

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

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

2527 *Acuerdo del Pleno de la Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears sobre el Proyecto para hotel rural predio Son Jaumell, Capdepera. (35954/12)*

En relación con el asunto de referencia, y en el trámite de consulta preceptiva al órgano ambiental de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears 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 23 de febrero de 2017,

"DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

El proyecto objeto del presente informe se encuentra incluido, de acuerdo con la naturaleza del proyecto, en el anexo II, Grupo 7 Otros proyectos apartado h) de la Ley 11/2006, de 14 de septiembre, de evaluaciones de impacto ambiental y evaluaciones ambientales estratégicas en las Illes Balears: Urbanizaciones de vacaciones y establecimientos hoteleros fuera de áreas urbanas y construcciones asociadas.

El Presidente de la CMAIB en fecha 10 de febrero de 2016 resuelve sujetar a evaluación de impacto ambiental ordinaria el proyecto de acuerdo con la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluaciones ambientales.

Por lo cual, después de haber sido sometida a evaluación de impacto ambiental ordinaria, con carácter previo a su autorización administrativa, procede formular su declaración de impacto ambiental de acuerdo con el artículo 41 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluaciones ambientales.

1. Antecedentes

El proyecto entró en la CMAIB en fecha 05 de noviembre de 2014 como proyecto incluido en el anexo II de la Ley 11/2006, de 14 de septiembre y siguió la tramitación ambiental que le correspondía.

Posteriormente en fecha 23 de febrero de 2016 se publica en el BOIB núm. 25 la resolución del Presidente de la CMAIB de sujetar a evaluación de impacto ambiental ordinaria y especificando la tramitación ambiental a seguir y el contenido mínimo del EsIA.

De acuerdo con el artículo 34 de la Ley 21/2013, el órgano sustantivo realiza las consultas a las administraciones previsiblemente afectadas.

2. Información del proyecto

El promotor del proyecto es Cala en Fonoll SL y el órgano que ha tramitado el expediente en la CMAIB es el Ayuntamiento de Capdepera.

El objeto del proyecto es la reforma de edificaciones para destinarlas a hotel rural en las parcelas 68-70 del polígono 5 del TM de Capdepera.

El hotel consta de 6 edificaciones aisladas con una superficie total construida de 2.426,02m², distribuidos de la siguiente manera:

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

El hotel rural dispondrá de 24 habitaciones dobles con un total de 48 plazas de alojamiento. El correspondiente personal de servicio con aforo simultáneo máximo de personal de unas 20 personas, por lo que el aforo máximo de personas es de 68 personas.

Las fuentes de energía utilizadas son:

- La electricidad procedente de la red de GESA.
- GLP para la cocina y las calderas con depósito soterrado de 2.450l.



-Caldera de biomasa, con un silo para almacenar astillas de madera.

Se dispone de dos fosas sépticas para la recogida de aguas residuales.

El hotel dispone de un pozo para regadío y dos pozos de abastecimiento autorizados, de los que sólo se utiliza un (sondeo 2) y en la época estival o de necesidad se requiere más agua y se suministra mediante camiones cisterna.

El actual proyecto visado núm. 128339/0005 de 15 de julio de 2016 presenta una serie de cambios respecto al visado en 2012, que consisten en:

-Supresión de jacuzzis exteriores.

-Reacondicionamiento del camino de hormigón que da acceso a la edificación D

-Supresión del camino que comunica la terraza que da acceso de la edificación D en el aparcamiento.

-Supresión de la terraza trasera orientada al norte de la edificación D

-Supresión de una pequeña parte de la terraza que define la parte norte y oeste de la piscina.

Hay que indicar que no se presenta ningún proyecto de demolición ni derribo, sino que el proyecto tiene por título modificación del proyecto hotel rural.

3. Elementos ambientales significativos del entorno del proyecto

El proyecto que se pretende legalizar se ubica en suelo clasificado como suelo rústico general, excepto la edificación anexa D y parte de la explanada de la piscina y de la zona anexa a la terraza se encuentran ubicadas en zona clasificada como suelo rústico protegido - AANP (área de alto nivel de protección) -Encinar protegido.

