



**Proposta de Resolució del president de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears, per la que es formula l'informe d'impacte ambiental del Projecte d'Hotel Rural al Predi de Son Jaumell a les parcel·les 68 i 70 del polígon 5 del TM de Capdepera, promogut per Cala en Fenoll SL**

Vist l'informe tècnic de 25 de gener de 2016, l'informe jurídic de 5 de febrer de 2016, i d'acord amb l'article 6 del Decret 29/2009, de 8 de maig d'organització, funcions i règim jurídic de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears (endavant CMAIB) i l'Acord del Ple de la CMAIB sobre la delegació de competències del Ple en el seu President (BOIB núm. 168 de 14/11/2015),  
RESOLC FORMULAR:

**L'informe d'impacte ambiental del Projecte d'Hotel Rural al Predi de Son Jaumell a les parcel·les 68 i 70 del polígon 5 del TM de Capdepera, promogut per Cala en Fenoll SL, en els següents termes:**

**1.- Descripció i ubicació del projecte**

L'objecte del projecte és la legalització de l'activitat d'hotel rural a les parcel·les 68-70 del polígon 5 del TM de Capdepera, amb un total de 24 habitacions dobles.

L'activitat es desenvolupa a 6 edificacions aïllades amb una superfície total construïda de 2.426,02m<sup>2</sup>, aparcament i piscina.

El projecte que es pretén legalitzar s'ubica a sòl classificat com a sòl rústic general, excepte l'edificació annexa D i part de l'explanada de la piscina i de la zona annexa a la terrassa ubicades a zona classificada com a sòl rústic protegit - AANP (àrea d'alt nivell de protecció) - alzinar protegit.

Afectat per àrea de prevenció de risc d'incendi, a zona amb vulnerabilitat d'aqüífers moderada, fora d'espais natural protegit i d'espai protegit XN2000.

**2.- Consultes a les administracions públiques afectes i persones interessades**

S'han realitzat les consultes a les administracions previsiblement afectades i s'ha rebut informe del Departament d'Urbanisme i Territori del Consell de Mallorca indicant que el projecte pareix coincidir amb el que es va declarar d'interès general per a la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni històric dia 23 de gener de 2003.

**3.- Consideracions i avaluació dels efectes previsibles**

S'indica que les actuacions s'han duit a terme en edificacions existents, excepte la piscina però s'ha constatat que s'ha ampliat l'edificació annexa D dins ANEI





i que part de la piscina i voltants del celler es varen construir dins AANP el 2003 i en posterioritat.

No s'especifica els possibles impactes sobre el Bé d'interès cultural Cova de Son Jaumell i d'amunt l'alzinar (AANP), ni les mesures que es varen adoptar.

En el document ambiental s'indica que durant la fase de reforma es va actuar amb les oportunes mesures correctores i esmorteïdores d'impacte, però no s'indiquen quines varen ser aquestes mesures.

Durant la fase de funcionament el principal impacte és el consum de recursos però no es quantifica quin serà aquest consum.

No es pot assegurar que no s'hagin vist afectades espècies protegides ni catalogades, ni elements del patrimoni històric-cultural.

Amb la documentació presentada no es pot comprovar si les actuacions dins AANP s'han realitzat complint amb la Llei 1/1991 ni amb el PTI norma 16.3 b.1 *"quan el desenvolupament d'aquesta activitat (hotel rural) requereixi l'ús d'edificacions, només es permetrà la utilització de les existents, sempre que no hagin estat edificades en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de la seva construcció, tal com s'indica en el PTI de Mallorca"*.

Cal indicar que el projecte que es presenta és una legalització i que s'observen construccions/instal·lacions noves des de 2003.

#### **4.- Anàlisi dels criteris de l'article 44 de la Llei 11/2006 d'AIA i AAE,**

Es preveu que el projecte pugui tenir efectes significatius sobre el medi ambient, en concret:

a) Per les característiques del projecte, es desenvolupa a dues parcel·les de 287.609m<sup>2</sup>, les sis edificacions tenen una superfície aproximada de 2.400m<sup>2</sup> construïts, sense incloure els aparcaments, accessos, piscina i altres instal·lacions.

Durant la fase de funcionament es realitza un consum de recursos naturals que no es quantifica. No s'especifica quin tractament es durà a terme amb els residus no catalogats com a residus assimilables a domèstics.

b) El projecte s'ha desenvolupat a edificacions existents ubicades a sòl rústic general, i altres edificacions i instal·lacions a sòl rústic protegit - AANP (àrea d'alt nivell de protecció)-alzinar protegit on no es pot comprovar si s'ha avaluat l'afecció sobre l'alzinar protegit.

