



Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

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

1825

Resolución del presidente de la Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears, por la que se formula el informe de impacto ambiental del Proyecto de Hotel rural en el Predio de Son Jaumell en las parcelas 68 y 70 del polígono 5 del TM de Capdepera, promovido por Cala en Fenoll SL

Visto el informe técnico de 25 de enero de 2016, el informe jurídico de 5 de febrero de 2016, y de acuerdo con el artículo 6 del Decreto 29/2009, de 8 de mayo de organización, funciones y régimen jurídico de la Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears (adelante CMAIB) y el Acuerdo del Pleno de la CMAIB sobre la delegación de competencias del Pleno en su Presidente (BOIB núm. 168 de 14/11/2015), RESUELVO FORMULAR:

El informe de impacto ambiental del Proyecto de Hotel rural en el Predio de Son Jaumell en las parcelas 68 y 70 del polígono 5 del TM de Capdepera, promovido por Cala en Fenoll SL, en los siguientes términos:

1.- Descripción y ubicación del proyecto

El objeto del proyecto es la legalización de la actividad de hotel rural en las parcelas 68-70 del polígono 5 del TM de Capdepera, con un total de 24 habitaciones dobles.

La actividad se desarrolla en 6 edificaciones aisladas con una superficie total construida de 2.426,02m², aparcamiento y piscina.

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

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

2.- Consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas

Se han realizado las consultas a las administraciones previsiblemente afectadas y se ha recibido informe del Departamento de Urbanismo y Territorio del Consell de Mallorca indicando que el proyecto parece coincidir con el que se declaró de interés general por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico día 23 de enero de 2003.

3.- Consideraciones y evaluación de los efectos previsibles

Se indica que las actuaciones se han llevado a término en edificaciones existentes, excepto la piscina pero se ha constatado que se ha ampliado la edificación aneja D dentro de ANEI y que parte de la piscina y alrededores de la bodega se construyeron dentro de AANP el 2003 y en posterioridad.

No se especifican los posibles impactos sobre el Bien de interés cultural- Cueva de Son Jaumell y encima del alcinar (AANP), ni las medidas que se adoptaron.

En el documento ambiental se indica que durante la fase de reforma se actuó con las oportunas medidas correctoras y atenuantes de impacto, pero no se indican cuáles fueron estas medidas.

Durante la fase de funcionamiento el principal impacto es el consumo de recursos pero no se cuantifica cuál será este consumo.

No se puede asegurar que no se hayan visto afectadas especies protegidas ni catalogadas, ni elementos del patrimonio histórico-cultural.

Con la documentación presentada no se puede comprobar si las actuaciones dentro de AANP se han realizado cumpliendo con la Ley 1/1991 ni con el PTI norma 16.3 b.1 "cuando el desarrollo de esta actividad (hotel rural) requiera el uso de edificaciones, sólo se permitirá la utilización de las existentes, siempre que no hayan sido edificadas en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de su construcción, tal como se indica en el PTI de Mallorca".



Hay que indicar que el proyecto que se presenta es una legalización y que se observan construcciones/instalaciones nuevas desde 2003.

4.- Análisis de los criterios del artículo 44 de la Ley 11/2006 de AIA y AAE,

Se prevé que el proyecto pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, en concreto:

a) Por las características del proyecto, se desarrolla en dos parcelas de 287.609m², las seis edificaciones tienen una superficie aproximada de 2.400m² construidos, sin incluir los aparcamientos, accesos, piscina y otras instalaciones. Durante la fase de funcionamiento se realiza un consumo de recursos naturales que no se cuantifica. No se especifica qué tratamiento se llevará a cabo con los residuos no catalogados como residuos asimilables a domésticos.

b) El proyecto se ha desarrollado en edificaciones existentes ubicadas en suelo rústico general, y otras edificaciones e instalaciones en suelo rústico protegido - AANP (área de alto nivel de protección)-alcinar protegido donde no se puede comprobar si se ha evaluado la afección sobre el alcinar protegido.

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

c) Por las características del proyecto no se puede asegurar que no se ha afectado al medio natural (alcinar protegido u otras especies protegidas), ni si se ha afectado al patrimonio histórico-cultural (Cueva de son Jaumell)

d) Se trata de un proyecto con una ocupación de unos 7.500m², sin impactos transfronterizos, que no se puede asegurar que no se hayan visto afectadas especies protegidas ni catalogadas, ni elementos del patrimonio histórico-cultural.

Conclusiones del Informe de impacto ambiental

Primero. Sujetar a evaluación de impacto ambiental ordinaria el proyecto Hotel rural Predio de Son Jaumell en el TM de Capdepera, 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.

El Estudio de Impacto Ambiental contendrá como mínimo lo que establece el artículo 35 de la Ley 21/2013 en los términos desarrollados en el anexo VI y las consideraciones siguientes:

- Fecha de construcción de las edificaciones e instalaciones asociadas, especialmente las que se encuentran dentro de AANP.
- Evaluación de los impactos en todas las fases del proyecto de construcción, funcionamiento, desmantelamiento.
- Afección sobre la flora y los bienes de interés cultural existentes.
- Cálculo del consumo de recursos.
- Especificación de la gestión de todos los residuos generados, incluido los peligrosos.
- Especificación de las medidas correctoras que se han llevado a término en la fase de construcción.

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 la evaluación de impacto ambiental ordinaria, junto con la siguiente documentación:

- El documento técnico del proyecto, en formato papel y en formato digital.
- El Estudio de Impacto Ambiental, en formato papel y en formato digital.

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 por un plazo no inferior a treinta días, mediante la publicación en el Boletín Oficial de las Illes Balears y si procede en su sede electrónica.

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

Se considera que las administraciones públicas afectadas y las personas interesadas a consultar son las siguientes:

- Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo, Departamento de Medio Natural.
- Servicio de Estudios y Planificación de la Dirección General de Recursos Hídricos
- Dirección General de Turismo
- Departamento de Territorio y Urbanismo del Consell de Mallorca

Los resultados de las consultas y de la información pública se tendrán que tomar en consideración por el promotor en su proyecto, así como por el órgano sustantivo en su autorización.





Segundo. Se publicará el presente informe ambiental en el Boletín Oficial de las Illes Balears, de acuerdo con lo que dispone el artículo 44.4 de la Ley 11/2006, de 14 de septiembre, de evaluaciones de impacto ambiental y evaluaciones ambientales estratégicas.

Tercero. Esta resolución agota la vía administrativa y es susceptible, alternativamente, de recurso potestativo de reposición ante el órgano ambiental, o directamente, de recurso contencioso administrativo, en conformidad con el artículo 44.5 de la Ley 11/2006.

Cuarto. Esta resolución se emite sin perjuicio de las competencias urbanísticas, patrimoniales, de gestión o territoriales de las administraciones competentes y otras normativas específicas que le sean de aplicación.

Palma, 10 de febrero de 2016

El presidente de la CMAIB

Antoni Alorda Vilarrubias

