



Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

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

5912

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 ampliación del hotel rural en la finca Morvedra Nou, Camino de San Juan de Misa, TM de Ciutadella promovido por Hoteles Morvedra Nou SL (exp. 192a / 2015)

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de 16 de mayo 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 11/14/2015), RESUELVO FORMULAR:

El informe de impacto ambiental del proyecto de ampliación del hotel rural en la finca Morvedra Nou, Camino de San Juan de Misa, TM de Ciutadella promovido por Hoteles Morvedra Nou SL, en los siguientes términos:

1. Determinación de sujeción a evaluación ambiental y tramitación

Este proyecto se tramita según la Ley 21/2013, de 9 de 2015, de evaluación ambiental. Concretamente se encuentra incluido dentro del Anexo II, grupo 9 Otros proyectos apartado 1) Urbanizaciones de vacaciones e instalaciones hoteleras fuera de suelo urbanizado y construcciones asociadas.

De acuerdo al artículo 7.2 de la Ley 21/2013 el presente proyecto, comprendido en el Anexo II, será objeto de una Evaluación de Impacto Ambiental Simplificada y por lo tanto se deberá seguir la tramitación ambiental establecida en el título II capítulo II sección 2ª de la mencionada Ley.

2. Descripción y ubicación del proyecto

El objeto del proyecto es la ampliación del Hotel Rural Morvedra Nou consistente en la construcción de una edificación anexa al edificio de habitaciones existente, incluyendo 5 habitaciones dobles con baño, además de la ampliación del edificio destinado a lavandería.

La capacidad total del hotel, que se mantiene abierto 6 meses al año, después de la ampliación será de 48 plazas turísticas.

El hotel rural se ubica en la parcela 24 del polígono 14, en el término municipal de Ciutadella. La superficie total catastral de la finca es de 216.000 m².

El volumen ocupado por la actual edificación de las habitaciones es de 1.316,29 m³ y se pretende una ampliación de 657,64 m³, y respecto a la lavandería de un volumen actual de 73,30 m³ ampliará en 36,60 m³ para incluir nueva maquinaria y un cuarto de calderas y acumulación de ACS. Por tanto, en ambos casos el incremento de volumen es inferior al 50% permitido en el artículo 35 de la NTT por la edificación principal y las construcciones que forman parte del conjunto tradicional de las casas destinadas.

Igualmente en relación al incremento de superficie de las ampliaciones previstas de un total de 224,41 m² resulta inferior al 50% de la superficie total edificada del hotel rural, en cumplimiento de la DA2 del Decreto 39/2015.

Según el PTI de Menorca el proyecto se ubica en suelo rústico clasificado como Área de Interés Agrario (AIA) afectado por APR de erosión y vulnerabilidad de acuíferos moderada a una zona de alto riesgo de incendio, así como APT de carreteras. La actuación se encuentra en zona de policía del torrente que atraviesa la parcela. Asimismo en el Biotatlas 1x1 se constata la presencia de la especie Testudo hermanni (tortuga mediterránea) en la zona, incluida en la Lista roja del IUCN de especies amenazadas en extinción.

La nueva construcción se armonizará con la existente con el uso de materiales y la tipología de las edificaciones del campo menorquín.

Para el agua potable que proviene de un pozo autorizado se dispone de un aljibe de capacidad suficiente para el abastecimiento de los 48 habitantes previstos por el alojamiento.

Se estima que la depuradora de aguas residuales existente tiene capacidad suficiente para la ampliación del hotel rural prevista.





La explotación agrícola Morvedra Nou SL (núm. Registro 18617) dispone de una superficie agraria útil de 17,94 ha y se dedica al cultivo de cereal forrajero, siendo el resto de la superficie improductiva.

Finalmente, en la documentación aportada se ha incluido un estudio geotécnico (junio de 2005) para determinar las características de los terrenos donde se realizará la ampliación del hotel rural donde se señala que en caso de detectar cavidades cársticas durante la excavación se remacha con hormigón para garantizar la estabilidad de la nueva construcción. Adicionalmente deberá solicitar el estudio correspondiente. Por otra parte, cualquier cambio en la cuota, el tipo o tamaño de la cimentación se deberá comunicar por escrito a MUNDITEST Menorca SL para recalcular los parámetros geotécnicos que procedan.

