



Secció III. Altres disposicions i actes administratius

ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA

CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AGRICULTURA I PESCA

2527

Acord del Ple de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears sobre el Projecte per a hotel rural predi Son Jaumell, Capdepera. (35954/12)

En relació amb l'assumpte de referència, i en el tràmit de consulta preceptiva a l'òrgan ambiental de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears 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 23 de febrer de 2017,

" DECLARACIÓ D'IMPACTE AMBIENTAL

El projecte objecte del present informe es trobaria inclòs dins D'acord amb la naturalesa del projecte aquest projecte es trobaria inclòs dins l'annex II, Grup 7 Altres projectes apartat h) de la Llei 11/2006, de 14 de setembre, d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques a les Illes Balears: Urbanitzacions de vacances i establiments hotelers fora d'àrees urbanes i construccions associades.

El President de la CMAIB en data 10 de febrer de 2016 resol subjectar a avaluació d'impacte ambiental ordinària el projecte d'acord amb la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluacions ambientals.

Per la qual cosa, després d'haver estat sotmesa a avaluació d'impacte ambiental ordinària, amb caràcter previ a la seva autorització administrativa, procedeix formular la seva declaració d'impacte ambiental d'acord amb l'article 41 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluacions ambientals.

1. Antecedents

El projecte va entrar a la CMAIB en data 05 de novembre de 2014 com a projecte inclòs a l'annex II de la Llei 11/2006, de 14 de setembre i va seguir la tramitació ambiental que li pertocava.

Posteriorment en data 23 de febrer de 2016 es publica al BOIB núm. 25 la resolució del President de la CMAIB de subjectar a avaluació d'impacte ambiental ordinària i especificant la tramitació ambiental que s'ha de seguir i el contingut mínim de l'EsIA.

D'acord amb l'article 34 de la Llei 21/2013, l'òrgan substantiu realitza les consultes a les administracions previsiblement afectades.

2. Informació del projecte

El promotor del projecte és Cala en Fonoll SL i l'òrgan que ha tramitat l'expedient a la CMAIB és l'Ajuntament de Capdepera.

L'objecte del projecte es la reforma d'edificacions per a destinar-les a Hotel Rural a les parcel·les 68-70 del polígon 5 del TM de Capdepera.

L'hotel consta de 6 edificacions aïllades amb una superfície total construïda de 2.426,02m², distribuïts de la següents manera:

- Edifici principal de 1.457,11m²
- Edifici A 207,44m²
- Edifici B 356,11m²
- Edifici C 240,36m²
- Edifici D 46,95m²
- Celler 122,8m²

L'hotel rural disposarà de 24 habitacions dobles amb un total de 48 places d'allotjament. Més el corresponent personal de servei amb aforament simultani de personal d'unes 20 persones. Per la qual cosa l'aforament màxim és de 68 persones.

Les fonts d'energia utilitzades són:

- L'electricitat procedent de la xarxa de GESA.



-GLP per a la cuina i les calderes amb dipòsit soterrat de 2.450l.

-Caldera de biomassa, amb una sitja per emmagatzemar estelles de fusta.

Es disposa de dues fosses sèptiques per a la recollida d'aigües residuals.

L'hotel disposa d'un pou per a regiu i dos pous d'abastiment autoritzats, dels quals només s'utilitza un (sondeig 2) i a l'època estival o de necessitat es requereix més aigua i es subministra mitjançant camions cisterna.

L'actual projecte visat núm. 128339/0005 de 15 de juliol de 2016 presenta una sèrie de canvis respecte al visat el 2012, que consisteixen en:

-Supressió de jacuzzis exteriors.

-Recondicionament del camí de formigó que dona accés a l'edificació D

-Supressió del camí que comunica la terrassa que dona accés de l'edificació D a l'aparcament.

-Supressió de la terrassa de darrera orientada al nord de l'edificació D

-Supressió d'una petita part de la terrassa que defineix la banda nord i oest de la piscina.

Cal indicar que no es presenta cap projecte de demolició ni enderroc, sinó que el projecte té per títol modificació del projecte hotel rural.