Y una pequeña zona al noreste de las edificaciones clasificada como área de prevención de riesgo de incendio.

Afectado por área de prevención de riesgo de incendio, en zona con vulnerabilidad de acuíferos moderada, fuera de espacio natural protegido y de espacio protegido RN2000.

De acuerdo con los datos del IDEIB en las parcelas se observan dos pozos de abastecimiento y un pozo de regadío y dos pozos catalogados como otros.

En la parcela 68 destaca la presencia de un encinar maduro, que no es objeto del proyecto, mientras que en la parcela 70 donde se desarrolla el proyecto se puede diferenciar una zona de cultivo tanto de secano como de regadío y alrededor de las edificaciones un encinar maduro, con mirto, mata, aulaga, palmito y otras especies asociadas.

También destacar la presencia de comunidades ruderales y nitrófilas en los márgenes de los caminos i zonas de acceso.

Se encuentran dos especies vegetales incluidas en el Catálogo Balear de Especies Amenazadas en régimen de especial protección que son el mirto (*Myrtus communis*) y el palmito (*Chamaerops humilis*).

Respecto a la fauna se indica que no existe en el medio analizado especies protegidas ni catalogadas.

Se considera que la zona tiene una calidad paisajística media-alta, dado que se trata de actuaciones que se han realizado respetando todos los elementos etnológicos y el entorno natural existente.

En las parcelas destaca la presencia de una “era”, paredes de piedra seca, una capilla, una bodega y dos cuevas catalogadas como BIC de Son Jaumell-Ses Cases.

4. Resumen del proceso de evaluación

4.1. Actuaciones previas

Durante la tramitación del expediente como anexo II, en el mes de septiembre de 2015 se realizaron las consultas a las administraciones siguientes:

1. Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo, Departamento de Medio Natural.





2.Servicio de Estudios y Planificación de la Dirección General de Recursos Hídricos

3.Dirección General de Turismo

4.Departamento de Territorio y Urbanismo del Consell de Mallorca

Se recibió el informe del Departamento de Urbanismo y Territorio del Consell de Mallorca de fecha 25 de noviembre de 2015 en el que se indica:

"Una vez revisado el proyecto éste parece coincidir con el que se declaró de interés general para la Comisión de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio histórico día 23 de enero de 2003 (se adjunta copia del acuerdo).

Hay que recalcar que esta declaración es anterior a la entrada en vigor del Plan territorial Insular de Mallorca y de acuerdo con la legislación de aplicación en el momento de su autorización (Ley 6/1999), el hotel rural era una actividad complementaria dentro el sector primario y se consideraba un uso condicionado en todas las categorías de suelo rústico excepto en AANP, que se trataba de un uso prohibido con excepciones, que transitoriamente fueron las del instrumento de planeamiento vigente o las de la declaración de interés general".

4.2. Tramitación

Por resolución del Presidente de la CMAIB el proyecto está sujeto al procedimiento de evaluación ambiental ordinaria.

El promotor redacta el estudio de impacto ambiental de fecha julio de 2016 y tramita el expediente como proyecto incluido en el capítulo II sección 1ª de la Ley 21/2013 de evaluación de impacto ambiental ordinaria.

4.3. Fase de información pública y de consultas

En el BOIB núm. 102 de 11 de agosto de 2016 se publica que, el Estudio de Impacto Ambiental y el proyecto se someten a información pública durante un plazo de treinta días.

En fecha 27 de octubre de 2016 la Secretaria del Ayuntamiento emite certificado donde se indica que durante el período de exposición pública del proyecto y del estudio de impacto ambiental no se han presentado alegaciones y se adjunta copia de las administraciones consultadas.

a) Consultas administraciones públicas

Durante la exposición pública se han consultado a las administraciones y siguientes, de algunas de ellas se ha recibido respuesta:

-Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo, Departamento de Medio Natural.

