

**PROYECTO DE ACTIVIDAD MODIFICADO  
DEL HOTEL RURAL DE SON JAUMELL  
PARCELAS 68-70 / POLÍGONO 5**

---

**TÉRMINO MUNICIPAL DE CAPDEPERA**

**EVALUACIÓN DE IMPACTO  
AMBIENTAL ORDINARIA**



**CONAMBA, S.L.      Consultores Ambientales de Baleares.**

---

C/ d'Alfons el Magnànim, 29 - Bloque C - 1º 9ª / 07004

**Palma, julio de 2016**

# ÍNDICE

<b>A. INTRODUCCIÓN</b> .....	<b>4</b>
A.1. Antecedentes.....	4
A.2. Documentación consultada.....	8
A.3. Definición del estudio.....	9
A.4. Localización geográfica.....	9
A.5. Metodología del Documento Ambiental.....	12
<b>B. DEFINICIÓN, CARACTERÍSTICAS Y UBICACIÓN DEL PROYECTO</b> .....	<b>15</b>
B.1. Ámbito de la actuación.....	15
B.2. Descripción del establecimiento.....	16
B.3. Clasificación de la actividad.....	18
B.4. Naturaleza de la actividad.....	19
B.5. Fuentes de energía.....	22
B.6. Medidas correctoras del Proyecto de Actividad.....	23
B.7. Presupuesto.....	24
<b>C. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS</b> .....	<b>25</b>
C.1. Introducción.....	25
C.2. Alternativa 0.....	26
C.3. Alternativa 1.....	26
C.4. Alternativa 2.....	28
C.5. Conclusiones.....	34
<b>D. DESCRIPCIÓN DEL MEDIO AFECTADO</b> .....	<b>36</b>
D.1. Introducción.....	36
D.2. Medio físico.....	37
D.2.1. Introducción.....	37
D.2.2. Climatología.....	38
D.2.3. El substrato geológico.....	41
D.2.4. El modelado geomorfológico.....	42
D.2.5. El medio hídrico.....	43
D.2.6. Riesgos geológicos.....	44
D.3. Vegetación.....	44
D.3.1. Introducción.....	44
D.3.2. Descripción de la vegetación existente.....	46
D.3.3. Consideraciones.....	52
D.4. Fauna.....	53
D.4.1. Introducción.....	53
D.4.2. Inventario de especies animales.....	55
D.4.3. Consideraciones.....	58

D.5. Paisaje.....	59
D.5.1. Introducción.....	59
D.5.2. Inventario de recursos definitorios de la calidad paisajística.....	61
D.5.3. Paisaje intrínseco.....	63
D.5.4. Paisaje extrínseco.....	65
D.5.5. Visibilidad y accesos visuales.....	68
D.6. Medio socioeconómico .....	68
D.6.1. Introducción.....	68
D.6.2. Generalidades.....	69
D.6.3. Población.....	69
D.6.4. Usos del suelo.....	71
D.6.5. Estructura de la propiedad y superficies .....	73
D.6.6. Elementos etnológicos.....	73
<b>E. ANÁLISIS POTENCIAL DE IMPACTOS.....</b>	<b>79</b>
E.1. Introducción.....	79
E.2. Acciones de actividad consideradas.....	79
E.3. Factores ambientales considerados.....	80
E.4. Interacciones.....	81
E.5. Valoración de impactos.....	83
E.6. Análisis de los impactos.....	86
E.7. Resultados.....	106
<b>F. MEDIDAS PROTECTORAS, CORRECTORAS Y COMPENSAT. ....</b>	<b>109</b>
F.1. Introducción.....	109
F.2. Medidas aplicadas en la fase de construcción .....	109
F.3. Medidas extraídas del Proyecto de Actividad.....	110
F.4. Otras medidas complementarias.....	111
<b>G. PLAN DE VIGILANCIA AMBIENTAL .....</b>	<b>114</b>
G.1. Introducción .....	114
G.2. Aspectos sujetos a control ambiental .....	114
G.3. Seguimiento de las medidas correctoras.....	115
<b>H. RESUMEN Y CONCLUSIONES.....</b>	<b>117</b>
H.1. Introducción .....	117
<b>I. ANEXO DOCUMENTAL FINAL.....</b>	<b>122</b>

## A. INTRODUCCIÓN

### A.1. ANTECEDENTES

La presente Evaluación de Impacto Ambiental Ordinaria se encarga a la Consultora Ambiental CONAMBA, S.L. y se redacta en base al **Proyecto de Actividad modificado del Hotel Rural de Son Jaumell, sito en las parcelas 68-70 del polígono 5 del municipio de Capdepera**, en el cual se definen las características y las propiedades de los servicios que se ofrecen en las mencionadas instalaciones turísticas con la finalidad de poder obtener la Licencia Municipal de Actividad para el normal funcionamiento del establecimiento.

Dicho documento técnico fue redactado en fecha de julio de 2016 por parte de D. Fèlix Estelrich Florit, Ingeniero Industrial colegiado nº 486, por encargo del promotor de la actuación la mercantil CALA EN FONOLL S.L., actuando dicho técnico en calidad de representante de KNEF CONSULTING, S.L.U. y de dicha entidad promotora.

El ámbito de afección que se describe en este Proyecto de Actividad se circunscribe a una serie de enclaves construidos localizados en el interior de las parcelas 68 y 70 del polígono 5 del municipio de Capdepera; dichas parcelas forman parte del predio de “Son Jaumell” y las mismas se encuentran separadas por el trazado de la carretera que se dirige a Cala Moltó (ver croquis de emplazamiento recogido en páginas siguientes) .

Se trata de unos espacios rurales típicos de la periferia de Capdepera dedicados al fomento de los usos agrícolas que debido a la pérdida de rentabilidad fueron reconvertidos en establecimiento turístico de calidad como consecuencia de la presencia de hasta seis edificaciones de variadas superficies y usos que ha sido preciso reformar interiormente sin ampliar, para lo cual se ha procedido a conservar los materiales de edificación existentes, al tiempo que las instalaciones y los cerramientos han sido adaptados a la normativa vigente para proporcionar el oportuno confort a sus ocupantes.

El origen de la presente Evaluación de Impacto Ambiental Ordinaria radica en el escrito de fecha 10 de febrero de 2016 emitido por la **Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears** (en adelante CMAIB) en el cual se recoge la Propuesta de Resolución del Presidente de la CMAIB por la cual se formula el Informe de Impacto Ambiental del mencionado Proyecto. Dicho Informe determina la sujeción del mismo a Evaluación de Impacto Ambiental Ordinaria de acuerdo con los criterios del artículo 44 de la Ley 11/2006, de 14 de septiembre, de Evaluaciones de Impacto Ambiental y Evaluaciones Ambientales Estratégicas, a saber:

**Article 44. Decisió.**

1. L'òrgan ambiental decidirà, mitjançant acord motivat, la subjecció o no del projecte a avaluació d'impacte ambiental, en base als criteris següents:

a) Les característiques dels projectes, sobretot des del punt de vista de la dimensió, l'acumulació amb altres projectes, l'ús de recursos naturals, la generació de residus, la contaminació i d'altres inconvenients, i també el risc d'accidents, considerant d'una manera especial les substàncies i tecnologies utilitzades.

b) La ubicació dels projectes, de manera que es tingui en compte la sensibilitat ambiental de les àrees geogràfiques afectades i, en particular, l'ús existent del sòl i la relativa abundància, la qualitat i la capacitat regenerativa dels recursos naturals de cada zona.

c) La capacitat de càrrega del medi natural, amb una atenció especial a les zones humides, les zones costaneres, les àrees de muntanya i de bosc, els espais naturals protegits, les zones d'especial protecció designades en aplicació de les directives 79/409/CEE i 92/43/CEE, les àrees on ja s'hagin ultrapassat els objectius de qualitat ambiental que estableix el dret comunitari, les àrees de densitat demogràfica alta i el patrimoni cultural.

d) Les característiques de l'impacte potencial del projecte en relació amb els criteris que estableixen els apartats a) i b) d'aquest article, i, en particular, l'extensió de l'impacte, és a dir, la dimensió de l'àrea geogràfica i de la població afectades, el caràcter transfronterer, la magnitud i la complexitat, la probabilitat i la durada, la freqüència i la reversibilitat.

2. La decisió de l'òrgan ambiental s'haurà de formular en el termini màxim de dos mesos, a comptar des de l'entrada de l'escrit de comunicació, amb la totalitat de la documentació annexa, en el registre de l'òrgan competent per a la seva tramitació.

3. La falta de resolució i notificació en el termini indicat a l'apartat anterior implicarà la subjecció del projecte a avaluació d'impacte ambiental, sense perjudici d'una decisió posterior sobre la no subjecció.

4. La decisió motivada la publicarà l'òrgan ambiental al Butlletí Oficial de les Illes Balears, i a altres mitjans segons la previsió de l'article 8.

5. La decisió motivada de l'òrgan ambiental sobre la subjecció o no del projecte a avaluació d'impacte ambiental exhaureix la via administrativa i és susceptible, alternativament, de recurs potestatiu de reposició davant el mateix òrgan ambiental o, directament, de recurs contenciós administratiu, en els terminis i la forma que estableix la legislació vigent.

Este mismo Informe de Impacto Ambiental establece que el Estudio de Impacto Ambiental Ordinario contendrá, como mínimo, lo que establece el artículo 35 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, a saber:

### **Artículo 35. Estudio de impacto ambiental.**

1. El promotor elaborará el estudio de impacto ambiental que contendrá, al menos, la siguiente información en los términos desarrollados en el anexo VI:

a) Descripción general del proyecto y previsiones en el tiempo sobre la utilización del suelo y de otros recursos naturales. Estimación de los tipos y cantidades de residuos vertidos y emisiones de materia o energía resultantes.

b) Exposición de las principales alternativas estudiadas, incluida la alternativa cero, o de no realización del proyecto, y una justificación de las principales razones de la solución adoptada, teniendo en cuenta los efectos ambientales.

c) Evaluación y, si procede, cuantificación de los efectos previsibles directos o indirectos, acumulativos y sinérgicos del proyecto 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 en su caso durante la demolición o abandono del proyecto.

Cuando el proyecto pueda afectar directa o indirectamente a los espacios Red Natura 2000 se incluirá un apartado específico para la evaluación de sus repercusiones en el lugar, teniendo en cuenta los objetivos de conservación del espacio.

d) Medidas que permitan prevenir, corregir y, en su caso, compensar los efectos adversos sobre el medio ambiente.

e) Programa de vigilancia ambiental.

f) Resumen del estudio y conclusiones en términos fácilmente comprensibles.

2. La Administración pondrá a disposición del promotor los informes y cualquier otra documentación que obre en su poder cuando resulte de utilidad para la realización del estudio de impacto ambiental.

3. El estudio de impacto ambiental perderá su validez si en el plazo de un año desde la fecha de su conclusión no se hubiera presentado ante el órgano sustantivo para la realización de la información pública y de las consultas.

