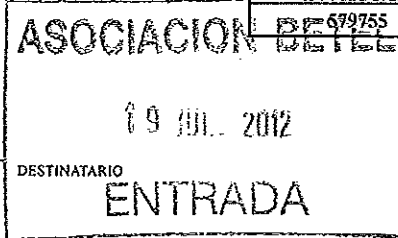




Consejería de Agricultura
 SERVICIO EVALUACION AMBIENTAL DE CIUDAD
 REAL
 C/ Alarcos, 21 - 13071 Ciudad Real

JUNTA DE COMUNIDADES DE CASTILLA-LA MANCHA REGISTRO ÚNICO	
Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura - CIUDAD REAL	
2012-07-17 08:53:59.0	
SALIDA N°	ENTRADA N°
679755	



FECHA 12 de julio de 2012
 SU REFERENCIA
 NUESTRA REFERENCIA PRO-CR-12-0228-JRS/JGC
 ASUNTO Notificación al promotor de envío de la resolución al D.O.C.M.

Asociación BETEL
 Plaza Antonia Rodríguez Sacristán, 8
 28044 - Madrid

Se comunica que se ha enviado a la Consejería de Presidencia y Administraciones Públicas para su publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha la Resolución de 02/07/2012, de los Servicios Periféricos de Agricultura de Ciudad Real sobre la evaluación de impacto ambiental del proyecto "AMPLIACION Y LEGALIZACION DE EDIFICACIONES EN LA FINCA BETANIA (CIUDAD REAL) (Exp. PRO-CR-12-0228)", situado en el término municipal de Ciudad Real, cuyo promotor es AYUNTAMIENTO CIUDAD REAL.

Se adjunta copia de la citada resolución.

Atentamente,

JEFE DEL SERVICIO DE CALIDAD Y SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL



Firmado por:	A día
MOTOS MARTINEZ ESPARZA JESUS 05171757T	13/07/2012
Código de Verificación: fc985f1f0f	



Servicios Periféricos de Ciudad Real
Consejería de Agricultura
Alarcos, 21 - 13071 CIUDAD REAL

Resolución de 02/07/2012, de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura de Ciudad Real, sobre la Evaluación del Impacto Ambiental del proyecto: Ampliación y legalización de edificaciones existentes en la finca Betania, en el término municipal de Ciudad Real, cuyo promotor es Asociación Betel (Expte.: PRO-CR-12-0228)

La Ley 4/2007, de 8 de marzo, de Evaluación Ambiental en Castilla-La Mancha, dispone que "los proyectos, públicos o privados, consistentes en la realización de las obras, construcciones, instalaciones o cualquiera otra actividad comprendida en el Anexo II sólo deberán someterse a evaluación del impacto ambiental, previamente a su autorización por el órgano sustantivo que corresponda, en la forma prevista en esta ley cuando así lo decida el órgano ambiental en cada caso. La decisión, que debe ser motivada y pública, se ajustará a los criterios establecidos en el Anexo III".

El proyecto de referencia se encuadra en la citada Ley 4/2007, Anejo II.8.i ("Urbanizaciones de vacaciones así como complejos hoteleros y construcciones asociadas, fuera de las áreas urbanas / Proyectos no incluidos en el Anexo I").

Primero: Antecedentes

El 7-2-2012 tiene entrada en los Servicios Periféricos de Agricultura de Ciudad Real la solicitud del correspondiente trámite administrativo del proyecto y su documento ambiental, remitidos por el Ayuntamiento de Ciudad Real como órgano sustantivo.

El 20-3-2012 se requiere información complementaria, la cual es aportada el 21-3-2012.

Segundo: Objeto, descripción y estudio de alternativas

Según la documentación técnica aportada el proyecto se ubica en el polígono 116 / parcela 148, del término municipal de Ciudad Real (paraje de La Poblachuela), en la finca Betania de 37.876'78 m², a 4'5 km del centro urbano de Ciudad Real y en terreno prácticamente horizontal al que se accede desde el camino de Villadiego al cual posee fachada. Se trata de un centro privado con finalidad educacional. Las construcciones existentes de carácter residencial son: edificio residencia de dos plantas con 539 m², vivienda unifamiliar de 450'36 m², edificio de mantenimiento de 283 m² y baños de 75 m² anexos a una piscina. El objeto del presente proyecto es la legalización de las construcciones que no lo están y la ampliación de algunas de ellas con el fin de atender las necesidades de funcionamiento. Las construcciones se armonizarán en el entorno inmediato, conservarán las características propias de la arquitectura rural o tradicional de la zona y dispondrán de las orientaciones más favorables respecto al soleamiento.

