

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y TERRITORIO

5353

Acuerdo del Pleno de la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares sobre el proyecto de reforma y ampliación para adecuación a actividad agroturismo pol. 2, parc. 13, T.M. Manacor (124A/2021)

En relación con el asunto de referencia, y de acuerdo con lo establecido en el artículo 41.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se publica el Acuerdo del Pleno de la CMAIB, en sesión de 19 de mayo de 2022,

DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

El “Proyecto de piscina, solárium y edificio anejo de la totalidad del proyecto de reforma y ampliación de Son Gener Vell para su adecuación a la actividad de agroturismo (T.M. Manacor)” debe ser objeto de evaluación de impacto ambiental ordinaria, de acuerdo con el artículo 13, apartado 1, letra d) 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 Islas Baleares: «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, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental», considerando la resolución del presidente de la CMAIB, de fecha 17 de enero de 2019, relativa a sujeción a evaluación de impacto ambiental ordinaria de la parte de la totalidad del proyecto que se refiere exclusivamente a la construcción de la piscina, la terraza solárium y las construcciones anejas, asociadas a la actividad de agroturismo.

El EIA se expuso al público el 14 de julio de 2020, y la tramitación a seguir es la establecida en la Ley 21/2013 y el Decreto Legislativo 1/2020.

Por lo que, después de haber sido sometida a evaluación de impacto ambiental ordinaria, con carácter previo a su autorización administrativa, es procedente formular su declaración de impacto ambiental de acuerdo con el artículo 41 de la Ley 21/2013.

1. Antecedentes

El proyecto de reforma y ampliación para actividad de agroturismo de las casas de Son Gener, en el polígono 2, parcela 13, del municipio de Manacor, fue tramitado como una EIA simplificada, por estar incluido en el apartado 1, del grupo 9, del anexo II: «urbanizaciones de vacaciones e instalaciones hoteleras fuera de suelo urbanizado y construcciones asociadas», de la Ley 21/2013 (exp. 86a/2018)

El proyecto evaluado consistía en la reforma y ampliación de “Son Gener Vell” para su adecuación a la actividad de agroturismo. La finca se emplaza en las parcelas 7, 11, 13, 14, 31, 171, 173 y 186 del pol. 1, y en las parcelas 5, 13, 14, 21 y 199 del pol. 2 del término municipal de Manacor. Dentro de este procedimiento se realizó consulta a las siguientes administraciones, previsiblemente afectadas por el proyecto:

- Servicio de Aguas Subterráneas, de la DG de Recursos Hídricos.
- Servicio de Aguas Superficiales, de la DG de Recursos Hídricos.
- Servicio de Estudios y Planificación, de la DG de Recursos Hídricos.
- Servicio de Planificación en el Medio Natural, de la DG de Espacios Naturales y Biodiversidad.
- Departamento de Territorio e Infraestructuras, del Consell de Mallorca.
- DG de Turismo, de la Conselleria de Modelo Económico, Turismo y Trabajo.

Se recibieron informes de las siguientes administraciones, siendo desfavorables los dos primeros:

- Servicio de Aguas Subterráneas, de la DG de Recursos Hídricos.
- Servicio de Planificación en el Medio Natural, de la DG de Espacios Naturales y Biodiversidad.
- Servicio de Aguas Superficiales, de la DG de Recursos Hídricos.
- DG de Turismo, de la Conselleria de Modelo Económico, Turismo y Trabajo.

En fecha 07/02/2019 se publica en el BOIB n.º 17, resolución del Presidente de la CMAIB 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, en relación con el trámite de evaluación de impacto ambiental simplificada de este proyecto (exp. 86a/2018).





En esta resolución se concluye:

«Sujetar a evaluación de impacto ambiental ordinaria la parte del Proyecto de reforma y ampliación para agroturismo de las casas de Son Gener (Manacor) que se refiere a la construcción de la piscina, la terraza solárium y las construcciones anejas. 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 debe averiguar de donde se obtienen los 200 m³/año indicados en su punto 3 de los Hechos, y si provienen de la captación AAS-12671, la propiedad debe solicitar el cambio de uso a agroturismo (previo informe favorable de la Dirección General de Salud Pública y Participación).

Indicar, también, que el presente informe solo se puede resolver en el sentido de sujetar el proyecto a evaluación ordinaria, pero 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.»

De este modo, la parte del proyecto que se evalúa en este procedimiento de EIA ordinaria es exclusivamente la construcción de la piscina, el solárium y el edificio anejo, emplazados originalmente en el LIC ES5310029 «Na Borges». Se evalúa también el camino entre la edificación principal de las casas de Son Gener y la nueva edificación de dependencias con nuevas unidades de alojamiento, que se emplaza en casi su totalidad en el mismo espacio natural protegido.

2. Información del proyecto

El objeto del proyecto es la construcción de una piscina con terraza solárium y un pequeño edificio anejo destinado a usos de esta, asociadas a la reforma y ampliación para actividad de agroturismo de las casas de Son Gener, en el pol.2, parcela 13 (T.M. Manacor).

Las construcciones referidas se proyectan muy próximas a la edificación principal, a su nordeste, en un sector dentro del LIC ES5310029 «Na Borges», pero fuera de zona de "pleta" (zona delimitada por una pared seca de piedra, con vegetación tal como acebuches, chumberas...). El acceso a la piscina se realiza a pie desde esta edificación principal, por un camino existente.

La piscina, el solárium y el edificio anejo ocupan una superficie aproximada de 247 m², teniendo en cuenta la longitud de ocupación de 24,20 m + 0,50 m, y la anchura de 10 m (lado más ancho). La piscina, descrita como zona de la lámina de agua presenta una longitud de 11,50 m y una anchura de 5,00 m, es decir una superficie útil interior de 57,50 m². Y una profundidad heterogénea, siendo la máxima de 1,60 m.

