

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

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

5857

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 reforma y ampliación de una vivienda y edificio aislado y construcción de una piscina en la finca Santa Victoria, TM de Alaior, promovido por Kuwayu Holdings SL (Exp. 181a/2016)

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 10 de mayo de 2017, 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 (en 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 reforma y ampliación de una vivienda y edificio aislado y construcción de una piscina en la finca Santa Victoria, TM de Alaior, promovido por Kuwayu Holdings SL, en los términos siguientes:

1. Determinación de sujeción a evaluación ambiental y tramitación

Por Resolución de la directora general de Espacios Naturales y Biodiversidad de 27 de junio de 2016, se declaró que este proyecto afecta a los Espacios de Red Natura 2000, según el punto c) del apartado sexto de la Circular del consejero de Medio Ambiente, Agricultura y Pesca de 4 de noviembre de 2015, sobre tramitación de evaluaciones ambientales (BOIB núm. 172 de 21/11/2015).

Por lo tanto, ahora hay que tramitarlo según la Ley 12/2016, de 17 de agosto de 2016, de evaluación ambiental de las Illes Balears (BOIB núm. 106 de 20/08/2016), de acuerdo con el artículo 14 Ámbito de aplicación de la evaluación de impacto ambiental, apartado 2.b, "Tienen que ser objeto de evaluación de impacto ambiental simplificada los proyectos no incluidos ni en el anexo I ni en el anexo II que puedan afectar de manera apreciable, directa o indirectamente, espacios protegidos XN 2000".

El artículo 17.1 de la mencionada ley contempla que la evaluación de impacto ambiental ordinaria, la evaluación de impacto ambiental simplificada, la modificación de la declaración de impacto ambiental, la presentación de la documentación y el cómputo de los plazos se tienen que llevar a cabo de conformidad a los procedimientos que prevé la normativa básica estatal de evaluación ambiental y las particularidad que prevé esta ley.

Esto hace que se tenga que seguir la tramitación ambiental establecida a la normativa estatal, concretamente al título II, capítulo II, sección 2ª de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (BOIB núm. 296 de 11/12/2013).

2. Descripción y ubicación del proyecto

Se trata de la reforma y ampliación de la vivienda principal y una boyera existentes además del acondicionamiento de edificaciones anejas que forman parte del conjunto tradicional de casas destinadas a la explotación rural de la finca. Además se prevé la construcción de una piscina. El proyecto se desarrolla en la finca Santa Victoria, concretamente en la parcela 26 del polígono 20, en el término municipal de Alaior. La superficie catastral de la parcela es de 871.044 m². Se accede a la finca a través de un camino sin asfaltar.

Actualmente las edificaciones, que se encuentran en estado de abandono, ocupan una superficie total de 602 m² en planta baja y 98,1 m² en primer piso, es decir, 700,1 m² en total. La ampliación de la superficie de la vivienda principal será de 95,7 m² y el de la boyera de 77,6 m², lo cual supone un aumento del 24,75% respecto a la superficie total inicial. La boyera reconstruida se destinará a vivienda.

La piscina prevista aneja a la boyera de 125 m² de lámina de agua con zona de terraza ocupará una superficie total de 143 m².

La finca cuenta con un pozo de regadío núm. AAS_14062 y dos aljibes para recogida de agua de lluvia que será utilizada para el llenado de la piscina, riego de jardines, etc. Se prevé la instalación de una fosa séptica de oxidación total. El suministro eléctrico y ACS se hará mediante la instalación de paneles solares fotovoltaicos y térmicos, respectivamente que se localizarán a una valla cercana a la vivienda.

Según el PTI de Menorca la actuación se ubica en suelo rústico protegido Área de Especial Interés (ANEI) afectada por alto riesgo de incendios en una zona con riesgo moderado a la contaminación de acuíferos (NTT) y dentro de una zona vulnerable a la contaminación de



nitratos (Decreto 116/2010).

El proyecto se desarrolla dentro del ámbito del LIC y ZEPA SE0000238 Son Bou y Barranco de Sano Vall de Red Natura 2000.

El promotor del proyecto es Kuwayu Holdings SL y el órgano sustantivo el Ayuntamiento de Alaior.

