificació principal, al seu nord-est, en un sector dins del LIC ES5310029 «Na Borges», però fora de zona de "pleta" (zona delimitada per una paret seca de pedra, amb vegetació tal com ullastres, figuera de moro...). L'accés a la piscina es realitza a peu des d'aquesta edificació principal, per un camí existent.

La piscina, el solàrium i l'edifici annex ocupen una superfície aproximada de 247 m², tenint en compte la llargada d'ocupació de 24,20 m + 0,50 m, i l'amplada de 10 m (costat més ample). La piscina, descrita com a zona de la làmina d'aigua presenta una llargada d'11,50 m i una amplada de 5,00 m, és a dir una superfície útil interior de 57,50 m². I una profunditat heterogènia, essent la màxima d'1,60 m.

La superfície al voltant de la piscina/làmina d'aigua és de 24,20 m de llargada (+0,5 m d'espai de vora) i d'entre 10,00 m i 9,70 m d'amplada, és a dir una àrea màxima d'ocupació de 189,5 m². D'aquests, 148,5 m² són ocupats per la zona pròpiament dita de solàrium i 41 m² corresponen a l'ocupació de la zona per l'edifici annex, amb una llargada de 10,00 m i una amplada de 4,10 m, essent l'alçada exterior projectada d'aproximadament 3,50 m.

Aquesta edificació conté els serveis, i un petit magatzem per guardar les gandules, para-sols i altres elements relacionats, així com un espai per a la maquinària de la piscina, per a la protecció de l'entorn dels sorolls i vibracions. La tipologia constructiva té una coberta amb sostre tradicional de teula d'un vessant i materials i colorimetries pròpies de la zona que s'integren en el paisatge.

QUADRE DE SUPERFÍCIES UTILS	
ESTANÇA	S. ÚTIL m ²
PISCINA I SERVEIS SANITARIS	
Lavabo	5,82
Aseo 1	3,15
Magatzem	8,07
Sala de màquines	7,45
TOTAL SUPERFÍCIE ÚTIL INTERIOR	27,56
Piscina	57,50



QUADRE DE SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES	
GENERAL	S. m ²
Planta general	41,00
TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA	41,00

La superfície al voltant de la piscina (solàrium i zona d'edifici) s'adequarà, de forma que es realitzarà una compactació del terreny natural amb graves pròpies de la geologia de la zona (graves de l'entorn), les quals presenten una elevada impermeabilitat.

La diferència de cota topogràfica màxima de projecte entre el terreny natural i la implementació proposada és de 0,67 m de potència guanyada al terreny natural, amb l'objecte d'adaptar-lo a la geomorfologia de la zona.

Segons l'EIA, l'efluent de la piscina es tractarà i emmagatzemarà a un sistema de depuració. El subministrament d'aigua per a la totalitat del projecte d'agroturisme provindrà de dos pous localitzats a la finca, un d'ells per a ús domèstic (concessió de 200 m³/any) i un per a ús de regadiu (concessió de 2.000 m³/any). Aquesta aigua passarà prèviament al seu ús per un tractament d'osmosi i una cloració dins un dipòsit de 27.000 litres, on quedarà emmagatzemada.

D'altra banda, l'energia elèctrica necessària per al projecte provindrà de la xarxa municipal d'Endesa. Es preveu que l'enllumenat de la piscina i zones exteriors sigui de baix consum i baix impacte lumínic, d'acord amb la normativa. S'instal·laran papereres per a la recollida dels residus generats.

3. Elements ambientals significatius de l'entorn del projecte

L'àmbit d'actuació es localitza íntegrament a sòl rústic protegit (SRP), qualificat com a àrea natural d'especial interès (ANEI). La ubicació dels elements del projecte (piscina, solàrium i edifici annex) es troba en zona d'especial conservació (ZEC) ES5310029 «Na Borges» (segons Acord del Consell de Govern de 24 de maig de 2019 pel qual es declaren zones especials de conservació (ZEC) quatre llocs d'importància comunitària (LIC) de la xarxa ecològica europea Natura 2000 a les Illes Balears), fora d'àrees de prevenció de riscos (APR) d'erosió, d'esllavissament o d'inundació. Segons el IV Pla Forestal de les Illes Balears 2015-2024, correspon a una zona amb baix risc d'incendi forestal.

La zona d'estudi es situa a la unitat paisatgística 3 (UP-3) «Badies del Nord» i a l'àrea de reconversió territorial 4 (ART-4) «ANEI Na Borges». Segons l'EIA, els terrenys on es localitzaran els elements del projecte es troben molt a prop de les edificacions existents i a un espai antropitzat, sense vegetació d'interès. Es tracta d'un camp de conreu abandonat en el qual s'observa alguna resta de vegetació baixa. Entorn d'aquest es localitzen màquies boscoses (hàbitat Olea-Ceratonia).

