



Secció III. Altres disposicions i actes administratius

ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT I TERRITORI

7953

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 Son Gual per adequació a hotel rural, polígon 9, parcel·la 251, TM de Palma (183a/2021)

Vist l'informe tècnic amb proposta de resolució de dia 17 d'agost de 2022, 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 Son Gual per adequació a hotel rural, polígon 9, parcel·la 251 (TM de Palma), en els termes següents:

1. Determinació de subjecció a avaluació ambiental i tramitació

D'acord amb l'article 13.2 del Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Avaluació Ambiental de les Illes Balears, han de ser objecte d'avaluació d'impacte ambiental simplificada els projectes inclosos en l'annex II d'aquesta Llei. Entre els projectes inclosos a l'annex 2 del Decret legislatiu, el Projecte de rehabilitació i reforma de les Cases de Son Gual per a la seva adequació a establiment turístic tipus hotel rural categoria 5 estrelles, s'inclou al punt 6 del grup 7:

Urbanitzacions de vacances i instal·lacions hoteleres fora d'àrees urbanes i construccions associades.

Per tant, el projecte s'ha de tramitar com a una Avaluació d'Impacte Ambiental Simplificada i seguir el procediment establert a la secció 2a del Capítol II d'avaluació d'impacte ambiental de projectes del Títol II d'avaluació ambiental de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental. S'han de complir també les prescripcions de l'article 21 del Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, que li siguin d'aplicació.

2. Descripció i ubicació del projecte

El projecte pretén la rehabilitació i reforma de part de les edificacions existents que componen les cases de Son Gual, localitzades al polígon 9, parcel·la 251 (TM de Palma), per a la seva adequació parcial a establiment turístic de tipus hotel rural, per a 50 places turístiques (unitats d'allotjament dobles amb bany).

Les cases de Son Gual es componen en l'actualitat de l'edifici principal, distribuït en planta baixa en comunicació amb la tafona, planta primera i planta superior (porxos), i altres edificis auxiliars, els quals es troben actualment en estat d'abandonament, encara que conserven les característiques patrimonials principals que els converteixen en un element característic.

Segons el document ambiental, les actuacions previstes afecten l'edifici principal, part de l'edifici auxiliar destinat antigament a actes i als espais exteriors. No es preveuen obres d'ampliació o augment de volums.

Respecte de l'edifici principal, es preveu:

- Rehabilitació i consolidació estructural general, incloent-hi la substitució parcial del forjat de coberta que es troba en mal estat, així com els reforços i reparacions que siguin necessaris per al manteniment de l'estructura existent. La coberta situada en l'ala nord-oest de l'edificació, actualment amb cobertura amb placa ondulada de fibrociment serà restituïda per una coberta a tres aigües, a fi de recuperar la seva configuració primigènia.
- Reparació i impermeabilització de les cobertes existents tant planes com inclinades.
- Restauració general de les façanes de l'edificació, recuperació d'elements existents com a baranes, fusteries, cornises i altres elements de valor.
- Incorporació d'un sistema d'instal·lacions parcialment autosuficients i mediambientalment sostenibles, utilitzant els recursos propis de proveïment d'aigua, la producció d'energies renovables com la geotèrmica, l'energia solar i la biomassa.
- Rehabilitació i reforma de l'habitatge de la propietat integrada en la planta baixa, amb el següent programa: Cuina-sala



d'estar-menjador, 3 dormitoris dobles i 2 habitacions amb bany en suit i un bany comunitari.

-Reforma amb canvi d'ús parcial de l'edifici per a la seva adequació a establiment d'ús d'hotel rural amb el següent programa i característiques:

- Planta baixa: Recepció, sala de personal i vestidors, banys comunitaris, bugaderia, consigna, estada de servei de berenars, magatzem de residus, quart d'instal·lacions i 4 unitats d'allotjament.
- Planta pis: 11 unitats d'allotjament, una d'elles accessible per a persones amb mobilitat reduïda i un office.
- Planta segona: 9 unitats d'allotjament, office, sala de màquines i traster.
- Planta nivell inferior (A): 1 unitat d'allotjament, instal·lacions, magatzems, menjador i cuines.
- Creació de nou nucli de comunicacions mitjançant escala de tres trams i ascensor accessible.
- Rehabilitació de zones d'ús agrari a conservar, incloent-hi neteja i restauració d'acabats.

Quant a l'edifici auxiliar destinat a actes, es preveu la demolició d'una zona a la planta baixa, que no disposa de llicència municipal.

Pel que fa als espais exteriors de la finca, com l'era, l'aljub, els safareigs i els jardins, actualment envaïts per la vegetació, seran recuperats per a restaurar la imatge de l'activitat agrícola primigènia de la finca. D'altra banda, es destinarà una zona a aparcaments (12 places, una d'elles destinada a persones amb mobilitat reduïda) a un dels costats del camí d'accés a la finca.

El projecte contempla també la possibilitat de demolició d'alguns dels elements existents, només en cas que no permetin la seva restauració o no es puguin adequar a les necessitats de resistència exigibles a l'ús que es destina l'edifici.

