

INFORME DE IMPACTO AMBIENTAL

Expediente: 106/2017-AIA
Título: Ampliación de un establecimiento hotelero
Promotor: VIVOOD MADAPAR S.L.
Autoridad sustantiva: Ayuntamiento de Benimantell
Localización: Polígono 1, parcelas 81, 82, 119, 122, 123, 126, 127 y 131, del término municipal de Benimantell (Alicante)

DESCRIPCION DEL PROYECTO

Se solicita la ampliación de una actividad dedicada a un establecimiento hotelero, en la actualidad la instalación cuenta con las siguientes instalaciones y servicios:

- 25 habitaciones de uso doble.
- Área de recepción y servicios, espacio de restauración y encuentros (área cubierta).
- Aparcamiento para 25 plazas, recorridos peatonales de circulación, piscina y terraza asociada (área descubierta).

La actividad tiene concedida la Declaración de Interés Comunitario (14/0290), iniciándose de nuevo la tramitación para la ampliación propuesta.

El arquitecto miembro de la agencia gestora de los municipios de montaña de la Diputación Provincial de Alicante, emite informe favorable, indicando que la actividad es compatible con el planeamiento municipal vigente, condicionado a los informes de CHJ y la Conselleria de Educación, Cultura y Deporte (Dirección General de Cultura y Patrimonio), siendo ambos favorables.

La ampliación supone la construcción 17 nuevas habitaciones de uso doble e independientes, lo que supone un incremento máximo de 34 huéspedes, alcanzando una ocupación máxima total de 84 huéspedes, así como distintos módulos de servicios comunes y de uso distinto, siendo estos: yoga, tratamientos, encuentros y limpieza, además de la ampliación de los espacios exteriores de piscina y terrazas.

La ampliación propuesta interviene en dos áreas diferenciadas de la parcela en la que se ubica el establecimiento existente, la primera coincide con el área en que éste ocupa en la actualidad y la segunda próxima a la primera, sin modificar las condiciones actuales de acceso al establecimiento.

La actividad en funcionamiento está dotada con todos los servicios, suministro eléctrico estando dimensionada para dar servicio a la ampliación propuesta, disponiendo además en la edificación de mayor superficie de placas fotovoltaicas de 100 m², agua de la red de abastecimiento del municipio de Benimantell y telecomunicaciones, así como los servicios de saneamiento de la red general municipal del Ayuntamiento de Benimantell.

La actividad genera residuos asimilables a urbanos que serán retirados por el servicio municipal de limpieza del Ayuntamiento.

Todos los módulos del establecimiento están contruidos en taller (prefabricados) en madera y se disponen independientes en el terreno, sobre un sistema de apoyos y cimentación reversible, libre de hormigón, se trata de una serie de pilares metálicos de altura variable, lo que permite mantener la topografía original del terreno, sin alterar la estructura del mismo, caracterizada por la presencia de áreas abancaladas, unidos a través de una red de caminos peatonales acondicionados.

El área de aparcamiento se encuentra en el interior de las parcelas vinculadas a la actividad con una capacidad de 25 vehículos, careciendo de edificación alguna, considerándose suficiente para la ampliación propuesta. El aparcamiento se resuelve mediante un pavimento discontinuo de grava, siendo la velocidad máxima permitida de 10 km/h.

La ampliación prevista propone la extensión de la red de viales peatonales que dan servicio al establecimiento actual, respetando en todo momento los caminos preexistentes. Los caminos en el área de intervención tienen un ancho uniforme que varía entre los 1.5 m y los 3 m, están resueltos principalmente con un pavimento de grava, salvo el central que se resuelve mediante un pavimento de hormigón de la misma coloración que el terreno.

En la misma área del actual establecimiento en la cual se dispone de módulos de superficie construida de 26,94 m², se propone la disposición de 4 nuevas habitaciones de idénticas características y superficies, y una habitación adaptada de 30,65 m², junto a la recepción existente, la ampliación propone la construcción de una edificación que complemente a la citada recepción.