D'acord amb informe del Servei de Planificació al Medi Natural, «la nova zona escollida per ubicar la piscina i les seves edificacions annexes és una zona oberta (camp de conreu de secà), sense hàbitats naturals d'interès comunitari (HIC), però que continua essent una zona probable de nidificació d'aus incloses a l'annex I de la Directiva Aus com el sebellí (Burhinus oedineus), la cogullada fosca (Galerida theklae), la terrola (Calandrella brachydactyla). Aquestes aus protegides fan els seus nius en terra, precisament en llocs oberts o amb escassa vegetació com aquest camp de conreu. El lloc escollit és també un hàbitat molt apropiat per espècies d'interès comunitari, protegides per la Directiva Hàbitats com la tortuga mediterrània (Testudo hermanni) i l'eriçó (Atelerix algirus).»

L'àmbit d'actuació es localitza damunt la massa d'aigua subterrània 1816M2 «Son Real», aquífer poc profund, en mal estat qualitatiu i quantitatiu, amb baixa-moderada vulnerabilitat a la contaminació. El torrent de Na Borges és el curs d'aigua superficial més pròxim, situat a uns 400 m de distància, cap a l'est.

Segons l'IDEIB, a prop de les edificacions principals de la finca figuren dues captacions d'aigua (pous) autoritzades, una d'elles per a ús domèstic (AAS_12671_Vigent-AAS_12671), i l'altra per al reg (CAS_1826_Vigent-A_S_9036). A les proximitats de la zona d'estudi no figura cap pou d'abastiment urbà.

4. Resum del procés d'avaluació

Fase d'informació pública i de consultes

En el BOIB núm. 124, de 14 de juliol de 2020, es publica anunci relatiu a la informació pública de l'EIA del projecte referit. També es publica anunci a la seu electrònica municipal.

D'altra banda, es consulta a les següents administracions públiques afectades:

- DG de Salut Pública i Participació, de la Conselleria de Salut i Consum.
- Servei d'Aigües Subterrànies, de la DG de Recursos Hídrics.



- Servei de Planificació al Medi Natural, de la DG d'Espais Naturals i Biodiversitat.
- DG de Salut Pública, de la Conselleria de Salut i Consum:

S'informa favorablement condicionat a:

- Obtenció de l'autorització per subministrar aigua de consum humà dels pous AAS-12671 i CAS-1826-A_S-9036 de la finca Son Gener.
- Servei de Planificació al Medi Natural, de la DG d'Espais Naturals i Biodiversitat:

Es conclou que:

Atès que la majoria de les actuacions del projecte de reforma de les cases de Son Gener per adaptar-les a l'ús d'agroturisme, ja han estat informades favorablement, des del punt de vista ambiental i de les possibles afectacions a la Xarxa Natura 2000.

Atès que la part del projecte que la CMAIB va decidir sotmetre al tràmit d'avaluació ambiental ordinària i que aquí s'avalua, és la referida a la ubicació de la piscina de nova construcció i les seves edificacions annexes.

Atès que l'alternativa d'ubicació escollida pel projecte (alternativa 3) s'inclou íntegrament dins l'espai de rellevància ambiental ZEC ES5310029 Na Borges i dins l'ANEI de Na Borges, però fora de la zona forestada.

Atès que, segons la documentació ambiental aportada, els anteriors informes del SPMN, la fitxa normalitzada de dades del lloc, les característiques de l'entorn de l'alternativa 3 i les informacions disponibles a la web de l'IDEIB, es comprova que es tracta d'una zona molt apropiada per la nidificació d'aus protegides per la Directiva Hàbitats com *Burhinus oedinemus*, *Galerida theklae*, *Calandrella brachydactyla* i constitueix també un hàbitat molt adequat per espècies protegides per la Directiva Hàbitat com *Testudo hermanni*, *Atelerix algirus*, espècies per la protecció de les quals es va declarar aquest espai de la Xarxa Natura 2000.

Atès que l'alternativa 2, proposada per l'EIA (ubicar la piscina i edificacions annexes als camps de conreu ubicats al sud i oest de les cases, fora del ZEC i de l'ANEI), és l'única que s'ajusta a les recomanacions de l'informe tècnic emès pel SPMN dia 10 d'agost de 2018 i és la millor des del punt de vista de protecció de la Xarxa Natura 2000.

Atès que la construcció de la piscina i les seves construccions annexes, a la ubicació proposada pel projecte (alternativa 3), només pot ser informada favorablement amb la condició d'acomplir una sèrie de mesures protectores, correctores i compensatòries, per poder considerar que l'estat de conservació dels hàbitats naturals d'interès comunitari presents continuarà sent favorable, tal com encomana garantir l'article 3 de la Directiva Hàbitats.

Atès que, d'acord amb l'article 46.2 de la Llei 42/2007, les administracions públiques competents han de prendre les mesures apropiades per evitar, dins els espais de la Xarxa Natura 2000, la continuació del deteriorament dels hàbitats naturals i hàbitats d'espècies.

