

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y TERRITORIO

7953

Resolución del presidente de la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares por la cual se formula el informe de impacto ambiental sobre el proyecto de rehabilitación y reforma de las casas de Son Gual para adecuación a hotel rural, polígono 9, parcela 251, T.M. Palma (183a/2021)

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 17 de agosto de 2022, y de acuerdo con el artículo 10.1.a) del Decreto 4/2018, de 23 de febrero, por el cual se aprueban la organización, las funciones y el régimen jurídico de la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares (CMAIB) (BOIB n.º 26 de 27 de febrero de 2018),

RESUELVO FORMULAR:

El informe de impacto ambiental sobre el proyecto de rehabilitación y reforma de las casas de Son Gual para adecuación a hotel rural, polígono 9, parcela 251 (T.M. Palma), en los términos siguientes:

1. Determinación de sujeción a evaluación ambiental y tramitación

De acuerdo con el artículo 13.2 del Decreto Legislativo 1/2020, de 28 de agosto, por el cual se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Evaluación Ambiental de las Islas Baleares, serán objeto de evaluación de impacto ambiental simplificada los proyectos incluidos en el anexo II de esta Ley. Entre los proyectos incluidos al anexo 2 del Decreto Legislativo, el Proyecto de rehabilitación y reforma de las casas de Son Gual para su adecuación a establecimiento turístico tipo hotel rural categoría 5 estrellas, se incluye en su punto 6 del grupo 7:

Urbanizaciones de vacaciones e instalaciones hoteleras fuera de áreas urbanas y construcciones asociadas.

Por lo tanto, el proyecto se debe tramitar como una Evaluación de Impacto Ambiental Simplificada y seguir el procedimiento establecido a la sección 2.ª del Capítulo II de evaluación de impacto ambiental de proyectos del Título II de evaluación ambiental de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. Se deben cumplir también las prescripciones del artículo 21 del Decreto Legislativo 1/2020, de 28 de agosto, que le sean de aplicación.

2. Descripción y ubicación del proyecto

El proyecto pretende la rehabilitación y reforma de parte de las edificaciones existentes que componen las casas de Son Gual, localizadas en el polígono 9, parcela 251 (T.M. Palma), para su adecuación parcial a establecimiento turístico de tipo hotel rural, para 50 plazas turísticas (unidades de alojamiento dobles con baño).

Las casas de Son Gual se componen en la actualidad del edificio principal, distribuido en planta baja en comunicación con la almazara, planta primera y planta superior (porches), y otros edificios auxiliares, los cuales se encuentran actualmente en estado de abandono, aunque conservan las características patrimoniales principales que los convierten en un elemento característico.

Según el documento ambiental, las actuaciones previstas afectan al edificio principal, parte del edificio auxiliar destinado antiguamente a eventos y a los espacios exteriores. No se prevén obras de ampliación o aumento de volúmenes.

Respecto del edificio principal, se prevé:

- Rehabilitación y consolidación estructural general, incluyendo la sustitución parcial del forjado de cubierta que se encuentra en mal estado, así como los refuerzos y reparaciones que sean necesarios para el mantenimiento de la estructura existente. La cubierta situada en el ala noroeste de la edificación, actualmente con cobertura con placa ondulada de fibrocemento será restituida por una cubierta a tres aguas, a fin de recuperar su configuración primigenia.
- Reparación e impermeabilización de las cubiertas existentes tanto planas como inclinadas.
- Restauración general de las fachadas de la edificación, recuperación de elementos existentes como barandillas, carpinterías, cornisas y otros elementos de valor.
- Incorporación de un sistema de instalaciones parcialmente autosuficientes y medioambientalmente sostenibles, utilizando los recursos propios de abastecimiento de agua, la producción de energías renovables como la geotérmica, la energía solar y la biomasa.
- Rehabilitación y reforma de la vivienda de la propiedad integrada en la planta baja, con el siguiente programa: Cocina-cuarto de



estar-comedor, 3 dormitorios dobles y 2 habitaciones con baño en suite y un baño comunitario.

- Reforma con cambio de uso parcial del edificio para su adecuación a establecimiento de uso de hotel rural con el siguiente programa y características:
- Planta baja: Recepción, sala de personal y vestuarios, baños comunitarios, lavandería, consigna, estancia de servicio de meriendas, almacén de residuos, cuarto de instalaciones y 4 unidades de alojamiento.
- Planta piso: 11 unidades de alojamiento, una de ellas accesible para personas con movilidad reducida y un office.
- Planta segunda: 9 unidades de alojamiento, office, sala de máquinas y trastero.
- Planta nivel inferior (A): 1 unidad de alojamiento, instalaciones, almacenes, comedor y cocinas.
- Creación de nuevo núcleo de comunicaciones mediante escalera de tres tramos y ascensor accesible.
- Rehabilitación de zonas de uso agrario a conservar, incluyendo limpieza y restauración de acabados.

En cuanto al edificio auxiliar destinado a eventos, se prevé la demolición de una zona en la planta baja, que no dispone de licencia municipal.

En cuanto a los espacios exteriores de la finca, como la era, el aljibe, los lavaderos y los jardines, actualmente invadidos por la vegetación, serán recuperados para restaurar la imagen de la actividad agrícola primigenia de la finca. Por otro lado, se destinará una zona a aparcamientos (12 plazas, una de ellas destinada a personas con movilidad reducida) en uno de los lados del camino de acceso a la finca.