La superficie alrededor de la piscina/lámina de agua es de 24,20 m de longitud (+0,5 m de espacio de borde) y de entre 10,00 m y 9,70 m de anchura, es decir un área máxima de ocupación de 189,5 m². De estos, 148,5 m² son ocupados por la zona propiamente dicha de solárium y 41 m² corresponden a la ocupación de la zona por el edificio anejo, con una longitud de 10,00 m y una anchura de 4,10 m, siendo la altura exterior proyectada de aproximadamente 3,50 m.

Esta edificación contiene los servicios, y un pequeño almacén para guardar las sombrillas, parasoles y otros elementos relacionados, así como un espacio para la maquinaria de la piscina, para la protección del entorno de los ruidos y vibraciones. La tipología constructiva tiene una cubierta con techo tradicional de teja de una vertiente y materiales y colorimetrías propias de la zona que se integran en el paisaje.

CUADRO DE SUPERFICIES ÚTILES	
ESTANCIA	S. ÚTIL m ²
PISCINA Y SERVICIOS SANITARIOS	
Lavabo	5,82
Aseo 1	3,15
Almacén	8,07
Sala de máquinas	7,45
TOTAL SUPERFICIE ÚTIL INTERIOR	27,56
Piscina	57,50

CUADRO DE SUPERFICIES CONSTRUIDAS	
GENERAL	S. m²
Planta general	41,00
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA	41,00

La superficie alrededor de la piscina (solárium y zona de edificio) se adecuará, de forma que se realizará una compactación del terreno natural con gravas propias de la geología de la zona (gravas del entorno), que presentan una elevada impermeabilidad.

La diferencia de cota topográfica máxima de proyecto entre el terreno natural y la implementación propuesta es de 0,67 m de potencia ganada en el terreno natural, con el objeto de adaptarlo a la geomorfología de la zona.

Según el EIA, el efluente de la piscina se tratará y almacenará en un sistema de depuración. El suministro de agua para la totalidad del proyecto de agroturismo provendrá de dos pozos localizados en la finca, uno de ellos para uso doméstico (concesión de 200 m³/año) y uno para uso de regadío (concesión de 2.000 m³/año). Esta agua pasará previamente a su uso por un tratamiento de ósmosis y una cloración dentro de un depósito de 27.000 litros, donde quedará almacenada.

Por otro lado, la energía eléctrica necesaria para el proyecto provendrá de la red municipal de Endesa. Se prevé que el alumbrado de la piscina y zonas exteriores sea de bajo consumo y bajo impacto lumínico, de acuerdo con la normativa. Se instalarán papeleras para la recogida de los residuos generados.

3. Elementos ambientales significativos del entorno del proyecto

El ámbito de actuación se localiza íntegramente en suelo rústico protegido (SRP), calificado como área natural de especial interés (ANEI). La ubicación de los elementos del proyecto (piscina, solárium y edificio anejo) se encuentra en zona de especial conservación (ZEC) ES5310029 «Na Borges» (según Acuerdo del Consejo de Gobierno de 24 de mayo de 2019 por el que se declaran zonas especiales de conservación (ZEC) cuatro lugares de importancia comunitaria (LIC) de la red ecológica europea Natura 2000 en las Islas Baleares), fuera de áreas de prevención de riesgos (APR) de erosión, de desprendimiento o de inundación. Según el IV Plan Forestal de las Islas Baleares 2015-2024, corresponde a una zona con bajo riesgo de incendio forestal.

La zona de estudio se sitúa en la unidad paisajística 3 (UP-3) «Badies del Nord» y en el área de reconversión territorial 4 (ART-4) «ANEI Na Borges». Según el EIA, los terrenos donde se localizarán los elementos del proyecto se encuentran muy cerca de las edificaciones existentes y en un espacio antropizado, sin vegetación de interés. Se trata de un campo de cultivo abandonado en el que se observa algún resto de vegetación baja. En torno a este se localizan maquias boscosas (hábitat Olea-Ceratonia).

De acuerdo con el informe del Servicio de Planificación en el Medio Natural, «la nueva zona escogida para ubicar la piscina y sus edificaciones anejas es una zona abierta (campo de cultivo de secano), sin hábitats naturales de interés comunitario (HIC), pero que continúa siendo una zona probable de nidificación de aves incluidas en el anexo I de la Directiva Aves como el alcaraván (*Burhinus oecdinemus*), la cogujada montesina (*Galerida theklae*), la terrera común (*Calandrella brachydactyla*). Estas aves protegidas hacen sus nidos en tierra, precisamente en lugares abiertos o con escasa vegetación como este campo de cultivo. El lugar escogido es también un hábitat muy apropiado para especies de interés comunitario, protegidas por la Directiva Hábitats como la tortuga mediterránea (*Testudo hermanni*) y el erizo (*Atelerix algirus*).»

El ámbito de actuación se localiza sobre la masa de agua subterránea 1816M2 «Son Real», acuífero poco profundo, en mal estado cualitativo y cuantitativo, con baja-moderada vulnerabilidad a la contaminación. El torrente de Na Borges es el curso de agua superficial más próximo, situado a unos 400 m de distancia, hacia el este.

Según la IDEIB, cerca de las edificaciones principales de la finca figuran dos captaciones de agua (pozos) autorizadas, una de ellas para uso doméstico (AAS_12671_Vigente-AAS_12671), y la otra para el riego (CAS_1826_Vigente-A_S_9036). En las proximidades de la zona de estudio no figura ningún pozo de abastecimiento urbano.