Per tot això, s'informen favorablement les alternatives 2 i 3 referides a la ubicació proposada de la piscina de nova construcció i dependències annexes, dins del projecte de reforma i ampliació de Son Gener Vell (Manacor) per la seva adequació a l'activitat d'agroturisme, promoguda per Son Gener Vell S.L., dins el ZEC ES5310029 Na Borges, perquè no sembla que hagin de causar afeccions significatives sobre els hàbitats i les espècies d'interès comunitari pels quals es va declarar el ZEC. En cas que s'opti per l'alternativa 3, aquest informe favorable estarà condicionat a l'acompliment de les condicions següents:

- a) Durant tot el temps que durin les obres de construcció de la piscina i edificacions annexes, cada dia, abans de començar la feina, s'haurà de verificar que a la zona de treball no hi ha exemplars de tortuga o d'eríç de terra que hagin quedat atrapades a les rases o als clots, en perill de morir a causa de les obres, per tal de reubicar-los a altres zones més tranquil·les de la parcel·la.
- b) S'haurà de dotar l'entorn de la piscina d'un tancat perimetral de paret seca, que és l'únic que pot permetre que aquesta infraestructura i la seva activitat associada (especialment per la contaminació acústica i lumínica) no interfereixi amb l'activitat de les aus protegides que nidifiquen en terra, i l'única que pot impedir l'entrada al recinte de tortugues, eriçons i altres espècies protegides, que podrien caure i morir ofegades a la piscina, espècies (especialment la tortuga), per la conservació de les quals es va declarar aquest espai de la Xarxa Natura 2000.
- c) Per ubicar-se aquesta alternativa dins un lloc de la Xarxa Natura, considerat com a àrea de silenci per la Llei 1/2007, no es podran realitzar activitats sorolloses que puguin destorbar la fauna.
- d) Per ubicar-se aquesta alternativa dins un lloc de la Xarxa Natura, on segons la Llei 3/2005 només es pot admetre una brillantor mínima, la lluminària que s'hi hagi d'instal·lar a la piscina i edificacions annexes haurà d'estar apantallada de tal forma que el flux de llum no es projecti cap a l'hemisferi superior ni cap a altre lloc que no sigui específicament el recinte de la piscina i les seves edificacions annexes.

- Servei d'Aigües Subterrànies, de la DG de Recursos Hídrics:





S'informa que:

Dins l'expedient AAS_12671 consta una sol·licitud de canvi d'ús a agroturisme, que en aquests moments s'està tramitant i prèvia a la seva resolució s'haurà d'emetre informe favorable per part de la Direcció General de Salut Pública i Participació.

Dins l'expedient CAS_1826 figura una sol·licitud de canvi d'ús a agroturisme que no s'ha resolt favorablement atès l'informe desfavorable de la DG de Salut Pública i Participació, amb motiu de què el contingut en nitrats és superior al màxim autoritzat.

Per tot l'anterior, el projecte de referència no té garantit el subministrament d'aigua per l'agroturisme, excepte que es faci un tractament de reducció del nivell de nitrats que possibiliti l'informe favorable de la Direcció General de Salut Pública i Participació o s'aporti una font de subministrament alternativa.

Al·legacions

No consten a l'expedient al·legacions al projecte.

No s'han realitzat consultes transfrontereres per no considerar-se necessari.

5. Anàlisi tècnica de l'expedient

5.1. Alternatives

Es plantegen les següents alternatives d'ubicació per al projecte:

1. Alternativa 0 (no execució): segons l'EIA, es descarta perquè és necessari disposar d'un espai d'esbarjo relacionat amb l'aigua, dins del projecte d'agroturisme, i, en cas de no fer cap actuació en la zona proposada, aquesta podria derivar cap a una pitjor situació ambiental, a causa d'un potencial augment d'antropització de la zona. També es destaca que el fet de no executar l'actuació impedeix disposar d'un punt de càrrega d'aigua per a utilitzar en cas d'incendi.

2. Alternativa 1: consisteix en la proposta d'ubicació original, inclosa al projecte de reforma de «Son Gener Vell», avaluat mitjançant el tràmit d'AIA simplificada, en zona de «pleta» i pròxima a les edificacions existents. Aquesta alternativa implica l'afecció negativa de la vegetació existent (impactes directes i permanents sobre els hàbitats i espècies considerats per classificar aquest espai com a ANEI i ZEC).

3. Alternativa 2: consisteix en la construcció de la piscina, el solàrium i les edificacions annexes a les proximitats de l'edificació principal, però fora de ZEC. Segons l'EIA, no obstant això, la proximitat a camps forans a Son Gener, l'obertura de la conca visual que presenta i la necessitat d'obrir camí (moviment de terres, returada cobertura vegetal...), juntament amb el fet que s'incomunicaria la zona de pas de les ovelles cap al sestador, implicaria realitzar un nou camí per aquestes perquè no passin per la mateixa zona on s'ubicaria la piscina, suposen alguns dels aspectes negatius a considerar.

4. Alternativa 3 (seleccionada): consisteix en la ubicació de la piscina, el solàrium i les edificacions annexes dins ZEC, però fora de zona de «pleta». Segons l'EIA i documentació complementària, entre els avantatges d'aquesta alternativa, respecte de l'alternativa 2, es poden destacar els següents:

- Presenta menys vegetació i menys roquissar, minimitzant els efectes sobre la cobertura vegetal i els efectes relacionats amb l'alteració dels sòls i la geologia.
- Queda apantallada per elements naturals (vegetació, topografia) des de fora de la zona, sent no visible des de l'exterior dels límits de Son Gener.
- Presenta un camí d'accés menys problemàtic, des del punt ambiental.
- Presenta una ubicació amb un pendent més suau.
- No presenta efecte sobre els ramats d'ovelles de la zona.