Segons el document ambiental, el detall del subministrament d'energia, d'aigua per al consum humà i el tractament d'aigües residuals, quedaran definits al projecte executiu.

En tot cas, es preveu una instal·lació elèctrica amb punts de llum exteriors i la producció d'aigua calenta sanitària (ACS) recolzada per un sistema de plaques solars o sistema d'estalvi energètic alternatiu.

Es disposarà d'un sistema d'emmagatzematge de les aigües pluvials de cobertes i patis a la cisterna sota la clastra, als safareigs i a l'aljub existents. Per a l'abastiment d'aigua per a consum humà, s'utilitzarà l'aigua recollida a la cisterna sota la clastra i al safareig 1, localitzat devora les cases, així com la recuperació de la «Font de Son Gual», ubicada a uns 140 m de les cases i que connecta amb aquest safareig. D'altra banda, l'aigua de pluvials emmagatzemada en el petit aljub existent tindrà com a destí la xarxa d'aigües sanitàries. De la mateixa manera, la restauració del safareig 2 proveirà, conjuntament amb el pou existent (CAT_11823_vigent-DI-36866), el reg de l'activitat agrícola prevista a la finca (producció de vi, ametllers, oliveres, garrovers i cereal).

Pel que fa a les aigües residuals, es dirigiran a una fosa sèptica de triple filtració. L'establiment comptarà amb una xarxa de sanejament, depuració d'aigües residuals i regeneració d'aigües grises dissenyada seguint els criteris dels autors del projecte i dimensionada per tècnics especialitzats. Les aigües regenerades seran reutilitzades als WC i per al reg.

Les unitats d'allotjament, zones comunes de l'hotel i els banys i vestidors del spa, disposaran de papereres per a l'acumulació immediata de residus, els quals es traslladaran periòdicament a un espai de contenidors de l'establiment.

La cuina del restaurant comptarà amb un espai per a l'emmagatzematge immediat de residus, així com d'un espai per a contenidors pròxim situat fora de la cuina.

3. Avaluació dels efectes previsibles

D'acord amb el document ambiental, es preveuen els impactes següents, en relació amb les fases d'obres i funcionament del projecte:

Durant la fase de construcció, es consideren els següents efectes adversos sobre el medi ambient, majoritàriament de caràcter puntual: emissió de gasos contaminants, pols i renous, causats principalment per l'ús de maquinària per a les obres, risc de contaminació del sòl i de les aigües subterrànies per abocament accidental de contaminants, i ocupació de sòl i impacte paisatgístic, pels elements necessaris per al desenvolupament de les obres. Pel que fa a la restauració dels elements exteriors de la finca afectats pel projecte, es preveu l'eliminació mínima de vegetació silvestre, no protegida.

Durant la fase d'explotació, els principals impactes ambientals negatius seran el consum d'aigua i d'energia, l'emissió de gasos contaminants derivats de l'activitat (cuines, calefacció ...) i de renous (trànsit de vehicles, presència de persones ...). Entre els efectes positius, destaca la creació de llocs de feina, el manteniment de l'activitat agrícola de la finca, així com la conservació d'elements d'interès patrimonial.

4. Consultes a les administracions públiques afectades i persones interessades

L'òrgan ambiental ha realitzat les consultes següents:



- Servei de Reforma i Desenvolupament Agrari (DG d'Agricultura, Pesca i Alimentació), de la Conselleria d'Agricultura, Pesca i Alimentació.
- Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera (DG d'Energia i Canvi Climàtic), de la Conselleria de Transició Energètica, Sectors Productius i Memòria Democràtica.
- DG d'Emergències i Interior, de la Conselleria de Presidència, Funció Pública i Igualtat.
- Servei d'Estudis i Planificació, de la DG de Recursos Hídrics.
- Servei de Gestió del Domini Públic Hidràulic, de la DG de Recursos Hídrics.
- Servei d'Aigües Subterrànies, de la DG de Recursos Hídrics.
- Servei de Planificació al Medi Natural, de la DG d'Espais Naturals i Biodiversitat.
- Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl, de la DG d'Espais Naturals i Biodiversitat.
- Servei de Protecció d'Espècies, de la DG d'Espais Naturals i Biodiversitat.
- DG de Salut Pública, de la Conselleria de Salut i Consum.
- Direcció Insular de Medi Ambient, del Departament de Sostenibilitat i Medi Ambient del Consell de Mallorca.
- Direcció Insular de Territori i Paisatge, del Departament de Territori del Consell de Mallorca.
- Direcció Insular d'Urbanisme, del Departament de Territori del Consell de Mallorca.
- Direcció Insular de Patrimoni, del Departament de Cultura, Patrimoni i Política Lingüística del Consell de Mallorca.
- Direcció Insular de Transició i Ordenació Turística, del Departament de Transició, Turisme i Esports del Consell de Mallorca.
- Direcció Insular d'Infraestructures, del Departament de Mobilitat i Infraestructures del Consell de Mallorca.
- Veïns de Sant Jordi.
- GOB.
- AENA.
- Amics de la Terra.
- Terraferida.