4. Resumen del proceso de evaluación

Fase de información pública y de consultas

En el BOIB n.º 124, de 14 de julio de 2020, se publica anuncio relativo a la información pública de la EIA del proyecto referido. También se publica anuncio en la sede electrónica municipal.

Por otro lado, se consulta a las siguientes administraciones públicas afectadas:



- DG de Salud Pública y Participación, de la Conselleria de Salud y Consumo.
- Servicio de Aguas Subterráneas, de la DG de Recursos Hídricos.
- Servicio de Planificación en el Medio Natural, de la DG de Espacios Naturales y Biodiversidad.
- DG de Salud Pública, de la Conselleria de Salud y Consumo:

Se informa favorablemente condicionado a:

- Obtención de la autorización para suministrar agua de consumo humano de los pozos AAS-12671 y CAS-1826-A_S-9036 de la finca Son Gener.
- Servicio de Planificación en el Medio Natural, de la DG de Espacios Naturales y Biodiversidad:

Se concluye que:

Dado que la mayoría de las actuaciones del proyecto de reforma de las casas de Son Gener para adaptarlas al uso de agroturismo, ya han sido informadas favorablemente, desde el punto de vista ambiental y de las posibles afectaciones a la Red Natura 2000.

Dado que la parte del proyecto que la CMAIB decidió someter al trámite de evaluación ambiental ordinaria y que aquí se evalúa, es la referida a la ubicación de la piscina de nueva construcción y sus edificaciones anejas.

Dado que la alternativa de ubicación escogida por el proyecto (alternativa 3) se incluye íntegramente dentro del espacio de relevancia ambiental ZEC ES5310029 Na Borges y dentro de la ANEI de Na Borges, pero fuera de la zona forestada.

Dado que, según la documentación ambiental aportada, los anteriores informes del SPMN, la ficha normalizada de datos del lugar, las características del entorno de la alternativa 3 y las informaciones disponibles en la web de la IDEIB, se comprueba que se trata de una zona muy apropiada para la nidificación de aves protegidas por la Directiva Hábitats como *Burhinus oedinemus*, *Galerida theklae*, *Calandrella brachydactyla* y constituye también un hábitat muy adecuado para especies protegidas por la Directiva Hábitat como *Testudo hermanni*, *Atelerix algirus*, especies para cuya protección se declaró este espacio de la Red Natura 2000.

Dado que la alternativa 2, propuesta por la EIA (ubicar la piscina y edificaciones anejas a los campos de cultivo ubicados en el sur y oeste de las casas, fuera del ZEC y del ANEI), es la única que se ajusta a las recomendaciones del informe técnico emitido por el SPMN día 10 de agosto de 2018 y es la mejor desde el punto de vista de protección de la Red Natura 2000.

Dado que la construcción de la piscina y sus construcciones anejas, en la ubicación propuesta por el proyecto (alternativa 3), solo puede ser informada favorablemente con la condición de cumplir una serie de medidas protectoras, correctoras y compensatorias, para poder considerar que el estado de conservación de los hábitats naturales de interés comunitario presentes continuará siendo favorable, tal como encomienda garantizar el artículo 3 de la Directiva Hábitats.

Dado que, de acuerdo con el artículo 46.2 de la Ley 42/2007, las administraciones públicas competentes deben tomar las medidas apropiadas para evitar, dentro de los espacios de la Red Natura 2000, la continuación del deterioro de los hábitats naturales y hábitats de especies. Por todo ello, se informan favorablemente las alternativas 2 y 3 referidas a la ubicación propuesta de la piscina de nueva construcción y dependencias anejas, dentro del proyecto de reforma y ampliación de Son Gener Vell (Manacor) para su adecuación a la actividad de agroturismo, promovida por Son Gener Vell S.L., dentro del ZEC ES5310029 Na Borges, porque no parece que vayan a causar afecciones significativas sobre los hábitats y las especies de interés comunitario por los que se declaró el ZEC. En caso de que se opte por la alternativa 3, este informe favorable estará condicionado al desempeño de las condiciones siguientes:

- a) Durante todo el tiempo que duren las obras de construcción de la piscina y edificaciones anejas, cada día, antes de empezar el trabajo, se deberá verificar que en la zona de trabajo no hay ejemplares de tortuga o de erizo de tierra que hayan quedado atrapadas en las zanjias o en los hoyos, en peligro de morir a causa de las obras, para reubicarlos en otras zonas más tranquilas de la parcela.
- b) Se deberá dotar el entorno de la piscina de un cercado perimetral de pared seca, que es el único que puede permitir que esta infraestructura y su actividad asociada (especialmente por la contaminación acústica y lumínica) no interfiera con la actividad de las aves protegidas que nidifican en tierra, y la única que puede impedir la entrada al recinto de tortugas, erizos y otras especies protegidas, que podrían caer y morir ahogadas en la piscina, especies (especialmente la tortuga), para cuya conservación se declaró este espacio de la Red Natura 2000.
- c) Por ubicarse esta alternativa dentro de un lugar de la Red Natura, considerado como área de silencio por la Ley 1/2007, no se podrán realizar actividades ruidosas que puedan estorbar la fauna.
- d) Por ubicarse esta alternativa dentro de un lugar de la Red Natura, donde según la Ley 3/2005 solo se puede admitir una brillantez mínima, la luminaria que se deba instalar en la piscina y edificaciones anejas deberá estar apantallada de tal forma que el flujo de luz no se proyecte hacia el hemisferio superior ni hacia otro lugar que no sea específicamente el recinto de la piscina y sus edificaciones anejas.

