

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y TERRITORIO

8682

Resolución del Presidente de la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares por la que se formula el informe de impacto ambiental sobre el proyecto de construcción de una vivienda unifamiliar, anexo y piscina en la finca Ca na Bagota, pol. 32, parc. 109, Sant Josep de Sa Talaia (189a/2017)

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 11 de julio de 2019, y de acuerdo con el artículo 10.1.a) del Decreto 4/2018, de 23 de febrero, por el que se aprueban la organización, las funciones y el régimen jurídico de la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares (CMAIB) (BOIB núm. 26 de 27 de febrero de 2018),

RESUELVO FORMULAR:

El informe de impacto ambiental sobre el proyecto de construcción de una vivienda unifamiliar, anexo y piscina en la finca Ca na Bagota, pol. 32, parc. 109, Sant Josep de Sa Talaia, en los siguientes términos:

a) Determinación de sujeción a evaluación ambiental y tramitación

El proyecto del presente informe se tramita según la Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental en las Islas Baleares según el artículo 14.2 apartado b, que dice que deben ser objeto de EIA simplificada los proyectos públicos o privados no incluidos ni en el anexo I ni en el anexo II que pueden afectar de manera apreciable, directa o indirectamente, espacios protegidos de Red Natura 2000.

En fecha 29 de septiembre de 2017 la Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad resolvió instar al inicio del procedimiento de evaluación de impacto ambiental del proyecto de construcción de una vivienda unifamiliar, anexo y piscina en la finca Ca na Bagota, pol. 32, parc. 109, Sant Josep de Sa Talaia por afección a los espacios Red Natura 2000.

b) Descripción y ubicación del proyecto

Se presenta un proyecto que consiste básicamente en la construcción de una vivienda unifamiliar aislada, un anexo, una piscina y el camino de acceso a la vivienda. El informe recibido del Consell de Ibiza pone de manifiesto la inviabilidad jurídica del proyecto.

El proyecto se ubicará en la finca Ca na Bagota que se encuentra en la parcela 109 del polígono 32 en el término municipal de Sant Josep de sa Talaia. Según la documentación presentada la vivienda unifamiliar aislada tendrá una ocupación total de 588,75 m² de superficie incluyendo vivienda, anexo, terrazas y piscina. La parcela tiene 27.066 m².

La construcción, de una sola planta, se integra en el territorio quedando disimulada entre el bosque de sabinas y pinos que rodean la vivienda. Está proyectada con criterios de bioconstrucción y eficiencia energética. La vivienda cuenta con patios bioclimáticos alternados con las estancias y terrazas cultivables y dispondrá de placas solares térmicas y fotovoltaicas.

Además, para acceder al lugar donde se proyecta la vivienda se abrirá un camino de acceso de unos 50 metros de longitud y 3 de anchura, con una superficie circular de 25 metros de diámetro al final para que los vehículos puedan dar la vuelta.

La parte de la parcela no ocupada por las edificaciones se mantendrá en estado natural sin ajardinamiento. El jardín de la vivienda estará formado por plantas autóctonas coherentes con el hábitat presente, de bajo requerimiento hídrico.

Las infraestructuras de servicios serán soterradas. Se prevé la creación de una red de BT para dar servicio a la vivienda desde el norte de la parcela. El abastecimiento de agua potable se llevará a cabo mediante camión cisterna y se aprovechará el agua de lluvia para el riego de la vegetación de patios, huertos y zonas verdes, en general. Las aguas residuales se conducirán a una fosa séptica estanca de 3 compartimentos que cumplirá la normativa sectorial vigente.