3. Consultas a las administraciones públicas afectos y personas interesadas

De acuerdo con el artículo 46 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se han realizado consultas a las siguientes administraciones previsiblemente afectadas por la realización del proyecto:

- a) Servicio de Aguas Superficiales y Servicio de Estudios y Planificación de la Dirección General de Recursos Hídricos (RS 23/03/2016).
- b) Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo de la Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad (RS 23/03/2016).
- c) Servicio de Protección de Especies de la Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad (RS 23/03/2016).
- d) Dirección Insular de Medio Natural y Marino del Consell de Menorca (RS 23/03/2016).

A la fecha de la emisión del presente informe técnico no se ha recibido ningún informe de las administraciones consultadas.

4. Análisis de los criterios del anexo III de la Ley 21/2013

Se han analizado los criterios del anexo III de la Ley 21/2013 de EA y no se prevé que el proyecto pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, en concreto:

1. Características del proyecto: Se trata de un proyecto que no presenta dimensiones muy considerables y no supone una generación importante de residuos ni grandes inconvenientes desde el punto de vista ambiental. Para la ampliación de las edificaciones se plantea el uso de materiales y una tipología de las edificaciones del campo menorquín para conseguir la adecuada integración paisajística. Se prevé la instalación • instalación de sistemas de energías renovables que supondrán un mínimo de un 20% del suministro energético global a la edificación.

2. Ubicación del proyecto: la actuación se desarrolla en suelo rústico de interés agrario (AIA) en una zona con APR de erosión y de vulnerabilidad de acuíferos moderado y alto riesgo de incendio. Se proponen medidas para evitar posibles afecciones sobre el medio ambiente que minimizarán los impactos. Por otra parte, por las características del proyecto, una ampliación de escasa envergadura, no se prevé superar la capacidad de carga del medio natural.

3. Características del potencial impacto: El proyecto de ámbito reducido no tendrá efectos transfronterizos ni se prevé que implique impactos ambientales significativos.

5. Conclusiones del Informe de impacto ambiental

Primero. No sujetar a evaluación de impacto ambiental ordinaria el proyecto Ampliación hotel rural, finca Morvedra Nou, Camino San Juan de Misa, TM Ciutadella, dado que no se prevé que pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente de acuerdo con los criterios del anexo III de la Ley 21/2013 y con las medidas preventivas, correctoras y compensatorias contenidas en el documento ambiental de febrero de 2016, con los siguientes condicionantes:

1. Se deberán retirar manualmente los ejemplares de tortuga mediterránea (*Testudo hermanni*) que se puedan encontrar en las cercanías de las zonas de intervención y liberarlas en áreas más alejadas/proceder a su custodia.

Se recomienda:

1. Que las obras se realicen fuera de la época de peligro de incendios forestales, es decir, entre 01 de mayo y 15 de octubre (Decreto 125/2007, de 5 de octubre).

Se recuerda:

1. Que antes del inicio de las obras se deberá obtener autorización de la Dirección General de Recursos Hídricos con respecto a la zona de policía de cauce (Servicio de Aguas Superficiales).





2. Que la normativa de aplicación en materia de residuos generados por las obras del proyecto corresponde al RD 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición (BOE núm. 38 de 13/02/2008), en el PDS para la gestión de residuos no peligrosos de Menorca (BOIB núm. 109 de 03/08/2006) y la Orden de la consejera de Medio Ambiente, de 28 de febrero de 2000, de medidas transitorias para la autorización de instalaciones de valorización y eliminación de residuos de construcción y demolición.

3. Que según lo previsto en el artículo 35 de la NTT deberá justificar que la lavandería forma parte del conjunto tradicional de las antiguas casas de la finca, ya que si se tratara de un edificación anexa la máxima ampliación permitida de acuerdo a la anterior normativa territorial es de sólo un 30% del volumen.

Segundo. Se publicará el presente informe ambiental en el Boletín Oficial de las Illes Balears, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 47.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de EA.

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

Cuarto. El informe de impacto ambiental no será objeto de recurso alguno, sin perjuicio de lo que, en su caso, proceda en vía administrativa o judicial ante del acto, en su caso, de autorización de proyecto, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 47.6 de la Ley 21/2013.

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

Palma, 18 de mayo de 2016

El presidente de la CMAIB
Antoni Alorda Vilarrubias