En el moment de redactar el present informe, es disposa dels següents informes de les administracions previsiblement afectades:

- El Servei de Planificació al Medi Natural, de la DG d'Espais Naturals i Biodiversitat, amb data 27 de gener de 2022, va informar el següent:
Us comunic que les actuacions es troben a fora de la Xarxa Natura 2000, i per les característiques del projecte no es preveu cap mena d'afecció que minvi les garanties mediambientals, per la qual cosa, no és competència d'aquesta Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat emetre l'informe que demanau.
- El Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera (DG d'Energia i Canvi Climàtic), de la Conselleria de Transició Energètica, Sectors Productius i Memòria Democràtica, amb data 8 de febrer de 2022, va informar el següent:

4.1. Consideracions pel que fa a contaminació atmosfèrica

En la fase d'obres s'hauran de tenir en compte bones pràctiques per tal de minimitzar la contaminació atmosfèrica:

- http://www.caib.es/sites/atmosfera/ca/d/guia_pel_control_de_les_emissions_de_pols_de_la_construccio_i_demolicio-30632/

4.2. Consideracions pel que fa al canvi climàtic

Es fan les següents recomanacions per reduir les emissions de gasos d'efecte hivernacle:

- Instal·lació d'un sistema de generació d'energia renovable.
- Es podria considerar aportar als clients vehicles alternatius per als seus desplaçaments (bicicletes...).
- Per reduir la petjada de carboni de la fase constructiva, es recomana l'ús de materials sostenibles. Es pot consultar el Catàleg de materials sostenibles de les Illes Balears que es pot consultar en el següent enllaç:
- https://dspace.uib.es/xmlui/bitstream/handle/11201/151761/Memoria_EPSU1002.pdf?sequence=1

Es fa la següent recomanació quant a adaptació al canvi climàtic:

- Habilitar zones dins dels terrenys que utilitzin ventilació natural, ombra de vegetació i evapotranspiració per tal d'aconseguir el confort tèrmic.

Es conclou que:

El projecte es considera correcte quant als vectors de canvi climàtic i contaminació atmosfèrica.

-El Servei de Protecció d'Espècies, de la DG d'Espais Naturals i Biodiversitat, amb data 10 de febrer de 2022, va informar el següent:

S'informa FAVORABLEMENT, amb els següents CONDICIONANTS:

- Cal realitzar una revisió diària abans de l'inici de les obres per tal de comprovar que no hi ha exemplars de tortugues terrestres que puguin trobar-se ocultes i evitar esclafaments per la maquinària. En cas de trobar un exemplar s'alliberarà a una zona propera segura.
- Les rases es mantindran obertes el menor temps possible i es farà una revisió diària per retirar exemplars de fauna que hi puguin caure. També és recomanable col·locar qualche objecte a manera de rampa per facilitar la sortida.
- Per als enjardinaments no es poden utilitzar espècies incloses al Catàleg espanyol d'espècies exòtiques invasores (RD 630/2013).

-L'AENA, amb data 10 de febrer de 2022, va informar el següent:

En relación a su escrito con registro de salida nº 12313 sobre «Proyecto de rehabilitación i reforma de les cases de Son Gual per adequació a hotel rural, polígon 9, parcel·la 251», le informamos que queda fuera de los límites de afección de las servidumbres aeronáuticas de los Aeropuertos de Palma de Mallorca y Son Bonet.

- La DG d'Emergències i Interior, de la Conselleria de Presidència, Funció Pública i Igualtat, amb data 16 de febrer de 2022, va informar el següent:

Una vegada examinada la documentació, es considera que el projecte de rehabilitació i reforma de les cases de Son Gual per adequació a hotel rural al polígon 9, parcel·la 251 de Palma, ha de recollir mesures adequades per minimitzar el risc d'incendi forestal des del punt de vista de la seguretat de les persones, com a mínim s'han d'estudiar les definides a la Directriu Bàsica de planificació de protecció civil d'emergència per incendis forestals (RD 893/2013, de 15 de novembre) sense menyscar de la incorporació de les mesures que pugui establir la Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat.

Així mateix, atès que el llinar de la parcel·la es troba en zona potencialment inundable, el projecte ha de recollir un estudi d'inundabilitat (art. 104 del Pla Hidrològic de les Illes Balears) que haurà de definir l'afecció a l'activitat i el seu accés, i que incorpori mesures de protecció en funció dels resultats de calat de l'estudi esmentat, en cas que siguin adients.

I, finalment, haurà de donar compliment de la normativa d'autoprotecció, si s'escau, quan s'iniciï l'activitat

- El Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl, de la DG d'Espais Naturals i Biodiversitat, amb data 18 de febrer de 2022, va informar el següent:

Ateses les característiques i la naturalesa de l'assumpte de referència, s'informa el següent: Sense cap consideració de rellevància a aportar per l'assumpte de referència.

- La Direcció Insular de Patrimoni, del Departament de Cultura, Patrimoni i Política Lingüística del Consell de Mallorca, amb data 23 de febrer de 2022, va informar el següent:

Als registres de què disposem al Servei de Patrimoni Històric consta que les cases de Son Gual estan protegides pel catàleg municipal (fitxa 42/03) – les cases a banda disposen de tafona i altres espais, que en el seu moment es varen habilitar com a restaurant.