-Servicio de Estudios y Planificación de la Dirección General de Recursos Hídricos.

-Dirección General de Turismo

-Departamento De Territorio y Urbanismo del Consell de Mallorca, el cual informa en fecha 26 de septiembre de 2016 que "la Comisión de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio histórico día 23 de enero de 2003 declaró de interés general, de acuerdo con la legislación de aplicación en el momento de su autorización (Ley 6/1999), de acuerdo con la matriz de ordenación de suelo rústico de las Illes Balears, de directrices de ordenación territorial, el hotel rural era una actividad complementaria dentro del sector primario y se consideraba un uso condicionante en todas las categorías de suelo rústico excepto en AANP, que se trataba de un uso prohibido con excepciones, que transitoriamente fueron las del instrumento de planeamiento vigente o las de la declaración de interés general".

b) Alegaciones

Hay que indicar que de acuerdo con el certificado emitido por el secretario durante la información pública no se han presentado alegaciones.

c) No se han realizado consultas trasfronterizas al no considerarse necesarias.

5. Análisis técnico del expediente

5.1. Alternativas

En el Estudio de Impacto Ambiental se presentan tres alternativas:

La alternativa cero de no ejecución del proyecto, la cual no se considera viable dado que supondría el abandono de la finca y las edificaciones



existentes.

La alternativa 1 realización del proyecto inicial donde aparecían edificaciones y/o actuaciones en suelo clasificado como AANP.

La alternativa 2 de modificación del proyecto que consiste en:

- La supresión del jacuzzi exterior adosado a la edificación D dentro suelo clasificado como AANP, que indica que nunca ha sido instalado.
- Reacondicionamiento del camino de hormigón que da acceso a la edificación D.
- Supresión del camino que comunica la terraza de la edificación D con el aparcamiento; indica que este camino no ha existido nunca.
- Supresión de la terraza de atrás, se indica que esta terraza no se ha ejecutado.
- Supresión de la parte de la piscina/solarium que se ubica en la zona norte y oeste de la piscina que se ubica dentro de suelo clasificado como AANP.

Se indica que ya se ha procedido a la restitución del encinar que se vio afectado con la siembra de 5 palmitos, 8 encinas y 9 matas.

Y se concluye que la segunda alternativa es la que presenta mayor ventajas desde el punto de vista ambiental ya que respecto a la zona clasificada como área de alto nivel de protección.

5.2. Principales impactos de la alternativa escogida y su corrección

a) Suelo y subsuelo

Se dispone de una fosa séptica de 6000l de capacidad, se indica que se vacía por empresa autorizada.

b) Emisiones

En la fase de funcionamiento hay que destacar la posible contaminación lumínica para evitarla se indica que se dará cumplimiento a la Ley 3/2005 de protección del medio nocturno de las Illes Balears y la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.

c) Hidrología

No se prevé un impacto sobre la hidrología superficial dado que no se ve afectado.

d) Flora

No se prevé que la flora se vea afectada por las actuaciones de reforma que se han llevado a cabo, dado que el proyecto se ha modificado y se han eliminado los elementos que se ubicaban en la zona de encinar protegido.

Respecto a la edificación D en el Estudio de Impacto Ambiental se indica que el encinar protegido de alrededor no se vio afectado por las obras de reforma de la edificación, y según el certificado del Ayuntamiento la edificación no sufrió aumento de superficie. Respecto al camino de acceso a la edificación D indica que era existente y se ha tratado mediante aglomerado.

Para la revegetación y las zonas ajardinadas se han utilizados especies típicas del entorno, encinas, palmitos, higueras, almendros, acebuches,...

Como medida protectora destaca el mantenimiento de la flora natural de las parcelas especialmente los encinares existentes.

