



G CONSELLERIA
O MEDI AMBIENT
I I TERRITORI
B COMISSIÓ BALEAR
/ MEDI AMBIENT

Exp.: CMAIB 64a/2019
Document: Resolució
Òrgan substantiu: Aj. de Lluçmajor
Resol. Núm. 20/2020

Resolució del president de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears per la qual es formula l'informe d'impacte ambiental sobre projecte de reforma i ampliació de l'Hotel Hilton Sa Torre, T.M. Lluçmajor

Vist l'informe tècnic amb proposta de resolució de dia 5 de febrer de 2020, 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 reforma i ampliació de l'Hotel Hilton Sa Torre, T.M. Lluçmajor, en els termes següents:

1. Determinació de subjecció a avaluació ambiental i tramitació

El projecte es tramita pels articles 45-47 de la Llei 21/2013, *d'avaluació ambiental*.

Segons l'article 14.2 de la Llei 12/2016, *d'avaluació ambiental de les Illes Balears*,

Han de ser objecte d'avaluació d'impacte ambiental simplificada els projectes següents:

Els projectes inclosos en l'annex II de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, o en l'annex 2 d'aquesta llei.

En el cas concret del projecte que s'avalua, s'ajusta prou bé al grup 7 (Altres projectes) punt 6 «*Urbanitzacions de vacances i instal·lacions hoteleres fora d'àrees urbanes i construccions associades*» de l'annex II.

2. Descripció i ubicació del projecte

El projecte consisteix en la reforma i ampliació de l'Hotel Hilton Sa Torre, de 5 estrelles, establiment turístic existent i en funcionament, situat al km 8,7 del Camí de sa Torre, al municipi de Lluçmajor.



S'ubica en sòl rústic general amb categoria «Àrea agrícola ramadera: zona de protecció de «Sa Marina», segons la revisió del PGOU de Lluçmajor, Polígon 40 Parcel·la 3, Ref. Cadastral: 07031A040000030000EP, amb una superfície total de 63.465 m² i superfície construïda de 24.816 m².

Es localitza a uns 3,5 km a l'oest de la zona turística de Puigderrós, Sa Torre i Badia Gran de Lluçmajor, a una zona d'interior, envoltat de parcel·les agrícoles de secà i pastura. S'arriba pel Camí de Sa Torre, al km 8,7, i connecta amb l'autovia Ma-19 Palma-Campos pel nord-oest i amb la urbanització de Puigderrós a l'est.

Les reformes consisteixen en les següents:

- Edifici 1: es converteix una habitació quàdruple en 2 dobles i 2 banys, i 2 habitacions simples en dobles, augmentant 2 places, incrementant de 53 a 55 places. No és necessari fer obres addicionals.
- Edifici 2: es reforma la planta baixa (944 m²), suprimint 21 habitacions (42 places) en una zona de serveis mèdics.
- Edifici 3B: es converteix un despatx en una unitat de personal addicional sense obres de reforma, aprofitant les instal·lacions existents. En total hi haurà 2 unitats dobles i 2 simples, sense increment de personal.
- Edificis 5 i 6: són 2 edificis d'una planta amb 4 habitacions quàdruples i 2 dobles per edifici (24 places). Es projecta convertir les habitacions quàdruples en dobles mitjançant reforma dels banys. No hi ha increment de places. La superfície total reformada és de 193,60 m² (96,80 m² per edifici).
- Resta d'edificis (3A, 3C, 3D, 3E, 3F, 4, 7, vestidors 1 i 2, església, molí, instal·lacions) : no es modifiquen ni reformen.
- Edificis 8 i 9: nous edificis ubicats als terrenys del camp de futbol, amb 10 habitacions dobles per edifici, en total 40 places. La superfície total reformada és de 1086,60 m² (543,30 m² per edifici).

Les places totals es mantenen en 193 i augmenten 9 habitacions, de 90 a 99.

- Edifici serveis (banys, espai per fems i office): 31,90 m²
- Edifici bar: 253,85 m².

