

## Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

### ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y TERRITORIO

**2195** *Resolución del presidente de la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares por la que se formula el informe de impacto ambiental sobre proyecto de reforma y ampliación del Hotel Hilton Sa Torre, T.M. Lluçmajor (64a/2019)*

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 5 de febrero de 2020, y de acuerdo con el artículo 10.1.a) del Decreto 4/2018, de 23 de febrero, por el que se aprueban la organización, las funciones y el régimen jurídico de la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares (CMAIB) (BOIB núm. 26 de 27 de febrero de 2018),

#### RESUELVO FORMULAR:

El informe de impacto ambiental sobre el proyecto de reforma y ampliación del Hotel Hilton Sa Torre, T.M. Lluçmajor, en los siguientes términos:

#### 1. Determinación de sujeción a evaluación ambiental y tramitación

El proyecto se tramita por los artículos 45-47 de la Ley 21/2013, de evaluación ambiental.

Según el artículo 14.2 de la Ley 12/2016, de evaluación ambiental de las Islas Baleares,

deben ser objeto de evaluación de impacto ambiental simplificada los proyectos siguientes:

Los proyectos incluidos en el anexo II de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, o en el anexo 2 de esta ley.

En el caso concreto del proyecto que se evalúa, se ajusta bastante bien al grupo 7 (Otros proyectos) punto 6 «Urbanizaciones de vacaciones e instalaciones hoteleras fuera de áreas urbanas y construcciones asociadas» del anexo II.

#### 2. Descripción y ubicación del proyecto

El proyecto consiste en la reforma y ampliación del Hotel Hilton Sa Torre, de 5 estrellas, establecimiento turístico existente y en funcionamiento, situado en el km 8,7 del Camino de Sa Torre, en el municipio de Lluçmajor.

Se ubica en suelo rústico general con categoría «Área agrícola ganadera: zona de protección de « Sa Marina », según la revisión del PGOU de Lluçmajor, Polígono 40 Parcela 3, Ref. Catastral: 07031A040000030000EP, con una superficie total de 63.465 m<sup>2</sup> y superficie construida de 24.816 m<sup>2</sup>.

Se localiza a unos 3,5 km al oeste de la zona turística de Puigderrós, Sa Torre y Bahía Grande de Lluçmajor, en una zona de interior, rodeado de parcelas agrícolas de secano y pasto. Se llega por el Camino de Sa Torre, en el km 8,7, y conecta con la autovía Ma-19 Palma-Campos por el noroeste y con la urbanización de Puigderrós al este.

Las reformas consisten en las siguientes:

- Edificio 1: se convierte una habitación cuádruple en 2 dobles y 2 baños, y 2 habitaciones simples en dobles, aumentando 2 plazas, incrementando de 53 a 55 plazas. No es necesario hacer obras adicionales.
- Edificio 2: se reforma la planta baja (944 m<sup>2</sup>), suprimiendo 21 habitaciones (42 plazas) en una zona de servicios médicos.
- Edificio 3B: se convierte un despacho en una unidad de personal adicional sin obras de reforma, aprovechando las instalaciones existentes. En total habrá 2 unidades dobles y 2 simples, sin incremento de personal.
- Edificios 5 y 6: son 2 edificios de una planta con 4 habitaciones cuádruples y 2 dobles por edificio (24 plazas). Se proyecta convertir las habitaciones cuádruples en dobles mediante reforma de los baños. No hay incremento de plazas. La superficie total reformada es de 193,60 m<sup>2</sup> (96,80 m<sup>2</sup> por edificio).
- Resto de edificios (3A, 3C, 3D, 3E, 3F, 4, 7, vestuarios 1 y 2, iglesia, molino, instalaciones): no se modifican ni reforman.



- Edificios 8 y 9: nuevos edificios ubicados en los terrenos del campo de fútbol, con 10 habitaciones dobles por edificio, en total 40 plazas. La superficie total reformada es de 1.086,60 m<sup>2</sup> (543,30 m<sup>2</sup> por edificio).

Las plazas totales se mantienen en 193 y aumentan 9 habitaciones, de 90 a 99.