Por otra parte hay que indicar que actualmente existen diferentes plagas que pueden afectar al palmito y a las encinas, entre otras especies, por lo que cada trimestre se deberá realizar una visita de campo a fin de poder detectar ejemplares afectados y si se observan ejemplares afectados y/o con síntomas de debilitación deberá dar traslado inmediato del hecho al Servicio de Sanidad Forestal de la Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad para que indica las actuaciones que deben llevarse a cabo.

e) Fauna

El impacto sobre la fauna en las diferentes fases se puede considerar como compatible.

No se establecen medidas correctoras, pero se considera necesario que se realicen periódicamente inspecciones visuales para detectar especies de fauna protegida y establecer medidas correctoras adecuadas.

f) Áreas de especial protección

Tal como se ha indicado parte de las parcelas donde se ubica el proyecto está clasificada como área de alto nivel de protección (AANP-ANEI).

Las modificaciones que se presentan en el presente proyecto están dentro AANP:

- Supresión de jacuzzis exteriores.
- Reacondicionamiento del camino de hormigón que da acceso a la edificación D
- Supresión del camino que comunica la terraza que da acceso de la edificación D al aparcamiento.
- Supresión de la terraza trasera orientada al norte de la edificación D
- Supresión de una pequeña parte de la terraza que define la parte norte y oeste de la piscina

Con la modificación del proyecto que se presenta se indica que las obras que se pretendían desarrollar dentro AANP, no se han ejecutado excepto el camino de acceso a la edificación D.

Hay que indicar que si se llevan a cabo las modificaciones planteadas al proyecto de modificación supondría una mejora de la posible afección sobre el encinar.

El art. 7 de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Illes Balears indica que el régimen urbanístico de los terrenos incluidos en un Área Natural de Especial Interés o en un Área Rural de Interés Paisajístico será el siguiente:

1. El suelo queda clasificado como No Urbanizable de Especial Protección.
2. Las limitaciones que establece el artículo 86.1 de la Ley de régimen del suelo y ordenación urbana para la realización de construcciones e instalaciones en suelo no urbanizable quedan sometidas a las restricciones específicas que fija esta ley.
3. No podrán ser dedicados a utilidades que impliquen transformación de su destino o naturaleza en los términos previstos en la presente Ley, ni a aquellas que lesionen sus valores ecológicos o paisajísticos.
4. Quedarán sin efecto los planes, normas, proyectos de urbanización y parcelación disconformes con dicha clasificación.

Y en el artículo 11 de la Ley 1/1991, se indica que en los terrenos clasificados como AANP, sólo se permitirán las siguientes obras:

I. Conservación, restauración y consolidación de edificios e instalaciones existentes que no supongan aumento de volumen, siempre que no hayan sido edificados en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de ser construidos.

II. Infraestructuras o instalaciones públicas que necesariamente deban ubicarse, previa declaración de utilidad pública.

III. Dotaciones subterráneas de servicios en viviendas o instalaciones existentes, siempre que den servicio a edificaciones que no hayan sido construidas en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de su construcción.

Vista la documentación obrante en el expediente, los diferentes planos y las fotografías aéreas del IDEIB, se observan diferencias respecto a las actuaciones que se han llevado a cabo dentro AANP, por lo que las actuaciones (edificaciones, soleras, solariums, caminos, senderos pavimentados, terrazas ...) de los que no se pueda acreditar su legalidad, no se podrán autorizar y, las ya ejecutadas se deberán derribar, previa la oportuna tramitación, y además, el medio afectado se deberá restaurar con las especies y hábitats característicos de la zona.

g) Residuos

La generación de residuos se producirá principalmente durante la fase de funcionamiento se indica que se realiza una correcta gestión de todos los residuos generados de acuerdo con el sistema de recogida establecido en el municipio.

h) Paisaje

Se indica que el impacto es positivo, el proyecto se integra dentro de los paisajes de la zona y que las actuaciones se han llevado a cabo respetando el carácter rural de las edificaciones.



e) Patrimonio

Según el Estudio de Impacto Ambiental la reforma de las edificaciones se realizó bajo la vigilancia de un arqueólogo y cumpliendo el "proyecto de intervención arqueológica en la casa de posesión de Son Jaumell" y se indica que no se han visto afectados los BIC existentes en la parcela, bodega, cuevas, bóveda, ...