Les directrius d'intervenció determinen «Protegir el conjunt de les cases i el seu entorn, per tal que no es realitzin noves construccions o transformacions que puguin alterar la tipologia antiga de l'edifici – Mantindre la distribució espacial de l'edifici .No permetre afegits o transformacions que ho puguin alterar .Conservar i protegir totes les façanes amb el conjunt de finestres, portals, arcs i la lògia i els referits i arrebossats, en alguns casos amb incrustacions de pedretes. Conservar la teulada a doble vessant de teula àrab, i els llenyams que aguanten els diversos sòtils .Conservar i protegir la claustra i el vestíbul, amb els arcs i l'empedrat, i també els jardins.

En aquest polígon i parcel·la es localitza material arqueològic d'època tardoromana, però sense estructures visibles en superfície.

El projecte no preveu augment de les edificacions, però sí s'intervé sobre el conjunt en diferents aspectes:

- S'enderroquen edificis annexos.
- S'habiliten zones d'aparcament – no es concreta si hi ha moviment de terres.
- Rases de serveis.

El projecte de subministrament d'aigua, energia i sanejament no està elaborat i, per tant, no es concreta, però es preveuen noves canalitzacions i una fossa sèptica.

Donat que hi ha la possibilitat que existeixi un jaciment arqueològic a la parcel·la entenem que per la part de la intervenció que afecti el subsòl i suposi un moviment de terres, s'haurà de dur a terme un seguiment arqueològic per tècnics especialistes, per avaluar possibles afectacions al jaciment, ja s'ha de contemplar el fet que hi ha la possibilitat que apareguin noves restes arqueològiques en subsòl.



S'haurà de tenir especial cura pel que fa a l'aprofitament de l'aigua de la Font de Son Gual, pel que fa a la conservació del sistema de canalització antic (es podria correspondre a un qnat islàmic) i, per tant, s'haurà de dur a terme la supervisió per part d'un tècnic.

Atès l'exposat es determina que el projecte d'execució i de subministraments s'haurà de presentar per la seva aprovació definitiva davant la Direcció Insular de Patrimoni Històric del Consell de Mallorca. Us vancem que se sol·licitarà un control arqueològic de totes les intervencions que suposin moviment de terres per part d'un tècnic. Per tant, suggerim que s'inclouï el nomenament tècnic per poder autoritzar el projecte.

- La DG de Salut Pública, de la Conselleria de Salut i Consum, amb data 4 de març de 2022, va informar el següent:

S'informa que no s'han observat riscos per la salut pública originats per l'activitat si bé es recorda que l'aigua de consum humà ha de complir la normativa vigent, subministrant aigua caracteritzada com «aigua apta pel consum humà», aspecte no acreditat a la documentació rebuda:

- Reial decret 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.

A més, al voltant de l'activitat objecte de l'estudi d'impacte ambiental hi ha activitats que poden suposar molèsties per aquesta activitat com són les pedreres Can Rosselló i Sa Garrigueta Rassa, ambdues pendents de restauració, i un centre eqüestre, es considera que s'hauria de tenir en compte en l'estudi de l'activitat.

- El Servei d'Aigües Subterrànies, de la DG de Recursos Hídrics, amb data 9 de març de 2022, va informar el següent:

El document ambiental de l'expedient preveu que l'abastiment d'aigua serà per recollida de l'aigua de pluja i la recuperació de les Fonts de Son Gual, però no es fa cap càlcul de la pluja esperada, superfície de recollida, cabal esperat de les Fonts, ni de cap tractament de potabilització.

El projecte no fa referència a la font del subministrament d'aigua.

Dins la parcel·la d'ubicació del Projecte ens consta una concessió d'aprofitament d'aigües subterrànies amb un titular distint del promotor del projecte:

- CAT_11283.
- Volum màxim anual: 17.706,0 m3.
- Ús: Altres usos agraris, granja animal i ús domèstic.
- No consta dins l'expedient cap sol·licitud de canvi de titular ni de canvi d'ús.
- No consta als nostres arxius documentació corresponent a la Font de Son Gual.
- Per tot l'anterior el projecte de referència no justifica la dotació d'aigua potable de l'establiment.

- El Servei d'Estudis i Planificació, de la DG de Recursos Hídrics, amb data 14 de març de 2022, va informar el següent:

Es requereix la següent documentació (esmena de deficiències):

1. En relació al subministrament d'aigua potable de la finca mitjançant aigua de pluja i aigua de la Font de Son Gual, el projecte haurà de presentar la documentació corresponent per a la justificació de la dotació d'aigua potable de l'establiment.
2. En el cas de voler reutilitzar aigua terciària per al servei dels inodors i per a les instal·lacions de reg, segons el disposat a l'art. 80.8 del PHIB 2019 i l'Annex II del RD 1620/2007, s'haurà de sol·licitar una autorització de reutilització, la qual es regirà per l'esmentada normativa.
3. En relació a la gestió de les aigües pluvials de l'aparcament, segons l'art. 60.8 del PHIB 2019, s'hauran d'adoptar tècniques de drenatge sostenible per a permetre la infiltració natural de les aigües pluvials de l'aparcament.
4. En relació al sistema de depuració, el sistema projectat haurà de complir amb les condicions de depuració i amb els requisits tècnics establerts a l'art. 80 i l'annex 3 del PHIB 2019, esmentats al punt 6 de les Consideracions tècniques del present informe.
5. En relació al sistema de geotèrmia que pretén instal·lar, segons l'article 123 el PHIB 2019, haurà de sol·licitar una autorització de perforació a l'Administració hidràulica, sense perjudici de la resta d'autoritzacions que sigui necessari obtenir.
6. Pel que fa al grup de pressió automàtic per a ús contra incendis, amb bomba auxiliar dièsel, aquesta instal·lació es dissenyarà i construirà conforme a la norma UNE 23-500/90 i UNE 23-500/2012.