El proyecto contempla también la posibilidad de demolición de algunos de los elementos existentes, solo en caso de que no permitan su restauración o no se puedan adecuar a las necesidades de resistencia exigibles al uso que se destina el edificio.

Según el documento ambiental, el detalle del suministro de energía, de agua para el consumo humano y el tratamiento de aguas residuales, quedarán definidos en el proyecto ejecutivo.

En todo caso, se prevé una instalación eléctrica con puntos de luz exteriores y la producción de agua caliente sanitaria (ACS) apoyada por un sistema de placas solares o sistema de ahorro energético alternativo.

Se dispondrá de un sistema de almacenamiento de las aguas pluviales de cubiertas y patios en la cisterna bajo la clastra, en los lavaderos y en el aljibe existentes. Para el abastecimiento de agua para consumo humano, se utilizará el agua recogida en la cisterna bajo la clastra y en el lavadero 1, localizado junto a las casas, así como la recuperación de la «Font de Son Gual», ubicada a unos 140 m de las casas y que conecta con este lavadero. Por otro lado, el agua de pluviales almacenada en el pequeño aljibe existente tendrá como destino la red de aguas sanitarias. Del mismo modo, la restauración del lavadero 2 proveerá, conjuntamente con el pozo existente (CAT_11823_vigente-DI-36866), el riego de la actividad agrícola prevista en la finca (producción de vino, almendros, olivos, algarrobas y cereal).

En cuanto a las aguas residuales, se dirigirán a una fosa séptica de triple filtración. El establecimiento contará con una red de saneamiento, depuración de aguas residuales y regeneración de aguas grises diseñada siguiendo los criterios de los autores del proyecto y dimensionada por técnicos especializados. Las aguas regeneradas serán reutilizadas en los WC y para el riego.

Las unidades de alojamiento, zonas comunes del hotel y los baños y vestuarios del spa, dispondrán de papeleras para la acumulación inmediata de residuos, los cuales se trasladarán periódicamente a un espacio de contenedores del establecimiento.

La cocina del restaurante contará con un espacio para el almacenamiento inmediato de residuos, así como de un espacio para contenedores próximo situado fuera de la cocina.

3. Evaluación de los efectos previsibles

De acuerdo con el documento ambiental, se prevén los impactos siguientes, en relación con las fases de obras y funcionamiento del proyecto:

Durante la fase de construcción, se consideran los siguientes efectos adversos sobre el medio ambiente, mayoritariamente de carácter puntual: emisión de gases contaminantes, polvo y ruidos, causados principalmente por el uso de maquinaria para las obras, riesgo de contaminación del suelo y de las aguas subterráneas por vertido accidental de contaminantes, y ocupación de suelo e impacto paisajístico, por los elementos necesarios para el desarrollo de las obras. En cuanto a la restauración de los elementos exteriores de la finca afectados por el proyecto, se prevé la eliminación mínima de vegetación silvestre, no protegida.

Durante la fase de explotación, los principales impactos ambientales negativos serán el consumo de agua y de energía, la emisión de gases contaminantes deriGuals de la actividad (cocinas, calefacción ...) y ruidos (tráfico de vehículos, presencia de personas ...). Entre los efectos positivos, destaca la creación de lugares de trabajo, el mantenimiento de la actividad agrícola de la finca, así como la conservación de elementos de interés patrimonial.

4. Consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas

El órgano ambiental ha realizado las consultas siguientes:



- Servicio de Reforma y Desarrollo Agrario (DG de Agricultura, Pesca y Alimentación), de la Conselleria de Agricultura, Pesca y Alimentación.
- Servicio de Cambio Climático y Atmósfera (DG de Energía y Cambio Climático), de la Conselleria de Transición Energética, Sectores Productivos y Memoria Democrática.
- DG de Emergencias e interior, de la Conselleria de Presidencia, Función Pública e Igualdad.
- Servicio de Estudios y Planificación, de la DG de Recursos Hídricos.
- Servicio de Gestión del Dominio Público Hidráulico, de la DG de Recursos Hídricos.
- Servicio de Aguas Subterráneas, de la DG de Recursos Hídricos.
- Servicio de Planificación en el Medio natural, de la DG de Espacios Naturales y Biodiversidad.
- Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo, de la DG de Espacios Naturales y Biodiversidad.
- Servicio de Protección de Especies, de la DG de Espacios Naturales y Biodiversidad.
- DG de Salud Pública, de la Conselleria de Salud y Consumo.
- Dirección Insular de Medio Ambiente, del Departamento de Sostenibilidad y Medio Ambiente del Consell de Mallorca.
- Dirección Insular de Territorio y Paisaje, del Departamento de Territorio del Consell de Mallorca.
- Dirección Insular de Urbanismo, del Departamento de Territorio del Consell de Mallorca.
- Dirección Insular de Patrimonio, del Departamento de Cultura, Patrimonio y Política Lingüística del Consell de Mallorca.
- Dirección Insular de Transición y Ordenación Turística, del Departamento de Transición, Turismo y Deportes del Consell de Mallorca.
- Dirección Insular de Infraestructuras, del Departamento de Movilidad e Infraestructuras del Consell de Mallorca.
- Vecinos de Sant Jordi.
- GOB.
- AENA.
- Amics de la Terra.
- Terraferida.