- Edificio servicios (baños, espacio para basuras y office): 31,90 m<sup>2</sup>
- Edificio bar: 253,85 m<sup>2</sup>.

Nuevas instalaciones deportivas (total 5.350,88 m<sup>2</sup>):

- Campo fútbol sala: 1.311 m<sup>2</sup>
- 2 pistas voleibol: 440 m<sup>2</sup> (220 m<sup>2</sup> por pista)
- 2 pistas de tenis: 1.348,88 m<sup>2</sup> (674,44 m<sup>2</sup> por pista)
- Piscina: espejo de agua (901 m<sup>2</sup>) y solarium (1.350 m<sup>2</sup>)

Las nuevas instalaciones deportivas compensan el campo de fútbol suprimido (5.670 m<sup>2</sup>).

Se justifica el cumplimiento de la disposición adicional cuarta de la Ley 8/2012 de Turismo donde se permite la modificación o modernización de establecimientos turísticos existentes en suelo rústico, así como la ampliación de superficie construida hasta un 20% para hoteles de cuatro y cinco estrellas. En este caso, el 20% de la ampliación sería de 2.564,49 m<sup>2</sup> (total superficie legal existente: 12.822,44 m<sup>2</sup>), cuando la superficie total de ampliación proyectada es de 1.372,35 m<sup>2</sup>.

El presupuesto de ejecución material es de 2.891.781,45 €.

La zona donde se prevén la construcción del campo de fútbol sala, las 2 pistas de voleibol y 2 pistas de tenis provocaría la desaparición y afectación irreversible de una superficie significativa del hábitat prioritario Red Natura 2000 Callitricho-Ranunculetum baudotii, con el código 3170-Balsas y estanques temporales mediterráneos según la Directiva Hábitats.

No está afectado por Áreas de Prevención de Riesgos (APRs) de ningún tipo. Tampoco se ve afectado por Áreas de Riesgo Potencial Significativo por Inundación.

No se encuentra dentro de Zona de Alto Riesgo de Incendios Forestales.

En cuanto a la protección de las aguas subterráneas, el proyecto se ubica en la Masa de Agua Subterránea (MAS) 1821M1 «Marina de Lluçmajor» con buen estado cuantitativo y mal estado cualitativo por contaminación de cloruros. Presenta vulnerabilidad moderada a la contaminación de acuíferos.

Dentro del recinto de las instalaciones turísticas se encuentra el Molino de Sa Torre y la Torre de Sa Torre dentro del Catálogo de Bienes Inmuebles de Lluçmajor y este último también clasificado como Bien de Interés Cultural (BIC) por el Consell Insular de Mallorca.

El paisaje que rodea la parcela está integrado por parcelas agrícolas de secano y pasto y parcelas rústicas con matorrales de acebuche.

### 3. Evaluación de los efectos previsibles

La ejecución del proyecto producirá los mayores impactos durante la fase de construcción por la emisión de polvo y ruidos y contaminación atmosférica por partículas, el movimiento de tierras y la circulación de vehículos y maquinaria asociada a la fase de obra. Durante la fase de funcionamiento el mayor impacto se producirá por el consumo de agua, y de manera indirecta, el consumo energético.

Los impactos sobre las comunidades naturales presentes no modifican los índices de calidad y diversidad biológica. Las perturbaciones serán la desaparición de las comunidades vegetales por los movimientos de tierra y el desplazamiento de las comunidades animales por la presencia de maquinaria de obra en la zona.

El desarrollo del proyecto, en concreto, la zona donde se prevén la construcción del campo de fútbol sala, las 2 pistas de voleibol y 2 pistas de tenis, producirá la desaparición y afectación irreversible de una superficie significativa del hábitat prioritario Red Natura 2000 Callitricho-Ranunculetum baudotii, con el código 3170-Balsas y Estanques temporales mediterráneos según la Directiva Hábitats, incluido dentro del Plan de Gestión Natura 2000 de balsas temporales de las Islas Baleares.

El EIA prevé la eliminación de la especie exótica invasora existente en el recinto hotelero *Carpobrotus edulis* y no emplearla para ajardinamientos.

En cuanto al paisaje, habrá una pérdida de calidad del paisaje durante la fase de construcción.