Finalment, s'haurà d'atendre al compliment del següent condicionant:

Atès que la zona presenta un nivell de la vulnerabilitat a la contaminació d'aqüífers moderat, s'atendrà al que disposa l'art. 2.1.c) del Decret llei 1/2016, de 12 de gener, de mesures urgents en matèria urbanística: «Durant l'execució de les obres, s'han d'adoptar les màximes precaucions per evitar l'abocament de substàncies contaminants, incloses les derivades del manteniment de les maquinàries.»



- La Direcció Insular de Territori i Paisatge, del Departament de Territori del Consell de Mallorca, amb data 21 de març de 2022, va informar el següent:

Respecte al PTIM

- S'ha de considerar que es tracta d'un ús condicionat i, per tant, caldrà tramitar la declaració d'interès general a l'empara de l'article 36 de la Llei 6/2007, del sòl rústic.
- En cas d'intervenció en els tancaments de la parcel·la s'han de tenir en compte els requisits de la Norma 22.c.3), com també queda prohibit l'obertura de nous camins amb excepció dels esmentats a la Norma 22.c.4) i la publicitat fixa a no ser el nom de l'establiment segons s'estableix a la Norma 22.c.6).
- Així mateix, s'han de prendre mesures contra la contaminació lumínica, d'acord amb el que diu la Norma 44.

-Convé analitzar l'afecció de les actuacions del projecte sobre els elements que constitueixen els valors essencials que varen donar peu al reconeixement de la Serra de Tramuntana com a Patrimoni mundial per la UNESCO, especialment pel que fa als sistemes hidràulics històrics, als sistemes de marjades, i elements de pedra en sec.

Respecte al PIAT

- A la memòria del projecte d'activitat en l'apartat DB SUA s'esmenten mesures a prendre respecte a la piscina. A la documentació presentada no s'ha representat gràficament cap piscina. En cas que hi hagués una de nova, s'han de complir els requisits establerts a l'article 30.b).
- En cas d'enjardinar, només es pot fer al voltant de l'edificació, i en qualsevol cas ha de ser amb vegetació mediterrània de baix consum hídric (art. 30.c).
- Així també s'ha de complir amb els paràmetres ambientals establerts a l'article 42
- La Direcció Insular de Transició i Ordenació Turística, del Departament de Transició, Turisme i Esports del Consell de Mallorca, amb data 12 d'abril de 2022, va informar el següent:

Es pot informar favorablement el projecte per al canvi d'ús d'allotjament turístic en la modalitat d'hotel rural.

Abans de l'inici d'activitat, s'ha de presentar la corresponent inscripció al registre d'Empreses turístiques.

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

S'han analitzat els criteris de l'annex III de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, i es preveu que el projecte pugui tenir efectes significatius sobre el medi ambient, en concret:

1. Característiques del projecte: Es pretén la rehabilitació i reforma de part de les edificacions existents que componen les cases de Son Gual, per a la seva adequació parcial a establiment turístic de tipus hotel rural. Totes les unitats d'allotjament previstes seran dobles (50 places turístiques) i disposaran de bany.

Les actuacions previstes afecten l'edifici principal, part de l'edifici auxiliar destinat antigament a actes i als espais exteriors. No es preveuen obres d'ampliació o augment de volums. Pel que fa als espais exteriors de la finca, com l'era, l'aljub, els safareigs i els jardins, actualment envaïts per la vegetació, seran recuperats per a restaurar la imatge de l'activitat agrícola primigènica de la finca. D'altra banda, es destinarà una zona a aparcaments (12 places, una d'elles destinada a persones amb mobilitat reduïda) a un dels costats del camí d'accés a la finca.

Segons el document ambiental, el detall del subministrament d'energia, d'aigua per al consum humà i el tractament d'aigües residuals, quedaran definits al projecte executiu. En tot cas, es preveu una instal·lació elèctrica amb punts de llum exteriors i la producció d'aigua calenta sanitària (ACS) recolzada per un sistema de plaques solars o sistema d'estalvi energètic alternatiu.