Noves instal·lacions esportives (total 5.350,88 m²) :

- Camp futbol sala: 1.311 m²
- 2 pistes voleibol: 440 m² (220 m² per pista)
- 2 pistes de tennis: 1348,88 m² (674,44 m² per pista)
- Piscina: mirall d'aigua (901 m²) i solàrium (1.350 m²)

Les noves instal·lacions esportives compensen el camp de futbol suprimit (5.670 m²).

Es justifica el compliment de la disposició addicional quarta de la Llei 8/2012 de Turisme on es permet la modificació o modernització d'establiments turístics existents en sòl rústic, així com



l'ampliació de superfície construïda fins un 20 % per a hotels de quatre i cinc estrelles. En aquest cas, el 20% de l'ampliació seria de 2.564,49 m² (total superfície legal existent: 12.822,44 m²), quan la superfície total d'ampliació projectada és de 1.372,35 m².

El pressupost d'execució material és de 2.891.781,45 €.

La zona on es preveuen la construcció del camp de futbol sala, les 2 pistes de voleibol i 2 pistes de tennis provocaria la desaparició i afectació irreversible d'una superfície significativa de l'Hàbitat prioritari Xarxa Natura 2000 *Callitricho-Ranunculetum baudotii*, amb el codi 3170-Basses i Estanys temporals mediterranis segons la Directiva Hàbitats.

No està afectat per Àrees de Prevenció de Riscos (APRs) de cap tipus. Tampoc es veu afectat per Àrees de Risc Potencial Significatiu per Inundació.

No es troba dins de Zona d'Alt Risc d'Incendis Forestals.

Quant a la protecció de les aigües subterrànies, el projecte s'ubica a la Massa d'Aigua Subterrània (MAS) 1821M1 «Marina de Lluçmajor» amb bon estat quantitatiu i mal estat qualitatiu per contaminació de clorurs. Presenta vulnerabilitat moderada a la contaminació d'aqüífers.

Dins el recinte de les instal·lacions turístiques es troba el Molí de Sa Torre i la Torre de Sa Torre dins el Catàleg de Bens Immobles de Lluçmajor i aquest darrer també classificat com Bé d'Interès Cultural (BIC) pel Consell Insular de Mallorca.

El paisatge que envolta la parcel·la està integrat per parcel·les agrícoles de secà i pastura i parcel·les rústiques amb matollars d'ullastrar.

3. Avaluació dels efectes previsibles

L'execució del projecte produirà els majors impactes durant la fase de construcció per l'emissió de pols i renous i contaminació atmosfèrica per partícules, el moviment de terres i la circulació de vehicles i maquinària associada a la fase d'obra. Durant la fase de funcionament el major impacte es produirà pel consum d'aigua, i de manera indirecta, el consum energètic.

Els impactes sobre les comunitats naturals presents no modifiquen els índexs de qualitat i diversitat biològica. Les perturbacions seran la desaparició de les comunitats vegetals pels moviments de terra i el desplaçament de les comunitats animals per la presència de maquinària d'obra en la zona.

El desenvolupament del projecte, en concret, la zona on es preveuen la construcció del camp de futbol sala, les 2 pistes de voleibol i 2 pistes de tennis, produirà la desaparició i afectació irreversible d'una superfície significativa de l'Hàbitat prioritari Xarxa Natura 2000 *Callitricho-Ranunculetum baudotii*, amb el codi 3170-Basses i Estanys temporals mediterranis segons la Directiva Hàbitats, inclòs dins el Pla de Gestió Natura 2000 de Basses Temporals de les Illes Balears.

L'EIA preveu l'eliminació de l'espècie exòtica invasora existent al recinte hotelier *Carpobrotus edulis* i no emprar-la per enjardinaments.

Quant al paisatge, hi haurà una pèrdua de qualitat del paisatge durant la fase de construcció.



No es preveu afectació negativa a veïns o residents de la zona, al trobar-se allunyada dels nuclis urbans i habitatges residencials.