3. Consultas a las administraciones públicas afectas 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 Planificación al Medio Natural (RS 17/11/2016) por posible afección a Red Natura 2000. Informe favorable (27/01/2017).
- b) Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo (RS 17/11/2016) por riesgo de incendios. Sin respuesta.
- c) Departamento de Ordenación Territorial y Turística del Consell de Menorca (RS 21/11/2016 y RS 17/03/2017). Resolución con consideraciones (23/12/2016).
- d) Dirección Insular de Cultura y Patrimonio del Consell de Menorca (RS 11/10/2016). Resolución con observaciones y consideraciones (03/04/2017).

A la fecha de la emisión del presente informe técnico se ha recibido informe favorable del Servicio de Planificación (27/01/2017) sobre la actividad a realizar siempre y cuando se cumplan las prescripciones propuestas así como las ya incluidas en el documento ambiental. También se ha tenido respuesta del consejero ejecutivo del Departamento de Cultura y Educación del Consejo de Menorca mediante Resolución de 23 de diciembre de 2016 que incluye diferentes consideraciones y observaciones a tener en cuenta por el promotor. Finalmente el Departamento de Ordenación Territorial y Turística del Consell de Menorca mediante Resolución de 3 de abril de 2017 de la consejera ejecutiva concluye que no hay inconveniente en la ejecución de las obras siempre y cuando se tengan en cuenta una serie de premisas.

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 AIA y no se prevé que el proyecto pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, concretamente:

Características del proyecto: Se trata de un proyecto que no presenta dimensiones considerables y no supone una generación importante de residuos ni grandes inconvenientes desde el punto de vista ambiental. La piscina será llenada con agua procedente de los aljibes. Se prevé la instalación de una fosa séptica de oxidación total con infiltración del efluente al terreno. El suministro eléctrico y ACS se hará mediante la instalación de paneles solares fotovoltaicos y térmicos.

Ubicación del proyecto: La actuación se ubica en suelo rústico protegido ANEI afectado por alto riesgo de incendios en una zona con riesgo moderado a la contaminación de acuíferos (NTT) y dentro de una zona vulnerable a la contaminación de nitratos (Decreto 116/2010).

El proyecto se desarrolla dentro del ámbito del LIC y ZEPA SE0000238 Son Bou y Barranco de Sano Vall de Red Natura 2000.

En cuanto a la posible afección de la actuación a Red Natura 2000 según el documento ambiental provocará una afección permanente de unos 233 m² del Hábitat de Interés Comunitario (HIC) 5330 Matorrales termomediterráneos y predesérticos y de 316 m² del HIC 9320 Bosques de Olea y Ceratonia, y una afectación temporal de unos 50 m² sobre el HIC 5330, que según el informe favorable del Servicio de Planificación (27/01/2017), no se considera que la pérdida de estas superficies de acebuche y brolla pueda ocasionar un cambio en la categoría del estado global de conservación de la estructura y función de los hábitats. De acuerdo con este informe, consultado el Servicio de Protección de Especies, no hay constancia de la existencia de ningún nido de grandes rapaces a menos de 500 metros de la zona de obras. Sin embargo, dado que el *Acrocephalus melanopogon* especie de interés comunitario (anexo I Directiva Aves) es susceptible a nidificar en la zona de actuación, convendría que las tareas de desbroce y eliminación de la vegetación, así como las excavaciones y encofrados no se lleven a cabo entre el 1 de abril y el 30 de junio.

En el documento ambiental se incluyen medidas de prevención contra incendios de acuerdo con lo establecido en el Decreto 125/2007, especialmente en cuanto a medidas de prevención durante la época de peligro de incendios forestales (arte. 8.2.c). Además se proponen medidas para minimizar la superficie de vegetación afectada y se prevé trasplantar a otro lugar de la finca los acebuches de más de 15 cm de diámetro que se puedan ver afectados por las obras. Se mantendrán los acebuches de la zona prevista como jardín y se sembrarán especies típicas de la cuenca mediterránea.

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



5. Conclusiones del Informe de impacto ambiental

Primero. No sujeta a evaluación de impacto ambiental ordinaria el Proyecto de reforma y ampliación de vivienda, edificio aislado y piscina en la finca Santa Victoria, TM de Alaior, promovido por Kuwayu Holdings SL 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 y correctoras contenidas en el documento ambiental de septiembre de 2016, con los condicionantes siguientes:

1. Se tendrá que obtener de la DG de Recursos Hídricos el cambio de uso del pozo de regadío con registro núm. AS_14062 existente a la finca por su uso para consumo humano y, si es el caso, para llenar la piscina.