- Servicio de Aguas Subterráneas, de la DG de Recursos Hídricos:



Se informa que:

Dentro del expediente AAS_12671 consta una solicitud de cambio de uso a agroturismo, que en estos momentos se está tramitando y previa a su resolución se deberá emitir informe favorable por parte de la Dirección General de Salud Pública y Participación.

Dentro del expediente CAS_1826 figura una solicitud de cambio de uso a agroturismo que no se ha resuelto favorablemente considerando el informe desfavorable de la DG de Salud Pública y Participación, con motivo de que el contenido en nitratos es superior al máximo autorizado.

Por todo lo anterior, el proyecto de referencia no tiene garantizado el suministro de agua para el agroturismo, excepto que se haga un tratamiento de reducción del nivel de nitratos que posibilite el informe favorable de la Dirección General de Salud Pública y Participación o se aporte una fuente de suministro alternativa.

Alegaciones

No constan en el expediente alegaciones al proyecto.

No se han realizado consultas transfronterizas por no considerarse necesario.

5. Análisis técnico del expediente

5.1. Alternativas

Se plantean las siguientes alternativas de ubicación para el proyecto:

1. Alternativa 0 (no ejecución): según el EIA, se descarta porque es necesario disponer de un espacio de recreo relacionado con el agua, dentro del proyecto de agroturismo, y, en caso de no hacer ninguna actuación en la zona propuesta, esta podría derivar hacia una peor situación ambiental, a causa de un potencial aumento de antropización de la zona. También se destaca que el hecho de no ejecutar la actuación impide disponer de un punto de carga de agua para utilizar en caso de incendio.

2. Alternativa 1: consiste en la propuesta de ubicación original, incluida en el proyecto de reforma de «Son Gener Vell», evaluado mediante el trámite de AIA simplificada, en zona de «majada» y próxima a las edificaciones existentes. Esta alternativa implica la afección negativa de la vegetación existente (impactos directos y permanentes sobre los hábitats y especies considerados para clasificar este espacio como ANEI y ZEC).

3. Alternativa 2: consiste en la construcción de la piscina, el solárium y las edificaciones anejas a las proximidades de la edificación principal, pero fuera de ZEC. Según el EIA, sin embargo, la proximidad a campos foráneos en Son Gener, la apertura de la cuenca visual que presenta y la necesidad de abrir camino (movimiento de tierras, reparada cobertura vegetal...), junto con el hecho que se incomunicaría la zona de paso de las ovejas hacia el sestador, implicaría realizar un nuevo camino por estas para que no pasen por la misma zona donde se ubicaría la piscina, suponen algunos de los aspectos negativos a considerar.

4. Alternativa 3 (seleccionada): consiste en la ubicación de la piscina, el solárium y las edificaciones anejas dentro de ZEC, pero fuera de zona de «majada». Según el EIA y documentación complementaria, entre las ventajas de esta alternativa, respecto de la alternativa 2, se pueden destacar los siguientes:

- Presenta menos vegetación y menos roquedal, minimizando los efectos sobre la cobertura vegetal y los efectos relacionados con la alteración de los suelos y la geología.
- Queda apantallada por elementos naturales (vegetación, topografía) desde fuera de la zona, siendo no visible desde el exterior de los límites de Son Gener.
- Presenta un camino de acceso menos problemático, desde el punto ambiental.
- Presenta una ubicación con una pendiente más suave.
- No presenta efecto sobre los rebaños de ovejas de la zona.

5.2. Principales impactos de la alternativa escogida y su corrección

De acuerdo con el EIA, los impactos de la construcción de los elementos del proyecto (piscina, solárium y edificio anejo) asociados al agroturismo se pueden considerar como moderados o compatibles.

Los principales impactos serán los siguientes:

a) Suelo y subsuelo

Durante la fase de construcción, se prevén movimientos de tierras (86,25 m² en las obras de la piscina, 94,75 m² en la construcción del solárium y edificio anejo, y 20,00 m² para la ejecución de zanjas relacionadas con servicios y acometidas). Se incorporarán una serie de medidas, en relación con los acopios, para minimizar este impacto, entre otros:

- El acopio no se hará en explanaciones, a fin de que la ocupación del suelo no sea elevada. Se realizará en diferentes montones y se hará en etapas, de forma que no se produzca ningún riesgo de deslizamiento.
- Estos se emplazarán de forma que no presenten un gran impacto visual, principalmente desde la red viaria, y de forma que no generen una barrera física para el tráfico de las potenciales tortugas de la zona (y otros mamíferos).
- Se llevarán a cabo riegos con agua para minimizar el polvo durante la realización del movimiento de tierras/acopios, si es necesario.

Se prevé también la compactación del suelo, principalmente en la zona destinada a solárium, por disposición de grabas de la zona.

Por otro lado, se considera la existencia de riesgo potencial de las aguas subterráneas por vertido accidental de sustancias contaminantes. En todo caso, según el EIA, se tiene que tener en cuenta que el acuífero de la zona se encuentra a más profundidad que la cota de excavación. Por otro lado, la maquinaria tendrá que cumplir con todas las IT para poder corroborar que no presenta pérdidas de lubricante. Así mismo, cualquier actuación sobre la maquinaria o los vehículos como reparaciones o limpieza, entre otros, se realizará en un emplazamiento destinado y preparado especialmente para esta finalidad, y el agua utilizada no se verterá al medio.

b) Emisiones

Durante la fase de construcción, se generará polvo, partículas en suspensión y ruidos en la zona del proyecto y entorno inmediato, a causa del movimiento de tierras, compactación y tráfico de maquinaria y vehículos en la zona. Este tráfico de vehículos y maquinaria también causará un incremento de las emisiones de gases de efecto invernadero. Se prevé que la maquinaria no supere los 150-250 kW, para minimizar ruidos y vibraciones, y se limite la velocidad de circulación de los vehículos.