5.2. Principals impactes de l'alternativa escollida i la seva correcció

D'acord amb l'EIA, els impactes de la construcció dels elements del projecte (piscina, solàrium i edifici annex) associats a l'agroturisme es poden considerar com a moderats o compatibles.

Els principals impactes seran els següents:

a) Sòl i subsòl

Durant la fase de construcció, es preveuen moviments de terres (86,25 m² en les obres de la piscina, 94,75 m² en la construcció del solàrium i edifici annex, i 20,00 m² per a l'execució de rases relacionades amb serveis i escomeses). S'incorporaran una sèrie de

mesures, en relació amb els aplecs, per minimitzar aquest impacte, entre d'altres:

- L'acopi no es farà en explanacions, a fi que l'ocupació del sòl no sigui elevada. Es realitzarà en diferents munts i es farà en etapes, de manera que no es produeixi cap risc d'esllavissament.
- Aquests s'emplaçaran de manera que no presentin un gran impacte visual, principalment des de la xarxa viària, i de manera que no generin una barrera física per al trànsit de les potencials tortugues de la zona (i altres mamífers).
- Es duran a terme regs amb aigua per minimitzar la pols durant la realització del moviment de terres/aplecs, si s'escau.

Es preveu també la compactació del sòl, principalment a la zona destinada a solàrium, per disposició de graves de la zona.

D'altra banda, es considera l'existència de risc potencial de les aigües subterrànies per abocament accidental de substàncies contaminants. En tot cas, segons l'EIA, s'ha de tenir en compte que l'aqüífer de la zona es troba a més profunditat que la cota d'excavació. D'altra banda, la maquinària haurà de complir amb totes les IT per poder corroborar que no presenta pèrdues de lubricant. Així mateix, qualsevol actuació sobre la maquinària o els vehicles com reparacions o neteja, entre d'altres, es realitzarà a un emplaçament destinat i preparat especialment per a aquesta finalitat, i l'aigua utilitzada no s'abocarà al medi.

b) Emissions

Durant la fase de construcció, es generarà pols, partícules en suspensió i renous a la zona del projecte i entorn immediat, a causa del moviment de terres, compactació i trànsit de maquinària i vehicles a la zona. Aquest trànsit de vehicles i maquinària també causarà un increment de les emissions de gasos d'efecte hivernacle. Es preveu que la maquinària no superi els 150-250 kW, per tal de minimitzar renous i vibracions, i es limiti la velocitat de circulació dels vehicles.

Durant la fase de funcionament, es produirà principalment un increment del renou generat a la zona, a causa de la presència de gent a la zona, exclusivament en horari diürn. Es preveu la instal·lació de senyals de silenci. També, es considera la contaminació lumínica generada per l'enllumenat nocturn de la piscina. En tot cas, es preveu que l'enllumenat sigui de baix consum i baixa contaminació lumínica.

c) Hidrologia i recursos hídrics

Durant les obres, no es considera afecció als cursos superficials de la zona, atès que no n'existeix cap a les proximitats del projecte.

Respecte del consum d'aigua durant la fase de funcionament, l'aigua necessària per a la piscina, es projecta extreure d'un dels pous existents a la finca, amb ús actualment agrícola.

Segons l'EIA, durant la fase de funcionament, es considera que el consum d'aigua per a la piscina i pels lavabos serà de 97,7 m³/any i 12,6 m³/any, respectivament. Pel que fa al consum d'aigua dels sanitaris, es calcula que la piscina serà utilitzada pels usuaris de l'edifici principal (14 persones). Tenint en compte un ús estimat d'agroturisme de 150 dies a l'any amb un 60% d'ocupació (període comprès entre maig i setembre) i una utilització de la piscina durant tots els dies de funcionament, s'estima un ús dels lavabos per persona d'una vegada al dia, amb una descàrrega de 10 l d'aigua per cada ús. A aquest consum, se li ha d'afegir, durant les obres, l'ús d'aigua per a minimitzar la pols, la qual s'estima en 180 m³ (2.000 l/dia i una durada de 90 dies).

d) Flora

Segons l'EIA, la construcció dels elements del projecte, i el fet que ja existeixi un camí d'accés a la piscina i que la maquinària s'instal·larà a l'edificació annexa, no afectarà la vegetació, a causa de la manca de coberta vegetal significativa en la localització seleccionada.

e) Fauna

Segons informe del Servei de Planificació al Medi Natural, es comprova que els terrenys on s'ubiquen els elements del projecte corresponen a una zona molt apropiada per a la nidificació d'aus protegides per la Directiva Hàbitats com *Burhinus oecdinemus*, *Galerida theklae*, *Calandrella brachydactyla* i constitueix també un hàbitat molt adequat per espècies protegides per la Directiva Hàbitat com *Testudo hermanni* i *Atelerix algirus*, la protecció de les quals va motivar la declaració d'aquest espai de la Xarxa Natura 2000. D'acord amb l'EIA, es considera que la ubicació del projecte actualment ja es troba antropitzada i sense coberta vegetal, sent poc probable que presenti tortugues mediterrànies, havent-hi zones properes amb hàbitat de millor qualitat. No obstant això, en cas de trobar-ne algun exemplar durant la fase d'obres o de funcionament, es traslladarà a un espai pròxim no antropitzat.