El ámbito del proyecto se encuentra dentro del LIC E55310031 - Porroig, se encuentran en una ZAR (zona de alto riesgo de incendios) y afectadas por APR de incendios. Las construcciones se ubicarían sobre los hábitats de interés comunitario 5330 -Garrigues termomediterráneos y pre-esteparias, en concreto los habitats sabinar con pinos y tomillares.



c) Evaluación de los efectos previsibles

Se identifican impactos ambientales significativos asociados a la construcción de una vivienda unifamiliar aislada, con 1 anexo y una piscina en la finca de Ca Na Bagota el TM de Sant Josep de sa Talaia que producen el empeoramiento del estado de los hábitats de interés comunitario en el LIC ES5310031 - Porroig. Este empeoramiento se produce por destrucción directa de hábitat 5330 por la construcción de la vivienda, anexo, piscina y camino de acceso, por el aumento del riesgo de incendio asociado a la frecuentación y de la contaminación lumínica y sonora. Se puede producir una alteración temporal de la calidad del aire durante los movimientos de tierra, excavaciones y transporte de materiales y existe un riesgo de derrames accidentales. Se han presentado medidas preventivas, correctoras y compensatorias que pueden contribuir a rebajar estos impactos, pero que son insuficientes en la medida que no pueden evitar la destrucción directa del hábitat que supone la construcción de la vivienda.

d) Consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas

Se han efectuado consultas a:

- 1.Servicio de Planificación al Medio Natural
- 2.Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo
- 3.Servicio de Protección de Especies
- 4.Servicio de Aguas Superficiales
- 5.Departamento de Medio Ambiente y Medio Rural del Consell Insular de Ibiza
- 6.Departamento de Territorio y Movilidad del Consell Insular de Ibiza
- 7.Dirección General de Salud Pública y Participación

El 27 de febrero de 2018 el servicio de Salud Ambiental informa favorablemente referente al suministro de agua potable con camiones cisterna condicionado al cumplimiento del Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad de el agua de consumo humano y el Decreto 53/2012, de 6 de julio, sobre vigilancia sanitaria de las aguas de consumo de las Islas Baleares.

El acuerdo del Consejo Ejecutivo del Consell Insular de Ibiza de 2 de marzo de 2018 da respuesta a la consulta en los siguientes términos:

1.Según la Norma Territorial Cautelar (NTC) acordada por el Pleno del Consell Insular de Ibiza de fecha 26/04/2017 y publicada en el BOIB núm. 51, de fecha 29/04/2017 no se podrán ubicar nuevas viviendas unifamiliares aisladas en los terrenos incluidos en la Red Natura 2000 y los calificados por el vigente Plan Territorial Insular o por los instrumentos de planeamiento adaptados al mismo como Suelo Rústico Común Forestal (SRC F).

Respecto a las viviendas existentes en estos terrenos a la entrada en vigor de la presente norma territorial, no se permite su ampliación ni cambio de uso a actividades turísticas.

2.En la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico Artístico (CIOTUPHA) celebrada te día 13 de septiembre de 2017, se acordó informar DESFAVORABLEMENTE el proyecto básico, y las copias modificadas y / o complementarias, situado sobre la finca registral núm. 8.398, en aplicación de la NTC porque el camino de acceso al edificio contraviene la Norma 21 del PTI. Contra este acuerdo el promotor interpuso un Recurso de Alzada que se encuentra pendiente de resolución.

3.Existen discrepancias entre el proyecto básico informado desfavorablemente por la CIOTUPHA y algunos planos incluidos en el estudio ambiental presentado, de diciembre de 2015.

4.Consideran que el proyecto cumple algunas de las condiciones recogidas por la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental que aconsejan una tramitación ordinaria del proyecto y que se tengan en cuenta en la AIA algunos aspectos relacionados con la vegetación, hidrología, patrimonio y medidas contra incendios:

- Incluir una formación de sabinar que se encuentra entre prados de Hypochoerido achyrophorae-Brachypodietum ramosi.
- Evaluar las afecciones o riesgos asociados al torrente Canal de Cala Pi
- Representar adecuadamente el área afectada por las diferentes zonas de protección contra incendios (camino, maniobra y construcción), y evaluar con más detalle su afección sobre la vegetación y fauna.
- Evaluar si los restos de las construcciones en la zona tienen interés patrimonial.