En el momento de redactar el presente informe, se dispone de los siguientes informes de las administraciones previsiblemente afectadas:

- El Servicio de Planificación en el Medio natural, de la DG de Espacios Naturales y Biodiversidad, con fecha 27 de enero de 2022, informó lo siguiente:
Se comunica que las actuaciones se encuentran fuera de la Red Natura 2000, y por las características del proyecto no se prevé ningún tipo de afección que mengüe las garantías medioambientales, por lo cual, no es competencia de esta Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad emitir el informe que solicitáis.
- El Servicio de Cambio Climático y Atmósfera (DG de Energía y Cambio Climático), de la Conselleria de Transición Energética, Sectores Productivos y Memoria Democrática, con fecha 8 de febrero de 2022, informó lo siguiente:

4.1. Consideraciones en cuanto a contaminación atmosférica

En la fase de obras se deberán tener en cuenta buenas prácticas para minimizar la contaminación atmosférica:

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

4.2. Consideraciones en cuanto al cambio climático

Se hacen las siguientes recomendaciones para reducir las emisiones de gases de efecto invernadero:

- Instalación de un sistema de generación de energía renovable.
- Se podría considerar la aportación a los clientes de vehículos alternativos para sus desplazamientos (bicicletas...).
- Para reducir la huella de carbono de la fase constructiva, se recomienda el uso de materiales sostenibles. Se puede consultar el Catálogo de materiales sostenibles de las Islas Baleares que se puede consultar en el siguiente enlace:
- https://dspace.uib.es/xlmui/bitstream/handle/11201/151761/memoria_epsu1002.pdf?sequence=1

Se hace la siguiente recomendación en cuanto a adaptación al cambio climático:

- Habilitar zonas dentro de los terrenos que utilicen ventilación natural, sombra de vegetación y evapotranspiración para conseguir el confort térmico.

Se concluye que:

El proyecto se considera correcto en cuanto a los vectores de cambio climático y contaminación atmosférica.



- El Servicio de Protección de Especies, de la DG de Espacios Naturales y Biodiversidad, con fecha 10 de febrero de 2022, informó lo siguiente:

Se informa FAVORABLEMENTE, con los siguientes CONDICIONANTES:

- Se debe realizar una revisión diaria antes del inicio de las obras para comprobar que no hay ejemplares de tortugas terrestres que puedan encontrarse ocultas y evitar aplastamientos por la maquinaria. En caso de encontrar un ejemplar se liberará en una zona próxima segura.
- Las zanjas se mantendrán abiertas el menor tiempo posible y se hará una revisión diaria para retirar ejemplares de fauna que puedan caer. También es recomendable colocar algún objeto a manera de rampa para facilitar la salida.
- Para los ajardinamientos no se pueden utilizar especies incluidas en el Catálogo español de especies exóticas invasoras (RD 630/2013).
- AENA, con fecha 10 de febrero de 2022, informó lo siguiente:
En relación a su escrito con registro de salida n.º 12313 sobre «Proyecto de rehabilitación y reforma de las casas de Son Gual para adecuación a hotel rural, polígono 9, parcela 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 de Emergencias e interior, de la Conselleria de Presidencia, Función Pública e Igualdad, con fecha 16 de febrero de 2022, informó lo siguiente:

Una vez examinada la documentación, se considera que el proyecto de rehabilitación y reforma de las casas de Son Gual para adecuación a hotel rural en el polígono 9, parcela 251 de Palma, debe recoger medidas adecuadas para minimizar el riesgo de incendio forestal desde el punto de vista de la seguridad de las personas, como mínimo se deben estudiar las definidas en la Directriz Básica de planificación de protección civil de emergencia para incendios forestales (RD 893/2013, de 15 de noviembre) sin menoscabo de la incorporación de las medidas que pueda establecer la Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad.

Así mismo, dado que el umbral de la parcela se encuentra en zona potencialmente inundable, el proyecto debe recoger un estudio de inundabilidad (arte. 104 del Plan Hidrológico de las Islas Baleares) que deberá definir la afección a la actividad y su acceso, y que incorpore medidas de protección en función de los resultados de calado del estudio mencionado, en caso de que sean adecuados.

Y, finalmente, deberá dar cumplimiento a la normativa de autoprotección, si procede, cuando se inicie la actividad.

- El Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo, de la DG de Espacios Naturales y Biodiversidad, con fecha 18 de febrero de 2022, informó lo siguiente:

Atendidas las características y la naturaleza del asunto de referencia, se informa lo siguiente: Sin ninguna consideración de relevancia a aportar para el asunto de referencia.

- La Dirección Insular de Patrimonio, del Departamento de Cultura, Patrimonio y Política Lingüística del Consell de Mallorca, con fecha 23 de febrero de 2022, informó lo siguiente:

En los registros de que disponemos en el Servicio de Patrimonio Histórico consta que las casas de Son Gual están protegidas por el catálogo municipal (ficha 42/03) – las casas aparte disponen de almazara y otros espacios, que en su momento se habilitaron como restaurante.