D'altra banda, es considera que l'existència d'un camí, actualment en ús, per a accedir a la piscina, implicarà que no s'afegiran més impactes en relació amb la fauna associada.



Durant la fase de construcció, es preveu que els aplecs de terres i materials es realitzin deixant passos potencials per a la fauna.

f) Residus

Durant la fase d'obres, es generaran terres per l'excavació de la zona de piscina/solàrium i edifici annex, la qual serà reutilitzada, sempre que sigui possible. La resta de residus generats (vegetació esbrossada, runes...) es gestionaran de manera correcta. Durant la fase de funcionament, s'instal·laran papereres per a la recollida i gestió dels residus generats pels clients.

g) Energia

Durant el funcionament de l'activitat, s'estima un consum energètic, relatiu als llums de l'interior de la piscina, de l'exterior de la piscina i l'energia necessària per a la instal·lació de la piscina (0,37 kW/h). Considerant que la piscina estarà en funcionament 150 dies durant 8 hores al dia, el consum energètic serà de 444 kW. Per al consum de l'edifici annex, s'augmenta aquest consum en un 10%, essent el consum total estimat de 488,4 kW/any. En tot cas, es preveu que tot l'enllumenat sigui de baix consum i baixa contaminació lumínica.

Durant la fase de construcció, es preveu un impacte temporal i compatible per l'ús de combustibles fòssils de la maquinària.

h) Àrees de prevenció d'incendis

Malgrat la manca de vegetació a la zona d'estudi i que aquesta presenta un risc baix d'incendi forestal, l'edifici annex complirà amb la normativa DB-SI, relativa a la seguretat en cas d'incendis, ja que el projecte es localitza a un entorn de màquies boscoses (hàbitat Olea-Ceratonia).

i) Paisatge

Durant la fase de construcció, es genera un impacte en el paisatge per les actuacions constructives, de moviment de terres i presència de maquinària. Durant la fase de funcionament, un cop implementat el projecte hi ha un canvi en el paisatge pel consum de sòl, eliminació de vegetació, presència d'elements antròpics transparents (piscina/solàrium) i opacs (edifici de serveis annex)... Entre les mesures correctores previstes, es projecten les construccions amb tipologia constructiva de la zona i material i colors propis de l'indret i que s'integren paisatgísticament (pel que fa a l'edifici), o el solàrium es recobrirà amb material de la zona en forma de graves.

Segons la documentació complementària aportada, l'impacte paisatgístic de l'alternativa triada no serà significatiu, atès que la piscina i els elements auxiliars quedarien ocults per elements naturals (vegetació, topografia) des de fora de la zona, sent no visibles des de l'exterior dels límits de Son Gener.

j) Activitats econòmiques

Durant el funcionament de l'activitat, es preveu la creació de llocs de feina.

5.3 Seguiment ambiental:

Es preveu un Programa de Vigilància Ambiental (PVA) on s'indica que es realitzarà el seguiment del compliment genèric de les mesures preventives i correctores previstes, tant a la fase de construcció, com a la fase de funcionament.

5.4 Consideracions tècniques

-Analitzada la documentació original aportada pel promotor dins del tràmit d'AIA ordinària, s'observa que a l'EIA no figuren els annexos que exigeix l'art. 17, apartat 4, de la Llei 12/2016. No obstant això, aquests annexos formen part de la documentació complementària, remesa posteriorment per l'òrgan substantiu.

Des d'un punt de vista ambiental, l'alternativa 3, proposada per a la ubicació de la piscina, solàrium i edifici annex, sembla pitjor que l'alternativa 2. En aquest sentit, cal tenir en compte que a l'informe emès per la DG d'Espais Naturals i Biodiversitat, de data 10 d'agost de 2018, dins del tràmit anterior d'AIA simplificada, s'afirma que «... Fins i tot, a l'hipotètic cas en què realment no hi hagués vegetació natural a l'àrea afectada pel projecte, tampoc es justificaria la construcció de la piscina ni de les noves edificacions annexes, ja que la vocació d'un LIC (ZEC, actualment) és garantir el manteniment o el restabliment, en un estat de conservació favorable, dels hàbitats naturals i les espècies en la seva àrea de distribució natural..., per la qual cosa no es justifica la pèrdua d'hàbitat natural sinó en tot cas l'augment» (pàg. 7-8). Aquest informe conclou que el projecte podrà ser informat favorablement, respecte de les possibles repercussions a la Xarxa Natura 2000, «si es considera la reubicació de la piscina fora de la Xarxa Natura 2000 o al sud de les cases principals de la finca de Son Gener» (pàg. 9), condicions que no compleix l'alternativa 3.

De fet, segons l'EIA aportat pel promotor, es reconeix que «De manera conceptual i respecte dels valors ecològics que presenta l'emplaçament de cada una de les alternatives constructives exposades, la millor és l'A2» (pàg. 66). Igualment, «Des del punt de vista dels hàbitats descrits cartografiats, el millor emplaçament és el de l'alternativa A2, que tot i presentar característiques semblants a l'emplaçament de l'A3, no presenta cartografia de tortuga mediterrània» (pàg. 67).

