

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, AGRICULTURA Y PESCA

959

Resolución del Presidente de la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares por la que se formula el informe de impacto ambiental sobre el Proyecto de reforma y ampliación para agroturismo de las casas de Son Gener, en el polígono 2, parcela 13, del municipio de Manacor (86a/2018)

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 16 de enero de 2019, y de acuerdo con el artículo 10.1.a) del Decreto 4/2018, de 23 de febrero, por el que se aprueban la organización, las funciones y el régimen jurídico de la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares (CMAIB) (BOIB núm. 26 de 27 de febrero de 2018),

RESUELVO FORMULAR:

El informe de impacto ambiental sobre el Proyecto de reforma y ampliación para agroturismo de las casas de Son Gener, en el polígono 2, parcela 13, del municipio de Manacor, en los siguientes términos:

1. Determinación de sujeción a evaluación ambiental y tramitación

El proyecto se tramita como una EIA simplificada según la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y está incluido en el Anexo II "Proyectos sometidos a evaluación de impacto ambiental simplificada regulada en el título II, capítulo II, sección 2ª", en concreto en el grupo 9 de otros proyectos, apartado de "urbanizaciones de vacaciones e instalaciones hoteleras fuera de suelo urbanizado y construcciones asociadas".

El proyecto sigue el procedimiento simplificado de evaluación de impacto ambiental de la sección 2ª del Capítulo II de evaluación de impacto ambiental de proyectos del Título II de evaluación ambiental de la ley estatal, Ley 21/2013, de 9 de noviembre, de evaluación ambiental para la emisión del informe de impacto ambiental.

2. Descripción y ubicación del proyecto

El proyecto consiste en la reforma y ampliación de "Son Gener Vell" para su adecuación a la actividad de agroturismo, esta finca se emplaza en las parcelas 7,11,13,14,31,171,173,186 del polígono 1 y las parcelas 5,13,14,21,199 del polígono 2 del término municipal de Manacor. La mayoría de las parcelas son en su totalidad Área Natural de Especial Interés (ANEI).

La parte del proyecto que se evalúa en este procedimiento es la construcción de la piscina, el solarium y el edificio anexo que se emplaza en su totalidad en RN2000, Na Borges. Además, se evalúa el camino, entre la edificación principal de las casas de Son Gener y la nueva edificación de dependencias con nuevas unidades de alojamiento, el camino se emplaza en casi su totalidad en el mismo territorio declarado como Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) ES5310029 Na Borges que forma parte de la RN2000.

Las alternativas que se presentan con respecto a la zona de piscina / solarium / edificio anexo son cuatro incluyendo la alternativa 0 de la no realización de la actuación. La alternativa elegida es la número 2 con la piscina, el solarium y la sala de máquinas cerca del edificio principal.

Las alternativas que se presentan respecto al camino del edificio principal en la nueva construcción son tres incluyendo la alternativa 0 de la no realización de la actuación. La alternativa elegida es la número 2 de un camino de 500 m de longitud y 1,75 m de anchura con vegetación de tipo ruderal.

3. Evaluación de los efectos previsibles

El proyecto se desarrolla sobre unos hábitats de interés comunitario donde hay presencia de diferentes especies de aves que fueron objeto para la declaración de este espacio como Red Natura 2000, el torrente de Na Borges es un Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) con la codificación ES5310029. Los hábitats y las especies que se incluyen en estos sitios figuran en los anexos de la "Directiva Hábitats". La construcción y apertura de pistas, junto con los incendios forestales son las amenazas más importantes en la mayor parte del área. Los terrenos de la finca de Son Gener son un mosaico de cultivos de secano y matorral esclerófilo donde dominan el acebuche, el lentisco y ocasionalmente el pino blanco. Las comunidades vegetales corresponden a los hábitats: 5330 Matorrales termomediterráneos y predesérticos, allí donde el acebuchal es más abierto, 9320 Bosques de Olea y Ceratonia, allí donde el acebuchal se hace denso y los acebuches adoptan



porte arbóreo, 6220 Prados y páramos mediterráneos con gramíneas y anuales, basófilos del Thero- Brachypodietea, en los claros. En estos hábitats viven especies protegidas por la Directiva 92/43 / CEE del Consejo Europeo, de 24 de mayo de 1992, referente a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres y la Directiva 2009/147 / CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 30 de noviembre de 2009, relativa a la conservación de las aves silvestres. Estas especies son: la tortuga mediterránea (*Testudo hermanni*), erizo (*Atelerix algirus*), el carricerín real (*Acrocephalus melanopogon*), la titina de verano (*Anthus campestris*), el alcaraván común (*Burhinus oedicnemus*), cucullada (*Galerida theklae*), la terrera común (*Calandrella brachydactyla*) y la curruca sarda (*Sylvia sarda*).