No se prevé afectación negativa a vecinos o residentes de la zona, al encontrarse alejada de los núcleos urbanos y viviendas residenciales.

#### 4. Consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas

De acuerdo con el artículo 46 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se han realizado consultas a las siguientes administraciones previsiblemente afectadas por la realización del proyecto:

- DG Recursos Hídricos (CMAAP)
  - + Servicio de Estudios y Planificación
  - + Servicio de Aguas Subterráneas
- DG de Espacios Naturales y Biodiversidad (CMAAP)
  - + Servicio Protección de Especies
- DG Salud Pública (Consejería de Salud)
- Consell de Mallorca
  - + Dirección Insular de Patrimonio
  - + Dirección Insular de Territorio y Paisaje
  - + Dirección Insular de Infraestructuras y Movilidad
  - + Dirección Insular de Urbanismo
- Ayuntamiento de Lluçmajor

A continuación se relacionan y resumen los aspectos más importantes de los informes recibidos a las consultas realizadas sobre el proyecto:

1. Según informe emitido por el Servicio de Protección de Especies de la Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura y Pesca, de fecha 16/05/2019, informa favorablemente con la recomendación de, a fin de evitar la afectación de la tortuga mediterránea (*Testudo hermanni*), hacer una prospección previa del terreno antes de la entrada en la zona de la maquinaria durante los meses de septiembre a noviembre y retirar los posibles ejemplares que se puedan detectar. Los animales se pueden depositar en parcelas de las cercanías con características similares en el lugar donde se han retirado.

2. Según informe emitido por el Departamento de Territorio e Infraestructuras de la Dirección Insular de Infraestructuras y Movilidad del Consell Insular de Mallorca, de fecha 09/05/2019, indica que no es preceptiva su autorización dado que la actuación se encuentra en una distancia mayor de 50 metros de la arista exterior de la carretera.

3. Según informe emitido por la DG de Salud Pública y Participación de la Consejería de Salud, de fecha 15/05/2019, se informa favorablemente.

4. Según informe emitido por el Servicio de Ordenación del Territorio del Departamento de Territorio e Infraestructuras de la Dirección Insular de Territorio y Paisaje del Consell Insular de Mallorca, de fecha 06/06/2019, se concluye lo siguiente:

«Dadas las consideraciones formuladas en los apartados anteriores, y sin perjuicio de un examen ulterior más exhaustivo del asunto a partir de que se disponga de la documentación correspondiente al proyecto arquitectónico, de forma preliminar se puede concluir que:

De acuerdo al artículo 14 del PIAT, referido a la ordenación del uso turístico, no resulta autorizable la ampliación del establecimiento de alojamiento turístico objeto de este informe, debido a que está situado en suelo rústico y no consta que se trate de una actividad de oferta complementaria a la actividad agraria. Entonces parece que no procede la tramitación del procedimiento de evaluación ambiental del proyecto o, cuando menos, resulta conveniente contrastar su viabilidad jurídica mediante el procedimiento correspondiente.

En caso de continuar con la tramitación del expediente, habrá que tomar en consideración como condicionantes de carácter ambiental el contenido de la normativa del PIAT actualmente en tramitación, en especial las determinaciones expresadas en los artículos 27, 30 y 42, así como aquellos que deriven de la preceptiva declaración de interés general. »

5. Según informe emitido por la DG de Agricultura y Ganadería de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura y Pesca, de fecha 31/07/2019, no tiene nada que alegar desde el punto de vista agrario.

6. Según informe emitido por la DG de Turismo de la Consejería de Modelo Económico, Turismo y Trabajo, de fecha 28/08/2019, concluye que no puede emitir informe por no haber datos suficientes para determinar si se trata del mismo proyecto informado favorablemente el 08/05/2019.

/2018 o se han hecho modificaciones posteriores. Posteriormente se recibe informe favorable de fecha 09/10/2019, condicionado al cumplimiento de las características para mantener la categoría de hotel de cinco estrellas.

7. Según informe emitido por el Servicio de Estudios y Planificación de la DG de Recursos Hídricos de la Conselleria de Territorio y Medio Ambiente, de fecha 18/11/2019, informa favorablemente, siempre y cuando el aumento previsto de consumo de agua no sobrepase los caudales máximos de extracción del pozo.