Posteriorment, l'informe emès per la DG d'Espais Naturals i Biodiversitat, dins del tràmit d'AIA ordinària, de data 18 de setembre de 2020, conclou que «... En cas que s'opti per l'alternativa 3, aquest informe favorable estarà condicionat a l'acompliment de les condicions següents:

- Durant tot el temps que durin les obres de construcció de la piscina i edificacions annexes, cada dia, abans de començar la feina, s'haurà de verificar que a la zona de treball no hi ha exemplars de tortuga o d'eríç de terra que hagin quedat atrapades a les rases o als clots, en perill de morir a causa de les obres, per tal de reubicar-los a altres zones més tranquil·les de la parcel·la.
- S'haurà de dotar l'entorn de la piscina d'un tancat perimetral de paret seca, que és l'únic que pot permetre que aquesta infraestructura i la seva activitat associada (especialment per la contaminació acústica i lumínica) no interfereixi amb l'activitat de les aus protegides que nidifiquen en terra, i l'única que pot impedir l'entrada al recinte de tortugues, eríçons i altres espècies protegides, que podrien caure i morir ofegades a la piscina, espècies (especialment la tortuga), per la conservació de les quals es va declarar aquest espai de la Xarxa Natura 2000.
- Per ubicar-se aquesta alternativa dins un lloc de la Xarxa Natura, considerat com a àrea de silenci per la Llei 1/2007, no es podran realitzar activitats sorolloses que puguin destorbar la fauna.
- Per ubicar-se aquesta alternativa dins un lloc de la Xarxa Natura, on segons la Llei 3/2005 només es pot admetre una brillantor mínima, la lluminària que s'hi hagi d'instal·lar a la piscina i edificacions annexes haurà d'estar apantallada de tal forma que el flux de llum no es projecti cap a l'hemisferi superior ni cap a altre lloc que no sigui específicament el recinte de la piscina i les seves edificacions annexes».

No obstant això, prèviament, dins aquest apartat de conclusions del mateix informe també s'afirma el següent:

«Atès que, segons la documentació ambiental aportada, els anteriors informes del SPMN, la fitxa normalitzada de dades del lloc, les característiques de l'entorn de l'alternativa 3 i les informacions disponibles a la web de l'IDEIB, es comprova que es tracta d'una zona molt apropiada per la nidificació d'aus protegides per la Directiva Hàbitats com *Burhinus oedinemus*, *Galerida theklae*, *Calandrella brachydactyla* i constitueix també un hàbitat molt adequat per espècies protegides per la Directiva Hàbitat com *Testudo hermanni*, *Atelrix algerius*, espècies per la protecció de les quals es va declarar aquest espai de la Xarxa Natura 2000.

Atès que l'alternativa 2, proposada per l'EIA (ubicar la piscina i edificacions annexes als camps de conreu ubicats al sud i oest de les cases, fora del ZEC i de l'ANEI), és l'única que s'ajusta a les recomanacions de l'informe tècnic emès pel SPMN dia 10 d'agost de 2018 i és la millor des del punt de vista de protecció de la Xarxa Natura 2000».

Així mateix, en l'informe referit s'afirma que «Tanmateix, l'EIA descarta l'alternativa 2, justificant que aquesta ubicació implicaria obrir un nou camí, cosa que no és certa, perquè ja existeix un camí que connecta les cases amb la ubicació proposada per l'alternativa 2, com es pot observar clarament a la fotografia aèria. També argumenta que la conca visual és oberta, cosa que es podria resoldre fàcilment amb la sembra d'una pantalla vegetal, que reforçàs la bardissa ja existent, que ja tanca la conca visual d'aquest camp de conreu. Assenyala també com a inconvenient, que aquesta ubicació és propera a camps forans de Son Gener, si bé aquests camps són de conreu de secà. Finalment, argumenta que s'incomunicaria la zona de pas de les ovelles cap al sestador i implicaria realitzar un nou camí per elles, perquè no passin per la mateixa zona on s'ubicaria la piscina. Aquest darrer problema es podria solucionar fàcilment sense cap necessitat d'obrir camins nous, instal·lant un tancat que dirigeixi el ramat i un pas canadenc en el lloc d'encreuament del camí del ramat amb el nou accés a la piscina».

D'altra banda, el tècnic que subscriu el present informe considera que, en relació amb l'alternativa 3, és qüestionable que l'ús de la piscina de l'agroturisme pugui ser compatible amb el condicionant c), establert per la DG d'Espais Naturals i Biodiversitat: «Per ubicar-se aquesta alternativa dins un lloc de la Xarxa Natura, considerat com a àrea de silenci per la Llei 1/2007, no es podran realitzar activitats sorolloses que puguin destorbar la fauna».

Respecte dels motius que fonamenten la subjecció a AIA ordinària de la part del projecte d'agroturisme que s'està avaluant:

- «No es pot resoldre favorablement el canvi d'ús a agroturisme, i la inclusió com a beneficiari de la societat "Son Gener Vell S.L." si no es disposa de l'informe favorable de la Direcció General de Salut Pública i Participació», respecte del pou de captació d'aigua subterrània.