Las directrices de intervención determinan «Proteger el conjunto de las casas y su entorno, para que no se realicen nuevas construcciones o transformaciones que puedan alterar la tipología antigua del edificio – Mantener la distribución espacial del edificio (...) No permitir añadidos o transformaciones que lo puedan alterar (...) Conservar y proteger todas las fachadas con el conjunto de ventanas, portales, arcos y la logia y los referidos y enlucidos, en algunos casos con incrustaciones de piedrecillas (...) Conservar el tejado a doble vertiente de teja árabe, y los “Ilenyams” que aguantan los diversos techos (...) Conservar y proteger la clastra y el vestíbulo, con los arcos y el empedrado, y también los jardines.

En este polígono y parcela se localiza material arqueológico de época tardoromana, pero sin estructuras visibles en superficie.

El proyecto no prevé aumento de las edificaciones, pero sí se interviene sobre el conjunto en diferentes aspectos:

- Se derrocan edificios anexos.
- Se habilitan zonas de aparcamiento – no se concreta si hay movimiento de tierras.
- Zanjas de servicios.

El proyecto de suministro de agua, energía y saneamiento no está elaborado y, por lo tanto, no se concreta, pero se prevén nuevas canalizaciones y una fosa séptica.



Dado que hay la posibilidad de que exista un yacimiento arqueológico en la parcela entendemos que por la parte de la intervención que afecte el subsuelo y suponga un movimiento de tierras, se deberá llevar a cabo un seguimiento arqueológico por técnicos especialistas, para evaluar posibles afectaciones al yacimiento, debiendo contemplarse el hecho de la posibilidad de que aparezcan nuevos restos arqueológicos en subsuelo.

Se deberá tener especial cuidado en cuanto al aprovechamiento del agua de la Font de Son Gual, en cuanto a la conservación del sistema de canalización antiguo (se podría corresponder a un qnat islámico) y, por lo tanto, se deberá llevar a cabo la supervisión por parte de un técnico.

Atendido lo expuesto se determina que el proyecto de ejecución y de suministros se deberá presentar para su aprobación definitiva ante la Dirección Insular de Patrimonio Histórico del Consejo de Mallorca. Os avanzamos que se solicitará un control arqueológico de todas las intervenciones que supongan movimiento de tierras por parte de un técnico. Por lo tanto, sugerimos que se incluya el nombramiento técnico para poder autorizar el proyecto.

- La DG de Salud Pública, de la Conselleria de Salud y Consumo, con fecha 4 de marzo de 2022, informó lo siguiente:

Se informa que no se han observado riesgos para la salud pública originados por la actividad si bien se recuerda que el agua de consumo humano debe cumplir la normativa vigente, suministrando agua caracterizada como «agua apta por el consumo humano», aspecto no acreditado en la documentación recibida:

1. Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el cual se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.
2. Decreto 53/2012, de 6 de julio, sobre vigilancia sanitaria de las aguas de consumo humano de las Islas Baleares.

Además, alrededor de la actividad objeto del estudio de impacto ambiental existen actividades que pueden suponer molestias para esta actividad como son las canteras Can Rosselló y Sa Garrigueta Rassa, ambas pendientes de restauración, y un centro ecuestre, se considera que se debería tener en cuenta en el estudio de la actividad.

- El Servicio de Aguas Subterráneas, de la DG de Recursos Hídricos, con fecha 9 de marzo de 2022, informó lo siguiente:

El documento ambiental del expediente prevé que el abastecimiento de agua será por recogida del agua de lluvia y la recuperación de las Fuentes de Son Gual, pero no se hace ningún cálculo de la lluvia esperada, superficie de recogida, caudal esperado de las Fuentes, ni de ningún tratamiento de potabilización.

El proyecto no hace referencia a la fuente del suministro de agua.

Dentro de la parcela de ubicación del Proyecto nos consta una concesión de aprovechamiento de aguas subterráneas con un titular distinto del promotor del proyecto:

- CAT_11283.
- Volumen máximo anual: 17.706,0 m³.
- Uso: Otros usos agrarios, granja animal y uso doméstico.
- No consta dentro del expediente ninguna solicitud de cambio de titular ni de cambio de uso.
- No consta en nuestros archivos documentación correspondiente a la Font de Son Gual.
- Por todo lo anterior el proyecto de referencia no justifica la dotación de agua potable del establecimiento.

- El Servicio de Estudios y Planificación, de la DG de Recursos Hídricos, con fecha 14 de marzo de 2022, informó lo siguiente:

Se requiere la siguiente documentación (subsanción de deficiencias):

1. En relación al suministro de agua potable de la finca mediante agua de lluvia y agua de la Font de Son Gual, el proyecto deberá presentar la documentación correspondiente para la justificación de la dotación de agua potable del establecimiento.
2. En el caso de que se quiera reutilizar agua terciaria para el servicio de los inodoros y para las instalaciones de riego, según lo dispuesto en el art. 80.8 del PHIB 2019 y el Anexo II del RD 1620/2007, se deberá solicitar una autorización de reutilización, la cual se regirá por la mencionada normativa.
3. En relación a la gestión de las aguas pluviales del aparcamiento, según el art. 60.8 del PHIB 2019, se deberán adoptar técnicas de drenaje sostenible para permitir la infiltración natural de las aguas pluviales del aparcamiento.
4. En relación al sistema de depuración, el sistema proyectado deberá cumplir con las condiciones de depuración y con los requisitos técnicos establecidos en el art. 80 y el anexo 3 del PHIB 2019, mencionados en su punto 6 de las Consideraciones técnicas del presente informe.
5. En relación al sistema de geotermia que pretende instalar, según el artículo 123 del PHIB 2019, deberá solicitar una autorización de perforación a la Administración hidráulica, sin perjuicio del resto de autorizaciones que sea necesario obtener.