2. Según el informe del Servicio de Planificación al Medio Natural (27/01/2017):

a) Las tareas de desbroce y eliminación de la vegetación, las excavaciones y los encofrados no se llevarán a cabo entre el 1 de abril y el 30 de junio.

b) No se sembrará ninguna especie incluida en el Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras regulado por el Real decreto 630/2013 de 2 de agosto.

3. De acuerdo con la Resolución de la consejera ejecutiva del Departamento de Ordenación Territorial y Turística, núm. 2017/195, de fecha 3 de abril de 2017 no habrá inconveniente en la ejecución de las obras siempre y cuando se tuvieran en cuenta:

1. La concesión de licencia municipal para las obras propuestas (rehabilitación casa del lugar, cambio de uso de boyera, construcción de piscina y ampliación de la vivienda y ampliación de edificio de la boyera ahora con uso de vivienda, así como la rehabilitación de dos espacios aislados agrícolas) irá precedida de la justificación de:

a) El cumplimiento de las condiciones del informe de Patrimonio, en cuanto que estas intervenciones se realicen sobre los bienes catalogados y se emplazan en un entorno próximo a otros elementos catalogados.

b) La limitación para el conjunto resultante del 4% de superficie de ocupación de parcela, 3% de edificabilidad.

c) El volumen máximo construible en cada edificio no puede superar los 1.500 m³.

d) La altura de los taludes resultantes máx. de 1,50 m y de la integración en el entorno cultural y natural.

e) La ampliación de la vivienda con las edificaciones y construcciones anejas sin perjuicio del que otros informes sectoriales indicaran en contra, se tendría que hacer con las siguientes condiciones:

i) Siempre que se generen aguas residuales las edificaciones tienen que cumplir lo que se especifica en el anexo IV del Plan Hidrológico y, en todo caso, incluir sistemas de recogida y tratamiento (fosa séptica estanca, sistema de oxidación total, etc.), de forma que se garantice que no se producirán vertidos que puedan afectar el subsuelo o las aguas subterráneas.

ii) Se tienen que instalar sistemas de energías renovables que supongan como mínimo un 20% del suministro energético global a la edificación.

iii) Se tendrán que recoger las aguas pluviales en aljibes para aprovecharlas posteriormente.

4. Se tendrán que cumplir con las observaciones y consideraciones expuestas en la Resolución núm. 2016/141 del consejero ejecutivo del Departamento de Cultura y Educación de fecha 23 de diciembre de 2016, de la cual se adjunta copia.

Se recuerda:

1. Se tendrá que contar con informe favorable del Servicio de Gestión Forestal antes de otorgar la autorización para este proyecto en cuanto al alto riesgo de incendios.

2. En caso de realizar obras de adecuación del camino de acceso a la zona de actuación por el paso de vehículos y maquinaria se tendrá que contar con informe favorable del Servicio de Planificación de la DG de Espacios Naturales y Biodiversidad.

3. De acuerdo con el informe del Servicio de Planificación en caso de detectar nidos de grandes rapaces en el entorno se informará al Servicio de Protección de Especies.

4. En caso de optar por zanjas de infiltración como sistema de evacuación del efluente de la fosa séptica de oxidación se tendrá que contar con informe favorable de la DG de Recursos Hídricos.



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

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 la publicación, de acuerdo con el que dispone el artículo 47.4 de la Ley 21/2013.

Quart. El informe de impacto ambiental no será objeto de ningún recurso, sin perjuicio del que, si es el caso, proceda en vía administrativa o judicial ante el acto, si es el caso, de autorización de proyecto, de acuerdo con el que dispone 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.

Sin embargo, en cuanto al cambio de uso de la boyera a reformar a uso residencial, hay que recordar el siguiente:

Según lo que dispone el artículo 30 Régimen normativo específico de cambio de uso en las edificaciones de la NTT de Menorca sólo está permitido el cambio de uso a residencial de edificaciones y construcciones existentes (boyera) en suelo rústico común con condiciones. En este caso la boyera se ubica a suelo rústico protegido (ANEI).

Palma, a 17 de mayo de 2017

El presidente de la CMAIB
Antoni Alorda Vilarrubias