El 6 de marzo de 2018 el Servicio de Protección de Especies, INFORMA FAVORABLEMENTE el proyecto ya que no supone amenaza, riesgo ni afecciones de consideración para las especies catalogadas o amenazadas ni es previsible que tenga efectos sobre su estado de conservación.





El 12 de diciembre de 2018 la dirección general de Espacios Naturales y Biodiversidad INFORMA DESFAVORABLEMENTE sobre el proyecto de construcción de una vivienda unifamiliar en la finca ca na Bagota, polígono 32, parcela 109, en el Término Municipal de Sant Josep de sa Talaia, promovido por Sarra Hamida Ep Badel, en el ámbito del LIC E55310031 - Porroig; ya que puede tener afectaciones significativas sobre los hábitats naturales y las especies de interés comunitario por los que se declaró el espacio protegido LIC 855310031 - Porroig.

e) 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 evaluación ambiental, y no se prevé que el proyecto pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, en concreto:

1. Características del proyecto: Se presenta un proyecto que consiste, básicamente, en la construcción de una vivienda unifamiliar aislada, con un anexo y una piscina con una ocupación total de 588,75 m² en una finca de 27.066m² al T.M. de Sant Josep de sa Talaia. Se abrirá un camino de acceso de unos 50 metros de longitud y 3 de anchura, con una superficie circular de 25 metros de diámetro al final. La parte de la parcela no ocupada por las edificaciones se mantendrá en estado natural sin ajardinamiento.

La construcción se integra en el terreno, adaptándose al territorio quedando disimulada entre el bosque de pinos que rodean la vivienda. Está proyectada con criterios de bioconstrucción y eficiencia energética. La vivienda dispondrá de placas solares térmicas y fotovoltaicas.

Se prevé la creación de una red de BT para dar servicio a la vivienda desde el norte de la parcela. El abastecimiento de agua potable se llevará a cabo mediante camión cisterna y se aprovechará el agua de lluvia para el riego. Las aguas residuales se conducirán a una fosa séptica estanca de 3 compartimentos que cumplirá la normativa sectorial vigente.

Los informes recibidos del Consell de Ibiza pone de manifiesto la inviabilidad jurídica de la construcción de la vivienda.

2. Ubicación del proyecto: El proyecto se ubicará en la finca Ca na Bagota, ubicada en la parcela 109 del polígono 32 de Sant Josep de sa Talaia. Esta finca se encuentra dentro del LIC E55310031 -0 Porroig y parcialmente en suelo rústico de tipo forestal, en una ZAR (zona de alto riesgo de incendios) y afectada por APR de incendios. Las construcciones se ubicarían sobre 2 hábitats de interés comunitario 5330.

3. Características del potencial impacto: Dadas las características del proyecto se prevé que implique impactos ambientales significativos.

Conclusiones del informe de impacto ambiental

Primero: Sujetar a evaluación de impacto ambiental ordinaria el proyecto construcción de una vivienda unifamiliar, anexo y piscina en la finca Ca na Bagota, pol. 32, parc. 109, Sant Josep de Sa Talaia dado que se prevé que pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente de acuerdo con los criterios del anexo III de la Ley 21/2013.

De acuerdo con el artículo 39 de la Ley 21/2013 dentro el procedimiento sustantivo, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, el promotor presentará una solicitud de inicio de evaluación de impacto ambiental ordinaria, junto con la siguiente documentación:

- a) Documento técnico del proyecto.
- b) Estudio de Impacto Ambiental.

El estudio de impacto ambiental contendrá como mínimo lo establecido en el artículo 35 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, en los términos desarrollados en el anexo VI, así como por lo que se establece en el artículo 17 de la Ley 12/2016, de 17 de agosto de evaluación ambiental de las Islas Baleares. Se deberán incluir los aspectos mencionados en el presente informe y los indicados en los informes recibidos de las administraciones afectadas.