Se puede concluir que los daños que sufrirá la vegetación en el momento de construir la piscina y sus anexos, serán directos y permanentes sobre los hábitats y especies indicadas dado que serán 221,90 m² a eliminar entre piscina y edificios, según el documento ambiental, y se deberán extraer 77,60 m³ de tierra. Además, se introducirán elementos distorsionadores de la naturalidad de la parcela como es la iluminación artificial o la frecuentación de personas. La ubicación de la caseta de maquinaria de la piscina dentro de la masa forestal, que es una APR de incendios, constituye un riesgo añadido de incendio forestal. La alternativa número 3 propone la ubicación de la sala de máquinas, potencial generadora de incendios, dentro del edificio principal, lo que podría resolver parcialmente el riesgo de incendio y una parte de la ocupación de hábitats, pero quedaría sin resolver la eliminación de cobertura de hábitats por la superficie ocupada por la piscina y la pérdida de naturalidad y tranquilidad de la parcela, por la utilización intensa de este espacio, sin contar el impacto puntual de su excavación y construcción de edificaciones anexas.

Ninguna de las alternativas contempla la reubicación de la piscina en alguna zona menos problemática, como los campos de cultivo ubicados en el sur y oeste de las casas, donde parece haber espacio más que suficientes con una problemática ambiental mucho menor.

La apertura de caminos es la otra amenaza más importante en el área de Na Borges. La estimación de la superficie afectada según el documento ambiental es de 319,9 m² dentro de Red Natura y 75,25 m² fuera de Red Natura. Se trata de zonas que ya se utilizan actualmente como camino o zonas abiertas de antiguos campos de cultivo. El documento ambiental aporta un estudio del ruido previsto para una circulación de 8 coches diarios, que determina que el ruido generado dentro del espacio de relevancia ambiental será de 35 dB. Por lo tanto, los impactos de la habilitación del camino parece que no tendrán efectos significativos sobre los valores de la Red Natura 2000.

4. Consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas

Se han efectuado consultas a:

- Servicio de Aguas Subterráneas
- Servicio de Aguas Superficiales
- Servicio de Estudios y Planificación
- Servicio de Planificación en el Medio Natural
- Departamento de Territorio e Infraestructuras
- Dirección General de Turismo

De las cuales, se han recibido los siguientes informes:

En fecha 05/06/2018 tiene entrada en el Servicio de Asesoramiento Ambiental- CBMA un informe emitido por el Servicio de Aguas Subterráneas de la Dirección General de Recursos Hídricos, en el que el jefe de sección informa:

- No se puede resolver favorablemente el cambio de uso a agroturismo, y la inclusión como beneficiario de la sociedad "Son Gener Vell S.L" si no se dispone del informe favorable de la Dirección General de Salud Pública y Participación.
- Se ha de averiguar de dónde se obtienen los 200 m³ / año indicados en el punto 3 de los hechos, y si provienen de la captación AAS-12671, la propiedad ha de solicitar el cambio de uso agroturismo (previo el informe favorable de la Dirección General de Salud Pública y Participación)

En fecha 12/07/2018 tiene entrada en el Servicio de Asesoramiento Ambiental- CBMA un informe emitido por el Servicio Técnico de la Dirección General de Turismo en el que el arquitecto de la Dirección General informa con el visto bueno de la arquitecta jefe del Servicio técnico:

- Se puede informar favorablemente dado que las actuaciones previstas objetos de evaluación de impacto ambiental no se encuentran reguladas por la normativa turística, sin perjuicio de la obtención de los permisos necesarios de otras administraciones, de la correspondiente licencia municipal para las obras solicitadas y del cumplimiento del resto de normativa que sea de aplicación.

En fecha 27/07/2018 tiene entrada en el Servicio de Asesoramiento Ambiental- CBMA un informe emitido por el Servicio de Aguas Superficiales de la Dirección General de Recursos Hídricos en el que el jefe de sección V informa:

Que el ámbito de las actuaciones a las que se refiere el documento denominado: "EIA PROYECTO PISCINA Y CAMINO ENTRE EDIFICACIONES", suscrito en marzo de 2017 por Tamara Santillana y el geólogo Juan Femenies, no está afectado por el dominio público

hidráulico de las aguas superficiales, por sus zonas de protección (servidumbre, policía), ni por zonas inundables o potencialmente inundables.

En fecha 22/08/2018 tiene entrada en el Servicio de Asesoramiento Ambiental- CBMA un informe emitido por el técnico de la Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad que informa:

-Con el fin de que el subcomité de impacto ambiental pueda decidir si somete el proyecto a una evaluación ambiental ordinaria por tener efectos significativos sobre el medio ambiente (art. 47.2 de la Ley 21/20013), se informa desfavorablemente la parte del proyecto de reforma y ampliación de Son Gener Vell (Manacor) para su adecuación a la actividad de agroturismo, promovida por Son Gener Vell SL, dentro del LIC ES5310029 Na Borges, correspondiente a la construcción de la piscina y dependencias anexas, porque puede causar afecciones negativas significativas sobre los hábitats naturales 5330, 9320, 6220 y las especies de interés comunitario por los que se declaró el LIC, sin perjuicio de que el proyecto objeto de este informe, pueda ser informado favorablemente, respecto de las posibles repercusiones en la Red Natura 2000, si se considera la reubicación de la piscina fuera de la Red Natura o al sur de las casas principales de la finca de Son Gener.