4. Consultes a les administracions públiques afectades i persones interessades

D'acord amb l'article 46 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, s'han realitzat consultes a les següents administracions previsiblement afectades per la realització del projecte:

- DG Recursos Hídrics (CMAAP)
 - Servei Estudis i Planificació
 - Servei Aigües Subterrànies
- DG d'Espais Naturals i Biodiversitat (CMAAP)
 - Servei Protecció d'Espècies
- DG Salut Pública (Conselleria de Salut)
- Consell Mallorca
 - Direcció Insular de Patrimoni
 - Direcció Insular de Territori i Paisatge
 - Direcció Insular d'Infraestructures i Mobilitat
 - Direcció Insular d'Urbanisme
- Ajuntament de Lluçmajor

A continuació es relacionen i resumeixen els aspectes més importants dels informes rebuts a les consultes fetes sobre el projecte:

1. Segons informe emès pel Servei de Protecció d'Espècies de la Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat de la Conselleria de Medi Ambient, Agricultura i Pesca, de data 16/05/2019, informa favorablement amb la recomanació de, per tal d'evitar l'afectació de la tortuga mediterrània (*Testudo hermanni*), fer una prospecció prèvia del terreny abans de l'entrada a la zona de la maquinària durant els mesos de setembre a novembre i retirar els possibles exemplars que s'hi puguin detectar. Els animals es poden dipositar a parcel·les de les rodalies amb característiques semblants al lloc on s'han retirat.

2. Segons informe emès pel Departament de Territori i Infraestructures de la Direcció Insular d'Infraestructures i Mobilitat del Consell Insular de Mallorca, de data 09/05/2019, indica que no és preceptiva la seva autorització atès que l'actuació es troba a una distància major de 50 metres de l'aresta exterior de la carretera.

3. Segons informe emès per la DG de Salut Pública i Participació de la Conselleria de Salut, de data 15/05/2019, s'informa favorablement.

4. Segons informe emès pel Servei d'Ordenació del Territori del Departament de Territori i Infraestructures de la Direcció Insular de Territori i Paisatge del Consell Insular de Mallorca, de data 06/06/2019, es conclou el següent:

«Ateses les consideracions formulades als apartats anteriors, i sense perjudici d'un examen ulterior més exhaustiu de l'assumpte a partir de que es disposi de la documentació corresponent al projecte arquitectònic, de forma preliminar es pot concloure que:



D'acord a l'article 14 del PIAT, referit a l'ordenació de l'ús turístic, no resulta autoritzable l'ampliació de l'establiment d'allotjament turístic objecte d'aquest informe, degut a que està situat en sòl rústic i no consta que es tracti d'una activitat d'oferta complementària a l'activitat agrària. Aleshores sembla que no procedeix la tramitació del procediment d'avaluació ambiental del projecte o, si més no, resulta convenient contrastar la seva viabilitat jurídica mitjançant el procediment corresponent.

En cas de continuar amb la tramitació de l'expedient, caldrà prendre en consideració com a condicionants de caràcter ambiental el contingut de la normativa del PIAT actualment en tramitació, en especial les determinacions expressades als articles 27, 30 i 42, així com aquells que derivin de la preceptiva declaració d'interès general.»

5. Segons informe emès per la DG d'Agricultura i Ramaderia de la Conselleria de Medi Ambient, Agricultura i Pesca, de data 31/07/2019, no hi té res a al·legar des del punt de vista agrari.

6. Segons informe emès per la DG de Turisme de la Conselleria de Model Econòmic, Turisme i Treball, de data 28/08/2019, conclou que no pot emetre informe per no haver dades suficients per determinar si es tracta del mateix projecte informat favorablement el 08/05/2018 o s'han fet modificacions posteriors. Posteriorment es rep informe favorable de data 09/10/2019, condicionat al compliment de les característiques per mantenir la categoria d'hotel de cinc estrelles.

7. Segons informe emès pel Servei d'Estudis i Planificació de la DG de Recursos Hídrics de la Conselleria de Territori i Medi Ambient, de data 18/11/2019, informa favorablement, sempre i quan l'augment previst de consum d'aigua no sobrepassi els cabdals màxims d'extracció del pou.