El EIA debe incluir, en base al art. 17.4 de la Ley 12/2016 de evaluación ambiental de las Islas Baleares, un anexo de incidencia paisajística que identifique el paisaje afectado por el proyecto, los efectos de su desarrollo y, en su caso, las medidas protectoras, correctoras o compensatorias. Además, deberá ir firmado por la persona redactora de la EIA y por todos los redactores de los diferentes trabajos presentados, de acuerdo con el artículo 16 de la Ley 21/2013 de evaluación ambiental, así como las consideraciones :

- a) Habrá que valorar exhaustivamente las afecciones a los hábitats prioritarios 5330 Garrigas termomediterráneas y pre-esteparias, en concreto los hábitats Cneoro tricocci - pistacietum lentisco y Teucro piifonti-Corydothymetum capitata incluyendo los impactos producidos por la construcción de la vivienda con anexo y piscina, una franja de 30m alrededor edificaciones, tal y como detalla la norma 9.4 del PTI de Ibiza y el camino de acceso a la vivienda y la superficie circular de 12.5m de radio para que los vehículos puedan girar.





- b) Detallar cómo se realizarán las actuaciones de limpieza de sotobosque, aclarada selectiva, siembra o trasplante de ejemplares de plantas realizadas o cualquier acción que se plantee como mejora de los hábitats del LIC, exceptuando las que se hagan en los jardines y patios interiores de las viviendas, de las que sólo será necesario especificar la composición de plantas que sólo podrán ser autóctonas y coherentes con el entorno.
- c) Valorar el impacto ambiental de la instalación de la red de BT desde el norte de la finca.
- d) Detallar cómo se llevará a cabo la gestión de los residuos, clasificación, retirada y control documental.

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 BOIB y 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 ya las personas interesadas. (Ambos artículos modificados por la ley estatal 9/18). Se considera que las administraciones públicas afectadas y los interesados a consultar son las siguientes:

- a. Servicio de Planificación al Medio Natural de la Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad.
- b. Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo de la Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad.
- c. Servicio de Protección de Especies de la Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad.
- d. Servicio de Estudios y Planificación de la Dirección General de Recursos Hídricos.
- e. Departamento de Territorio y Movilidad del Consell Insular de Ibiza
- f. Dirección General de Salud Pública y Participación

De acuerdo con el artículo 124 de la ley 11/1998, de 14 de diciembre, sobre el régimen específico de tasas de la CAIB, el promotor deberá aportar el resguardo del ingreso de la tasa correspondiente a la evaluación de impacto ambiental ordinaria de proyectos. Podrá deducirse el importe satisfecho por la tasa de evaluación simplificada del proyecto, siempre que, en el momento de registrar la correspondiente solicitud, no haya transcurrido el plazo de cuatro años desde el acuerdo de sujeción a evaluación ordinaria .

Segundo. Se publicará el presente informe ambiental en el Boletín Oficial de las Islas Baleares, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 47.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluaciones ambientales.

Tercero. El presente informe actuará como documento de alcance, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley 21/2013.

Cuarto. 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 aprobación del proyecto en el plazo máximo de cuatro años desde la publicación, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 47.4 de la Ley 21/2013.

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

Sexto. Esta resolución se emite estrictamente en términos de viabilidad ambiental del proyecto sin perjuicio de las competencias urbanísticas, de gestión o territoriales de las administraciones competentes y de las autorizaciones o informes necesarios para la aprobación. En este sentido hay que indicar que se ha puesto de manifiesto la inviabilidad jurídica de este proyecto dado el contenido del informe emitido por el Consell Insular de Ibiza en fecha 2 de marzo de 2018.

Palma, 5 de agosto de 2019

El presidente de la CMAIB
Antoni Alorda Vilarrubias