Adicionalmente el citado Informe de Impacto Ambiental del mencionado Proyecto también contempla el tratamiento de una serie de consideraciones complementarias que son tratadas en los siguientes apartados de este EIA ordinario, a saber:

<b>Consideración</b>	<b>Tratamiento dentro del EIA</b>
Fecha de construcción de las edificaciones e instalaciones asociadas, especialmente las que se localizan en el AANP.	B. Definición, características y ubicación del Proyecto.
Evaluación de los impactos en todas las fases del Proyecto: construcción, uso y abandono.	E. Análisis potencial de impactos.
Afección sobre la flora y los bienes de interés cultural existentes.	D. Descripción del medio afectado.
Cálculo del consumo de recursos.	B. Definición, características y ubicación del Proyecto.
Especificación de la gestión de todos los residuos generados, incluidos los peligrosos.	B. Definición, características y ubicación del Proyecto.
Especificación de las medidas correctoras que se han llevado a cabo en la fase de construcción.	F. Medidas protectoras, correctoras y compensatorias.

En el citado escrito también se especifica que, de acuerdo con el artículo 39.1 dentro del procedimiento sustantivo de autorización del Proyecto, el promotor presentará ante el Órgano Sustantivo, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de evaluación de impacto ambiental ordinaria, junto con los siguientes documentos:

- El documento técnico del Proyecto, en formato papel y digital.
- El EIA ordinario, en formato papel y digital.

El referido Informe de Impacto Ambiental se recoge como Escrito de la CMAIB de fecha 10/02/16 en el **Anexo Documental final** de este Estudio de Impacto Ambiental Ordinario.

## **A.2. DOCUMENTACIÓN CONSULTADA**

Para la redacción del Presente Estudio de Impacto Ambiental Ordinario del Proyecto de Actividad del Hotel Rural de Son Jaumell, emplazado sobre las parcelas 68-70 del polígono 5 del municipio de Capdepera, se han considerado los siguientes documentos de trabajo / normativa, a saber:

- **Proyecto de Actividad del Hotel Rural de Son Jaumell, sito en las parcelas 68-70 del polígono 5 del municipio de Capdepera**, con fecha de febrero de 2012.
- **NNSS de Capdepera y su Adaptación a las DOT**, de fecha 2002.
- **Ley 6/1997**, de 8 de julio, **del suelo rústico de las Islas Baleares**, modificada en parte por la Ley 9/1997, de 22 de Diciembre.
- **Plan Territorial Insular de Mallorca** aprobado definitivamente por el Consell el 13 de diciembre de 2004.
- **Ley 11/2006**, de 14 de septiembre, **de Estudios de Impacto Ambiental y Evaluaciones Ambientales Estratégicas en las Islas Baleares**.
- **Ley 14/2000**, de 21 de diciembre, de **ordenación territorial**, de conformidad con las Directrices de Ordenación Territorial aprobadas por la **Ley 6/1999**, de 3 de abril, **de directrices de ordenación territorial y de medidas tributarias (D.O.T.)**.
- **Ley 8/2012**, de 19 de julio, **del Turismo de las Illes Balears**.
- **Decreto Ley 3/2009**, de 29 de mayo, **de medidas ambientales para impulsar las inversiones y la actividad económica en las Illes Balears**.
- **Ley 6/2007**, de 27 de diciembre, **de medidas tributarias y económico administrativas**.



- **Ley 4/2008**, de 14 de mayo, **de medidas urgentes para un desarrollo territorial sostenible en las Illes Balears**.
- **Ley 21/2013**, de 9 de diciembre, **de evaluación ambiental**.
- **Ley 2/2014**, de 25 de marzo, **de ordenación y uso del suelo**.
- **Ley 7/2012**, de 13 de junio, **de medidas urgentes para la ordenación urbanística sostenible**.

### **A.3. DEFINICIÓN DEL ESTUDIO**

El presente Estudio de Impacto Ambiental Ordinario se redacta según lo que establece el artículo 35 de la **Ley 21/2013**, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental y el mismo está fundamentado en el Documento Ambiental que respecto de dicho Proyecto ya fue redactado en fecha de mayo de 2015 por el presente gabinete y sobre el cual la CMAIB formuló su correspondiente Documento de Alcance del Estudio de Impacto Ambiental en fecha de 10 de febrero de 2016.

Con todo, este documento de carácter medioambiental constituye un informe consultivo integrante del proceso necesario para la tramitación y aprobación del *Proyecto de Actividad modificado del Hotel Rural de Son Jaumell*, en el municipio de Capdepera, en el cual se analizarán todos los efectos que ha tenido su desarrollo sobre el medio receptor de la actuación, incluyendo las consideraciones que emanan del antedicho Documento de Alcance del Estudio de Impacto Ambiental.

### **A.4. LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA**

Los terrenos objeto de este Estudio de Impacto Ambiental Ordinario se sitúan en el término municipal de Capdepera, el cual se emplaza en la banda más Oriental de la isla de Mallorca, disponiendo la misma en su conjunto de una extensión aproximada de 260,22 km<sup>2</sup>.

## Emplazamiento seleccionado respecto de la isla de Mallorca.



Fuente: NASA. Mapa satélite de la isla de Mallorca.

Más concretamente los terrenos de Son Jaumell se establecen sobre las parcelas 68 y 70 del polígono 5 del municipio de Capdepera, mostrando la siguiente tabla resumen sus principales características catastrales.

Parcela	Referencia catastral	Superficie suelo	Superficie construida
68	07014A005000680000TL	126.388 m <sup>2</sup>	302 m <sup>2</sup>
70	07014A005000700001YA	161.221 m <sup>2</sup>	2.272 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	-	<b>287.609 m<sup>2</sup></b>	<b>2.574 m<sup>2</sup></b>

Este espacio territorial emplazado en la periferia de Capdepera se caracteriza por albergar distintos usos del suelo que varían desde el residencial (presencia de varios elementos construidos de cierta entidad como la possessió de Son Jaumell), hasta el agrícola (campos de labor de secano con plantaciones arbóreas en deficiente estado de conservación), pasando por el forestal (notoria presencia de varias manchas de encinar de densidad apreciable), lo cual resulta lógico si consideramos la notoria extensión del conjunto de ambas

parcelas (287.609 m<sup>2</sup>) cuya disposición geográfica queda definida por el trazado del Camí de Cala Moltó el cual separa espacialmente ambas unidades (ver imágenes siguientes).

#### Emplazamiento de Son Jaumell respecto del municipio de Capdepera.

---

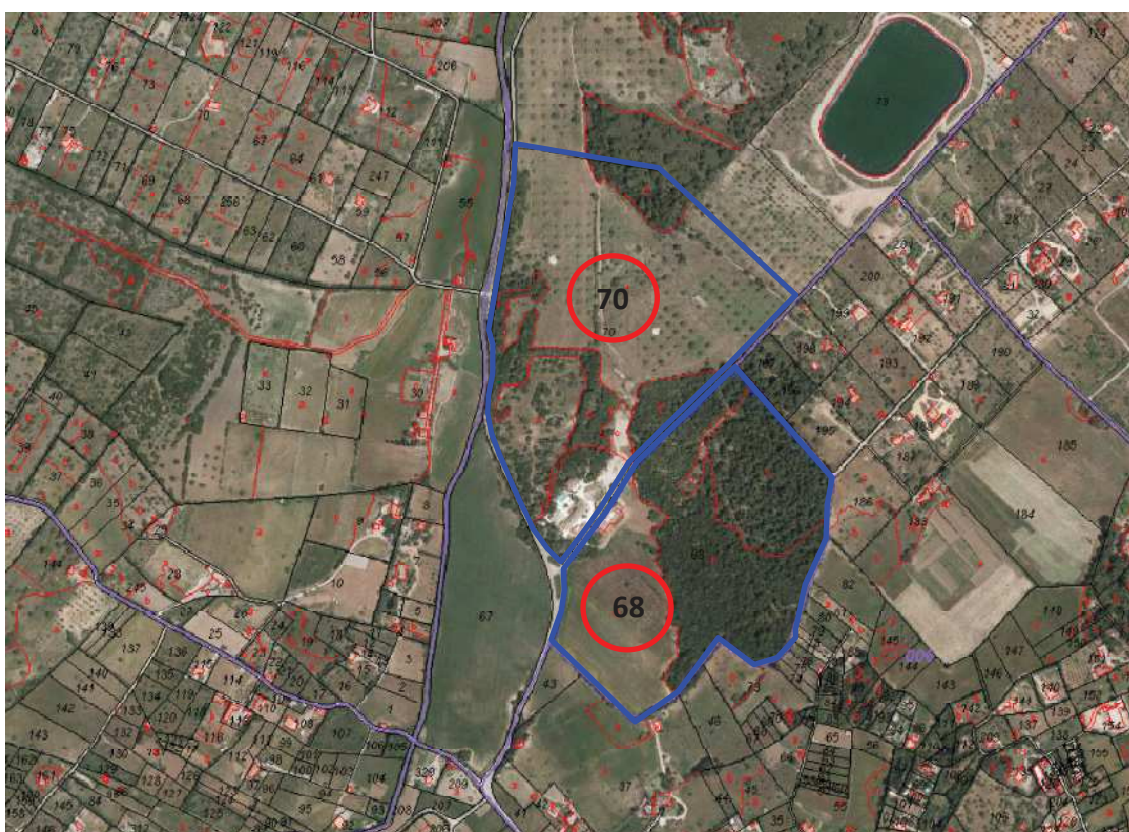


**Fuente:** Google Earth.

La topografía de la zona donde se ubican ambas parcelas se caracteriza por verse dominada por sus suaves relieves comprendidos entre las curvas de nivel de los 47 metros (banda oeste / parcela 70) y los 61 metros (banda este / parcela 68), estando el territorio compartimentado mediante el empleo de paredes de piedra seca de variable altura, si bien el principal rasgo definitorio de estas tierras viene dado por la presencia en ellas del conjunto predial de Son Jaumell que da nombre al Hotel Rural.

A continuación se adjunta una fotografía aérea de detalle correspondiente al entorno de Son Jaumell, en la que se diferencian las dos parcelas catastrales que integran la propiedad.

## Emplazamiento de las parcelas 68 y 70 de Son Jaumell.



Fuente: Sede electrónica del catastro.

### A.5. METODOLOGÍA DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL ORDINARIO

El presente Estudio de Impacto Ambiental Ordinario se elabora como un documento complementario del *Proyecto de Actividad modificado del Hotel Rural de Son Jaumell, en el municipio de Capdepera*, en el cual se analizan todos y cada uno de los aspectos que figuran inventariados en el artículo 35 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, a los que se añaden todas y cada una de las consideraciones que recoge el Documento de Alcance o Informe del Estudio de Impacto Ambiental.