Durante la fase de funcionamiento se realiza un adecuado mantenimiento de los elementos etnológicos presentes.

j) Consumo recursos y suministro

El principal impacto se produce por el consumo de recursos para la actividad que se lleva a cabo en las parcelas.

El consumo de agua se estima en unos 22.000m³, el de gas de 1.650l y de electricidad de unos 285.000kwh según datos anteriores.

El hotel dispone de un pozo para regadío y dos pozos de abastecimiento autorizados, de los que sólo se utiliza uno (sondeo 2).

La energía eléctrica se suministra a través de empresa autorizada.

Se dispone de un tanque subterráneo de gas licuado de petróleo de 2.450l pero no se especifica si dispone de medidas preventivas.

En el Estudio de Impacto Ambiental se indica que para dar suministro a las instalaciones las redes se han ejecutado bajo caminos de servicio y zonas comunes, no afectando enclaves naturales, ni elementos patrimoniales de interés.

Hay que indicar que los suministros de la edificación D y el suministro eléctrico del grupo electrógeno y el aire acondicionado transcurren por suelo clasificado como AANP-ANEI.

5.4. Seguimiento ambiental:

Se presenta un Programa de Vigilancia Ambiental (PVA) donde se indica que se realizará el programa en la fase de funcionamiento dado que la reforma de las edificaciones ya están ejecutadas y no tiene sentido establecer medidas correctoras ni vigilarlas.

Se indica que se vigilará las especies utilizadas para la revegetación y el mantenimiento de los jardines, control del mantenimiento de los BIC y un control de los consumos.

6. Conclusiones

Por todo lo anterior, se propone formular la declaración de impacto ambiental favorable a la realización del proyecto "Hotel rural Predio de Son Jaumell" en el término municipal de Capdepera promovido por la Cala en Fonoll SL, al concluirse que previsiblemente no se producirán impactos adversos significativos, siempre que se cumplan todas las medidas preventivas, correctoras propuestas y aceptadas por el promotor durante el proceso de evaluación de impacto ambiental y además se cumplan las siguientes medidas:

- Para la revegetación y/o mantenimiento de la flora de las parcelas se utilizarán especies autóctonas que provendrán de los viveros públicos.
- Los residuos generados serán gestionados adecuadamente.
- Se tendrá que restaurar el medio en las áreas clasificadas como AANP, cuando las actuaciones se hayan llevado a cabo sin cobertura legal.
- Cualquier actuación que se lleve a cabo en zona clasificada como AANP-ANEI deberá tener en cuenta la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Illes Balears y en su caso se deberá pedir autorización a la administración competente.
- Cada trimestre se deberá realizar una visita de campo a fin de poder detectar ejemplares afectados de palmito (*Chamaerops humilis*) por *Paysandisia archon*, y si se observan ejemplares afectados y/o con síntomas de debilitación, se deberá dar traslado inmediatamente del hecho al Servicio de Sanidad Forestal de la Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad para que este organismo indique las actuaciones a llevar a cabo. También se deberá realizar una inspección visual para detectar especies de fauna incluidas en el Listado de especies protegidas y/o en los catálogos estatal y balear. Si se observa la presencia de algún ejemplar se deberá comunicar al Servicio de Protección de Especies.

Se recuerda que de acuerdo con el artículo 52 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluaciones ambientales el seguimiento de las declaraciones de impacto ambiental y de los informes de impacto ambiental corresponde al órgano sustantivo o los órganos que, en su caso, designen las comunidades autónomas respecto a los proyectos que no sean de competencia estatal, el seguimiento del cumplimiento de la declaración de impacto ambiental o del informe de impacto ambiental.





Se recuerda que el agua de consumo humano debe cumplir la normativa de salud pública.

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."

Palma, 6 de marzo de 2017

El presidente de la CMAIB

Antoni Alorda Vilarrubias