8. Según informe emitido por el departamento de Territorio y Paisaje de la Dirección Insular de Territorio y Paisaje del Consell Insular de Mallorca de fecha 17/01/2020, concluye que:

Respecto al cumplimiento del PTIM, se deben cumplir los requisitos de la norma 18.2.b.1) Resto de equipamientos de las normas del Plan Territorial Insular de Mallorca.

En base a la norma 18.2.b.1) .c) del PTIM, para la autorización del proyecto será necesario disponer de informe favorable de la Comisión Insular de Patrimonio Histórico.

En base a la fecha de inicio de expediente de la propuesta ante la DG de Turismo, el proyecto no está sujeto al régimen de suspensión de licencias del PIAT Mallorca y por tanto, sus determinaciones no son de obligado cumplimiento.

A fecha de elaboración de este informe no se ha recibido respuesta a la consulta realizada por parte del Servicio Aguas Subterráneas de la Dirección General de Recursos Hídricos de la Consejería de Medio Ambiente y Territorio, la dirección insular de Patrimonio y la de Urbanismo del Consell de Mallorca y el Ayuntamiento de Lluçmajor.

#### **5. Análisis de los criterios del anexo III de la Ley 21/2013**

Se han analizado los criterios del anexo III de la Ley 21/2013, de evaluaciones ambientales, y no se prevé que el proyecto pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, en concreto:

Características del proyecto: el proyecto consiste en la reforma y ampliación del Hotel Hilton Sa Torre, de 5 estrellas, establecimiento turístico existente y en funcionamiento. Se reformarán 5 edificios para reordenar las habitaciones. Se construirán 2 nuevos edificios que albergarán 20 plazas de alojamiento turístico cada uno. Se suprime el campo de fútbol existente. Se construirán nuevas instalaciones deportivas (campo de fútbol sala, 2 pistas de tenis, 2 pistas de voleibol y una nueva piscina exterior con terrazas y solarium).

La superficie ampliada total es de 6.723,23 m<sup>2</sup> pero teniendo en cuenta que el campo de fútbol existente (5.670 m<sup>2</sup>) será ocupado por los nuevos edificios 8 y 9 y por la nueva piscina y solarium, como balance, resulta una ampliación neta de 1.372,35 m<sup>2</sup>.

Ubicación del proyecto: El proyecto se ubica en suelo rústico general, en el km 8,7 del Camino de Sa Torre (Lluçmajor). Se localiza a unos 3,5 km al oeste de la zona turística de Puigderros, Sa Torre y Bahía Grande de Lluçmajor, a una zona de interior, rodeado de parcelas agrícolas de secano y pasto. Se llega por el Camino de Sa Torre, en el km 8,7, y conecta con la autovía Ma-19 Palma-Campos por el noroeste y con la urbanización de Puigderros al este.

El desarrollo del proyecto, en concreto, la zona donde se prevén la construcción del campo de fútbol sala, las 2 pistas de voleibol y 2 pistas de tenis, producirá la desaparición y afectación irreversible de una superficie significativa del hábitat prioritario Red Natura 2000 Callitricho-Ranunculetum baudotii, con el código 3170-Balsas y Estanques temporales mediterráneos según la Directiva Hàbitats, incluido dentro del Plan de Gestión Natura 2000 de balsas temporales de las Islas Baleares.

No está afectado por Áreas de Prevención de Riesgos (APRs) de ningún tipo. Tampoco se ve afectado por Áreas de Riesgo Potencial Significativo por Inundación.

No se encuentra dentro de Zona de Alto Riesgo de Incendios Forestales.

En cuanto a la protección de las aguas subterráneas, el proyecto se ubica en la Masa de Agua Subterránea (MAS) 1821M1 «Marina de Lluçmajor» con buen estado cuantitativo y mal estado cualitativo por contaminación de cloruros. Presenta vulnerabilidad moderada a la contaminación de acuíferos.

Dentro del recinto de las instalaciones turísticas se encuentra el Molino de Sa Torre y la Torre de Sa Torre dentro del Catálogo de Bienes Inmuebles de Lluçmajor y este último también clasificado como Bien de Interés Cultural (BIC) por el Consell Insular de Mallorca.