Por ello, el presente documento consta de varias partes claramente diferenciadas en cuanto a su tratamiento y contenidos, a saber:

- ① Una primera hace referencia a la **Introducción**, en la cual son tratados, entre otros, los puntos alusivos a los Antecedentes, la Documentación consultada, la Localización geográfica y la Metodología seguida para la elaboración de la presente Evaluación de Impacto Ambiental Ordinaria.
- ② En la segunda fase se procede a la **Definición**, las **Características** y la **Ubicación del Proyecto de Actividad**, indicando la clasificación del suelo y el régimen jurídico aplicable, y su posible inclusión en un espacio natural protegido, así como la cartografía de la zona. Se detalla el consumo de recursos así como la gestión de los residuos producidos por la actividad.
- ③ En la tercera fase se realiza un **Estudio de las Alternativas** posibles para conseguir el mejor comportamiento ambiental. No cabe considerar en este caso, por razones obvias, la llamada “alternativa 0”, o lo que es lo mismo, la no realización de la actuación, al tiempo que se determina la nula necesidad de analizar otras alternativas que no sea la que se contempla en el Proyecto de Actividad analizado.
- ④ En la cuarta fase se procede a realizar una **Descripción del medio receptor afectado**.
- ⑤ En una quinta parte se realiza la **Evaluación y cuantificación de los efectos previsibles** sobre las distintas variables durante las distintas fases como son la construcción, funcionamiento y abandono de las instalaciones.
- ⑥ En la sexta fase se plantea la posibilidad de introducir **Mejoras Ambientales y Medidas preventivas, correctoras o compensatorias**. De la misma forma se detallan las medidas correctoras que fueron planteadas durante la fase previa de construcción del Hotel Rural de Son Jaumell.
- ⑦ La séptima fase plantea la forma de realizar el **Seguimiento Ambiental** que garantice el cumplimiento de las indicaciones y medidas protectoras y correctoras contenidas en el presente Estudio de Impacto Ambiental.
- ⑧ Finalmente se procede a la redacción de un **Resumen del estudio y de las principales conclusiones** en términos fácilmente comprensibles.

Seguidamente se procede al desarrollo de cada una de las ocho partes que integran el presente Estudio de Impacto Ambiental Ordinario alusivo al Proyecto de Actividad modificado del Hotel Rural de Son Jaumell, en el municipio de Capdepera.

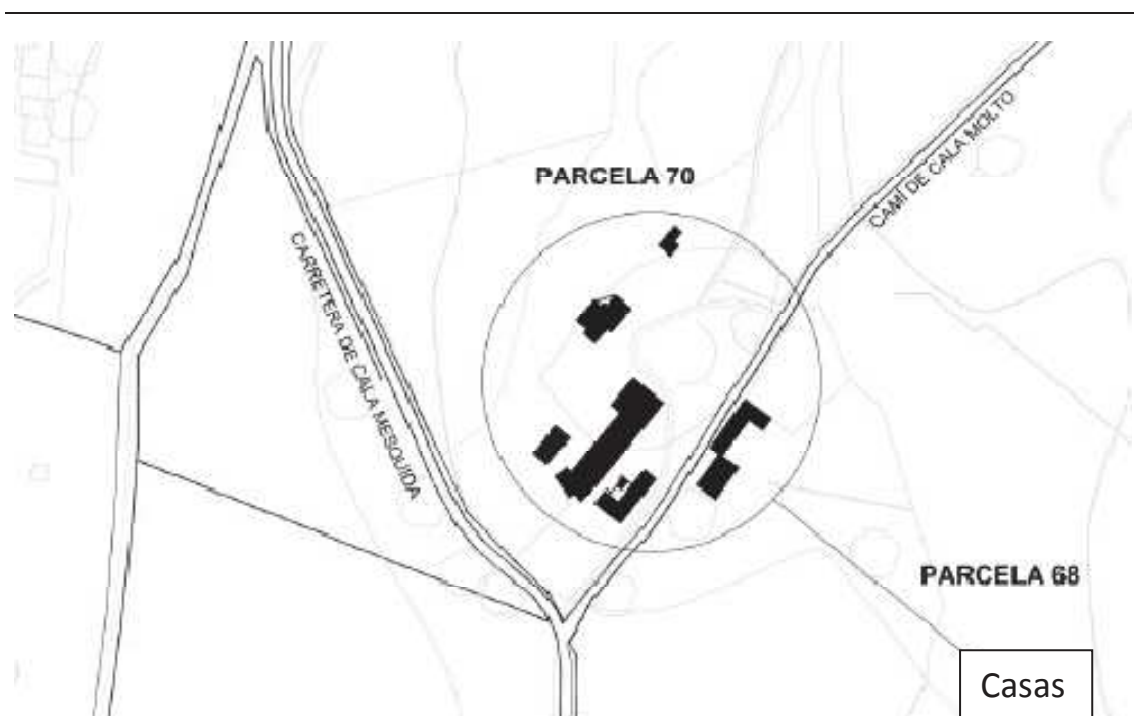
## B. DEFINICIÓN, CARACTERÍSTICAS Y UBICACIÓN DEL PROYECTO DE ACTIVIDAD MODIFICADO DE HOTEL RURAL

### B.1. ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN

Los terrenos correspondientes al desarrollo del Proyecto de Actividad modificado de Hotel Rural se encuentran situados en el predio conocido como “Son Jaumell”, perteneciente al municipio de Capdepera, más concretamente en las parcelas 68 y 70 del polígono 5 de dicho término municipal.

Dichos terrenos tienen una superficie total de 287.609 m<sup>2</sup>, limitando por el oeste con la carretera de Cala Mesquida y al norte, sur y este con distintos terrenos de suelo rústico común.

Plano de emplazamiento de Son Jaumell.



**Fuente:** Plano 01.1. Plano de Situación del Proyecto de Actividad.

Según la Sede Electrónica del Catastro, la superficie construida conjunta de ambas parcelas alcanza los 2.574 m<sup>2</sup> (2.426,02 m<sup>2</sup> según determina el Proyecto de Actividad) distribuidos en diferentes edificaciones.

## B.2. DESCRIPCIÓN DEL ESTABLECIMIENTO

Se trata de una serie de edificaciones rurales existentes que se han reformado interiormente para dedicarlas a Hotel Rural. Todas estas construcciones datan de 1.767 y sus reformas más recientes tienen una antigüedad superior a 60 años según certificación del Arquitecto D. Joan Magí Marqués Company con número de visado 5/0435/00 de fecha 11/02/2000, tal y como recoge la Certificación de Antigüedad expedida por el Ayuntamiento de Capdepera en fecha de 17 de mayo del 2000 (previa al inicio de las obras) y recogida en el **Anexo Documental final** del presente estudio. Esta misma certificación recoge como no se tiene constancia de que después de 1987 se hayan realizado obras de reforma y/o ampliación, al tiempo que informa de la nula existencia de algún tipo de expediente sancionador incoado por infracción urbanística.

Son Jaumell se sitúa en la población de Capdepera, en el municipio del mismo nombre. La actividad ocupa las parcelas 68-70 del polígono 5. Debido a que se trata de unos edificios existentes, se conservan los materiales propios de la edificación, y se reforman las instalaciones y cerramientos para adaptarlo a la normativa vigente y además proporcionar confort a sus ocupantes.

El hotel está constituido por un total de 6 edificios aislados (ver Plano de Situación en la página anterior), distribuidos en una superficie total construida de 2.426,02 m<sup>2</sup>. La distribución de los diferentes edificios es la siguiente:

EDIFICIO PRINCIPAL (1.457,11 m<sup>2</sup>) \_\_\_\_\_

*Planta Baja (671,05 m<sup>2</sup>):* 3 habitaciones dobles, 2 salas de estar y hall, 1 Recepción con maletero, 1 aseo para personal, 3 aseos de publico distribuidos en: uno para caballeros, uno para señoras y uno adaptado a minusválidos, un Oficio - Cuarto limpieza, 1 despacho, 3 comedores, 1 cocina y 1 zona de bar.

*Planta Piso 1 (597,66 m<sup>2</sup>):* 8 habitaciones dobles, 3 salas de estar y distribuidor, 1 Oficio - Cuarto de limpieza.

*Planta Piso 2 (188,40 m<sup>2</sup>):* 2 habitaciones dobles, 1 sala de estar, 1 Oficio - Cuarto de limpieza.



EDIFICIO A (207,44 m<sup>2</sup>) \_\_\_\_\_

4 habitaciones dobles y 1 Oficio - Cuarto de limpieza.

EDIFICIO B (356,11 m<sup>2</sup>) \_\_\_\_\_

*Planta Baja (201,87 m<sup>2</sup>):* 2 habitaciones dobles y 1 capilla de 33,84 m<sup>2</sup>.

*Planta Piso 1 (154,24 m<sup>2</sup>):* 2 habitaciones dobles y 1 Oficio - Cuarto de limpieza.

EDIFICIO C (240,36 m<sup>2</sup>) \_\_\_\_\_

2 habitaciones dobles, 1 Oficio - Lavandería, 1 economato, 2 Oficios - Cuartos de limpieza, 2 vestuarios de personal.

EDIFICIO D (46,95 m<sup>2</sup>) \_\_\_\_\_

1 habitación doble, 1 Oficio – Cuarto de limpieza.

EDIFICIO CELLER (122,80 m<sup>2</sup>) \_\_\_\_\_

*Planta Sótano (96,40 m<sup>2</sup>):* Sin uso definido.

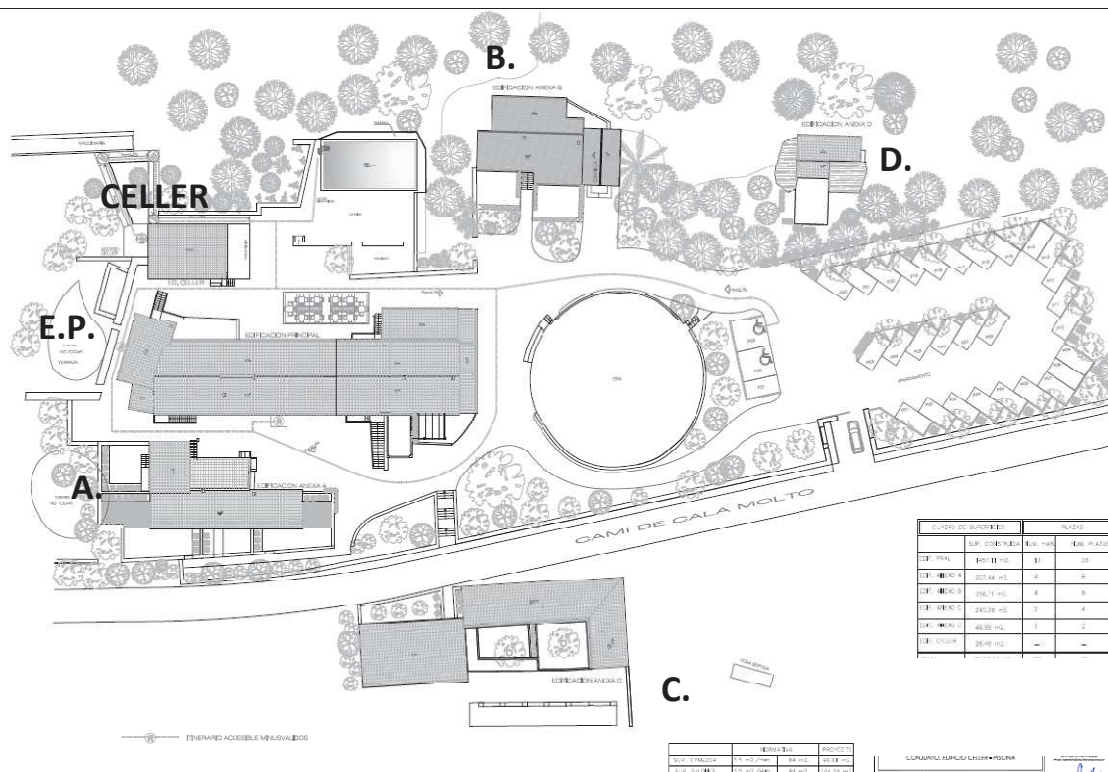
*Planta Baja (26,40 m<sup>2</sup>):* 3 aseos distribuidos en: uno para caballeros, uno para señoras y uno adaptado para minusválidos.