6. En cuanto al grupo de presión automático para uso contra incendios, con bomba auxiliar diésel, esta instalación se diseñará y construirá conforme a la norma UNE 23-500/90 y *UNE 23-500/2012.

Finalmente, se deberá atender al cumplimiento del siguiente condicionante:

Dado que la zona presenta un nivel de la vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos moderado, se atenderá a lo que dispone el art. 2.1.c) del Decreto Ley 1/2016, de 12 de enero, de medidas urgentes en materia urbanística: «Durante la ejecución de las obras, se deben adoptar las máximas precauciones para evitar el vertido de sustancias contaminantes, incluidas las derivadas del mantenimiento de las maquinarias.»

- La Dirección Insular de Territorio y Paisaje, del Departamento de Territorio del Consell de Mallorca, con fecha 21 de marzo de 2022, informó lo siguiente:

Respecto al PTIM

- Se debe considerar que se trata de un uso condicionado y, por lo tanto, se deberá tramitar la declaración de interés general al amparo del artículo 36 de la Ley 6/2007, del suelo rústico.
- En caso de intervención en los cerramientos de la parcela se deben tener en cuenta los requisitos de la Norma 22.c.3), como también queda prohibida la apertura de nuevos caminos con excepción de los mencionados en la Norma 22.c.4) y la publicidad fija a no ser el nombre del establecimiento según se establece en la Norma 22.c.6).
- Así mismo, se deben tomar medidas contra la contaminación lumínica, de acuerdo con lo que dice la Norma 44.

- Conviene analizar la afección de las actuaciones del proyecto sobre los elementos que constituyen los valores esenciales que dieron pie al reconocimiento de la Serra de Tramuntana como Patrimonio mundial por la UNESCO, especialmente en cuanto a los sistemas hidráulicos históricos, a los sistemas de bancales, y elementos de piedra en seco.

Respecto al PIAT

- En la memoria del proyecto de actividad en el apartado DB SUDA se mencionan medidas a tomar respecto a la piscina. En la documentación presentada no se ha grafiado ninguna piscina. En caso de que hubiera una nueva, se deben cumplir los requisitos establecidos en el artículo 30.b).
- En caso de ajardinar, solo se puede hacer alrededor de la edificación, y en cualquier caso debe ser con vegetación mediterránea de bajo consumo hídrico (arte. 30.c).
- Así también se debe cumplir con los parámetros ambientales establecidos en el artículo 42 (...).
- La Dirección Insular de Transición y Ordenación Turística, del Departamento de Transición, Turismo y Deportes del Consell de Mallorca, con fecha 12 de abril de 2022, informó lo siguiente:

Se puede informar favorablemente el proyecto para el cambio de uso de alojamiento turístico en la modalidad de hotel rural.

Antes del inicio de actividad, se debe presentar la correspondiente inscripción en el registro de Empresas turísticas.

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 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y se prevé que el proyecto pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, en concreto:

1. Características del proyecto: Se pretende la rehabilitación y reforma de parte de las edificaciones existentes que componen las casas de Son Gual, para su adecuación parcial a establecimiento turístico de tipo hotel rural. Todas las unidades de alojamiento previstas serán dobles (50 plazas turísticas) y dispondrán de baño.

Las actuaciones previstas afectan el edificio principal, parte del edificio auxiliar destinado antiguamente a eventos y a los espacios exteriores. No se prevén obras de ampliación o aumento de volúmenes. En cuanto a los espacios exteriores de la finca, como la era, el aljibe, los lavaderos y los jardines, actualmente invadidos por la vegetación, serán recuperados para restaurar la imagen de la actividad agrícola primigenia de la finca. Por otro lado, se destinará una zona a aparcamientos (12 plazas, una de ellas destinada a personas con movilidad reducida) en uno de los lados del camino de acceso a la finca.

Según el documento ambiental, el detalle del suministro de energía, de agua para el consumo humano y el tratamiento de aguas residuales, quedarán definidos en el proyecto ejecutivo. En todo caso, se prevé una instalación eléctrica con puntos de luz exteriores y la producción de agua caliente sanitaria (ACS) apoyada por un sistema de placas solares o sistema de ahorro energético alternativo.

Se dispondrá de un sistema de almacenamiento de las aguas pluviales de cubiertas y patios en la cisterna bajo la clastra, en los lavaderos y en el aljibe existentes. Para el abastecimiento de agua para consumo humano, se utilizará el agua recogida en la cisterna bajo la clastra y en el lavadero 1, localizado junto a las casas, así como la recuperación de la «Font de Son Gual», ubicada a unos 140 m de las casas y que

conectan con este lavadero. Por otro lado, el agua de pluviales almacenada en el pequeño aljibe existente tendrá como destino la red de aguas sanitarias. Del mismo modo, la restauración del lavadero 2 proveerá, conjuntamente con el pozo existente (CAT_11823_vigente-DI-36866), el riego de la actividad agrícola prevista en la finca (producción de vino, almendros, olivos, algarrobas y cereal).