En cuanto a la parte correspondiente al acondicionamiento de un camino para comunicar las casas principales con las dependencias de nueva construcción, se informa favorablemente para que, en las condiciones detalladas por el proyecto, no parece que vaya a tener efectos apreciables sobre los hábitats y las especies, para la conservación en estado favorable de los cuales, se declaró el LIC ES5310029 Na Borges.

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

Se han analizado los criterios del anexo III de la Ley 21/2013, de evaluación ambiental, y se prevé que el proyecto pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, en concreto:

1. Características del proyecto:

El proyecto de reforma y ampliación de la finca "Son Gener" cuenta con una resolución en la que se informa favorablemente la reforma y adecuación al uso de agroturismo de la edificación principal firmada el 2 de febrero de 2017 por la jefe de servicio de Planificación en el Medio Natural y el director general de Espacios Naturales y Biodiversidad. Asimismo, se informa que, atendiendo al posible impacto ambiental que puede representar el resto de acciones del proyecto de reforma (la construcción de la piscina, la terraza solarium, y edificaciones anexas para la sala de máquinas y almacén y la adecuación del camino de acceso para comunicar las casas principales con las nuevas dependencias con nuevas unidades de alojamiento) pueden afectar a los hábitats naturales y especies de la LIC-ZEPA ES 5310029 Torrent de Na Borges por los que se declaró este espacio protegido de la Red Natura 2000 se propone iniciar el procedimiento sobre la tramitación de las evaluaciones ambientales y realizar un Estudio de Evaluación de las Repercusiones ambientales (EARA).

2. Ubicación del proyecto:

La finca de "Son Gener Vell" se emplaza en las parcelas 7,11,13,14,31,171,173,186 del polígono 1 y en las parcelas 5,13,14,21,199 del polígono 2 del término municipal de Manacor. La construcción de la piscina y el solarium, las edificaciones anexas y la construcción del camino de acceso de la nueva edificación se ubican en el polígono 2 parcela 13, el ámbito de actuación se incluye dentro del espacio de relevancia ambiental LIC ES5310029 na Borges, dentro del ANEI de na Borges y en una APR de incendios.

3. Características del potencial impacto:

El proyecto se desarrolla sobre hábitats de interés comunitario donde hay presencia de diferentes especies de aves que fueron objeto para la declaración de este espacio como Red Natura 2000. En estos hábitats (5330 Matorrales termomediterráneos y predesérticos, 9320 Bosques de Olea y Ceratonia, 6220 Prados y páramos mediterráneos con gramíneas y anuales, basófilos del Thero- Brachypodietea) viven especies protegidas por la Directiva 92/43 / CEE del Consejo Europeo, de 24 de mayo de 1992, referente a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres y la Directiva 2009/147 / CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 30 de noviembre de 2009, relativa a la conservación de las aves silvestres (Testudo hermanni, Atelerix algirus, Acrocephalus melanopogon, Anthus campestris, Burhinus oedipnemus, Galerida theklae, Calandrella brachydactyla, Sylvia sarda).

Conclusiones del informe de impacto ambiental

Primero: Sujetar a evaluación de impacto ambiental ordinaria la parte del Proyecto de reforma y ampliación por agroturismo de las casas de Son Gener (Manacor) que se refiere a la construcción de la piscina, la terraza y las construcciones anexas. Teniendo en cuenta que tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente de acuerdo con los criterios del anexo III de la Ley 21/2013, por la ubicación del proyecto y el área que puede verse afectada protegida por la Red Natura 2000.

Se recuerda además que haciendo referencia a las consultas realizadas a las administraciones competentes del Servicio de Aguas Subterráneas:



1.No se puede resolver favorablemente el cambio de uso a agroturismo, y la inclusión como beneficiario de la sociedad "Son Gener Vell S.L" si no se dispone del informe favorable de la Dirección General de Salud Pública y Participación.

2. Se ha de averiguar de dónde se obtienen los 200 m3 / año indicados en el punto 3 de los hechos, y si provienen de la captación AAS-12671, la propiedad ha de solicitar el cambio de uso agroturismo (previo informe favorable de la Dirección General de Salud Pública y Participación).

Indicar, también, que el presente informe sólo se puede resolver en el sentido de sujetar el proyecto a evaluación ordinaria, pero que el hecho de que el proyecto de la piscina / solárium se ubique íntegramente dentro del LIC ES5310029 Na Borges y que el informe de la Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad (administración competente en Red Natura 2000) sea desfavorable difícilmente implicará una evaluación ambiental favorable.

Segundo. Se publicará el presente informe ambiental en el Boletín Oficial de las Islas Baleares, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 47.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluaciones ambientales.

Tercero. El informe de impacto ambiental perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el BOIB, no se hubiera procedido a la aprobación del proyecto en el plazo máximo de cuatro años desde de la publicación, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 47.4 de la Ley 21/2013.

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

Quinto. Esta resolución se emite sin perjuicio de las competencias urbanísticas, de gestión o territoriales de las administraciones competentes y de las autorizaciones o informes necesarios para la aprobación.

Palma, a 17 de enero de 2019

El presidente de la CMAIB
Antoni Alorda Vilarrubias

