



Secció III. Altres disposicions i actes administratius

ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AGRICULTURA I PESCA

8939

Resolució del president de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears per la qual es formula l'informe d'impacte ambiental sobre el Projecte de Rehabilitació i reforma de les cases de Gabellí Gran per adequar-les a establiment turístic tipus hotel rural 5 estrelles i construcció de piscina (T. M. Campanet) (58a/2017)

Vist l'informe tècnic amb proposta de resolució de dia 13 de juliol de 2018, i d'acord amb l'article 10.1.a) del Decret 4/2018, de 23 de febrer, pel qual s'aproven l'organització, les funcions i el règim jurídic de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears (CMAIB) (BOIB núm. 26 de 27 de febrer de 2018),

RESOLC FORMULAR:

L'informe d'impacte ambiental sobre el Projecte de Rehabilitació i reforma de les cases de Gabellí Gran per adequar-les a establiment turístic tipus hotel rural 5 estrelles i construcció de piscina (T. M. Campanet), en els termes següents:

1. Determinació de subjecció a avaluació ambiental i tramitació

El projecte es tramita com una avaluació d'impacte ambiental simplificada ja que l'article 14 de la llei 12/2016, de 17 d'agost d'avaluació ambiental a les Illes Balears, indica al seu punt 2.a que

Han de ser objecte d'avaluació d'impacte ambiental simplificada els projectes, públics o privats:

a) Els projectes inclosos en l'annex II

El Grup 7, (Altres projectes), punt 6 de l'annex II de la norma inclou "Urbanitzacions de vacances i instal·lacions hoteleres fora d'àrees urbanes i construccions associades".

2. Descripció i ubicació del projecte

El projecte es troba ubicat a la parcel·la 60 del polígon 10 de Campanet. Les cases de Gabellí Gran es troben actualment en estat d'abandó. Les parcel·les agràries de la finca tampoc no s'estan explotant. El promotor vol recuperar la funcionalitat agrícola i ramadera de la finca, amb un ús complementari turístic. Amb aquest objectiu preveu rehabilitar les cases per fer un hotel rural de cinc estrelles. Com a oferta complementària es construirà una piscina amb terrassa i solàrium. Es posaran plaques termosolars per encaletir l'aigua. L'execució del projecte implicarà, també, la construcció d'un aparcament per a vint places. El promotor té la intenció d'obtenir diferents certificats oficials de sostenibilitat ambiental per al seu negoci. Les diferents construccions presenten valors patrimonials. L'activitat agrària implicarà conrear unes 70 Ha amb diferents cultius (principalment vinya i oliveres), però també tenir ramat (ovelles i gallines).

3. Avaluació dels efectes previsibles

El projecte no preveu incrementar volum ni superfície de les cases de Gabellí Gran. La intenció del promotor és rehabilitar les diferents edificacions i estàncies existents per adaptar-les al nou ús. Els impactes durant la fase de construcció serien els derivats de les obres de rehabilitació, consistents en la producció de residus i aigües brutes, moviments de terres, acumulació d'acopis, generació de renous i pols, consum d'aigua, etc. No es preveu afectació a la biodiversitat. Es proposen algunes mesures correctores, en principi suficients.

4. Consultes a les administracions públiques afectes i persones interessades

S'ha consultat el Servei de Salut Ambiental, de la Direcció General de Salut Pública i Participació i al Departament de Cultura, Patrimoni i Esports del Consell de Mallorca.

S'ha rebut resposta d'ambdós.

Els condicionants que proposen es relacionen a l'apartat de conclusions.



5. Anàlisi dels criteris de l'annex III de la Llei 21/2013

S'han analitzat el criteris de l'annex III de la Llei 21/2013 d'avaluacions ambientals, en concret:

1. Característiques del projecte: El projecte consisteix en la rehabilitació de les diferents edificacions de la finca de Gabellí Gran, adaptant-les a l'ús d'agroturisme. No implica increments de superfície ni de volum. Es preveu construir-hi una piscina. La previsió és sembrar cereals, vinya i oliveres, i recuperar la cabana ovina.