En cuanto a las aguas residuales, se dirigirán a una fosa séptica de triple filtración. El establecimiento contará con una red de saneamiento, depuración de aguas residuales y regeneración de aguas grises diseñada siguiendo los criterios de los autores del proyecto y dimensionada por técnicos especializados. Las aguas regeneradas serán reutilizadas en los WC y para el riego.

Las unidades de alojamiento, zonas comunes del hotel y los baños y vestuarios del spa, dispondrán de papeleras para la acumulación inmediata de residuos, los cuales se trasladarán periódicamente a un espacio de contenedores del establecimiento. La cocina del restaurante contará con un espacio para el almacenamiento inmediato de residuos, así como de un espacio para contenedores próximo situado fuera de la cocina.

2. Ubicación del proyecto: el proyecto se localiza en el polígono 9, parcela 251, del T.M. Palma. De acuerdo con el Plan Territorial de Mallorca (PTM), la parte de la parcela afectada por el proyecto está calificada como suelo rústico general (SRG). Según el PGOU de Palma, se corresponde con una área de interés agrícola (agrícola ganadera) - AIA (AR) -. Se encuentra dentro de la unidad paisajística 4 (UP-4) «Badia de Palma y Pla de Sant Jordi».

Las edificaciones afectadas por el proyecto no se localizan dentro de espacios de relevancia ambiental, ni dentro de espacios definidos en la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Islas Baleares. Según el documento ambiental, respecto de las zonas exteriores donde interviene el proyecto, solo la antigua «era» se localiza dentro del Paraje Natural de la Serra de Tramuntana, en zona de uso compatible. El ámbito de actuación se ubica fuera de áreas de prevención de riesgos (APR) de inundación, de erosión, de desprendimiento o de incendio. Según el IV Plan Forestal de las Islas Baleares (2015-2024), se corresponde mayoritariamente con una zona sin riesgo de incendio forestal.

La zona de estudio se sitúa sobre la masa de agua subterránea 1814M4 «Son Reus», acuífero profundo en buen estado cualitativo y cuantitativo, con moderada vulnerabilidad a la contaminación. Dentro de la parcela y próximo a la edificación principal objeto de rehabilitación y adecuación, se sitúa un pozo autorizado para el riego (CAT_11823_Vigente-DI_36866) No figura ningún pozo de abastecimiento urbano a una distancia inferior a 1 km de los terrenos objeto de actuación.

Según el Servicio de Protección de Especies, en la zona donde se ubica el proyecto figuran las siguientes especies protegidas:

- Especies catalogadas En Peligro de Extinción (RD 139/2011): milano real (*Milvus milvus*).
- Especies catalogadas como Vulnerables (RD 139/2011 y Decreto 75/2005): tortuga mora (*Testudo graeca*).
- Especies silvestres en Régimen de Protección Especial (RD 139/2011): águila calzada (*Aquila pennata*), halcón (*Falco peregrinus*), cernicalo (*Falco tinnunculus*), piquituerto común (*Loxia curvirostra*), tortuga mediterránea (*Testudo hermanni*), salamanquesa común (*Tarentola mauritanica*) y murciélago de herradura pequeño (*Rhinolophus hipposideros*).
- Especies de Especial Protección (Decreto 75/2005): aladierno (*Rhamnus alaternus*), palmito (*Chamaerops humilis*) y arrayán (*Myrtus communis*).

Hay constancia de la presencia de dos nidos de milano real, a distancias superiores a 500 m, sin que sea necesario aplicar medidas específicas de protección.

De acuerdo con el documento ambiental, el edificio principal se encuentra incluido en el catálogo de elementos de interés artístico y patrimonio arquitectónico del Ayuntamiento de Palma (código 42/03, grado de protección A2).

3. Características del potencial impacto: El documento ambiental no evalúa los posibles impactos relativos al consumo energético y de agua durante la fase de funcionamiento. Se prevé la incorporación de fuentes renovables, pero se desconocen sus características y el porcentaje de la demanda energética que se estima cubrir con estas fuentes. Así mismo, no se justifica en detalle la suficiencia hídrica del proyecto, dado que, entre otros, no se presenta ninguna estimación de la lluvia esperada, de la superficie de recogida de pluviales, del caudal esperado de la Font de Son Gual, ni tampoco se prevé ningún tratamiento de potabilización. Por otro lado, el proyecto interviene sobre una edificación catalogada por el Ayuntamiento de Palma, pero se desconoce si las actuaciones previstas están permitidas, en función de su grado de protección. Tampoco se han evaluado los efectos sinérgicos con otras actividades próximas sobre el medio ambiente, como las canteras de Can Rosselló y Sa Garrigueta Rassa, ambas pendientes de restauración, y un centro ecuestre.