Además la ampliación propone la disposición de 12 nuevas habitaciones de superficie 59,75 m² cada una, de uso doble y se descomponen en dos estancias diferenciadas en altura, lo que permite una mejor adaptación a la topografía existente. En cuanto al resto de equipamiento para esta ampliación propuesta, se dispondrá de un edificio de tratamientos de 476,95 m², un edificio de control y limpieza 60,50 m² y un edificio complementario de recepción de superficie 48,75 m².

Suponiendo un total de superficie de edificaciones de 1441,65 m² y un total de superficie de equipamientos exteriores (caminos existentes, nuevos caminos, ampliación de piscina, terrazas) de 975,80 m².

TRAMITACION ADMINISTRATIVA

Con fecha 13 de septiembre de 2016, se recibe oficio de la Dirección Territorial de Alicante de la Conselleria d'Habitatge, Obres Públiques i Vertebració del Territori al Servicio de Evaluación de Impacto Ambiental, de la Consellería de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural, solicitando que este Servicio emita el informe de alcance del estudio de impacto ambiental, en su caso.

El 18 de noviembre de 2016, se adjunta nuevo oficio aportando modificación al proyecto admitido a trámite por la Dirección Territorial de Alicante, reiterando la petición de dicho informe.

El 24 de marzo de 2017, desde el Servicio de Evaluación de Impacto Ambiental se remite escrito a la Dirección Territorial de Alicante, indicando la necesidad de completar la documentación por el promotor.

Con fecha 1 de septiembre de 2017, tuvo entrada en el Servicio de Evaluación de Impacto Ambiental de la Consellería de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural escrito de la Dirección Territorial de Alicante de la misma Consellería, por el que se daba traslado

del oficio del Ayuntamiento de Benimantell, el cual remite documentación aportada por el promotor con el fin de iniciar el procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada.

Dicho expediente consta de:

- Documento ambiental.
- Informes emitidos en el trámite de Declaración de Interés Comunitario.

ANÁLISIS DEL PROYECTO SEGÚN LOS CRITERIOS DEL ANEXO III DE LA LEY 21/2013

De acuerdo con lo previsto en el trámite de evaluación de impacto ambiental simplificada, el presente informe de impacto ambiental se ajusta a los criterios del anexo III de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, analizando las características del proyecto, su ubicación y las características del potencial impacto, considerando la magnitud de los impactos previsibles, el tamaño, la utilización de recursos naturales, contaminación o riesgos de accidentes y las medidas correctoras y preventivas planteadas.

a) Características del proyecto:

Tamaño del proyecto:

Las parcelas indicadas anteriormente suponen una superficie total de 80.659 m², siendo las vinculadas a la Declaración de Interés Comunitario, se trata de un establecimiento que está en funcionamiento, en el que se pretende realizar una ampliación que supone más del 50 % de lo ya ejecutado.

En cuanto al tamaño de la actividad, esta se desarrollará en una superficie de edificaciones de 1441,65 m², según el visor cartográfico de CITMA su uso actual es diferente al agrícola, para poder compatibilizar la edificación propuesta con el entorno actual, se realizará de manera que respete el entorno de las parcelas.

Las edificaciones se disponen en el área libre de afecciones, ocupando parcialmente las parcelas según catastro con los números 119 y 123 del polígono 1 de Benimantell, se sitúa en el extremo sur de la agrupación de parcelas que constituye el ámbito de actuación y donde se realiza el acceso al establecimiento.

Es un establecimiento hotelero de baja densidad, para el alojamiento de turistas de corta duración, compuesto por habitaciones construidas en madera y de tamaño reducido e independientes.

En cuanto a la generación de residuos, contaminación o riesgos de accidentes no se verá afectado esta ampliación a lo ejecutado, considerándose que no habrán afecciones ambientales diferentes a lo establecido.

El programa de vigilancia ambiental indica que se realizarán labores de prevención de incendios, tanto en la parcela, como en su entorno inmediato, según lo dispuesto en el Decreto 7/2004 y dentro de los periodos de ejecución establecidos por la Demarcación Forestal del Servicios Territorial de Medio Ambiente de Alicante.