8. Segons informe emès pel departament de Territori i Paisatge de la Direcció Insular de Territori i Paisatge del Consell Insular de Mallorca de data 17/01/2020, conclou que:

Respecte al compliment del PTIM, s'han de complir els requisits de la norma 18.2.b.1) Resta d'equipaments de les normes del Pla Territorial Insular de Mallorca.

En base a la norma 18.2.b.1).c) del PTIM, per a l'autorització del projecte caldrà disposar d'informe favorable de la Comissió Insular de Patrimoni Històric.

En base a la data d'inici d'expedient de la proposta davant la DG de Turisme, el projecte no està subjecte al règim de suspensió de llicències del PIAT Mallorca i per tant, les seves determinacions no són d'obligat compliment.

A data d'elaboració d'aquest informe no s'ha rebut resposta a la consulta feta per part del Servei Aigües Subterrànies de la Direcció General de Recursos Hídrics de la Conselleria de Medi Ambient i Territori, la direcció insular de Patrimoni i la d'Urbanisme del Consell de Mallorca i l'ajuntament de Lluçmajor.

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, d'avaluacions ambientals, i no es preveu que el projecte pugui tenir efectes significatius sobre el medi ambient, en concret:

Característiques del projecte: el projecte consisteix en la reforma i ampliació de l'Hotel Hilton Sa Torre, de 5 estrelles, establiment turístic existent i en funcionament. Es reformaran 5 edificis per reordenar les habitacions. Es construïran 2 nous edificis que albergaran 20 places d'allotjament turístic cadascú. Es suprimeix el camp de futbol existent. Es construïran noves



instal·lacions esportives (camp de futbol sala, 2 pistes de tennis, 2 pistes de voleibol i una nova piscina exterior amb terrasses i solàrium).

La superfície ampliada total és de 6.723,23 m² però tenint en compte que el camp de futbol existent (5.670 m²) serà ocupat pels nous edificis 8 i 9 i per la nova piscina i solàrium, com a balanç, resulta una ampliació neta de 1.372,35 m².

Ubicació del projecte: El projecte s'ubica en sòl rústic general, al km 8,7 del Camí de Sa Torre (Llucmajor). Es localitza a uns 3,5 km a l'oest de la zona turística de Puigderrós, Sa Torre i Badia Gran de Llucmajor, a una zona d'interior, envoltat de parcel·les agrícoles de secà i pastura. S'arriba pel Camí de Sa Torre, al km 8,7, i connecta amb l'autovia Ma-19 Palma-Campos pel nord-oest i amb la urbanització de Puigderrós a l'est.

El desenvolupament del projecte, en concret, la zona on es preveuen la construcció del camp de futbol sala, les 2 pistes de voleibol i 2 pistes de tennis, produirà la desaparició i afectació irreversible d'una superfície significativa de l' Hàbitat prioritari Xarxa Natura 2000 *Callitricho-Ranunculetum baudotii*, amb el codi 3170-Basses i Estanys temporals mediterranis segons la Directiva Hàbitats, inclòs dins el Pla de Gestió Natura 2000 de Basses Temporals de les Illes Balears.

No està afectat per Àrees de Prevenció de Riscos (APRs) de cap tipus. Tampoc es veu afectat per Àrees de Risc Potencial Significatiu per Inundació.

No es troba dins de Zona d'Alt Risc d'Incendis Forestals.

Quant a la protecció de les aigües subterrànies, el projecte s'ubica a la Massa d'Aigua Subterrània (MAS) 1821M1 «Marina de Llucmajor» amb bon estat quantitatiu i mal estat qualitatiu per contaminació de clorurs. Presenta vulnerabilitat moderada a la contaminació d'aqüífers.

Dins el recinte de les instal·lacions turístiques es troba el Molí de Sa Torre i la Torre de Sa Torre dins el Catàleg de Bens Immobles de Llucmajor i aquest darrer també classificat com Bé d'Interès Cultural (BIC) pel Consell Insular de Mallorca.