El paisaje que rodea la parcela está integrado por parcelas agrícolas de secano y pasto y parcelas rústicas con matorrales de acebuche.

Características del potencial impacto:



El proyecto tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente, al provocar la desaparición de una superficie significativa de la comunidad vegetal Callitricho-Ranunculetum baudotii considerada Hábitat de Importancia Comunitaria (HIC) y Hábitat prioritario según la Directiva Hábitats con el código 3170-Balsas y estanques temporales mediterráneos, por ubicarse en la zona donde se prevé la construcción del campo de fútbol sala, las 2 pistas de voleibol y 2 pistas de tenis. Se debería replantear el proyecto de manera que se conserve esta zona natural.

## 6. Conclusiones del informe de impacto ambiental

**Primero:** Sujetar a evaluación de impacto ambiental ordinaria el proyecto de reforma y ampliación del Hotel Hilton Sa Torre, T.M. Lluçmajor dado que se prevé que pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente de acuerdo con los criterios del anexo III de la Ley 21/2013.

Segundo. El promotor, en base al art. 35 de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de Evaluación elaborará el estudio de impacto ambiental, teniendo en cuenta el presente documento de alcance del estudio ambiental realizado por el órgano ambiental y teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas.

En el estudio de impacto ambiental se identificarán, describirán y evaluarán los posibles efectos significativos en el medio ambiente de la aplicación del proyecto, así como unas alternativas razonables.

El estudio de impacto ambiental contendrá como mínimo, la información contenida en el anexo VI de la Ley 21/2013. Además el EIA debe tener en cuenta los siguientes aspectos:

Se tomarán las medidas necesarias en la zona donde se preveía la construcción del campo de fútbol sala, las 2 pistas de voleibol y 2 pistas de tenis con el fin de conservar el hábitat prioritario Callitricho-Ranunculetum baudotii código 3170-Balsas y Estanques temporales mediterráneos, así como la reubicación de las instalaciones deportivas previstas.

Dado que el proyecto podría afectar de forma apreciable los objetivos de conservación de LIC y ZEPA, directa o indirectamente, ya sea individualmente o en combinación con otros planes, programas o proyectos, deberá ser sometido a evaluación de repercusiones ambientales, según la Ley 5 / 2005.

Las administraciones a consultar, previsiblemente afectadas por el proyecto, serán:

- Consejería de Medio Ambiente y Territorio:
  - DG de Espacios Naturales y Biodiversidad:
  - Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo
  - Servicio Protección de Especies
  - Servicio de Planificación en el Medio Natural (RN 2000)
  - Dirección General de Recursos Hídricos.
  - Servicio de Aguas Superficiales
  - Servicio de Aguas Subterráneas
  - Servicio de Estudios y Planificación
  - DG de Agricultura y Ganadería:
  - Servicio de Reforma y Desarrollo Agrario
- Consejería de Transición Energética y Sectores Productivos:
  - DG de Energía y Cambio Climático
  - Servicio de Cambio Climático y Atmósfera
  - Servicio de Energías Renovables y Eficiencia Energética
- Consejería de Modelo Económico, Turismo y Trabajo
  - DG de Turismo
- Consejería de Salud
  - DG de Salud Pública y Participación
- Consell de Mallorca
  - Dirección Insular Territorio y Paisaje
  - Dirección Insular de Patrimonio
  - Dirección Insular de Urbanismo
- Ayuntamiento de Lluçmajor

**Tercero.-** Esta Resolución actúa como documento de alcance tal como prevé el art. 34.1.a de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental y se publicará en la sede electrónica de la CMAIB y en el Boletín Oficial de las Islas Baleares, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 47.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.





**Cuarto.** El informe de impacto ambiental no debe ser objeto de recurso alguno, sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en la vía administrativa o judicial ante el acto, en su caso, de autorización del proyecto, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 47.6 de la Ley 21/2013.

**Quinto.** Esta resolución 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 aprobación.

Palma, 12 de febrero de 2020

**El presidente de la CMAIB**  
Antoni Alorda Vilarrubias