Se lleva a cabo una inspección periódica del área de aparcamiento para el control de posibles vertidos accidentales de vehículos, almacenando los residuos retirados en contenedores adecuados y gestionándolos conforme a su naturaleza y peligrosidad.

Utilización de recursos naturales:

El uso del suelo no se modifica ya que la ubicación de los nuevos módulos tienen carácter desmontable lo mismo que los ejecutados, siendo de carácter reversible, situados sobre apoyos en los que se asientan, permitiendo la reposición de los huecos y restableciendo el terreno a su estado natural una vez concluya la actividad autorizada sin generar residuos.

Se acondicionarán los viales de acceso, la documentación aportada indica que se materializan con un firme duro que facilita la eliminación y evacuación de las aguas pluviales, siendo éste acorde con el paisaje del entorno, discurren por los trazados marcados por la propia topografía del terreno y la vegetación existente, no se producirán acabados asfálticos o bituminosos, estos serán objeto de compactación mecánica y aporte de gravas como elemento de acabado, proceden de un eje principal de circulación, que partiendo del aparcamiento se adapta al relieve del terreno.

En cuanto al consumo de agua, esta será cedida por la red general de agua potable que da suministro al municipio de Benimantell, en el punto de acometida se dispone un depósito de aprovisionamiento de capacidad 5000 l., garantizando el suministro de agua a la actividad durante su funcionamiento. Con la ampliación propuesta habrá aumento en el consumo, será complementado con la disposición de un segundo equipo de similares características.

Se emite informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar, con fecha 7 de octubre de 2017, el cual expone que los derechos de las aguas para abastecimiento del municipio de Benimantell, deberán ser suficientes para atender la demanda generada.

Contaminación lumínica.

La documentación remitida expone que se dispone de iluminación exterior y de señalización de baja contaminación lumínica adecuada a los usos y exigencias de la actividad desarrollada, siempre desde un criterio constante de mínimo impacto medioambiental.

b) Ubicación del proyecto:

Las parcelas se encuentran situadas en suelo no urbanizable común, la mayoría son de cultivos de carácter de secano con zonas forestales, el establecimiento hotelero y la propuesta de ampliación se ubican en dos de las parcelas, concretamente en la 119 y 123, sin afectar al terreno forestal.

El proyecto no afecta a espacios naturales protegidos de la Comunidad Valenciana ni a espacios de la red natura 2000, la instalación se desarrolla dentro de suelo no urbanizable común, se sitúa en el término municipal de Benimantell, provincia de Alicante, en la zona norte de la comarca de la Marina baja, en el Valle del Guadalest, al sur del Embalse del Guadalest, sobre el que vierte vistas directas, como parte integrante de la ladera norte de la sierra de Aitana, presenta una acusada pendiente y una vegetación variada.

Según el vigente Plan de Acción Territorial de carácter sectorial sobre el Riesgo de Inundación de la Comunidad Valenciana (PATRICOVA), las parcelas no están afectadas por peligrosidad por inundación.

Parte de la instalación y su ampliación se ubica en zona de policía de cauce público del barranc de Vendrell y del embalse de Guadalest, respetando la zona de servidumbre para uso público.

Al sur de la instalación está afectada por la zona de influencia de la vía pecuaria Cañada Real del valle de Guadalest, que no se ve afectada por la actuación.

c) Características del potencial impacto:

Se trata de una actividad situada en un terreno abanclado, el cual se ha aprovechado para la implantación de alojamientos desmontables de madera y de los correspondientes accesos generando con ello un aumento de personas de manera temporal asociada a esa ocupación, en este caso con la ampliación propuesta supera el 50 % a la situación original, ello conlleva un aumento de recursos naturales como es el agua y la electricidad, en cuanto a la generación de recursos sólidos no se estima variación con respecto a los generados por la actividad en funcionamiento siendo de las mismas características.

Los impactos ambientales previsibles se derivan del aumento del consumo de recursos (agua y electricidad), aumento de generación de residuos asimilables a urbanos, al aumentar la oferta turística más del 50 % de afluencia de usuarios con respecto a lo que había ejecutado, aunque es de forma temporal.