Es disposarà d'un sistema d'emmagatzematge de les aigües pluvials de cobertes i patis a la cisterna sota la claustra, als safareigs i a l'aljub existents. Per a l'abastiment d'aigua per a consum humà, s'utilitzarà l'aigua recollida a la cisterna sota la claustra i al safareig 1, localitzat devora les cases, així com la recuperació de la «Font de Son Gual», ubicada a uns 140 m de les cases i que connecten amb aquest safareig. D'altra banda, l'aigua de pluvials emmagatzemada en el petit aljub existent tindrà com a destí la xarxa d'aigües sanitàries. De la mateixa manera, la restauració del safareig 2 proveirà, conjuntament amb el pou existent (CAT_11823_vigent-DI-36866), el reg de l'activitat agrícola prevista a la finca (producció de vi, ametllers, oliveres, garrovers i cereal).

Pel que fa a les aigües residuals, es dirigiran a una fosa sèptica de triple filtració. L'establiment comptarà amb una xarxa de sanejament, depuració d'aigües residuals i regeneració d'aigües grises dissenyada seguint els criteris dels autors del projecte i dimensionada per tècnics especialitzats. Les aigües regenerades seran reutilitzades als WC i per al reg.

Les unitats d'allotjament, zones comunes de l'hotel i els banys i vestidors del spa, disposaran de papereres per a l'acumulació immediata de

residus, els quals es traslladaran periòdicament a un espai de contenidors de l'establiment. La cuina del restaurant comptarà amb un espai per a l'emmagatzematge immediat de residus, així com d'un espai per a contenidors pròxim situat fora de la cuina.

2. Ubicació del projecte: el projecte es localitza al polígon 9, parcel·la 251, del TM de Palma. D'acord amb el Pla Territorial de Mallorca (PTM), la part de la parcel·la afectada pel projecte està qualificada com a sòl rústic general (SRG). Segons el PGOU de Palma, es correspon amb una àrea d'interès agrícola (agrícola ramadera) - AIA (AR) -. Es troba dins la unitat paisatgística 4 (UP-4) «Badia de Palma i Pla de Sant Jordi».

Les edificacions afectades pel projecte no es localitzen dins espais de rellevància ambiental, ni dins espais definits a 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. Segons el document ambiental, respecte de les zones exteriors on intervé el projecte, només l'antiga «era» es localitza dins del Paratge Natural de la Serra de Tramuntana, en zona d'ús compatible. L'àmbit d'actuació s'ubica fora d'àrees de prevenció de riscos (APR) d'inundació, d'erosió, d'esllavissament o d'incendi. Segons el IV Pla Forestal de les Illes Balears (2015-2024), es correspon majoritàriament amb una zona sense risc d'incendi forestal.

La zona d'estudi se situa sobre la massa d'aigua subterrània 1814M4 «Son Reus», aquífer profund en bon estat qualitatiu i quantitatiu, amb moderada vulnerabilitat a la contaminació. Dins la parcel·la i pròxim a l'edificació principal objecte de rehabilitació i adequació, se situa un pou autoritzat per al reg (CAT_11823_Vigent-DI-_36866) No figura cap pou d'abastiment urbà a una distància inferior a 1 km dels terrenys objecte d'actuació.

Segons el Servei de Protecció d'Espècies, a la zona on s'ubica el projecte figuren de les següents espècies protegides:

- Espècies catalogades En Perill d'Extinció (RD 139/2011): milà reial (*Milvus milvus*).
- Espècies catalogades com a Vulnerables (RD 139/2011 i Decret 75/2005): tortuga mora (*Testudo graeca*).
- Espècies silvestres en Règim de Protecció Especial (RD 139/2011): àguila calçada (*Aquila pennata*), falcó (*Falco peregrinus*), xoriguer (*Falco tinnunculus*), trencapinyons (*Loxia curvirostra*), tortuga mediterrània (*Testudo hermanni*), dragó (*Tarentola mauritanica*) i ratapinyada de ferradura petita (*Rhinolophus hipposideros*).
- Espècies d'Especial Protecció (Decret 75/2005): llampúgol (*Rhamnus alaternus*), garballó (*Chamaerops humilis*) i murta (*Myrtus communis*).

Hi ha constància de la presència de dos nius de milà reial, a distàncies superiors a 500 m, sense que sigui necessari aplicar mesures específiques de protecció.

D'acord amb el document ambiental, l'edifici principal es troba inclòs al catàleg d'elements d'interès artístic i patrimoni arquitectònic de l'Ajuntament de Palma (codi 42/03, grau de protecció A2).

3. Característiques del potencial impacte: El document ambiental no avalua els possibles impactes relatius al consum energètic i d'aigua durant la fase de funcionament. Es preveu la incorporació de fonts renovables, però es desconeixen les seves característiques i el percentatge de la demanda energètica que s'estima cobrir amb aquestes fonts. Així mateix, no es justifica detalladament la suficiència hídrica del projecte, atès que, entre d'altres, no es presenta cap estima de la pluja esperada, de la superfície de recollida de pluvials, del cabal esperat de la Font de Son Gual, ni tampoc es preveu cap tractament de potabilització. D'altra banda, el projecte intervé sobre una edificació catalogada per l'Ajuntament de Palma, però es desconeix si les actuacions previstes estan permeses, en funció del seu grau de protecció. Tampoc s'han avaluat els efectes sinèrgics d'altres activitats pròximes sobre el medi ambient, com les pedreres de Can Rosselló i Sa Garrigueta Rassa, ambdues pendents de restauració, i un centre equestre.