2. Ubicació del projecte: La finca que es pretén destinar a ús agroturístic està integrada per la parcel·la 60 del polígon 10 de Campanet. No inclou espais protegits per la LECO. Tot i això, pràcticament a la vora de les cases per la part nord hi ha el límit del PORN del Paratge Natural de la Serra de Tramuntana. L'àmbit es troba dins ARIP, amb graus diversos de vulnerabilitat d'aqüífers (alta, moderada i baixa). Les cases estan parcialment afectades per APR d'erosió. No està afectada per APR incendis ni Zona d'alt risc d'incendis. No es troba dins XN2000.

3. Característiques del potencial impacte: Les obres de rehabilitació i reforma de les edificacions implicaran moviments de terres i generació de pols i renous. Es generaran residus, que seran tractats adequadament. Es preveu una producció d'aigües brutes, conseqüència de l'ús de les instal·lacions durant la fase d'activitat. Seran depurades a una depuradora instal·lada a l'efecte. L'aigua, una vegada tractada, es farà servir per regar. Es plantegen mesures per fomentar el consum eficient del recurs. Es proposen una sèrie de mesures correctores al si del document ambiental.

Conclusions de l'informe d'impacte ambiental

Primer: No subjectar a avaluació d'impacte ambiental ordinària el projecte d'activitat d'agroturisme al polígon 10, parcel·la 60 (T. M. Campanet) atès que no es preveu que pugui tenir efectes significatius sobre el medi ambient d'acord amb els criteris de l'annex III de la Llei 21/2013 sempre que es compleixin les mesures proposades a l'Estudi d'Impacte Ambiental i les següents condicions:

Segons l'informe del Servei de Salut Ambiental, s'han de complir aquests condicionants:

- RD 140/2003, de 7 de febrer, pel qual s'estableixen els criteris sanitaris de la qualitat de l'aigua de consum humà.
- Decret 53/2012, de 6 de juliol, sobre vigilància sanitària de les aigües de consum humà de les Illes Balears.
- Es recorda que s'ha de tramitar la corresponent autorització per tal de reutilitzar les aigües depurades de reg.

Segons l'informe del Departament de Cultura, Patrimoni i Esports del Consell de Mallorca, s'han de complir les següents prescripcions, citades textualment:

- S'ha de comunicar l'inici de les obres, per tal de poder-ne dur a terme un seguiment.
- Durant l'execució de l'obra s'haurà de comptar amb l'assessorament a la direcció d'obra d'un historiador per tal de completar l'informe històric-artístic amb la intervenció al lloc. Aquest haurà de presentar una memòria històrica final de la intervenció.
- Les intervencions a elements decoratius o escultòrics (capella, sagrari, elements decorats de l'immoble, acabats de façana, rellotge de sòl) hauran de ser dutes a terme per conservador-restaurador titulat prèvia la presentació i tramitació del pertinent projecte de restauració. Els elements de capella, sagrari, i altres elements a conservar s'hauran de protegir durant l'obra per tal que no es vegi empitjorat/perjudicat el seu estat actual de conservació.
- S'hauran de mantenir, a més dels elements amb valors citats a la fitxa de catàleg, tots els existents, encara que no surtin destacats a la fitxa: empedrats, revestiments antics de façanes (les façanes amb revestiments antics s'hauran de conservar, només se podran restaurar les parts deteriorades), fusteries amb valors.
- De la fitxa actual no entenem que sigui possible el trasllat de la capella. Aquest trasllat, tot i que pot ser justificat des d'un punt de vista històric, suposaria un incompliment de la fitxa en els termes en els que actualment està aprovada, per tant, tot i que resultàs possible des d'un punt de vista tècnic, hauria d'anar precedit d'una modificació puntual de la fitxa a aquest punt. Fins que aquesta modificació puntual no estigués aprovada definitivament entenem que no seria autoritzable. Per tant, la capella, tot atenent l'actual fitxa de catàleg, s'ha de mantenir al seu lloc.
- Tots els elements de la tafona s'hauran de mantenir, de moment, en la seva situació. Si es volen reubicar els elements corresponents a la modernització de finals del segle XIX prèviament s'haurà de presentar documentació de quins elements, on se situaran i com es traslladaran, i tramitar-la per, si fos el cas, la seva aprovació.
- Respecte als acabats de façanes: s'haurà de mantenir en cada indret el tipus d'acabat existent, i les intervencions en acabat de façanes han de ser les mínimes necessàries per eliminar intervencions que siguin no-originals i provoquin patologies a l'element. Les intervencions a façana hauran de ser amb materials de composició tradicional i color i textura i acabat integrat a les preexistències. Al pas d'accés des de l'exterior a la clastra s'hauran de conservar els revestiments i decoracions actualment existents.