Como consecuencia de lo anterior, el edificio dispondrá de un total de **24 habitaciones dobles**, con un total de **48 plazas de alojamiento**.

Tal y como refleja una nueva certificación expedida por el propio Ayuntamiento de Capdepera de fecha 29 de agosto de 2.000, a solicitud de la propiedad, el Proyecto presentado no contempla ni aumento del volumen edificado ni de superficie construida, así como tampoco supone cambios en la tipología original de las edificaciones existentes, la cual se ha mantenido de forma inalterada por imperativo de la propiedad (ver Certificación del Ayuntamiento de Capdepera en el **Anexo Documental final** del presente EIA Ordinario).

Las anteriores edificaciones que integran el conjunto del Hotel Rural de Son Jaumell se reflejan de forma gráfica en el siguiente croquis, cuya ampliación se recoge en el **Anexo Documental final** del presente Estudio de Impacto Ambiental Ordinario.

## Conjunto edificatorio de Son Jaumell.



Fuente: Plano DIST. Conjunto, edificio celler y piscina.

### B.3. CLASIFICACIÓN DE LA ACTIVIDAD

La presente actividad figura en el Nomenclátor Nacional de actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas, englobándose dentro del Grupo XLI - Hostelería y otros usos residenciales.

Se le asignan a estas instalaciones turísticas un aforo de 68 personas y una superficie construida de 2.426,02 m<sup>2</sup>.

Atendiendo al Anexo I "Actividades permanentes", de la Ley 16/2006, de 17 de octubre, de Régimen Jurídico de las Licencias integradas de actividad de las Illes Balears, se trata de una actividad calificada como "PERMANENTE DE TIPO MAYOR".

## B.4. NATURALEZA DE LA ACTIVIDAD

La actividad que se desarrollará en el establecimiento es de tipo residencial público, es decir, ofrecer al público alojamiento temporal y otros servicios derivados del mismo.

Como ya se indicó anteriormente, el aforo total del complejo, atendiendo al número de unidades de alojamiento es de 48 personas, más el correspondiente personal de servicio, que asciende a unas 30 personas que trabajan en varios turnos, con lo que el aforo máximo simultáneo de personal se puede cifrar en unas 20 personas. Como consecuencia, el aforo máximo simultáneo para la actividad será de 68 personas.

En cuanto a las molestias y riesgos potenciales derivados del desarrollo de la propia actividad turística destacamos:

- Producción de olores en aseos y cocina.
- Evacuación de aguas residuales generadas en baños y aseos con destino a la fosa séptica homologada.
- Ruidos y vibraciones: provocados por las máquinas de producción A.C.S. y aire acondicionado, grupos de presión, bombas, equipo depuración piscinas, compresores y maquinaria de cocina y bar, además de la propia actividad asociada a los clientes.
- Residuos sólidos: desperdicios procedentes de la propia actividad (cocinas, bares, limpieza, clientes, etc.).
- Riesgo de incendios: especialmente donde existen máquinas funcionando (maquinaria y producción ACS, bombas, grupos de presión, aparatos de aire acondicionado, etc.).
- Riesgos eléctricos por descargas: allí donde existan aparatos, cuadros de maniobra y conducciones eléctricas.
- Riesgos de accidentes: motivados por caídas en las instalaciones, los derivados del uso de la piscina, de la presencia y uso de la zona de aparcamiento, de la circulación interior de vehículos y del paso peatonal sobre el Camí de Cala Moltó que comunica ambas parcelas.

Por cuanto respecta al consumo de recursos debemos reseñar los siguientes valores anuales facilitados por la Dirección del establecimiento Predi Son Jaumell correspondientes a todo el año 2015 y divididos por zonas, a saber:

ZONAS	ANUAL	MEDIA DIARIA	ANUAL x ESTANCIA
<b>Zona Cocina (actividad subarrendada no dependiente de Son Jaumell)</b>			
Agua caliente (m <sup>3</sup> )	2.280,47	6,25	0,24
Agua fría (m <sup>3</sup> )	879,15	2,41	0,09
Agua retorno (m <sup>3</sup> )	6.074,56	16,64	0,64
Activa Total (kwh)	104.782,00	287,07	10,98
Gas (litros)	963,77	2,64	0,10
<b>Zona Piscina</b>			
Agua fría (m <sup>3</sup> )	63,20	0,17	0,01
<b>Sala de Máquinas</b>			
Caldera (litros)	668,78	1,83	0,07
<b>Zona exterior</b>			
Agua Pozo 1 (m <sup>3</sup> )	11.887,00	32,57	1,25
Astillas biomasa (kg)	64.476,00	176,65	6,75
Biomasa (MW/h)	208,25	0,57	0,02
Activa 1.18.1 (kwh)	27.049,00	74,11	2,83
Activa 1.18.2 (kwh)	69.372,00	190,06	7,27
Activa 1.18.3 (kwh)	28.411,00	77,84	2,98
Activa 1.18.4 (kwh)	11.973,00	32,80	1,25
Activa 1.18.5 (kwh)	30.118,00	82,52	3,16
Activa 1.18.6 (kwh)	12.926,00	35,41	1,35
Activa Total (kwh)	179.849,00	492,74	18,84
Reactiva Total (kvarh)	6.449,00	17,67	0,68
Ósmosis (m <sup>3</sup> )	3.512,44	9,62	0,37
Riego (m <sup>3</sup> )	914,35	2,51	0,10
Sal Descalcific. (kg)	13.020,00	35,67	1,36

**Fuente:** Dirección del Hotel Rural Predi Son Jaumell.

En referencia a la gestión de los residuos generados por el normal funcionamiento de la actividad debemos reseñar los siguientes:

- Lodos de depuradora (fosa séptica).

Un vaciado al año con tres camiones ..... 40 m<sup>3</sup>

Retirada por parte de gestor autorizado de residuos.

- Otros residuos peligrosos (latas de pinturas, barnices, etc.).

Generación puntual en las instalaciones ..... 15 kg/año

Se llevan a punto verde ante la mínima generación de los mismos.

- Residuos voluminosos.

Generación puntual en las instalaciones ..... 50 kg/año

Se llevan igualmente a punto verde ante la mínima generación de los mismos.

- Aceites de cocinas.

Al tratarse de una actividad subarrendada que no depende del propio Hotel Rural de Son Jaumell no se pueden disponer de datos fiables y contrastados. En las medidas correctoras se apunta la necesidad de controlar dicho residuo.

- Residuos asimilables a urbanos.

Conforme a las siguientes tablas tanto de generación por meses (se considera el periodo entre abril y octubre como temporada alta), como de frecuencia de recogidas semanales por temporada.

Residuos	Enero	Febrero	Marzo	Abril a Octubre	Noviembre	Diciembre	Anual (m <sup>3</sup> )
Rechazo	0	4,32	8,64	21,60	4,32	0	190,08 m <sup>3</sup>
Cristal	0	1,44	2,88	4,50	1,44	0	41,76 m <sup>3</sup>
Envases	0	2,16	4,32	4,50	2,16	0	44,64 m <sup>3</sup>
Papel	0	2,88	5,76	9,00	2,88	0	83,52 m <sup>3</sup>

**Fuente:** Elaboración propia a partir de datos facilitados por la propiedad.

**HORARIO RECOGIDA SELECTIVA RESIDUOS A LOS COMERCIOS GRANDES PRODUCTORES**  
(Temporada alta: del 1 de abril al 31 de octubre)

	Lunes	Martes	Miércoles	Jueves	Viernes	Sábado	Domingo
A partir de las 7h de la mañana	VIDRIO		VIDRIO		VIDRIO		
A partir de las 6h de la mañana		PAPEL		PAPEL		PAPEL	
A partir de las 6h de la mañana			ENVASES		ENVASES		ENVASES
A partir de las 23h de la noche	RECHAZO	RECHAZO	RECHAZO	RECHAZO	RECHAZO	RECHAZO	RECHAZO
A partir de las 6h de la mañana	ORGÁNICA	ORGÁNICA	ORGÁNICA	ORGÁNICA	ORGÁNICA	ORGÁNICA	ORGÁNICA

**HORARIO RECOGIDA SELECTIVA RESIDUOS A LOS GRANDES PRODUCTORES**  
(Temporada baja: del 1 de noviembre al 31 de marzo)

	Lunes	Martes	Miércoles	Jueves	Viernes	Sábado	Domingo
A partir de las 7h de la mañana	VIDRIO				VIDRIO		
A partir de las 23h de la noche	PAPEL				PAPEL		
A partir de las 23h de la noche		ENVASES		ENVASES		ENVASES	
A partir de las 23h de la noche		RECHAZO		RECHAZO		RECHAZO	

## B.5. FUENTES DE ENERGÍA

Las fuentes de energía utilizadas en Son Jaumell son las siguientes:

- Electricidad, procedente de la red de GESA y de un grupo electrógeno de emergencia emplazado al norte de la piscina.

- Gas Licuado de Petróleo (GLP), mediante 1 depósito enterrado de 2.450 litros, para suministro a cocina y calderas, ubicado al pie de la era.
- Astilla de madera mediante la construcción de 1 depósito, para alimentación de la caldera de biomasa, en el cuarto de instalaciones.