Conclusiones del informe de impacto ambiental

Primero. Sujetar a evaluación de impacto ambiental ordinaria el Proyecto de rehabilitación y reforma de las casas de Son Gual para adecuación a hotel rural, polígono 9, parcela 251 (T.M. Palma), dado que se prevé que pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente de acuerdo con los criterios del anexo III de la Ley estatal 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.



El estudio de impacto ambiental (EIA) contendrá como mínimo lo que establece el artículo 35 de la Ley 21/2013, en los términos desarrollados en el anexo VI, ambos modificados por la Ley estatal 9/2018, así como por lo que se establece en el apartado 2 del artículo 21 del Decreto Legislativo 1/2020, de 28 de agosto, por el cual se aprueba el Texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Islas Baleares. Se deberán incluir los aspectos mencionados en el presente informe, que servirá como documento de alcance del EIA, y los indicados en los informes recibidos de las administraciones afectadas.

El EIA debe incluir, de acuerdo con el art. 21.2 del Decreto Legislativo 1/2020, un anexo de incidencia paisajística que identifique el paisaje afectado por el proyecto, los efectos de su desarrollo y, si procede, las medidas protectoras, correctoras o compensatorias, así como un anexo consistente en un estudio sobre el impacto directo e inducido sobre el consumo energético, punta de demanda y las emisiones de gases de efecto invernadero, y también la vulnerabilidad ante el cambio climático. También, según el artículo 27 de este Decreto Legislativo, el EIA debe incluir una evaluación de riesgos. Toda la documentación deberá ir firmada por la persona redactora y colaboradores.

Tal como prevé el anexo VI. Estudio de impacto ambiental y criterios técnicos de la Ley 21/2013, se realizará un examen multicriterio de las diferentes alternativas que resulten ambientalmente más adecuadas, incluida la alternativa cero o de no actuación, y que sean técnicamente viables. Se justificará la solución propuesta en función de varios criterios: económico, funcional, entre los cuales hay el ambiental.

Las alternativas deben ser razonables y técnicamente y ambientalmente viables. Se debe incluir, para cada alternativa examinada, la identificación, cuantificación y valoración de los efectos significativos previsibles de las actividades proyectadas sobre la población, la salud humana, la flora, la fauna, la biodiversidad, la geodiversidad, el suelo, el subsuelo, el aire, el agua, los factores climáticos, el cambio climático, el paisaje, los bienes materiales, incluido el patrimonio cultural, y la interacción entre todos los factores mencionados, durante las fases de ejecución, explotación y, si procede, durante la demolición o el abandono del proyecto.

Si el presupuesto del proyecto supera el millón de euros, se designará un auditor ambiental. Se deberán incluir, en el presupuesto del proyecto y el EIA, las partidas medioambientales de las medidas a aplicar y el seguimiento ambiental.

Además, en el EIA se deberán tener en cuenta las consideraciones siguientes:

1. El proyecto deberá justificar la suficiencia hídrica para la actividad, dado que, entre otros, no se presenta ninguna estima de la lluvia esperada, de la superficie de recogida de pluviales, del caudal esperado de la Font de Son Gual, ni tampoco se prevé ningún tratamiento de potabilización.
2. El sistema de tratamiento de las aguas residuales proyectado deberá cumplir con las condiciones de depuración y con los requisitos técnicos establecidos en el art. 80 y el anexo 3 del PHIB 2019. Previamente a la depuración de las aguas procedentes de las cocinas del establecimiento, estas deberán pasar por un separador de grasas.
3. Detallar las medidas que se adoptarán para la protección de los elementos patrimoniales presentes dentro del ámbito de actuación (restos arqueológicos, Font de Son Gual, paredes de piedra en seco...).
4. Durante la fase de obras, incorporar medidas para minimizar la afección a la fauna de la zona de estudio, principalmente tortugas terrestres.
5. Los nuevos ajardinamientos se deberán diseñar con especies autóctonas, presentes en el entorno, y de bajo requerimiento hídrico. En ningún caso, se podrán utilizar especies incluidas en el Catálogo español de especies exóticas invasoras (RD 630/2013).
6. Prever zonas dentro de los terrenos que utilicen ventilación natural, sombra de vegetación y evapotranspiración para conseguir el confort térmico.
7. Dado que de la documentación aportada se deduce que la actividad dispondrá de piscina o spa, detallar sus características, impactos ambientales y medidas correctoras, si procede.
8. Estimar el consumo energético del hotel rural y definir las características y ubicación de las placas fotovoltaicas u otros sistemas de que dispondrá la actividad, así como determinar el porcentaje de la demanda energética cubierta mediante fuentes renovables.

9. De acuerdo con la DG de Emergencias e interior:

- El proyecto deberá recoger medidas adecuadas para minimizar el riesgo de incendio forestal desde el punto de vista de la seguridad de las personas, como mínimo se deben estudiar las definidas en la Directriz Básica de planificación de protección civil de emergencia para incendios forestales (RD 893/2013, de 15 de noviembre).
- Dado que el límite de la parcela se encuentra en zona potencialmente inundable, el proyecto debe recoger un estudio de inundabilidad (art. 104 del Plan Hidrológico de las Islas Baleares) que deberá definir la afección a la actividad y su acceso, e incorpore medidas de protección en función de los resultados de calado del estudio mencionado, en caso de que sean adecuados.