En aquest sentit, cal tenir en compte que, segons informe de la DG de Salut Pública i Participació, «s'informa favorablement condicionat a: Obtenció de l'autorització per subministrar aigua de consum humà dels pous AAS-12671 i CAS-1826-A_S-9036 de la finca Son Gener».

Atès l'excés comprovat de nitrats de l'aigua del pou CAS-1826 A_S-9036, i també probablement al d'ús domèstic, s'haurà d'incorporar un sistema de tractament de potabilització, perquè aquesta aigua pugui ser utilitzada per a consum humà en els lavabos projectats en l'edificació annexa (no sent necessari per a la piscina), de manera que aquesta captació pugui ser autoritzada per la DG de Salut Pública, en compliment



dels requisits del Reial decret 140/2003, de 7 de febrer, pel qual s'estableixen els criteris sanitaris de la qualitat de l'aigua de consum humà, i del Decret 53/2012, de 6 de juliol, sobre vigilància sanitària de les aigües de consum humà de les Illes Balears.

- «S'ha d'esbrinar d'on s'obtenen els 200 m³/any indicats al punt 3 dels Fets, i si provenen de la captació AAS-12671, la propietat ha de sol·licitar el canvi d'ús agroturisme (previ l'informe favorable de la Direcció General de Salut Pública i Participació)».

Segons l'EIA:

1. «A la finca Son Gener existeixen 2 pous, un d'ús domèstic i un pou d'ús agrícola, propers a les edificacions existents: Pou AAS-12671. ús domèstic, volum màxim anual de 200 m³/any i Pou CAS-1826 A_S-9036, ús agrícola regadiu, volum màxim anual de 2.000 m³/any.

2. Els càlculs de la necessitat d'aigua per a tot el projecte d'agroturisme és de 772 m³/any.

El passat 25 d'octubre de 2016 es va sol·licitar (REG Entrada L95E178961/2016) a la Direcció General de Recursos Hídrics, Conselleria de Medi Ambient, Agricultura i Pesca, la corresponent sol·licitud de modificació de la concessió que es disposa pou CAS-1826A_S-9036, d'ús agrari a ús d'agroturisme, per a un volum de 572 m³/any

3. La resta de necessitats d'aigua, 200 m³/any s'extrauran de la concessió del pou d'ús domèstic, per al qual també cal sol·licitar canvi d'ús. Aquesta sol·licitud s'entrarà en breu a l'administració».

4. El 18 de març de 2018 s'obté informe desfavorable per a la sol·licitud de REG Entrada L95E178961/2016, de la Conselleria de Salut, Direcció General Salut Pública i Participació, principalment per la presència de nitrats a l'aqüífer.

5. Per a resoldre la situació existent de la presència de nitrats, corroborada al pou de regadiu, i potencial al pou d'ús domèstic, es realitza un projecte de "tratamiento de agua subterránea para consumo humano en agroturismo Son Gener Vell" per part de RCO grup.

6. Aquesta proposta de projecte de tractament es lliurarà a l'administració en breu, en espera de resolució.

Per tant, l'EIA fa els aclariments oportuns relatius a l'origen dels 200 m³/any, que seran necessaris per al projecte d'agroturisme, els quals procediran de la captació autoritzada AAS-12671, actualment d'ús domèstic. En tot cas, per cobrir la totalitat de les necessitats hídriques de l'agroturisme (772 m³/any), s'haurà de disposar de les autoritzacions oportunes de la DG de Recursos Hídrics pel canvi d'ús a agroturisme, tant per a aquest pou, com per a 572 m³/any del pou CAS-1826 A_S-9036, actualment autoritzat per a reg.

Segons l'EIA, l'efluent de la piscina es tractarà i emmagatzemarà a un sistema de depuració. Cal tenir en compte que el sistema proposat haurà d'estar dissenyat també per al tractament de les aigües fecals, procedents dels lavabos annexes, que formen part del projecte, i complir amb les prescripcions de de l'art. 80 del PHIB. En tot cas, aquest sistema haurà de ser autoritzat per l'administració competent.

L'apartat d'identificació i valoració d'impactes i el PVA de les mesures ambientals previstes no inclou una eventual fase de desmantellament. D'altra banda, no s'indica la partida pressupostària destinada al seguiment de les mesures preventives i correctores, ni s'estableixen llinars clars a partir dels quals s'hauran de concretar quines actuacions es duran a terme per incompliment d'aquests.

6. Conclusions

Per tot l'anterior, es formula la declaració d'impacte ambiental favorable a la realització del "Projecte de piscina, solàrium i edifici annex de la totalitat del projecte de reforma i ampliació de Son Gener Vell per a la seva adequació a l'activitat d'agroturisme (TM de Manacor)", projecte original signat pel Sr. Juan A. Morro Colom i per la Sra. Maria Morro Ruiz, arquitectes, de l'empresa MSM arquitectos, amb data juliol de 2021, en concloure's que previsiblement no es produiran impactes adversos significatius, sempre que es compleixin totes les mesures preventives i correctores proposades a l'estudi d'impacte ambiental, amb data agost de 2019, i acceptades pel promotor durant el procés d'avaluació d'impacte ambiental, i a més es compleixin els condicionants següents:

1. Atès que, d'acord amb el Servei de Planificació al Medi Natural, l'alternativa 2 representa la de menor impacte ambiental, els elements del projecte (piscina, solàrium i edificació annexa) hauran de construir-se necessàriament en aquesta localització, és a dir als camps de conreu ubicats al sud i oest de les cases, fora del ZEC i de l'ANEI, descartant, per tant, l'alternativa 3.