De forma general no se estima efectos adversos significativos sobre el medio ambiente derivados de la ampliación, en la misma zona o en sus proximidades no existen otras actividades análogas que pueden producir efectos acumulativos, se puede concluir que no se prevén afecciones significativas que afecten de manera irreversible, con un impacto ambiental compatible.

Como conclusión, con las medidas protectoras y correctoras propuestas para garantizar las condiciones ambientales y el grado de seguridad de la actividad, que son las desarrolladas en la documentación técnica presentada, no supondrá un nuevo impacto significativo en el medio ambiente.

CONSIDERACIONES JURIDICAS

1.- El proyecto examinado constituye, según lo previsto en el Anexo II, grupo 9 (otros proyectos), apartado I (urbanizaciones de vacaciones e instalaciones hoteleras fuera de suelo urbanizado y construcciones asociadas), de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, uno de los supuestos fácticos en los que resulta preceptiva la evaluación de impacto ambiental simplificada, previa a la resolución administrativa que se adopte para la aprobación definitiva de aquel, según se desprende del artículo 7.2 de la citada Ley.

2.- El expediente ha observado los trámites previstos en la Sección 2ª de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y en las demás disposiciones que le son de aplicación.

3.- El artículo 13 del Decreto 158/2015, de 18 de septiembre, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento orgánico y funcional de la Conselleria de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural, modificado por el Decreto 80/2016, de 1 de julio, atribuye a la Dirección General de Medio Natural y de Evaluación Ambiental la competencia en materia de evaluación ambiental estratégica y de proyectos.

Todo ello, sin perjuicio de las autorizaciones que proceda obtener de otros organismos, de conformidad con la normativa sectorial que resulte de aplicación.

Por todo ello, en uso de las facultades que tengo legalmente atribuidas, formulo la siguiente:

RESOLUCION

Primero

Se emite informe de impacto ambiental favorable al proyecto “Ampliación de un establecimiento hotelero”, promovido por VIVOOD MADAPAR S.L., situado en Polígono 1, parcelas 81, 82, 119, 122, 123, 126, 127 y 131, del término municipal de Benimantell (Alicante), apreciando que no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente, con las medidas preventivas y correctoras propuestas en la documentación presentada, y con el cumplimiento de los condicionantes del apartado segundo de esta resolución, por lo que no requiere someterse al procedimiento de evaluación de impacto ambiental ordinaria, de acuerdo con lo establecido en el artículo 47 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y los criterios del Anexo III de dicha Ley.

Segundo

Además de las medidas preventivas y correctoras propuestas en los documentos aportados y como condicionantes adicionales a observar en la ejecución del proyecto, se establecen:

- 1.- Si se produjera vertidos accidentales e incontrolados por parte de los vehículos en su desplazamiento, en particular de restos de aceites y grasas, se procederá a la retirada inmediata y a la limpieza del suelo afectado con material absorbente (sepiolita o similar), retirada del mismo y almacenamiento temporal en recipientes estancos, identificados y codificados, hasta su entrega a gestor autorizado.
- 2.- Respecto a la iluminación exterior se cumplirá con lo dispuesto en la ITC EA-03, relativo al resplandor luminoso nocturno y luz intrusa o molesta, incluida en el RD 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus instrucciones técnicas complementarias.
- 3.- Cualquier modificación o ampliación del proyecto presentado, así como si se detectase algún impacto ambiental no previsto en el Estudio de Impacto Ambiental, deberá ser comunicado al órgano ambiental competente que establecerá, si procede, la aplicación de nuevas medidas correctoras.

Tercero

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 47.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el presente informe de impacto ambiental se publicará en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana.

Cuarto

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 47.4 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el presente 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 Diari Oficial de la Comunitat Valenciana, no se hubiera procedido a la autorización del proyecto en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación.

Quinto

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 47.6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el informe de impacto ambiental no será objeto de recurso alguno sin perjuicio de lo que, en su caso, procedan en vía administrativa o judicial frente al acto en su caso, de autorización de proyecto.

EL DIRECTOR GENERAL DE MEDIO NATURAL Y DE EVALUACIÓN AMBIENTAL