10. Evaluar los efectos sinérgicos sobre el medio ambiente con otras actividades próximas en la zona de estudio, como las canteras de Can Rosselló y Sano Garrigueta Rassa, ambas pendientes de restauración, y un centro ecuestre.

11. Definir las características de la zona de aparcamiento prevista, ubicación e incorporación de sistemas urbanos de drenaje sostenible (SUDs), si procede.

12. Identificar y evaluar los impactos ambientales de una eventual fase de desmantelamiento de la actividad, y las actuaciones que se llevarán a cabo.

13. Disponer de una partida presupuestaria específica para el seguimiento de las medidas propuestas para minimizar los impactos ambientales del proyecto, así como detallar las medidas en caso del incumplimiento de los umbrales establecidos de los indicadores seleccionados.

Así mismo, se recuerda que:

- Al tratarse de un uso condicionado, se deberá tramitar la declaración de interés general al amparo del artículo 36 de la Ley 6/2007, del suelo rústico, por lo cual actuará como órgano sustantivo el Consell de Mallorca, así como cumplir con las normas 18.2.b), 22 y 44 del PTM, y con los artículos que le sean de aplicación del Plan de Intervención en Ámbitos Turísticos (PIAT).
- Se deberá certificar la fecha de la construcción de las edificaciones afectadas por el proyecto, a efectos del cumplimiento de la normativa de aplicación para establecimientos turísticos tipo hotel rural.
- En caso de retirada de elementos de fibrocemento con amianto, se deberá cumplir con el Real Decreto 396/2006, de 31 de marzo, por el cual se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud aplicables en los trabajos con riesgo de exposición al amianto. Estas operaciones deberán ser ejecutadas por profesionales certificados y cualificados, que garanticen la correcta retirada, transporte y destrucción de este residuo.
- De acuerdo con la DG de Emergencias e interior, se deberá dar cumplimiento a la normativa de autoprotección, si procede, cuando se inicie la actividad.

De acuerdo con el artículo 36 de la Ley 21/2013 el órgano sustantivo someterá el proyecto y el estudio de impacto ambiental a información pública durante un plazo no inferior a treinta días, mediante la publicación en el BOIB y si procede en su sede electrónica. En el anuncio del inicio de la información pública, el órgano sustantivo, incluirá un resumen del procedimiento de autorización del proyecto con la información mínima que señala el art. 36.2 de la Ley 21/2013.

Además, tal como se prevé en el artículo 37 de la Ley 21/2013, simultáneamente al trámite de información pública, el órgano sustantivo consultará a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas. Se considera que se deben realizar las consultas siguientes:

- Servicio de Reforma y Desarrollo Agrario (DG de Agricultura, Pesca y Alimentación), de la Conselleria de Agricultura, Pesca y Alimentación.
- Servicio de Cambio Climático y Atmósfera (DG de Energía y Cambio Climático), de la Conselleria de Transición Energética, Sectores Productivos y Memoria Democrática.
- DG de Emergencias e Interior, de la Conselleria de Presidencia, Función Pública e Igualdad.
- Servicio de Estudios y Planificación, de la DG de Recursos Hídricos.
- Servicio de Gestión del Dominio Público Hidráulico, de la DG de Recursos Hídricos.
- Servicio de Aguas Subterráneas, de la DG de Recursos Hídricos.
- Servicio de Espacios Naturales, de la DG de Espacios Naturales y Biodiversidad.
- Servicio de Protección de Especies, de la DG de Espacios Naturales y Biodiversidad.
- DG de Salud Pública, de la Conselleria de Salud y Consumo.
- Dirección Insular de Medio Ambiente, del Departamento de Sostenibilidad y Medio Ambiente del Consell de Mallorca.
- Dirección Insular de Territorio y Paisaje, del Departamento de Territorio del Consell de Mallorca.
- Dirección Insular de Patrimonio, del Departamento de Cultura, Patrimonio y Política Lingüística del Consell de Mallorca.
- Dirección Insular de Transición y Ordenación Turística, del Departamento de Transición, Turismo y Deportes del Consell de Mallorca.
- Dirección Insular de Infraestructuras, del Departamento de Movilidad e Infraestructuras del Consell de Mallorca.
- Ayuntamiento de Palma.
- Vecinos de Sant Jordi.
- GOB.
- Amics de la Terra.
- Terraferida.

Segundo. Se publicará el presente informe ambiental en el Boletín Oficial de las Islas Baleares, de acuerdo con lo que dispone el artículo 47.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. Además, se dará cuenta al Pleno de la CMAIB y al subcomité técnico de Evaluación de Impacto Ambiental (AIA).

Tercero. El informe de impacto ambiental perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el BOIB, no se hubiera procedido a la aprobación del proyecto en el plazo máximo de cuatro años desde la publicación, de acuerdo con el que dispone el artículo 47.4 de la Ley 21/2013.

Cuarto. El informe de impacto ambiental no debe ser objeto de ningún recurso, sin perjuicio de los que, si corresponde, sean procedentes en





la vía administrativa o judicial ante el acto, si procede, de autorización del proyecto, de acuerdo con lo que dispone 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.

(Firmado electrónicamente: 13 de septiembre de 2022)

El presidente de la CMAIB

Antoni Alorda Vilarrubias