## **B.6. MEDIDAS CORRECTORAS DEL PROYECTO DE ACTIVIDAD**

A continuación se recogen las medidas correctoras que aporta el Proyecto de Actividad del Hotel Rural de Son Jaumell separadas por temáticas, a saber:

### *- Ruidos y vibraciones*

Las máquinas susceptibles de transmitir ruidos o vibraciones molestos, como es el caso de las unidades condensadoras, están colocadas sobre una estructura metálica mediante "silent blocks" y la estructura se sitúa sobre apoyos de goma de alta densidad para la absorción de vibraciones. En el caso del Proyecto de Actividad objeto de estudio, las unidades condensadoras estarán instaladas en espacios habilitados para ello.

### *- Emisión de contaminantes a la atmósfera*

Se dispone de calderas de GLP y Biomasa que emiten a la atmósfera los gases procedentes de la combustión usando una chimenea a tal efecto. En la salida de humos de la cocina del local se dispone un filtro de carbón activo.

### *- Olores*

No se prevé la emisión de olores.

### *- Aguas residuales*

Las únicas aguas residuales proceden de los aseos y cocina de la propia actividad, por lo que no se prevé ningún tipo de tratamiento especial. Se dispone de una fosa séptica debidamente homologada.

### *- Residuos sólidos*

La actividad genera residuos sólidos en forma de materiales tipo papel, vidrio y cristal que se recogen de forma selectiva para su posterior evacuación por parte de una empresa autorizada municipal.

## B.7. PRESUPUESTO

Seguidamente se relacionan las distintas partidas que constituyen el Proyecto de Actividad modificado aquí analizado:

### A) INSTALACIÓN DE ELECTRICIDAD EN BAJA TENSIÓN

La Instalación de Electricidad en B.T. asciende a 153.000 €

### B) INSTALACIÓN DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.

La Instalación de Medidas de Seguridad Contra Incendios asciende a 21.300 €

### C) INSTALACIÓN DE CLIMATIZACIÓN Y PRODUCCIÓN A.C.S.

La Instalación de Climatización y Producción A.C.S. asciende a 106.820 €

### D) INSTALACIÓN DE FONTANERÍA.

La Instalación de Fontanería asciende a 96.600 €

### E) INSTALACIÓN DE ALMACENAMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE GAS.

La Instalación de Almacenamiento y Distribución de Gas asciende a 8.290 €

**PRESUPUESTO TOTAL: ..... 386.010 €**

Toda la cartografía relacionada en el presente apartado tiene su reflejo gráfico en el **Anexo Documental final** del presente Estudio de Impacto Ambiental en donde se exponen los distintos planos del Proyecto de Actividad modificado del Hotel Rural en Son Jaumell en formato A3.



## C. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS

### C.1. INTRODUCCIÓN

Este apartado del estudio corresponde al planteamiento ambiental de varias alternativas de la misma actuación, su respectiva evaluación ambiental y la consiguiente selección de la menos impactante.

En nuestro caso concreto debemos reseñar como la propuesta de actuación objeto de estudio únicamente describe y detalla el cumplimiento de las actuaciones normativas necesarias para conceder a dicho establecimiento turístico la Licencia Municipal de Actividad, es por ello que aspectos tales como la protección contraincendios, la maquinaria a utilizar en las distintas dependencias o las propias instalaciones en sí mismas no posibiliten la valoración de numerosas alternativas ya que únicamente valoran el cumplimiento legal de dichos aspectos para estas dependencias en concreto.

Siguiendo el normal desarrollo de este punto del EIA apenas podemos llegar a diferenciar entre tres alternativas posibles, o bien no realizar dicha actuación directamente o bien realizarla, tal y como está prevista en el Proyecto de Actividad inicial, o tal y como contempla la modificación del citado Proyecto de Actividad como consecuencia de las recomendaciones formuladas por el órgano ambiental con motivo de la redacción del Informe Ambiental, ya que no resultan de aplicación en este caso otras alternativas adicionales como la selección de otro emplazamiento físico distinto del de la propiedad (por razones obvias, ya que la empresa promotora de la actuación es la dueña de estas fincas y no de otras lindantes o próximas), ni la selección de otros emplazamientos físicos dentro de las mismas parcelas (dado que supondría introducir nuevas construcciones ajenas a la actual percepción visual del medio cuya presencia si tendría claras repercusiones ambientales y paisajísticas de carácter negativo, al tiempo que se desaprovecharían toda una serie de construcciones tradicionales que en esta propuesta son reformadas y rehabilitadas para su uso, sin que ello implique ampliación alguna de sus superficies construidas).

## **C.2. ALTERNATIVA 0**

Se refiere esta Alternativa 0 a la NO realización de la actuación. En nuestro caso concreto no realizar ninguna actuación de reforma interior habría supuesto el progresivo abandono de este conjunto edificatorio predial de Son Jaumell con los consiguientes efectos negativos derivados del mismo (obsolescencia de las edificaciones, merma de patrimonio socio-cultural, abandono de elementos etnológicos de notorio interés como la era que se anexa al edificio principal o las cuevas prehistóricas cercanas, etc.).

Según se desprende de las anteriores valoraciones no consideramos que esta alternativa sea la más razonable en tanto en cuanto su adopción impediría la puesta en servicio de una instalación hotelera de carácter rural de máxima calidad, al tiempo que se fomentaría el abandono de este predio ante la falta de rentabilidad económica del mismo y la imposibilidad por parte de la propiedad de sustentarlo sin ningún tipo de ingreso económico.

## **C.3. ALTERNATIVA 1**

Se refiere esta Alternativa 1 a la realización de la actuación tal y como se propone en el Proyecto de Actividad inicial.

Tal y como queda explicado en el Proyecto de Actividad inicial objeto de anteriores estudios, las actuaciones planteadas en el Hotel Rural de Son Jaumell deben ser consideradas como una clara apuesta por un turismo de elevada calidad, de mayor sensibilidad medioambiental (protección y conservación de los espacios naturales) y de menor consumo de recursos (mayor ratio en cuanto a superficies de distintos usos / cliente) del cual el municipio de Capdepera es claramente deficitario, no en vano en Capdepera apenas se localizan dos Agroturismos interiores y un Hotel Rural en primera línea de mar como instalaciones de máxima calidad, frente a numerosos hoteles y apartamentos dispuestos junto a la franja costera del municipio (según la plataforma del IDEIB).

Las pasadas actuaciones de reforma y rehabilitación interior de los distintos edificios que integran el predio de Son Jaumell carecen ahora de efectos ambientales negativos desde un punto de vista ambiental, ya que sus efectos sobre el entorno pasaron, al tiempo que se actuó sobre ellos con las oportunas medidas correctoras y atenuadoras de impactos referidas en el apartado correspondiente de este estudio.

Resulta suficiente una visita a las instalaciones de Son Jaumell para darnos cuenta de que nos encontramos ante un Hotel Rural de máxima calidad, respetuoso con su entorno y que ha sabido proteger y potenciar los elementos etnológicos y arquitectónicos tradicionales existentes en su interior (capilla, cuevas, celler, era, etc.).



Todo el conjunto edificatorio evidencia el mantenimiento de sus estilos, formas, materiales y volúmenes previamente existentes los cuales han sido reformados para dotarlos de un uso residencial turístico de alta calidad.

## C.4. ALTERNATIVA 2

Se refiere esta Alternativa 2 al acondicionamiento de la actuación descrita anteriormente tal y como se propone en el Proyecto de Actividad modificado.

Estas modificaciones en el Proyecto de Actividad inicial obedecen a una serie de observaciones recogidas en el Informe de Impacto Ambiental emitido por la CMAIB en fecha de 10 de febrero de 2016 y según el cual las instalaciones de Son Jaumell deben revisar una serie de actuaciones emplazadas en el AANP que preside buena parte de la propiedad, en este sentido el Proyecto de Actividad modificado propone lo siguiente:

- Supresión del jacuzzi exterior que se adosa a la Edificación Anexa D emplazada en pleno AANP. Dicho elemento nunca ha estado presente en el medio (de hecho su localización espacial coincide con el entronque del sendero de acceso con la plataforma que da acceso a la edificación), de la misma forma que los otros dos jacuzzis presentes en el exterior de la Edificación Anexa B, fuera ya de AANP, tampoco fueron instalados (tal y como pone de manifiesto la siguiente ilustración) ocupando su lugar mesas, sombrillas, sillas y tumbonas.



→ Emplazamiento de los dos jacuzzis según la cartografía del Proyecto. Edificación B.

- Reacondicionamiento del sendero de hormigón que da acceso a la Edificación Anexa D el cual fue trazado justo sobre el anterior sendero existente que desde la capilla de la possessió se dirigía a esta edificación convertida ahora en unidad habitacional, manteniendo para ello su trazado irregular -para salvar la vegetación natural- de unos 30 mt. y dotándolo de una superficie firme y a la vez rugosa para facilitar el tránsito de personas, especialmente durante los periodos de lluvias que convertían el camino de tierra existente en impracticable para su tránsito en condiciones de seguridad con carritos de bebé, sillas de ruedas, personas con movilidad reducida, etc.




Imagen del sendero de acceso a la Edificación Anexa D (al fondo de la imagen).

Este reacondicionamiento se plantea, en caso de no poder mantener su actual apariencia y estado (que sería lo más recomendable con vistas a no generar impactos ambientales innecesarios), en el sentido de retirar del medio dicha capa de hormigón y sustituirla por el tipo de material suelto que actualmente preside el frente de dicha construcción y constituido por lo que se denomina comúnmente como "revuelto" o lo que es lo mismo: gravilla fina y áridos finos (ver imágenes expuestas en la página siguiente) los cuales quedarían retenidos bien mediante traviesas de madera tratada o bien mediante la disposición lineal de bloques de piezas de marés que definirían los bordes del citado camino.



Naturaleza de la plataforma que da acceso a la Edificación Anexa D, a base de material suelto contenido mediante empleo de piezas de marés irregular.

- Supresión del camino que comunica la terraza que da acceso a la Edificación Anexa D con la zona de aparcamiento de vehículos del establecimiento hotelero rural (ver croquis recogido en la página siguiente  ).

Dicho camino, a diferencia del anterior, no ha existido nunca ya que dicha construcción no era accesible desde la explanada usada actualmente como aparcamiento. De hecho, nunca fue construido durante las obras de reforma del Hotel Rural Son Jaumell, ni existe en estos momentos sobre el terreno.