Durante la fase de funcionamiento, se producirá principalmente un incremento del ruido generado en la zona, a causa de la presencia de gente en la zona, exclusivamente en horario diurno. Se prevé la instalación de señales de silencio. También, se considera la contaminación lumínica generada por el alumbrado nocturno de la piscina. En todo caso, se prevé que el alumbrado sea de bajo consumo y baja contaminación lumínica.

c) Hidrología y recursos hídricos

Durante las obras, no se considera afección a los cursos superficiales de la zona, dado que no existe hacia las proximidades del proyecto.

Respecto del consumo de agua durante la fase de funcionamiento, el agua necesaria para la piscina, se proyecta extraer de uno de los pozos existentes en la finca, con uso actualmente agrícola.

Según el EIA, durante la fase de funcionamiento, se considera que el consumo de agua para la piscina y para los lavabos será de 97,7 m³/año y 12,6 m³/año, respectivamente. En cuanto al consumo de agua de los sanitarios, se calcula que la piscina será utilizada por los usuarios del edificio principal (14 personas). Teniendo en cuenta un uso estimado de agroturismo de 150 días en el año con un 60% de ocupación (periodo comprendido entre mayo y septiembre) y una utilización de la piscina durante todos los días de funcionamiento, se estima un uso de los lavabos por persona de una vez al día, con una descarga de 10 l de agua por cada uso. A este consumo, se le tiene que añadir, durante las obras, el uso de agua para minimizar el polvo, que se estima en 180 m³ (2.000 l/día y una duración de 90 días).

d) Flora

Según la EIA, la construcción de los elementos del proyecto, y el hecho que ya exista un camino de acceso a la piscina y que la maquinaria se instalará en la edificación aneja, no afectará la vegetación, a causa de la carencia de cubierta vegetal significativa en la localización seleccionada.

e) Fauna

Según informe del Servicio de Planificación al Medio natural, se comprueba que los terrenos donde se ubican los elementos del



proyecto corresponden a una zona muy apropiada para la nidificación de aves protegidas por la Directiva Hábitats como *Burhinus oedineus*, *Galerida theklae*, *Calandrella brachydactyla* y constituye también un hábitat muy adecuado por especies protegidas por la Directiva Hábitat como *Testudo hermanni* y *Atelrix algirus*, cuya protección motivó la declaración de este espacio de la Red Natura 2000. De acuerdo con el EIA, se considera que la ubicación del proyecto actualmente ya se encuentra antropizada y sin cubierta vegetal, siendo poco probable que presente tortugas mediterráneas, habiendo zonas próximas con hábitat de mejor calidad. Sin embargo, en caso de encontrar algún ejemplar durante la fase de obras o de funcionamiento, se trasladará a un espacio próximo no antropizado.

Por otro lado, se considera que la existencia de un camino, actualmente en uso, para acceder a la piscina, implicará que no se añadirán más impactos en relación con la fauna asociada.

Durante la fase de construcción, se prevé que los acopios de tierras y materiales se realicen dejando pasos potenciales para la fauna.

f) Residuos

Durante la fase de obras, se generarán tierras por la excavación de la zona de piscina/solárium y edificio anejo, que será reutilizada, siempre que sea posible. El resto de residuos generados (vegetación desbrozada, escombros...) se gestionarán de manera correcta. Durante la fase de funcionamiento, se instalarán papeleras para la recogida y gestión de los residuos generados por los clientes.

g) Energía

Durante el funcionamiento de la actividad, se estima un consumo energético, relativo a las luces del interior de la piscina, del exterior de la piscina y la energía necesaria para la instalación de la piscina (0,37 kW/h). Considerando que la piscina estará en funcionamiento 150 días durante 8 horas en el día, el consumo energético será de 444 kW. Para el consumo del edificio anejo, se aumenta este consumo en un 10%, siendo el consumo total estimado de 488,4 kW/año. En todo caso, se prevé que todo el alumbrado sea de bajo consumo y baja contaminación lumínica.

Durante la fase de construcción, se prevé un impacto temporal y compatible por el uso de combustibles fósiles de la maquinaria.

h) Áreas de prevención de incendios

A pesar de la carencia de vegetación en la zona de estudio y que esta presenta un riesgo bajo de incendio forestal, el edificio anejo cumplirá con la normativa DB-SI, relativa a la seguridad en caso de incendios, puesto que el proyecto se localiza en un entorno a maquis boscosas (hábitat *Olea-Ceratonia*).

i) Paisaje

Durante la fase de construcción, se genera un impacto en el paisaje por las actuaciones constructivas, de movimiento de tierras y presencia de maquinaria. Durante la fase de funcionamiento, una vez implementada el proyecto hay un cambio en el paisaje por el consumo de suelo, eliminación de vegetación, presencia de elementos antrópicos transparentes (piscina/solárium) y opacos (edificio de servicios anejo)... Entre las medidas correctoras previstas, se proyectan las construcciones con tipología constructiva de la zona y material y colores propios del lugar y que se integran paisajísticamente (en cuanto al edificio), o el solárium se recubrirá con material de la zona en forma de grabas.

Según la documentación complementaria aportada, el impacto paisajístico de la alternativa elegida no será significativo, dado que la piscina y los elementos auxiliares quedarían ocultos por elementos naturales (vegetación, topografía) desde fuera de la zona, siendo no visibles desde el exterior de los límites de Son Gener.

j) Actividades económicas

Durante el funcionamiento de la actividad, se prevé la creación de lugares de trabajo.