- Dins la zona d'entorn de protecció s'hi preveuen noves intervencions i construccions. Queden dins aquesta zona l'aparcament, la piscina, reformes i canvis d'ús d'edificacions auxiliars, nous paviments. S'ha de recordar que dins aquesta zona no es pot fer cap tipus d'edificació (per tant, s'ha de deduir que tampoc es pot ampliar cap edificació existent) i que totes les intervencions a aquest indret hauran d'harmonitzar i integrar enb l'entorn, i no podran suposar un impacte negatiu per a la possessió i la seva relació amb el lloc. Així, si es fan noves pavimentacions, aquestes hauran de tenir un color, materials i tractament el més naturals possible, sempre que sigui possible hauran de ser paviments tous i colors terrossos, etc.
- La piscina haurà d'evitar els blaus i blancs intensos, i serà de color verd-grisos o colors càlids o grisos suaus.
- Els marges dins la zona d'entorn s'hauran de mantenir, i els que es troben en mal estat o afectats per la intervenció s'hauran de fer amb la mateixa tipologia i sistema constructiu que els existents.
- La situació indicada per a les plaques solars és també dins l'entorn de protecció. S'haurà de presentar situació definitiva de les mateixes tot atenent la topografia del terreny, forma d'implantació, alçada sobre el terreny, etc., per acreditar que aquestes no resulten visibles des del camí i que tampoc impliquin un impacte negatiu per a les visuals des de l'element protegit.
- S'haurà de presentar una memòria final de la intervenció.

Per altra banda es recorda que:

Com que les obres que es pretén executar es situen sobre una APR d'erosió, s'ha de justificar el compliment de les normes específiques establertes en l'annex I de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial i de mesures tributàries, modificat pel Decret llei 1/2016, de 12 de gener, de mesures urgents en matèria urbanística i que són:

«En les àrees de prevenció de risc d'erosió:

- a. S'ha d'estabilitzar els talussos d'excavació mitjançant murs de contenció o bancals.
- b. Els bancals i parets seques, existents o de nova creació, s'han de mantenir en bon estat de conservació.
- c. La desforestació ha de ser l'estrictament necessària per a l'execució de l'obra.»

L'EIA no justifica adientment l'absència d'espais habilitats (projectats actualment i per al futur) destinats a l'ús agroramader de la finca. Un ús per al qual es dediquen gairebé 70 Ha de la finca i en el qual està previst també el manteniment d'una guarda de 20 ovelles i deu gallines. En documentació annexada a l'expedient i que fou lliurada pel promotor el 03/07/2018 s'indica que "es disposa de mitjans externs" per a aquest ús. Tanmateix no se n'especifica quins. Posteriorment s'han fet alguns aclariments a aquesta qüestió, tal i com es descriu a l'apartat d'Anàlisi tècnica de l'expedient. Haurà de ser l'òrgan substantiu qui haurà de valorar la rellevància d'aquest aspecte en el moment de la concessió de la declaració d'interès general.

Segon. Es publicarà el present informe ambiental al Butlletí Oficial de les Illes Balears, d'acord amb el que disposa l'article 47.3 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluacions ambientals.

Tercer. L'informe d'impacte ambiental perdrà la seva vigència i cessarà en la producció dels efectes que li són propis si, una vegada publicat en el BOIB, no s'hagués procedit a l'aprovació del pla o programa en el termini màxim de quatre anys des de la publicació, d'acord amb el que disposa l'article 47.4 de la Llei 21/2013.

Quart. L'informe d'impacte ambiental no ha de ser objecte de cap recurs, sense perjudici dels que, si s'escau, siguin procedents en la via administrativa o judicial davant de l'acte d'autorització del projecte, d'acord amb el que disposa l'article 47.6 de la Llei 21/2013.

Cinquè. Aquesta proposta de resolució s'emet sense perjudici de les competències urbanístiques, de gestió o territorials de les administracions competents i de les autoritzacions o informes necessaris per a l'aprovació.

Palma, a 25 de juliol de 2018

El president de la CMAIB
Antoni Alorda Vilarrubias