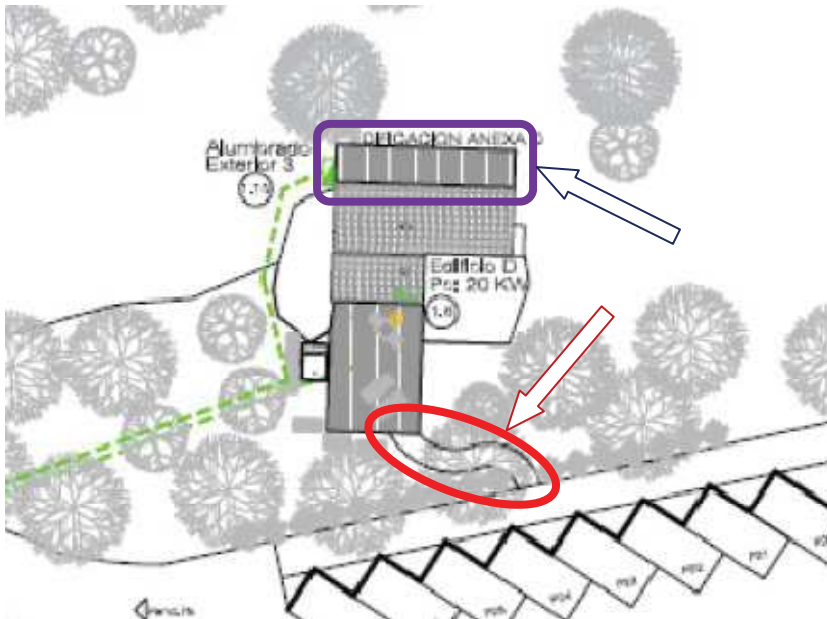



Imagen del camino proyectado que no ha llegado a construirse.

- Supresión de la terraza trasera que preside la banda septentrional de la Edificación Anexa D (ver croquis anterior  ).

Dicha terraza, a diferencia de la terraza delantera, no pudo apreciarse en las visitas de obra realizadas a la zona de estudio, tal y como atestiguan las siguientes imágenes en las que se constata el terreno natural en su lugar.



Vistas correspondientes a la parte trasera de la Edificación Anexa D.

- Supresión de una pequeña parte de la terraza que define la banda norte y oeste de la piscina del complejo, de tal forma que la presencia de la misma quede fuera de los límites del AANP (encinar protegido) y siempre cumpliendo con los requisitos de seguridad de unas instalaciones turísticas como las planteadas (todos los lados de la piscina deben disponer de un ancho mínimo para poder evacuar con plenas garantías un accidentado en caso de necesidad).

Dicha actuación ya ha sido llevada a cabo por parte de la propiedad por lo que en la actualidad dicha zona protegida no resulta ocupada por dicha terraza, tal y como se verifica en la siguiente documentación gráfica.

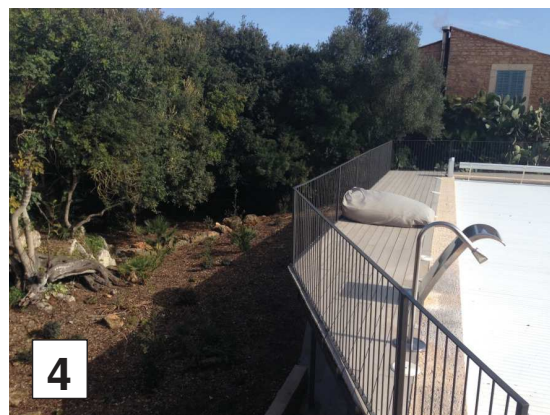
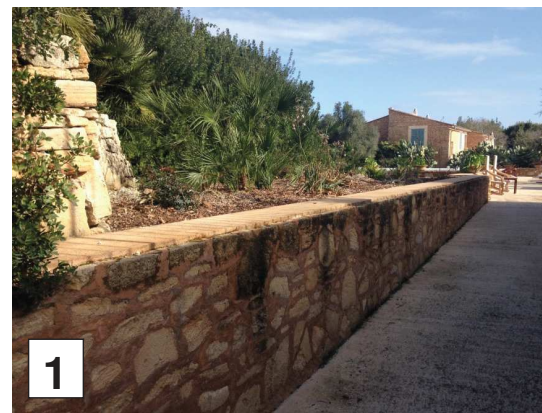
Emplazamiento del encinar sobre el entorno edificatorio de Son Jaumell.



**Fuente:** IDEIB. Límites según el Decreto de encinares.

De la misma forma, esta supresión de actuaciones sobre la zona protegida ha venido acompañada de una cuidadosa restitución de las condiciones de naturalidad del medio, tal y como queda reflejado en las imágenes que se recogen en la página siguiente.





Para la restitución de esta zona de encinar se procedió a la replantación de toda una serie de especies vegetales propias de la zona como los palmitos, las encinas, las matas, así como otras especies complementarias de menor entidad como los gamones y las esparragueras. Concretamente en la banda más septentrional de la piscina (foto número 4) se replantaron un total de 5 palmitos, 8 encinas, 9 matas y 30 gamones (ver imagen siguiente).



## **C.5. CONCLUSIONES**

De todo lo anterior se deduce como la no adopción del Proyecto de Actividad modificado del Hotel Rural de Son Jaumell (Alternativa 0) no puede ni debe considerarse como una alternativa válida dada la necesidad, oportunidad e idoneidad de las instalaciones turísticas planteadas en dicho documento; y más teniendo en cuenta que se trata de una actuación ya acometida que además dispone de los oportunos permisos y licencias.

Por el contrario, las actuaciones contempladas en el Proyecto de Actividad inicial analizado previamente (Alternativa 1) constituyeron en su momento una alternativa razonable y necesaria en cuanto la misma permitía poner a disposición de los usuarios unas instalaciones turísticas de notoria calidad, plenamente integradas en el medio rural y respetuosas para con el entorno, al tiempo que la reforma tanto del conjunto edificatorio de Son Jaumell como de sus distintos elementos etnológicos complementarios supuso en su día el mantenimiento y puesta en valor de un bien cultural y arquitectónico de evidente importancia para el municipio de Capdepera y, por extensión, para toda la comarca de Llevant.

No obstante, las actuaciones de corrección que incorpora el Proyecto de Actividad modificado (Alternativa 2) en relación con una serie de actuaciones emplazadas en el área de encinar protegido que preside buena parte de la propiedad suponen que esta variante sea la más aconsejable de cuantas se plantean ya que, a las bondades anteriores debemos añadir el completo respeto por el AANP presente en el medio.

Como conclusión acordamos que la **Alternativa 2 resulta ser la más ventajosa desde el punto de vista medioambiental** de cuantas han sido tenidas en consideración en el presente estudio.

## D. DESCRIPCIÓN DEL MEDIO AFECTADO

### D.1. INTRODUCCIÓN

En este apartado del diagnóstico se pretende analizar la situación actual de aquellos aspectos del medio receptor que puedan verse modificados como consecuencia directa de la consolidación del Proyecto de Actividad modificado del Hotel Rural de Son Jaumell, en el municipio de Capdepera, objeto de la presente Evaluación de Impacto Ambiental ordinaria.

Dadas las características territoriales rurales del ámbito afectado, así como la naturaleza de la actuación propuesta, se han considerado relevantes todos los aspectos que normalmente son tratados en cualquier valoración del medio natural, a saber:

**Medio Físico / Vegetación / Fauna / Paisaje / Ámbito Socio-Económico**

El análisis de estos aspectos ambientales se ha realizado mediante estudio directo del área afectada y de su entorno, así como mediante consultas bibliográficas y también por medio de conocimientos propios del equipo redactor.

En líneas generales el ámbito de estudio a nivel global se circunscribe a los terrenos conocidos como Son Jaumell y definidos a nivel catastral por las parcelas 68 y 70 del polígono 5 del municipio de Capdepera, parcelas que cuentan con una superficie conjunta total de 287.609 m<sup>2</sup> (ver Fotografía aérea ampliada de 2.010 recogida en el **Anexo Documental final** del presente Estudio de Impacto Ambiental ordinario, así como fotoplano siguiente).

No obstante, el presente diagnóstico sólo se centrará en los terrenos de ambas parcelas que acogen la presencia de los seis elementos construidos principales del Hotel Rural, incluyendo sus zonas comunes y de servicios, jardines y accesos.

Fotografía aérea con definición de parcelas y ámbitos de estudio.



Fuente: Sede electrónica del Catastro.

## D.2. MEDIO FÍSICO

### D.2.1. Introducción

El análisis de los impactos que pueden repercutir en este medio receptor a consecuencia de la implantación y desarrollo del Proyecto de Actividad modificado del Hotel Rural de Son Jaumell, se llevará a cabo previo Diagnóstico del territorio y, más concretamente, de las dos subparcelas que son las que albergan los elementos edificatorios del predio. La naturaleza y sentido de la actuación contenida en el mencionado proyecto de actividad determinan sobre el Medio Físico una situación de partida que podemos considerar como muy poco alterada dadas las actuaciones de reforma llevadas a término en su día sobre los elementos construidos.

Es por este motivo por lo que la práctica totalidad de las variables ambientales alusivas al medio físico (así como a otros medios como la vegetación, el paisaje, la fauna, o el ámbito socioeconómico) no se verán perjudicadas de forma ostensible en este caso, todo lo contrario de lo que hubiera acontecido en cualquier otro enclave natural no afectado por la actuación y presencia previa del hombre y de sus elementos construidos asociados.

### *D.2.2. Climatología*

Para establecer las características climatológicas de la zona tratada se han utilizado los datos climáticos obtenidos por el Observatorio Meteorológico de Capdepera, el cual se ubica a una cota altimétrica de unos 66 metros y a unos 4,08 km de su núcleo urbano.

Del análisis detenido de dichos datos podemos concluir que el clima dominante en la zona es el típico Mediterráneo, no seco, con temperaturas templadas y distribuidos ambos parámetros (tanto temperatura como pluviosidad) de la forma típica en este clima, hecho que condiciona un único, aunque prolongado, periodo con un acusado déficit hídrico que va desde Mayo hasta Septiembre en el que coinciden los valores más altos de temperatura con los más bajos de precipitación.

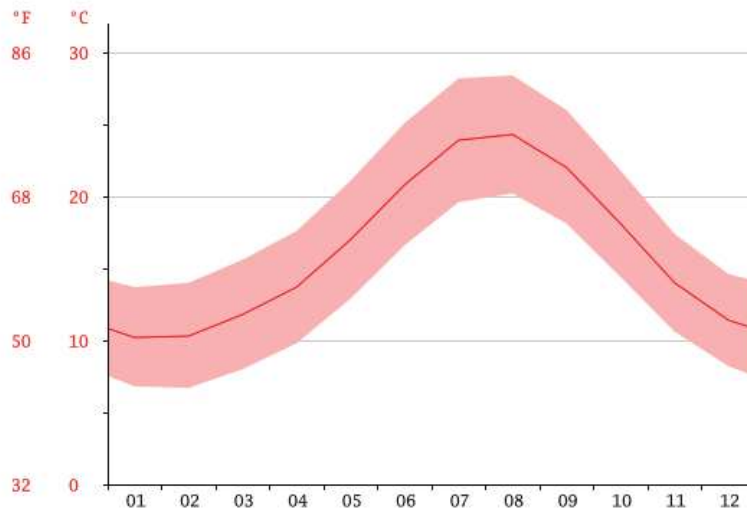
A continuación se expone una breve descripción de los parámetros climáticos más importantes: temperatura, precipitaciones y calidad del aire, entre otros.