5.3 Seguimiento ambiental:

Se prevé un Programa de Vigilancia Ambiental (PVA) donde se indica que se realizará el seguimiento del cumplimiento genérico de las medidas preventivas y correctoras previstas, tanto en la fase de construcción, como la fase de funcionamiento.

5.4 Consideraciones técnicas

- Analizada la documentación original aportada por el promotor dentro del trámite de EIA ordinaria, se observa que en la EIA no figuran los anexos que exige el art. 17, apartado 4, de la Ley 12/2016. Sin embargo, estos anexos forman parte de la documentación complementaria, remitida posteriormente por el órgano sustantivo.

Desde un punto de vista ambiental, la alternativa 3, propuesta para la ubicación de la piscina, solárium y edificio anejo, parece peor que la alternativa 2. En este sentido, hay que tener en cuenta que en el informe emitido por la DG de Espacios Naturales y Biodiversidad, de fecha 10 de agosto de 2018, dentro del trámite anterior de EIA simplificada, se afirma que «... Incluso, en el hipotético caso en que realmente no hubiera vegetación natural en el área afectada por el proyecto, tampoco se justificaría la construcción de la piscina ni de las nuevas edificaciones anejas, puesto que la vocación de un LIC (ZEC, actualmente) es garantizar el mantenimiento o el restablecimiento, en un estado de conservación favorable, de los hábitats naturales y las especies en su área de distribución natural..., por lo que no se justifica la pérdida de hábitat natural sino en todo caso el aumento» (pág. 7-8). Este informe concluye que el proyecto podrá ser informado favorablemente, respecto de las posibles repercusiones a la Red Natura 2000, «si se considera la reubicación de la piscina fuera de la Red Natura 2000 o en el sur de las casas principales de la finca de Son Gener» (pág. 9), condiciones que no cumple la alternativa 3.

De hecho, según el EIA aportado por el promotor, se reconoce que «De manera conceptual y respecto de los valores ecológicos que presenta el emplazamiento de cada una de las alternativas constructivas expuestas, la mejor es la A2» (pág. 66). Igualmente, «Desde el punto de vista de los hábitats descritos cartografiados, el mejor emplazamiento es el de la alternativa A2, que a pesar de presentar características parecidas en el emplazamiento del A3, no presenta cartografía de tortuga mediterránea» (pág. 67).

Posteriormente, el informe emitido por la DG de Espacios Naturales y Biodiversidad, dentro del trámite de EIA ordinaria, de fecha 18 de septiembre de 2020, concluye que «... En caso de que se opte por la alternativa 3, este informe favorable estará condicionado al desempeño de las condiciones siguientes:

- a) Durante todo el tiempo que duren las obras de construcción de la piscina y edificaciones anejas, cada día, antes de empezar el trabajo, se tendrá que verificar que en la zona de trabajo no hay ejemplares de tortuga o de erizo de tierra que hayan quedado atrapadas en las zanjas o en los hoyos, con peligro de morir a causa de las obras, para reubicarlos en otras zonas más tranquilas de la parcela.
- b) Se tendrá que dotar el entorno de la piscina de un cercado perimetral de pared seca, que es el único que puede permitir que esta infraestructura y su actividad asociada (especialmente por la contaminación acústica y lumínica) no interfiera con la actividad de las aves protegidas que nidifican en tierra, y la única que puede impedir la entrada al recinto de tortugas, erizos y otras especies protegidas, que podrían caer y morir ahogadas a la piscina, especies (especialmente la tortuga), para cuya conservación se declaró este espacio de la Red Natura 2000.
- c) Por ubicarse esta alternativa dentro de un lugar de la Red Natura, considerado como área de silencio por la Ley 1/2007, no se podrán realizar actividades ruidosas que puedan afectar a la fauna.
- d) Para ubicarse esta alternativa dentro de un lugar de la Red Natura, donde según la Ley 3/2005 solo se puede admitir una brillantez mínima, la luminaria que se deba instalar en la piscina y edificaciones anejas deberá estar apantallada de tal forma que el flujo de luz no se proyecte hacia el hemisferio superior ni hacia otro lugar que no sea específicamente el recinto de la piscina y sus edificaciones anejas».

Sin embargo, previamente, dentro de este apartado de conclusiones del mismo informe también se afirma lo siguiente:

«Dado que, según la documentación ambiental aportada, los anteriores informes del SPMN, la ficha normalizada de datos del lugar, las características del entorno de la alternativa 3 y las informaciones disponibles en la web de la IDEIB, se comprueba que se trata de una zona muy apropiada para la nidificación de aves protegidas por la Directiva Hábitats como *Burhinus oedineus*, *Galerida theklae*, *Calandrella brachydactyla* y constituye también un hábitat muy adecuado para especies protegidas por la Directiva Hábitat como *Testudo hermanni*, *Atelrix algerius*, especies para cuya protección se declaró este espacio de la Red Natura 2000.

Dado que la alternativa 2, propuesta por la EIA (ubicar la piscina y edificaciones anejas en los campos de cultivo ubicados al sur y oeste de las casas, fuera del ZEC y del ANEI), es la única que se ajusta a las recomendaciones del informe técnico emitido por el SPMN día 10 de agosto de 2018 y es la mejor desde el punto de vista de protección de la Red Natura 2000».