El paisatge que envolta la parcel·la està integrat per parcel·les agrícoles de secà i pastura i parcel·les rústiques amb matollars d'ullastrar.

Característiques del potencial impacte:

El projecte tindrà efectes significatius sobre el medi ambient, al provocar la desaparició d'una superfície significativa de la comunitat vegetal *Callitricho-Ranunculetum baudotii* considerada Hàbitat d'Importància Comunitària (HIC) i Hàbitat prioritari segons la Directiva Hàbitats amb el codi 3170-Basses i Estanys temporals mediterranis, per ubicar-se a la zona on es preveu la construcció del camp de futbol sala, les 2 pistes de voleibol i 2 pistes de tennis. S'hauria de replantejar el projecte de manera que es conservi aquesta zona natural.



6. Conclusions de l'informe d'impacte ambiental

Primer: Subjectar a avaluació d'impacte ambiental ordinària el projecte **de reforma i ampliació de l'Hotel Hilton Sa Torre, T.M. Llucmajor** 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 21/2013.

Segon. El promotor, en base de l'art. 35 de la Llei 21/2013 de 9 de desembre, d'Avaluació elaborarà l'estudi d'impacte ambiental, tenint en compte el present document d'abast de l'estudi ambiental realitzat per l'òrgan ambiental i tenint en compte el resultat de les consultes realitzades.

En l'estudi d'impacte ambiental s'identificaran, descriuran i avaluaran els possibles efectes significatius en el medi ambient de l'aplicació del projecte, així com unes alternatives raonables.

L'estudi d'impacte ambiental contindrà com a mínim, la informació continguda en l'Annex VI de la Llei 21/2013. A més l'EIA ha de tenir en compte els següents aspectes:

Es prendran les mesures necessàries a la zona on es preveia la construcció del camp de futbol sala, les 2 pistes de voleibol i 2 pistes de tennis per tal de conservar l'hàbitat prioritari *Callitricho-Ranunculetum baudotii* codi 3170-Basses i Estanys temporals mediterranis, així com la reubicació de les instal·lacions esportives previstes.

Atès que el projecte podria afectar de manera apreciable els objectius de conservació de LIC i ZEPA, directament o indirectament, ja sigui individualment o en combinació amb altres plans, programes o projectes, haurà de ser sotmès a avaluació de repercussions ambientals, segons la Llei 5/2005.

Les administracions a consultar, previsiblement afectades pel projecte, seran:

- - Conselleria de Medi Ambient, Agricultura i Pesca:
- DG d'Espais Naturals i Biodiversitat:
 - Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl
 - Servei Protecció d'Espècies
 - Servei de Planificació al Medi Natural (XN 2000)
- Direcció General de Recursos Hídrics.
 - Servei d'Aigües Superficials
 - Servei d'Aigües Subterrànies
 - Servei d'Estudis i Planificació
- DG d'Agricultura i Ramaderia:
 - Servei de Reforma i Desenvolupament Agrari
- - Conselleria de Territori, Energia i Mobilitat:
- DG d'Energia i Canvi Climàtic
 - Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera
 - Servei d'Energies Renovables i Eficiència Energètica
- - Conselleria d'Innovació, Recerca i Turisme
- DG de Turisme
- - Conselleria de Salut
- DG de Salut Pública i Participació
- - Consell de Mallorca
- Direcció Insular Territori i Paisatge



- Direcció Insular de Patrimoni
 - Direcció Insular d'Urbanisme
- Ajuntament de Lluçmajor

Tercer.- Aquesta Resolució actua com a document d'abast tal com preveu l'art. 34.1.a de la Llei 21/2013, de 9 de desembre d'Avaluació Ambiental i es publicarà a la seu electrònica de la CMAIB i 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, de 9 de desembre, d'Avaluació Ambiental.

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.

Palma, a 12 de febrer de 2020

El president de la CMAIB

Antoni Alorda Vilarrubias