#### *Temperaturas*

---

En líneas generales, tanto los calores como los fríos intensos son muy poco frecuentes, lo cual no es óbice para que de forma ocasional la columna termométrica se dispare en ambos sentidos dando lugar a los notables valores de las temperaturas máximas y mínimas. La temperatura media anual cabe considerarla como suave, en torno a los 16,5°C. El mes más caluroso es Agosto y el más frío es Enero (ver Diagrama de temperatura siguiente).

## Diagrama de temperatura para el municipio de Capdepera.

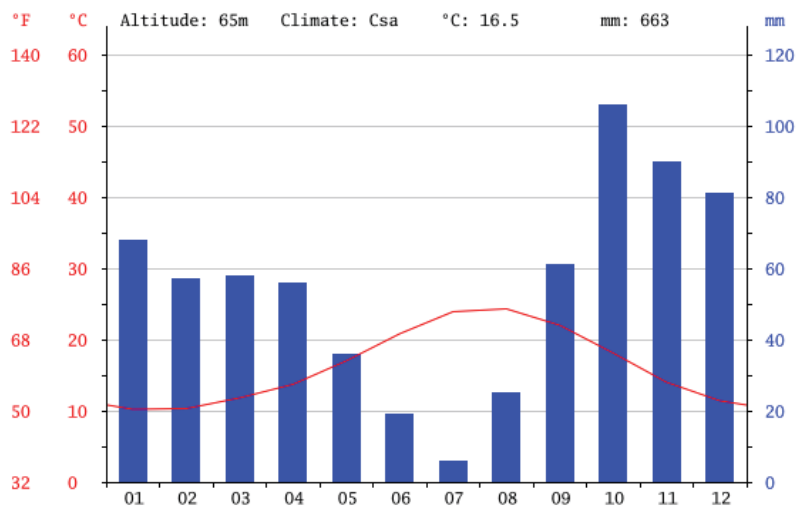


Fuente: Climate-data.org

## Precipitaciones

En cuanto a la pluviometría, debemos indicar como los valores máximos de lluvias se alcanzan en los meses de Octubre, Noviembre y Diciembre, siendo la mínima la correspondiente al mes de Julio. La pluviometría anual total asciende a 663,0 mm. (ver climograma expuesto a continuación).

## Temperatura/Precipitación media en el municipio de Capdepera.



Fuente: Climate-data.org

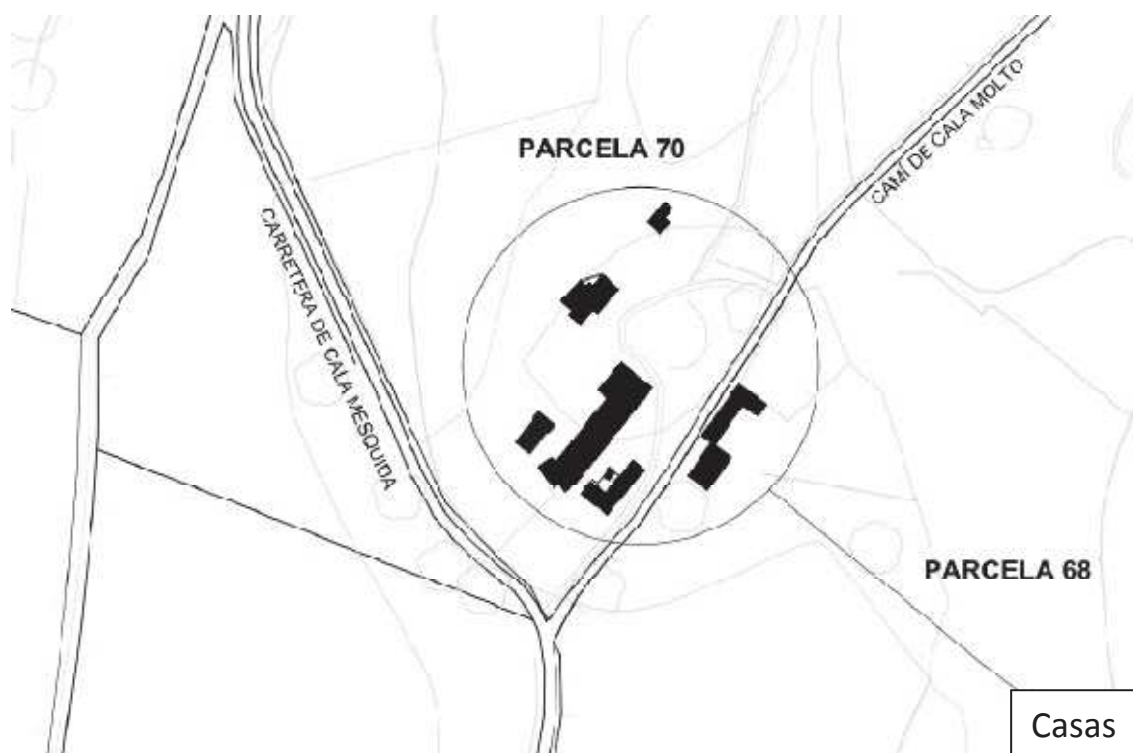
## Calidad del aire

---

El sector analizado se ve afectado por la presencia de la carretera o Camí de Cala Moltó cuyo trazado separa físicamente la parcela 68 de la parcela 70 que conforman el predio de Son Jaumell; esta infraestructura, unida a la carretera de Cala Mesquida que discurre al oeste del conjunto edificatorio principal, constituyen un claro foco de contaminación atmosférica y/o acústica cuya IMD de tráfico se ve incrementada durante los meses de verano de mayor afluencia tanto de visitantes del municipio como de usuarios de las propias dependencias del Hotel Rural de Son Jaumell.

### Plano de emplazamiento de Son Jaumell.

---



**Fuente:** Plano 01.1. Plano de Situación del Proyecto de Actividad.

La calidad atmosférica, definible por una serie de parámetros tales como la calidad del aire, la transparencia, la luminosidad, etc., resulta en nuestro caso escasamente afectada como consecuencia del emplazamiento espacial del enclave tratado en plena zona rural de uso agrícola dominante.



### *D.2.3. El substrato geológico*

El contexto de los materiales geológicos que sustentan el ámbito objeto de este diagnóstico presentan una clara dominancia como consecuencia de la imposición de una serie de calcarenitas bioclásticas de grano medio a grueso que se sitúan directamente sobre los sedimentos del complejo arrecifal subyacente.

Se trata de una formación geológica de edad Plioceno superior - Pleistoceno con un espesor medio entre los 30 y 35 metros. Estas calcarenitas de color amarillento destacan por presentar ostreidos y pectínidos de pequeño tamaño, así como foraminíferos y fragmentos de algas rodoíceas. Sus niveles más altos corresponden a dunas de playa fosilizadas con retoques eólicos.

Fotoplano geológico.



**Fuente:** IDEIB.

En el ámbito de afección del Hotel Rural de Son Jaumell estas estructuras son imperceptibles dada la alteración que registra la cubierta edáfica.

#### *D.2.4. El modelado geomorfológico*

El sector objeto de análisis está enclavado en las proximidades de la zona costera de Cala Ratjada, justo sobre una plataforma estructural que da lugar a una serie de elevaciones como el Puig d'en Nofre al norte del sector tratado o la formación elevada sobre la que se establece el núcleo de Capdepera al sur de Son Jaumell, la cual caracterizamos como una llanura suavemente inclinada hacia el suroeste constituida por depósitos cuaternarios recientes.

El enclave presenta un ligero desnivel en el que no destaca ninguna elevación morfológica, hecho que conforma una topografía de suave movimiento, que facilita según los baremos arquitectónicos un impacto visual reducido, fruto de la interceptación de las vistas motivada por el efecto pantalla derivado de la presencia de construcciones y de vegetación natural arbórea densa dispuestas en un mismo plano horizontal.

Destaca geomorfológicamente la presencia de una serie de excavaciones que rodean la edificación D, incluida en el AANP, y que se corresponden con antiguas canteras de marés cubiertas por un encinar denso y alto.

Fotoplano topográfico.



**Fuente:** IDEIB.

#### D.2.5. El medio hídrico

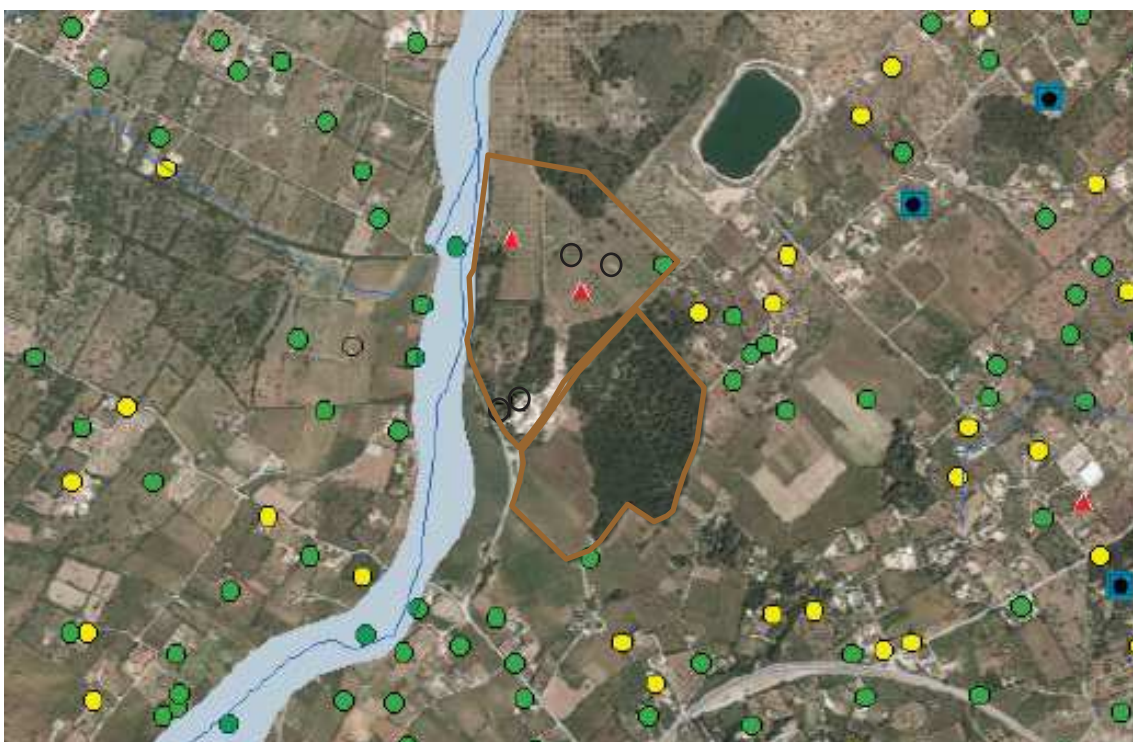
El conjunto edificatorio de Son Jaumell objeto del presente estudio se inscribe sobre una ligera llanura superficial carente de zonas de inundación naturales, tal y como atestigua el Plano de Áreas de Prevención de Riesgos que figura recogido en el punto siguiente correspondiente a la vegetación natural.