3. Elements ambientals significatius de l'entorn del projecte

El projecte que es pretén legalitzar s'ubica a sòl classificat com a sòl rústic general, excepte l'edificació annexa D i part de l'esplanada de la piscina i de la zona annexa a la terrassa ubicades a zona classificada com a sòl rústic protegit - AANP (àrea d'alt nivell de protecció)-alzinar protegit.

I una petita zona al nord-est de les edificacions classificada com a àrea de prevenció de risc d'incendi.

Afectat per àrea de prevenció de risc d'incendi, a zona amb vulnerabilitat d'aqüífers moderada, fora d'espais natural protegit i d'espai protegit XN2000.

D'acord amb les dades de l'Ideib a les parcel·les s'observen dos pous d'abastiment i un pou de regiu i dos pous catalogats com a altres.

A la parcel·la 68 destaca la presència d'un alzarar madur, que no és objecte del projecte, mentre que a la parcel·la 70 on es desenvolupa el projecte es pot diferenciar una zona de cultiu tant de secà com de regiu i al voltant de les edificacions un alzarar madur, amb murta, mata, argelaga, garballó i altres espècies associades.

També destacar la presència de comunitats ruderals i nitròfiles als marges dels camins, zones d'accés.

Es troben dues espècies vegetals incloses en el Catàleg Balear d'Espècies Amenaçades en règim d'especial protecció que són la murta (*Myrtus communis*) i el garballó (*Chamaerops humilis*).

Respecte a la fauna s'indica que no existeix en el medi analitzat espècies protegides ni catalogades.

Es considera que la zona té una qualitat paisatgística mitja-alta, atès que es tracta d'actuacions que s'han realitzat respectant tots els elements etnològics i l'entorn natural existent.

A les parcel·les destaca la presència d'una era, de marges, d'una capella, un celler i dues coves catalogades com a BIC de Son Jaumell-Ses Cases.

4. Resum del procés d'avaluació

4.1. Actuacions prèvies

Durant la tramitació de l'expedient com a annex II, el mes de setembre de 2015 es varen realitzar les consultes a les administracions següents:

1. Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl, Departament de Medi Natural.
2. Servei d'Estudis i Planificació de la Direcció General de Recursos Hídrics



3. Direcció General de Turisme

4. Departament de Territori i Urbanisme del Consell de Mallorca

Es va rebre l'informe del Departament d'Urbanisme i Territori del Consell de Mallorca de data 25 de novembre de 2015 en el qual s'indica que:

“Un cop revisat el projecte aquest pareix coincidir amb el que es va declarar d'interès general per a la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni històric dia 23 de gener de 2003 (s'adjunta còpia de l'acord).

Cal recalcar que aquesta declaració és anterior a l'entrada en vigor del Pla territorial Insular de Mallorca i d'acord amb la legislació d'aplicació en el moment de la seva autorització (Llei 6/1999), l'hotel rural era una activitat complementària dins els sector primari i es considerava un ús condicionant en totes les categories de sòl rústic excepte en AANP, que es tractava d'un ús prohibit amb excepcions, que transitòriament foren les de l'instrument de planejament vigent o les de la declaració d'interès general”.

4.2. Tramitació

Per resolució del President de la CMAIB el projecte es subjecte al procediment d'avaluació ambiental ordinària.

El promotor redacta l'estudi d'impacte ambiental de data juliol de 2016 i tramita l'expedient com projecte inclòs al capítol II secció 1ª de la Llei 21/2013 d'avaluació d'impacte ambiental ordinària.

4.3. Fase d'informació pública i de consultes

En el BOIB núm. 102 d'11 d'agost de 2016 es publica que L'Estudi d'Impacte Ambiental i el projecte se sotmeten a informació pública durant un termini de trenta dies.

En data 27 d'octubre de 2016 la Secretària de l'Ajuntament emet certificat on s'indica que durant el període d'exposició pública del projecte i de l'estudi d'impacte ambiental no s'han presentat al·legacions i s'adjunta còpia de les administracions consultades.

a) Consultes administracions públiques

Durant l'exposició pública s'ha consultat a les administracions i persones següents, d'algunes d'elles s'ha rebut resposta:

- Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl, Departament de Medi Natural.