L'execució de les obres a la ubicació referida haurà de tenir en compte els següents aspectes:

- No es podran obrir nous camins d'accés a la piscina des de les cases, havent d'utilitzar el ja existent.
- S'haurà de sembrar una pantalla vegetal que reforci la bardissa ja existent, per a minimitzar l'impacte paisatgístic dels nous elements.



2. Abans de l'inici de l'activitat, s'haurà de tramitar el respectiu canvi d'ús a agroturisme dels dos pous d'extracció d'aigua de la finca, amb l'administració competent.

3. La barrera vegetal referida a l'apartat anterior haurà d'estar constituïda per una combinació d'estrat arbori i arbustiu autòcton, de baix requeriment hídric i present en l'entorn, amb una amplada i frondositat suficient per a reduir l'impacte paisatgístic. El reg haurà de ser preferentment amb aigua depurada, en horari de menor intensitat lumínica.

4. Atès l'excés de nitrats de l'aigua de subministrament, s'haurà d'incorporar un sistema de tractament de potabilització, perquè pugui ser considerada apta per a consum humà i utilitzada als lavabos projectats en l'edificació annexa a la piscina, en compliment dels requisits del Reial decret 140/2003, de 7 de febrer, pel qual s'estableixen els criteris sanitaris de la qualitat de l'aigua de consum humà, i del Decret 53/2012, de 6 de juliol, sobre vigilància sanitària de les aigües de consum humà de les Illes Balears, que haurà de ser autoritzat per la DG de Salut Pública i Participació, o s'aporti una font alternativa de subministrament.

5. Atès que l'àmbit d'actuació es localitza parcialment damunt aqüífer amb moderada vulnerabilitat a la contaminació, s'atendrà al que disposa l'art. 2, lletra c, del Decret llei 1/2016, de 12 de gener, de mesures urgents en matèria urbanística: «Durant l'execució de les obres s'han d'adoptar les màximes precaucions per evitar l'abocament de substàncies contaminants, incloses les derivades del manteniment de les maquinàries».

6. Durant la fase d'obres, s'hauran de dur a terme regs periòdics amb aigua regenerada, per a minimitzar la generació de pols.

7. La construcció de la nova piscina haurà de complir amb totes aquelles prescripcions relatives a la seva integració paisatgística establertes a l'art. 30, apartat 2, lletra b, del Pla d'Intervenció en Àmbits Turístics de Mallorca (PIAT). Aquesta piscina, juntament amb la resta d'edificacions annexes del projecte, també hauran de complir amb la norma 22 del Pla Territorial de Mallorca (PTM) que li siguin d'aplicació. En tot cas, l'edificació annexa haurà d'estar dissenyada amb coberta amb teula àrab d'un o dos aiguavessos i acabat de façana tipus pedra, marès o ocre terra.

8. El PVA haurà de disposar d'una partida específica dins el pressupost del projecte, per al seguiment de les mesures preventives i correctores previstes al document ambiental, i haurà d'incorporar el contingut següent:

- Seguiment de mesures relatives a la restauració paisatgística del terreny al seu estat natural i a la retirada i entrega de residus a gestor autoritzat, durant una eventual fase de desmantellament dels elements del projecte (piscina, terrassa solàrium i edificació annexa).
- La freqüència de buidatge de l'efluent depurat i el seu lliurament a gestor autoritzat, mitjançant documentació que el promotor presentarà davant l'òrgan substantiu.
- Establiment de lindars clars i actuacions que es duran a terme per incompliment dels indicadors de seguiment proposats.

9. Abans de l'autorització del projecte per part de l'òrgan substantiu, el PVA esmenat amb les indicacions anteriors haurà de ser tramès a la CMAIB, per a la seva revisió i incorporació a l'expedient.

D'altra banda, d'acord amb el Servei d'Espais Naturals, es recomana la instal·lació d'un tancat que dirigeixi el ramat i un pas canadenc en el lloc d'encreuament del camí del ramat amb el nou accés a la piscina, per evitar l'obertura de nous camins per al pas de les ovelles cap al sestador.

Així mateix, es recorda que, en relació amb el sistema autònom de depuració, s'haurà de presentar una comunicació prèvia a la DG de Recursos Hídrics. Després d'aquesta comunicació, en el termini de dos anys, s'haurà de presentar una declaració responsable de la instal·lació del sistema de depuració, que s'acompanyarà d'un document acreditatiu d'adquisició, instal·lació, característiques tècniques, rendiment i pla de manteniment.

Aquesta DIA s'emet sense perjudici de les competències urbanístiques, de gestió o territorials de les administracions competents i de les autoritzacions o informes necessaris per a l'obtenció de l'autorització.

(Signat electrònicament, 20 de juny de 2022)

El president de la CMAIB

Antoni Alorda Vilarrubias