Así mismo, en el informe referido se afirma que «Aun así, el EIA descarta la alternativa 2, justificando que esta ubicación implicaría abrir un nuevo camino, cosa que no es cierta, porque ya existe un camino que conecta las casas con la ubicación propuesta por la alternativa 2, como se puede observar claramente en la fotografía aérea. También argumenta que la cuenca visual es abierta, cosa que se podría resolver fácilmente con la siembra de una pantalla vegetal, que reforzara el seto ya existente, que ya cierra la cuenca visual de este campo de cultivo. Señala también como inconveniente, que esta ubicación es próxima a campos foráneos de Son Gener, si bien estos campos son de cultivo de secano. Finalmente, argumenta que se incomunicaría la zona de de las ovejas hacia el sestador e implicaría realizar un nuevo camino para ellas, para que no pasen por la misma zona donde se ubicaría la piscina. Este último problema se podría solucionar fácilmente sin ninguna necesidad de abrir caminos nuevos, instalando un cercado que dirija el rebaño y un paso canadiense en el lugar de cruce del camino del rebaño con el nuevo acceso a la piscina».

Por otro lado, el técnico que suscribe el presente informe considera que, en relación con la alternativa 3, es cuestionable que el uso de la piscina del agroturismo pueda ser compatible con el condicionante c), establecido por la DG de Espacios Naturales y Biodiversidad: «Por ubicarse esta alternativa dentro de un lugar de la Red Natura, considerado como área de silencio por la Ley 1/2007, no se podrán realizar

actividades ruidosas que puedan afectar a la fauna».

Respecto a los motivos que fundamentan la sujeción a EIA ordinaria de la parte del proyecto de agroturismo que se está evaluando:

- «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», respecto del pozo de captación de agua subterránea.

En este sentido, se debe tener en cuenta que, según informe de la DG de Salud Pública y Participación, «se informa favorablemente condicionado a: Obtención de la autorización para suministrar agua de consumo humano de los pozos AAS-12671 y CAS-1826-A_S-9036 de la finca Son Gener».

Considerando el exceso comprobado de nitratos del agua del pozo CAS-1826 A_S-9036, y también probablemente el de uso doméstico, se deberá incorporar un sistema de tratamiento de potabilización, para que esta agua pueda ser utilizada para consumo humano en los lavabos proyectados en la edificación aneja (no siendo necesario para la piscina), de forma que esta captación pueda ser autorizada por la DG de Salud Pública, en cumplimiento de los requisitos del Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano, y del Decreto 53/2012, de 6 de julio, sobre vigilancia sanitaria de las aguas de consumo humano de las Islas Baleares.

- «Se debe averiguar de donde se obtienen los 200 m³/año indicados en su punto 3 de los Hechos, y si provienen de la captación AAS-12671, la propiedad debe solicitar el cambio de uso a agroturismo (previo informe favorable de la Dirección General de Salud Pública y Participación)».

Según el EIA:

1. «En la finca Son Gener existen 2 pozos, uno de uso doméstico y un pozo de uso agrícola, próximos a las edificaciones existentes: Pozo AAS-12671, uso doméstico, volumen máximo anual de 200 m³/año y Pozo CAS-1826 A_S-9036, uso agrícola regadío, volumen máximo anual de 2.000 m³/año.

2. Los cálculos de la necesidad de agua para todo el proyecto de agroturismo son de 772 m³/año.

El pasado 25 de octubre de 2016 se solicitó (Reg. Entrada L95E178961/2016) a la Dirección General de Recursos Hídricos, Conselleria de Medio Ambiente, Agricultura y Pesca, la correspondiente solicitud de modificación de la concesión que se dispone pozo CAS-1826A_S-9036, de uso agrario a uso de agroturismo, para un volumen de 572 m³/año

3. El resto de necesidades de agua, 200 m³/año se extraerán de la concesión del pozo de uso doméstico, para el que también hay que solicitar cambio de uso. Esta solicitud se presentará en breve a la administración».

4. El 18 de marzo de 2018 se obtiene informe desfavorable para la solicitud de Reg. Entrada L95E178961/2016, de la Conselleria de Salud, Dirección General Salud Pública y Participación, principalmente por la presencia de nitratos en el acuífero.

5. Para resolver la situación existente de la presencia de nitratos, corroborada en el pozo de regadío, y potencial en el pozo de uso doméstico, se realiza un proyecto de “tratamiento de agua subterránea para consumo humano en agroturismo Son Gener Vell” por parte de RCO grup.

6. Esta propuesta de proyecto de tratamiento se entregará a la administración en breve, en espera de resolución.

Por lo tanto, el EIA hace las aclaraciones oportunas relativas a su origen de los 200 m³/año, que serán necesarios para el proyecto de agroturismo, que procederán de la captación autorizada AAS-12671, actualmente de uso doméstico. En todo caso, para cubrir la totalidad de las necesidades hídricas del agroturismo (772 m³/año), se deberá disponer de las autorizaciones oportunas de la DG de Recursos Hídricos para el cambio de uso a agroturismo, tanto para este pozo, como para 572 m³/año del pozo CAS-1826 A_S-9036, actualmente autorizado para riego.

Según el EIA, el efluente de la piscina se tratará y almacenará en un sistema de depuración. Hay que tener en cuenta que el sistema propuesto deberá estar diseñado también para el tratamiento de las aguas fecales, procedentes de los lavabos anejos, que formen parte del proyecto, y cumplir con las prescripciones del art. 80 del PHIB. En todo caso, este sistema deberá ser autorizado por la administración competente.

El apartado de identificación y valoración de impactos y el PVA de las medidas ambientales previstas no incluye una eventual fase de desmantelamiento. Por otro lado, no se indica la partida presupuestaria destinada al seguimiento de las medidas preventivas y correctoras, ni se establecen umbrales claros a partir de los que se deberán concretar qué actuaciones se llevarán a cabo por incumplimiento de estos.