- Servei d'Estudis i Planificació de la Direcció General de Recursos Hídrics.

- Direcció General de Turisme

- Departament de Territori i Urbanisme del Consell de Mallorca, el qual informa en data 26 de setembre de 2016 que “ la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni històric dia 23 de gener de 2003 va declarar d'interès general, d'acord amb la legislació d'aplicació en el moment de la seva autorització (Llei 6/1999), d'acord amb la matriu d'ordenació de sòl rústic de les Illes Balears, de directrius d'ordenació territorial, l'hotel rural era una activitat complementària dins els sector primari i es considerava un ús condicionant en totes les categories de sòl rústic excepte en AANP, que es tractava d'un ús prohibit amb excepcions, que transitòriament foren les de l'instrument de planejament vigent o les de la declaració d'interès general”.

b) Al·legacions

Cal indicar que d'acord amb el certificat emès pel secretari durant la informació pública no s'han presentat al·legacions.

c) No s'han realitzat consultes trasfronteres al no considerar-se necessari.

5. Anàlisi tècnica de l'expedient

5.1. Alternatives

A l'Estudi d'Impacte Ambiental es presenten tres alternatives:

L'alternativa zero de no execució del projecte, la qual no es considera viable atès que suposaria l'abandonament de la finca i les edificacions existents.

L'alternativa 1 realització del projecte inicial on apareixien edificacions i/o actuacions a sòl classificat com a AANP.

L'Alternativa 2 de modificació del projecte que consisteix en:

- La supressió del jacuzzi exterior adossat a l'edificació D dins sòl classificat com a AANP, que s'indica que mai ha estat instal·lat.
- Recondicionament del camí de formigó que dona accés a l'edificació D.
- Supressió del camí que comunica la terrassa de l'edificació D amb l'aparcament; s'indica que aquest camí no ha existit mai.
- Supressió de la terrassa de darrera, s'indica que aquesta terrassa no s'ha executat.
- Supressió de la part de la piscina/solarium que s'ubica a la zona nord i oest de la piscina que s'ubica dins sòl classificat com a AANP.

S'indica que ja s'ha procedit a la restitució de l'alzinar que es va veure afectat amb la sembra de 5 garballons, 8 alzines i 9 mates.

I es conclou que la segona alternativa és la que presenta major avantatges des del punt de vista ambiental atès que respecte la zona classificada com a àrea d'alt nivell de protecció.

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

a) Sòl i subsòl

Es disposa d'una fosa sèptica de 6000l de capacitat, s'indica que es buida per empresa autoritzada.

b) Emissions

A la fase de funcionament cal destacar la possible contaminació lumínica per tal d'evitar-la com a mesura s'indica que es donarà compliment a la Llei 3/2005 de protecció del medi nocturn de les Illes Balears i la Llei 34/2007, de 15 de novembre, de qualitat de l'aire i protecció de l'atmosfera.

c) Hidrologia

No es preveu un impacte sobre la hidrologia superficial atès que no es veu afectat.

d) Flora

No es preveu que la flora es vegi afectada per les actuacions de reforma que s'han duit a terme, atès que el projecte s'ha modificat i s'han eliminat els elements que s'ubicaven a la zona d'alzinar protegit.

Respecte a l'edificació D a l'Estudi d'Impacte Ambiental s'indica que l'alzinar protegit del voltant no es va veure afectat per les obres de reforma de l'edificació, i segons el certificat de l'Ajuntament cap edificació va sofrir augment de superfície. Respecte al camí d'accés a l'edificació D s'indica que era existent i s'ha tractat mitjançant aglomerat.

Per a la revegetació i les zones enjardinades s'han utilitzats espècies típiques de l'entorn, alzines, garballons, figueres, ametllers, ullastres,...

Com a mesura protectora destaca el manteniment de la flora natural de les parcel·les especialment els alzinars existents.