Conclusions de l'informe d'impacte ambiental

Primer. Subjectar a avaluació d'impacte ambiental ordinària el Projecte de rehabilitació i reforma de les cases de Son Gual per adequació a hotel rural, polígon 9, parcel·la 251 (TM de Palma), atès que es preveu que pugui tenir efectes significatius sobre el medi ambient d'acord amb els criteris de l'annex III de la Llei estatal 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.

L'estudi d'impacte ambiental (EIA) contindrà com a mínim el que estableix l'article 35 de la Llei 21/2013, en els termes desenvolupats a l'annex VI, ambdós modificats per la Llei estatal 9/2018, així com pel que s'estableix a l'apartat 2 de l'article 21 del Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears. S'hauran d'incloure els aspectes esmentats al present informe, que servirà com a document d'abast de l'EIA, i els indicats als informes rebuts de les administracions afectades.

L'EIA ha d'incloure, d'acord amb l'art. 21.2 del Decret legislatiu 1/2020, un annex d'incidència paisatgística que identifiqui el paisatge afectat pel projecte, els efectes del seu desenvolupament i, si escau, les mesures protectores, correctores o compensatòries, així com un annex consistent en un estudi sobre l'impacte directe i induït sobre el consum energètic, punta de demanda i les emissions de gasos d'efecte hivernacle, i també la vulnerabilitat davant el canvi climàtic. També, segons l'article 27 d'aquest Decret legislatiu, l'EIA ha d'incloure una avaluació de riscos. Tota la documentació haurà d'anar signada per la persona redactora i col·laboradors.



Tal com preveu l'annex VI. Estudi d'impacte ambiental i criteris tècnics de la Llei 21/2013, es realitzarà un examen multicriteri de les diferents alternatives que resultin ambientalment més adequades, inclosa l'alternativa zero o de no actuació, i que siguin tècnicament viables. Es justificarà la solució proposada en funció de diversos criteris: econòmic, funcional, entre els quals hi ha l'ambiental.

Les alternatives han de ser raonables i tècnicament i ambientalment viables. S'ha d'incloure, per a cada alternativa examinada, la identificació, quantificació i valoració dels efectes significatius previsibles de les activitats projectades sobre la població, la salut humana, la flora, la fauna, la biodiversitat, la geodiversitat, el sòl, el subsòl, l'aire, l'aigua, els factors climàtics, el canvi climàtic, el paisatge, els béns materials, inclòs el patrimoni cultural, i la interacció entre tots els factors esmentats, durant les fases d'execució, explotació i, si s'escau, durant la demolició o l'abandonament del projecte.

Si el pressupost del projecte supera el milió d'euros, es designarà un auditor ambiental. S'hauran d'incloure, al pressupost del projecte i l'EIA, les partides mediambientals de les mesures a aplicar i el seguiment ambiental.

A més, a l'EIA s'hauran de tenir en compte les consideracions següents:

- 1.El projecte haurà de justificar la suficiència hídrica per a l'activitat, atès que, entre d'altres, no es presenta cap estima de la pluja esperada, de la superfície de recollida de pluvials, del cabal esperat de la Font de Son Gual, ni tampoc es preveu cap tractament de potabilització.
- 2.El sistema de tractament de les aigües residuals projectat haurà de complir amb les condicions de depuració i amb els requisits tècnics establerts a l'art. 80 i l'annex 3 del PHIB 2019. Prèviament a la depuració de les aigües procedents de les cuines de l'establiment, aquestes hauran de passar per un separador de greixos.
- 3.Detallar les mesures que s'adoptaran per a la protecció dels elements patrimonials presents dins l'àmbit d'actuació (restes arqueològiques, Font de Son Gual, parets de pedra en sec...).
- 4.Durant la fase d'obres, incorporar mesures per a minimitzar l'afecció a la fauna de la zona d'estudi, principalment tortugues terrestres.
- 5.Els nous enjardinaments s'hauran de dissenyar amb espècies autòctones, presents en l'entorn, i de baix requeriment hídric. En cap cas, es podran utilitzar espècies incloses al Catàleg espanyol d'espècies exòtiques invasores (RD 630/2013).
- 6.Preveure zones dins dels terrenys que utilitzin ventilació natural, ombra de vegetació i evapotranspiració per tal d'aconseguir el confort tèrmic.
- 7.Atès que de la documentació aportada es dedueix que l'activitat disposarà de piscina o spa, detallar les seves característiques, impactes ambientals i mesures correctores, si escau.
- 8.Estimar el consum energètic de l'hotel rural i definir les característiques i ubicació de les plaques fotovoltaïques o altres sistemes de què disposarà l'activitat, així com determinar el percentatge de la demanda energètica coberta mitjançant fonts renovables.

9.D'acord amb la DG d'Emergències i Interior:

- El projecte haurà de recollir mesures adequades per minimitzar el risc d'incendi forestal des del punt de vista de la seguretat de les persones, com a mínim s'han d'estudiar les definides a la Directriu Bàsica de planificació de protecció civil d'emergència per incendis forestals (RD 893/2013, de 15 de novembre).
- Atès que el llinar de la parcel·la es troba en zona potencialment inundable, el projecte ha de recollir un estudi d'inundabilitat (art. 104 del Pla Hidrològic de les Illes Balears) que haurà de definir l'afecció a l'activitat i el seu accés, i incorpori mesures de protecció en funció dels resultats de calat de l'estudi esmentat, en cas que siguin adients.