6. Conclusiones

Por todo lo anterior, se formula la declaración de impacto ambiental favorable a la realización del “Proyecto de piscina, solárium y edificio anejo de la totalidad del proyecto de reforma y ampliación de Son Gener Vell para su adecuación a la actividad de agroturismo (TM de Manacor)”, proyecto original firmado por el Sr. Juan A. Morro Colom y por la Sra. Maria Morro Ruiz, arquitectos, de la empresa MSM arquitectos, con fecha julio de 2021, al concluirse que previsiblemente no se producirán impactos adversos significativos, siempre que se cumplan todas las medidas preventivas y correctoras propuestas en el estudio de impacto ambiental, con fecha agosto de 2019, y aceptadas por el promotor durante el proceso de evaluación de impacto ambiental, y además se cumplan los condicionantes siguientes:

1. Dado que, de acuerdo con el Servicio de Planificación al Medio natural, la alternativa 2 representa la de menor impacto ambiental, los elementos del proyecto (piscina, solárium y edificación aneja) deberán construirse necesariamente en esta localización, es decir en los campos de cultivo ubicados en el sur y oeste de las casas, fuera del ZEC y del ANEI, descartando, por lo tanto, la alternativa 3.

La ejecución de las obras en la ubicación referida deberá tener en cuenta los siguientes aspectos:

- No se podrán abrir nuevos caminos de acceso a la piscina desde las casas, debiendo utilizarse el ya existente.
- Se deberá sembrar una pantalla vegetal que refuerce el seto ya existente, para minimizar el impacto paisajístico de los nuevos elementos.

2. Antes del inicio de la actividad, se deberá tramitar el respectivo cambio de uso a agroturismo de los dos pozos de extracción de agua de la finca, con la administración competente.

3. La barrera vegetal referida en el apartado anterior deberá estar constituida por una combinación de estrato arbóreo y arbustivo autóctono, de bajo requerimiento hídrico y presente en el entorno, con una anchura y frondosidad suficiente para reducir el impacto paisajístico. El riego deberá ser preferentemente con agua depurada, en horario de menor intensidad lumínica.

4. Considerando el exceso de nitratos del agua de suministro, se deberá incorporar un sistema de tratamiento de potabilización, para que pueda ser considerada apta para consumo humano y utilizada en los lavabos proyectados en la edificación aneja a la piscina, en cumplimiento de los requisitos del Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano, y del Decreto 53/2012, de 6 de julio, sobre vigilancia sanitaria de las aguas de consumo humano de las Islas Baleares, que deberá ser autorizado por la DG de Salud Pública y Participación, o se aporte una fuente alternativa de suministro.

5. Dado que el ámbito de actuación se localiza parcialmente sobre acuífero con moderada vulnerabilidad a la contaminación, se atenderá a lo que dispone el art. 2, letra c, del Decreto Ley 1/2016, de 12 de enero, de medidas urgentes en materia urbanística: «Durante la ejecución de las obras se deben adoptar las máximas precauciones para evitar el vertido de sustancias contaminantes, incluidas las derivadas del mantenimiento de las maquinarias».

6. Durante la fase de obras, se deberán llevar a cabo riegos periódicos con agua regenerada, para minimizar la generación de polvo.

7. La construcción de la nueva piscina deberá cumplir con todas aquellas prescripciones relativas a su integración paisajística establecidas en el art. 30, apartado 2, letra b, del Plan de Intervención en Ámbitos Turísticos de Mallorca (PIAT). Esta piscina, junto con el resto de edificaciones anejas del proyecto, también deberán cumplir con la norma 22 del Plan Territorial de Mallorca (PTM) que le sean de aplicación. En todo caso, la edificación aneja deberá estar diseñada con cubierta con teja árabe de una o dos vertientes y acabado de fachada tipo piedra, marés u ocre tierra.

8. El PVA deberá disponer de una partida específica dentro del presupuesto del proyecto, para el seguimiento de las medidas preventivas y correctoras previstas en el documento ambiental, y deberá incorporar el contenido siguiente:

- Seguimiento de medidas relativas a la restauración paisajística del terreno a su estado natural y a la retirada y entrega de residuos a gestor autorizado, durante una eventual fase de desmantelamiento de los elementos del proyecto (piscina, terraza solárium y edificación aneja).
- La frecuencia de vaciado del efluente depurado y su entrega a gestor autorizado, mediante documentación que el promotor presentará ante el órgano sustantivo.
- Establecimiento de umbrales claros y actuaciones que se llevarán a cabo por incumplimiento de los indicadores de seguimiento propuestos.

9. Antes de la autorización del proyecto por parte del órgano sustantivo, el PVA subsanado con las indicaciones anteriores deberá ser enviado a la CMAIB, para su revisión e incorporación al expediente.

Por otro lado, de acuerdo con el Servicio de Espacios Naturales, se recomienda la instalación de un cercado que dirija el rebaño y un paso canadiense en el lugar de cruce del camino del rebaño con el nuevo acceso a la piscina, para evitar la apertura de nuevos caminos para el paso de las ovejas hacia el sestador.



Así mismo, se recuerda que, en relación con el sistema autónomo de depuración, se deberá presentar una comunicación previa a la DG de Recursos Hídricos. Después de esta comunicación, en el plazo de dos años, se deberá presentar una declaración responsable de la instalación del sistema de depuración, que se acompañará de un documento acreditativo de adquisición, instalación, características técnicas, rendimiento y plan de mantenimiento.

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

(Firmado electrónicamente, 20 de junio de 2022)

El presidente de la CMAIB

Antoni Alorda Vilarrubias