Per altra banda cal indicar que actualment existeixen diferents plagues que poden afectar al garballó i a les alzines, entre d'altres espècies, per la qual cosa cada trimestre s'haurà de realitzar una visita de camp per tal de poder detectar exemplars afectats i si s'observen exemplars afectats i/o amb símptomes de debilitació s'haurà de donar trasllat immediatament del fet al Servei de Sanitat Forestal de la Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat per tal que indica les actuacions que s'han de dur a terme

e) Fauna

L'impacte sobre la fauna a els diferents fases es pot considerar com a compatible.

No s'estableixen mesures correctores, però es considera necessari que es realitzin periòdicament inspeccions visuals per tal de detectar espècies de fauna protegida i establir mesures correctores adequades.

f) Àrees d'especial protecció

Tal com s'ha indicat part de les parcel·les on s'ubica el projecte està classificada com a àrea d'alt nivell de protecció (AANP-ANEI).



Les modificacions que es presenten en el present projecte estan dins AANP:

- Supressió de jacuzzis exteriors.
- Recondicionament del camí de formigó que dona accés a l'edificació D
- Supressió del camí que comunica la terrassa que dona accés de l'edificació D a l'aparcament.
- Supressió de la terrassa de darrera orientada al nord de l'edificació D
- Supressió d'una petita part de la terrassa que defineix la banda nord i oest de la piscina

Amb la modificació del projecte que es presenta s'indica que les obres que es pretenien desenvolupar dins AANP, no s'han executat excepte el camí d'accés a l'edificació D.

Cal indicar que si es duen a terme les modificacions plantejades al projecte de modificació suposaria una millora de la possible afecció sobre l'alzinar.

L' Art. 7. de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears indica que el règim urbanístic dels terrenys inclosos en una Àrea Natural d'Especial Interès o en una Àrea Rural d'Interès Paisatgístic serà el següent:

1. El sòl queda classificat com No Urbanitzable d'Especial Protecció.
2. Les limitacions que estableix l'article 86.1 de la Llei de règim del sòl i ordenació urbana per a la realització de construccions i instal·lacions en sòl no urbanitzable queden sotmeses a les restriccions específiques que fixa aquesta Llei.
3. No podran ser dedicats a utilitzacions que impliquin transformació del seu destí o naturalesa en els termes que preveu la present Llei, ni a aquelles que lesionin els seus valors ecològics o paisatgístics.
4. Quedaran sense efecte els plans, normes, projectes d'urbanització i parcel·lació disconformes amb l'esmentada classificació.

I a l'article 11 de la Llei 1/1991, s'indica que en els terrenys classificat com a AANP, només es permetran les següents obres:

I. Conservació, restauració i consolidació d'edificis i instal·lacions existents que no suposin augment de volum, sempre que no hagin estat edificats en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de ser construïts.

II. Infraestructures o instal·lacions públiques que necessàriament s'hagin d'ubicar, prèvia declaració d'utilitat pública.

III. Dotacions subterrànies de serveis en habitatges o instal·lacions existents, sempre que donin servei a edificacions que no hagin estat construïdes en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de la seva construcció.

Vista la documentació obrant a l'expedient, els diferents plànols i les fotografies aèries de l'IDEIB, s'observen diferències respecte a les actuacions que s'han dut a terme dins AANP, per la qual cosa les actuacions (edificacions, soleres, solariums, camins, senders pavimentats, terrasses...) dels quals no es pugui acreditar la seva legalitat, no es podran autoritzar i, les ja executades s'hauran d'enderrocar, prèvia l'oportuna tramitació, i a més, el medi afectat s'haurà de restaurar amb les espècies i hàbitats característics de la zona.

g) Residus

La generació de residus es produirà principalment durant de la fase de funcionament S'indica es realitza una correcta gestió de tots els residus generats d'acord amb el sistema de recollida establert al municipi.

h) Paisatge

S'indica que l'impacte és positiu, el projecte s'integra dins els paisatge de la zona i les actuacions s'han dut a terme respectant el caràcter rural de les edificacions.

i) Patrimoni

Segons l'Estudi d'Impacte Ambiental la reforma de les edificacions es va realitzar baix la vigilància d'un arqueòleg i complint el "projecte d'intervenció arqueològica a la casa de possessió de Son Jaumell" i s'indica que no s'han vist afectat els BIC existents a la parcel·la, celler, coves, bòveda,...