A àrea de prevenció de risc d'incendi, a zona amb vulnerabilitat d'aqüífers moderada, fora d'espais natural protegit i d'espai protegit XN2000.





- c) Per les característiques del projecte no es pot assegurar que no s'ha afectat al medi natural (alzinar protegit o altres espècies protegides), ni si s'ha afectat al patrimoni històric-cultural (Cova de son Jaumell)
- d) Es tracta d'un projecte amb una ocupació d'uns 7.500m<sup>2</sup>, sense impactes transfrontarers, que no es pot assegurar que no s'hagin vist afectats espècies protegides ni catalogades, ni elements del patrimoni històric-cultural.

### Conclusions de l'Informe d'impacte ambiental

**Primer. Subjectar** a avaluació d'impacte ambiental ordinària el projecte Hotel rural Predi de Son Jaumell en el TM de Capdepera, d'acord amb els criteris de l'article 44 de la Llei 11/2006, de 14 de setembre, d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques.

L'Estudi d'Impacte Ambiental contindrà com a mínim el que estableix l'article 35 de la Llei 21/2013 en els termes desenvolupats a l'annex VI i les consideracions següents:

- Data de construcció de les edificacions i instal·lacions associades, especialment les que es troben dins AANP. ✓
- Avaluació dels impactes a totes les fases del projecte construcció, funcionament, desmantellament. ✓
- Afecció damunt la flora i els béns d'interès cultural existents. ✓
- Càlcul del consum de recursos. ✓
- Especificació de la gestió de tots els residus generats, inclòs els perillosos. ✓
- Especificació de les mesures correctores que s'han duit a terme a la fase de construcció. ✓

D'acord amb l'article 39.1 dintre del procediment substantiu d'autorització del projecte, el promotor presentarà davant l'òrgan substantiu, juntament amb la documentació exigida per la legislació sectorial, una sol·licitud d'inici de l'avaluació d'impacte ambiental ordinària, juntament amb la següents documentació:

- El document tècnic del projecte, en format paper i en format digital.
- L'Estudi d'Impacte Ambiental, en format paper i en format digital.

D'acord amb l'article 36 de la Llei 21/2013, l'òrgan substantiu sotmetrà el projecte i l'estudi d'impacte ambiental a informació pública per un termini no inferior a trenta dies, mitjançant la publicació en el Butlletí Oficial de les Illes Balears i si escau a la seva seu electrònica.





A més, tal com es preveu a l'article 37 de la Llei 21/2013, simultàniament al tràmit d'informació pública, l'òrgan substantiu consultarà les administracions públiques afectades i a les persones interessades.

Es considera que les administracions públiques afectades i les persones interessades a consultar són les següents:

- Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl, Departament de Medi Natural.
- Servei d'Estudis i Planificació de la DG de Recursos Hídrics
- Direcció General de Turisme
- Departament de Territori i Urbanisme del Consell de Mallorca

Els resultats de les consultes i de la informació pública s'hauran de prendre en consideració pel promotor en el seu projecte, així com per l'òrgan substantiu en la seva autorització.

**Segon.** Es publicarà el present informe ambiental al Butlletí Oficial de les Illes Balears, d'acord amb el que disposa l'article 44.4 de la Llei 11/2006, de 14 de setembre, d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques.

**Tercer.** Aquesta resolució esgota la via administrativa i és susceptible, alternativament, de recurs potestatiu de reposició davant l'òrgan ambiental, o directament, de recurs contenciós administratiu, de conformitat amb l'article 44.5 de la Llei 11/2006.

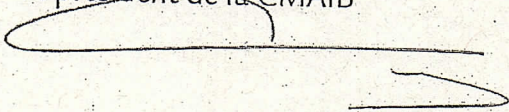
**Quart.** Aquesta resolució s'emeta sense perjudici de les competències urbanístiques, patrimonials, de gestió o territorials de les administracions competents i altres normatives específiques que li siguin d'aplicació.

Palma, 10 de febrer de 2016

El cap de departament  
d'Avaluacions Ambientals

  
Xavier Vergés Giménez

Conforme amb la proposta. En dict resolució.  
El president de la CMAIB

  
Antoni Alorda Vilarrubias