- 1.Avaluar els efectes sinèrgics sobre el medi ambient d'altres activitats pròximes a la zona d'estudi, com les pedreres de Can Rosselló i Sa Garrigueta Rassa, ambdues pendents de restauració, i un centre eqüestre.
- 2.Definir les característiques de la zona d'aparcament prevista, ubicació i incorporació de sistemes urbans de drenatge sostenible (SUDs), si escau.
- 3.Identificar i avaluar els impactes ambientals d'una eventual fase de desmantellament de l'activitat, i les actuacions que es duren a terme.
- 4.Disposar d'una partida pressupostària específica per al seguiment de les mesures proposades per a minimitzar els impactes ambientals del projecte, així com detallar les mesures en cas de l'incompliment dels llinars establerts dels indicadors seleccionats.

Així mateix, es recorda que:

- En tractar-se d'un ús condicionat, caldrà tramitar la declaració d'interès general a l'empara de l'article 36 de la Llei 6/2007, del sòl rústic, per la qual cosa actuarà com a òrgan substantiu el Consell de Mallorca, així com complir amb les normes 18.2.b), 22 i 44 del PTM, i amb els articles que li siguin d'aplicació del Pla d'Intervenció en Àmbits Turístics (PIAT).
- S'haurà de certificar la data de la construcció de les edificacions afectades pel projecte, a l'efecte del compliment de la normativa d'aplicació per a establiments turístics tipus hotel rural.





- En cas de retirada d'elements de fibrociment amb amiant, s'haurà de complir amb el Reial decret 396/2006, de 31 de març, pel qual s'estableixen les disposicions mínimes de seguretat i salut aplicables als treballs amb el risc d'exposició a l'amiant. Aquestes operacions hauran de ser executades per professionals certificats i qualificats, que garanteixin la correcta retirada, transport i destrucció d'aquest residu.
- D'acord amb la DG d'Emergències i Interior, s'haurà de donar compliment de la normativa d'autoprotecció, si s'escau, quan s'iniciï l'activitat.

D'acord amb l'article 36 de la Llei 21/2013 l'òrgan substantiu sotmetrà el projecte i l'estudi d'impacte ambiental a informació pública durant un termini no inferior a trenta dies, mitjançant la publicació al BOIB i si escau a la seva seu electrònica. En l'anunci de l'inici de la informació pública, l'òrgan substantiu, inclourà un resum del procediment d'autorització del projecte amb la informació mínima que assenyala l'art. 36.2 de la Llei 21/2013.

A més, tal com es preveu a l'article 37 de la Llei 21/2013, simultàniament al tràmit d'informació pública, l'òrgan substantiu consultarà a les administracions públiques afectades i a les persones interessades. Es considera que s'han de realitzar les consultes següents:

- Servei de Reforma i Desenvolupament Agrari (DG d'Agricultura, Pesca i Alimentació), de la Conselleria d'Agricultura, Pesca i Alimentació.
- Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera (DG d'Energia i Canvi Climàtic), de la Conselleria de Transició Energètica, Sectors Productius i Memòria Democràtica.
- DG d'Emergències i Interior, de la Conselleria de Presidència, Funció Pública i Igualtat.
- Servei d'Estudis i Planificació, de la DG de Recursos Hídrics.
- Servei de Gestió del Domini Públic Hidràulic, de la DG de Recursos Hídrics.
- Servei d'Aigües Subterrànies, de la DG de Recursos Hídrics.
- Servei d'Espais Naturals, de la DG d'Espais Naturals i Biodiversitat.
- Servei de Protecció d'Espècies, de la DG d'Espais Naturals i Biodiversitat.
- DG de Salut Pública, de la Conselleria de Salut i Consum.
- Direcció Insular de Medi Ambient, del Departament de Sostenibilitat i Medi Ambient del Consell de Mallorca.
- Direcció Insular de Territori i Paisatge, del Departament de Territori del Consell de Mallorca.
- Direcció Insular de Patrimoni, del Departament de Cultura, Patrimoni i Política Lingüística del Consell de Mallorca.
- Direcció Insular de Transició i Ordenació Turística, del Departament de Transició, Turisme i Esports del Consell de Mallorca.
- Direcció Insular d'Infraestructures, del Departament de Mobilitat i Infraestructures del Consell de Mallorca.
- Ajuntament de Palma.
- Veïns de Sant Jordi.
- GOB.
- Amics de la Terra.
- Terraferida.

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'avaluació ambiental. A més, es donarà compte al Ple de la CMAIB i al subcomitè tècnic d'Avaluació d'Impacte Ambiental (AIA).

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 projecte 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, si s'escau, d'autorització del projecte, d'acord amb el que disposa l'article 47.6 de la Llei 21/2013.

Cinquè. Aquesta 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.

(Signat electrònicament: 13 de setembre de 2022)

El president de la CMAIB
Antoni Alorda Vilarrubias