Durant la fase de funcionament es realitza un adequat manteniment dels elements etnològics presents.

j) Consum recursos i subministrament

El principal impacte es produeix pel consum de recursos per l'activitat que es dur a terme a les parcel·les.

El consum d'aigua s'estima en uns 22.000m³, el de gas de 1.650l i d'electricitat d'uns 285.000kwh segons dades anteriors.

L'hotel disposa d'un pou per a regia i dos pous d'abastiment autoritzats, dels quals només s'utilitza un (sondeig 2).

L'energia elèctrica es subministra a través de d'empresa autoritzada.

Es disposa d'un tanc soterrat de gas líquid de petroli de 2.450l però no s'especifica si disposa de mesures preventives.

A l'Estudi d'Impacte Ambiental s'indica que per tal de donar subministrament a les instal·lacions les xarxes s'han executat baix camins de servei i zones comuns, no afectant a enclaus naturals, ni elements patrimonials d'interès.

Cal indicar que els subministraments de l'edificació D i el subministrament elèctric del grup electrogen i l'aire condicionat transcorre per sòl classificat com a AANP-ANEI.

5.4. Seguiment ambiental:

Es presenta un Programa de Vigilància Ambiental (PVA) on s'indica que es realitzarà el programa a la fase de funcionament atès que la reforma de les edificacions ja estan executades i no té sentit establir mesures correctores ni vigilar-les.

S'indica que es vigilarà les espècies utilitzades per la revegetació i el manteniment dels jardins, control del manteniment dels BIC i un control dels consums.

6. Conclusions

Per tot l'anterior, es proposa formular la declaració d'impacte ambiental favorable a la realització del projecte "Hotel rural Predi de Son Jaumell" en el terme municipal de Capdepera promogut per la Cala en Fonoll SL, al concloure's que previsiblement no es produiran impactes adversos significatius, sempre que es compleixin totes les mesures preventives, correctores proposades i acceptades per el promotor durant el procés d'avaluació d'impacte ambiental i a més es compleixin les mesures següents:

-Per a la revegetació i/o manteniment de la flora de les parcel·les s'utilitzaran espècies autòctones que provindran dels viviers públics.

-Els residus generats seran gestionats adequadament.

-S'haurà de restaurar el medi a la àrees classificades a com a AANP, quan les actuacions s'hagin dut a terme sense cobertura legal.

-Qualsevol actuació que es dugui a terme a zona classificada com a AANP-ANEI haurà de tenir en compte la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears i si escau s'haurà de demanar autorització a l'administració competent.

-Cada trimestre s'haurà de realitzar una visita de camp per tal de poder detectar exemplars afectats de garballó (*Chamaerops humilis*) per *Paysandisia archon*, i si s'observen exemplars afectats i/o amb símptomes de debilitació, s'haurà de donar trasllat immediatament del fet al Servei de Sanitat Forestal de la Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat per tal que aquest organisme indiqui les actuacions que s'han de dur a terme. També s'haurà de realitzar una inspecció visual per tal de detectar espècies de fauna incloses a la Llista d'espècies protegides i/o als catàlegs estatal i balear. Si s'observa la presència de qualque exemplar s'haurà de comunicar al Servei de Protecció d'Espècies.

Es recorda que d'acord amb l'article 52 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluacions ambientals el seguiment de les declaracions d'impacte ambiental i dels informes d'impacte ambiental correspon a l'òrgan substantiu o als òrgans que, si s'escau, designin les comunitats autònomes respecte als projectes que no siguin de competència estatal, el seguiment del compliment de la declaració d'impacte ambiental o de l'informe d'impacte ambiental.

Es recorda que l'aigua de consum humà ha de complir la normativa de salut pública.





Aquest 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."

Palma, 6 de març de 2017

El presidente de la CMAIB

Antoni Alorda Vilarrubias