No obstante, la banda oeste de Son Jaumell se ve condicionada por el curso del torrent de Son Mesquida cuyo trazado sí determina la presencia de un llano de inundación probable que dista varias decenas de metros de la propiedad, si bien la misma se establece en una posición más elevada respecto de dicha zona inundable tal y como se constata en la siguiente imagen, hecho que reduce de forma apreciable los riesgos derivados de posibles inundaciones por fuertes episodios lluviosos.



Por lo que respecta al suministro hídrico debemos reseñar como Son Jaumell dispone de un pozo para regadío (●), así como dos captaciones o puntos de abastecimiento (▲) si bien el más oriental está clausurado y únicamente se utiliza el más cercano al torrente el cual cubre las necesidades de suministro del Hotel Rural excepto los meses estivales de mayor demanda en donde se requiere del aporte puntual de camiones cisterna. Son Jaumell también dispone de elementos complementarios como canales, depósitos, etc. (○).

## Fotoplano de elementos hidrológicos.



**Fuente:** Elaboración propia sobre base del IDEIB.

### *D.2.6. Riesgos geológicos*

Son Jaumell carece de riesgos motivados por desprendimientos, por erosión y por deslizamientos tal y como revela su disposición geográfica, su entorno y los materiales que lo conforman, hecho que se pone de manifiesto tras la observación del Plano de Áreas de Prevención de Riesgos que figura recogido en el siguiente punto.

## **D.3. VEGETACIÓN**

### *D.3.1. Introducción*

El predio de Son Jaumell se caracteriza por disponer de un encinar maduro en óptimo estado de conservación y presencia predominante en la parcela 68.

Con todo, la propiedad analizada en este Estudio de Impacto Ambiental ordinario se divide, a efectos de usos del suelo, en tres grandes tipos, el edificatorio destinado a Hotel Rural de Son Jaumell, el rural con presencia de campos de labor tanto de secano como de regadío en variable estado de conservación y uso, y el de vegetación natural en donde predomina el encinar como formación boscosa relevante.

Este orden de cosas determina para el enclave seleccionado una valoración ecológica de la vegetación calificable como moderada, ya que el predominio de espacios alterados por las actuaciones humanas (edificaciones, campos agrícolas, área de aparcamiento, etc.), tiene su clara contrapartida con la presencia destacada y el mantenimiento de numerosos espacios de notorias dimensiones en los que aún persisten las formaciones vegetales naturales propias de estas tierras.

El presente Diagnóstico territorial se llevará a cabo desde una doble vertiente, por un lado se analizarán los tipos de vegetación existentes en la unidad espacial seleccionada correspondiente al conjunto edificatorio del predio de Son Jaumell (vegetación de encinar dispuesta al norte de los edificios de uso turístico de Son Jaumell y vegetación de carácter ornamental con fines estéticos y de ambientación del conjunto en el resto) y por otro se expondrán todas aquellas consideraciones que se consideren oportunas, en especial por lo que se refiere a la legislación vigente de aplicación y a las especies vegetales protegidas.

Por el contrario, no serán analizadas en este apartado aquellas formaciones vegetales correspondientes a los espacios de labor, en tanto en cuanto el Proyecto de Actividad tratado no repercute en modo alguno sobre ninguno de estos espacios agrícolas, ya que únicamente describe las instalaciones del Hotel Rural destinado a alojamiento, verifica el cumplimiento de la normativa vigente que le es aplicable, al tiempo que define las características técnicas precisas para el ejercicio de la actividad, todo ello como base para la obtención de la correspondiente Licencia Municipal de Actividad.

### *D.3.2. Descripción de la vegetación existente*

Podemos constatar, tras las visitas de campo efectuadas, como existen, a grandes rasgos, dos tipos de vegetación en el entorno edificatorio de Son Jaumell, destacando la presencia de unas pocas especies de gran interés estético y paisajístico, y todo ello pese a las fuertes presiones antrópicas predominantes en el medio receptor como consecuencia de su uso como Hotel Rural.

El espacio sobre el cual se van a analizar los tipos de vegetación dominantes se refleja en la siguiente imagen correspondiente a las edificaciones y entornos que integran el Hotel Rural de Son Jaumell.

Imagen de ámbitos espaciales de vegetación a analizar.



**Fuente:** Google Earth.

Seguidamente se relacionan y analizan los principales tipos de vegetación que han sido diferenciados en el territorio objeto de estudio.

► Comunidades ruderales y/o nitrófilas.

La presencia de estas comunidades va asociada a la del ser humano, y se la define como la vegetación cotidiana que éste origina con su tendencia a enriquecer el entorno con restos nitrogenados (excrementos, residuos, basuras, restos de diversa índole, etc.), siendo por ello su presencia familiar tanto para los pobladores de núcleos urbanos como rurales.

Se trata de especies de una gran versatilidad, teniendo en cuenta donde viven. Son moradoras de paredes, muros viarios, bordes de caminos, parcelas abandonadas, aparcamientos, y se caracterizan por contar con una serie de particularidades que las hacen resistentes a este tipo de condicionantes ambientales.

Destacamos las siguientes como las más comunes, las "margaritas": *Crisanthemum coronarium*, las "ortigas": *Urtica dioica*, el "cenizo": *Chenopodium album*, la "hierba mora": *Solanum nigrum*, la "acelga vulgar": *Beta vulgaris*, el "hinojo": *Foeniculum vulgare*, el "ripoll": *Oryzopsis miliacea*, el "card blanc": *Galactites tomentosa*, el "cardo mariano": *Silybum marianum*, la "esparraguera": *Asparagus sp.*, el "espantaperros": *Ecbalium elaterium*, la "achicoria": *Cichorium intybus*, etc.

Esta comunidad vegetal se encuentra presente de forma marginal en los márgenes de los caminos de acceso y servicio, así como en los espacios ajardinados del aparcamiento más septentrional.

Se trata de un tipo de vegetación bastante frecuente en enclaves sometidos a la presión antrópica y que se caracteriza por contar con una valoración ecológica-ambiental sólo calificable como muy baja, por no decir nula.

La actuación definida por el Proyecto de Actividad Modificado analizado no le reporta ningún impacto negativo, antes bien la presencia de este Hotel Rural contribuye a mantener en óptimas condiciones el medio y a "limpiarlo" de este tipo de especies vegetales desagradables.



Vegetación ruderal asociada al área de aparcamientos y a la superficie de la era.

### ► Vegetación ornamental.

Bajo esta denominación englobamos a todas aquellas especies vegetales introducidas por el hombre con fines ornamentales y decorativos (debido a su apariencia vistosa y estética y a su función apantalladora de las vistas), e incluso con un cierto valor alimenticio (frutales sobre todo, de limitada presencia en el entorno analizado).

Su importancia ecológica, sin ser desdeñable, no alcanza los niveles de significación naturalística de otras comunidades vegetales naturales, y se caracteriza por su inestabilidad (precisa de toda una serie de condicionantes, tanto edáficos como hídricos y climáticos, etc.), por su relativo poder invasor y por su fácil implantación en el medio.

Entre la vegetación ornamental presente en el Hotel Rural de Son Jaumell destacan las "moreras": *Morus alba*, las "parras": *Vitis vinifera*, los "gomeros": *Ficus elastica*, los "palmitos": *Chamaerops humilis*, la "hiedra": *Hedera helix*, el "romero": *Rosmarinus officinalis*, la "vinca": *Vinca major*, las "chumberas": *Opuntia maxima*, la "lavanda": *Lavandula dentata*, los "geranios": *Geranium* spp., el bambú: *Fargesia* sp., el "carrizo": *Ampelodesmos mauritanica*, el "laurel": *Laurus nobilis*, la "salvia": *Salvia officinalis*, las "glicinas": *Wisteria sinensis*, entre otras especies vegetales de presencia menos impuesta en el lugar.





Ejemplos de vegetación ornamental como las hiedras (tapizante sustitutiva del césped), los laureles, o los geranios, presentes en el Hotel Rural de Son Jaumell.

Todas estas especies son utilizadas para la ambientación del conjunto edificatorio del Hotel Rural de Son Jaumell y las mismas precisan de una serie de cuidados y de aportes hídricos regulares para su mantenimiento en óptimas condiciones de contemplación, especialmente en época estival.

Su presencia contribuye a aumentar de forma apreciable la calificación visual de las instalaciones ya que su integración respecto del entorno, sus proporciones y su disposición sobre los distintos ámbitos hacen de ella una vegetación representativa del lugar, aunque no disponga ni de elementos protegidos ni endémicos.

► Encinar.

Junto al anterior tipo de vegetación ornamental sobresale otra por su mayor significación y valoración ambiental, se trata del encinar Balear presente en la banda más septentrional de Son Jaumell de una forma impuesta dada la preservación de las condiciones ambientales del medio.

Podemos considerar el encinar como la formación vegetal más relevante paisajísticamente y de mayor importancia del entorno tratado, la cual se vio desplazada tiempo atrás a causa de diversos factores como el establecimiento de campos de labor o la presencia de edificaciones rurales de cierta entidad.

La asociación recibe la denominación por parte de los botánicos de Cyclamini-Quercetum ilicis, siendo esta la típica comunidad de encinar Balear la cual se ve representada por un elemento arbóreo como es la “encina”: *Quercus ilex* ssp. *ilex* que da nombre a la alianza y que está siendo desplazada por otra especie claramente competidora como es el pino blanco, poblador habitual de la mayor parte de nuestros montes y campos.

Es un encinar el nuestro cuyos restos carecen de una serie de arbustos típicos del encinar litoral como puedan ser “marfull”: *Viburnum tinus*, “fals aladern”: *Phillyrea media*, etc; lo que contribuye a que el sotobosque se presente menos impuesto y completamente invadido por especies de carácter Meridional, usuales en las maquias y comunidades abiertas de zonas más secas, como es el caso del “fraret”: *Arisarum vulgare*, “càrritx”: *Ampelodesma mauritanica*, entre otros elementos más o menos representativos.

Entre las especies endémicas o propias de la isla destacamos las formas o variedades de “peus de rotja”: *Rubia peregrina*, y de “arítjol”: *Smilax aspera*, a las cuales se unen otras especies como la “madreselva”: *Lonicera implexa*, el “matapoll”: *Daphne gnidium*, la “lechetrezna”: *Euphorbia characias*, la “murta”: *Myrtus communis* y la propia “argelaga”: *Calicotome spinosa*.

Este encinar Balear de baja altitud es acosado por las plantas de la maquia, tendentes a introducirse en el mismo debido al oscilante grado de esclarecimiento que sufre el suelo dependiendo del enclave.



Encinar en el margen del aparcamiento y rodeando la Edificación Anexa D.