La obra propuesta consiste en el edificio residencia la ampliación del comedor mediante la cubrición del patio (150 m²) y el cerramiento de una de las terrazas (31 m²), en la vivienda unifamiliar la ampliación de la sala de reuniones y un nuevo módulo de dormitorios anexo (386 m²) y la construcción de 10 módulos destinados a alojamiento familiar (89 m² / unidad), un nuevo auditorio (895 m²) y una pista deportiva. La finca presenta en la actualidad elementos de cerramiento delimitando la parcela (arbolado, vallas bajas de madera, elementos metálicos...), para los que no se contempla su modificación. Las instalaciones existentes cuentan en la actualidad con suministro de luz (se instalará una nueva acometida) y agua (suministrada por la Compañía de Aguas de Ciudad Real, y para la que se pretende instalar un depósito enterrado de 30 m³ junto a los existentes para cubrir el incremento de nuevos consumos). El saneamiento se realiza mediante el empleo de fosa séptica, aunque se plantea la ejecución de una red interior que se conecte a la red de saneamiento municipal proyectada. Se prevé la instalación de depósitos para recuperar el agua de pluviales y reutilizarla en riego, inodoros y en el sistema de extinción de incendios. Se acondicionará un espacio para aparcamiento. Se prevé la plantación de 6.911 m² más de arbolado con el fin de garantizar el 50 % de la superficie de la finca.

El estudio de alternativas concluye en que la ubicación elegida es la más eficiente por la proximidad al casco urbano, la disponibilidad de los servicios básicos (acceso, electricidad, agua), edificaciones ya existentes..., con el consecuente menor consumo de recursos naturales al emplazarse el proyecto en la finca que desarrolla la actividad. Los residuos generados en las fases de construcción y funcionamiento se someterán a los Planes de Gestión vigentes (D. 179/2009, de

24 de noviembre, de Residuos Sólidos Urbanos / D. 189/2005, de 13 de diciembre, de Residuos de Demolición y Construcción). Previamente al inicio de la obra deberá retirarse la capa de tierra vegetal, se harán acopios de hasta 1'5 m de altura y se empleará adecuadamente. Se dispone de un Plan de Seguimiento y Vigilancia en el que se incidirá especialmente en el control del buen funcionamiento del sistema de saneamiento de las aguas residuales, la correcta gestión de todos los residuos generados, el mantenimiento de las zonas verdes y arbolado...

En la información complementaria aportada se resume que el total de plazas de alojamiento existentes son 170, se amplían 164 y resultan finalmente 334. Es de notar que 78 plazas corresponden a los nuevos alojamientos familiares.

Tercero: Consultas Previas

Se han realizado a las siguientes administraciones e instituciones identificadas como afectadas por la realización del proyecto, de las que han contestado las marcadas (*):

- Ayuntamiento de Ciudad Real*
- Servicios Periféricos de Agricultura de Ciudad Real (Unidad de Coordinación de Agentes Medioambientales)*
- Servicios Periféricos de Fomento (Servicio de Planeamiento)*
- Servicios Periféricos de Agricultura de Ciudad Real (Servicio de Medio Natural)*
- Servicios Periféricos de Educación, Cultura y Deportes de Ciudad Real (Servicio de Patrimonio Cultural)*
- Servicios Periféricos de Sanidad y Asuntos Sociales de Ciudad Real*
- Ecologistas en Acción de Ciudad Real

Los aspectos más relevantes de las contestaciones son:

-El Ayuntamiento de Ciudad Real indica que "la finca se encuentra clasificada por el PGOU como suelo no urbanizable (suelo rústico, según el TRLOTAU, D. Leg. 1/2010) (...), por lo que en caso de ser aprobada la Calificación Urbanística correspondiente, no existirá incompatibilidad urbanística". Es de notar que el informe ubica la finca, posiblemente por error, "en la parcela 10 del polígono catastral 116" (siendo en realidad la parcela 148, según la documentación técnica aportada, y entre ella una certificación del mismo Ayuntamiento de fecha 27-1-2012 en la que se indica que "la parcela nº 148 del Polígono 116, se encuentra en suelo clasificado como no urbanizable de diseminado, según el Plan General de Ordenación Urbana vigente").

-El Agente Medioambiental de la Demarcación Territorial correspondiente señala en su informe que la zona del proyecto está "rodeada de chalets y algún cultivo agrícola y hortícola" y que afecta a una "zona de afloramientos volcánicos".

-El Servicio de Planeamiento indica que se deberá tener en cuenta "que el Ayuntamiento redactó el Avance del futuro Plan de Ordenación Municipal (...), -por lo que- la ampliación de las edificaciones que contempla el expediente, -tendrán- cabida dentro del futuro POM, garantizando en todo caso que lo que ahora se amplía y legaliza, no quede Fuera de Ordenación". Además se señala que "requerirá Calificación Urbanística en aplicación de lo que establece el artículo 37 del Reglamento del Suelo Rústico".

-El Servicio de Medio Natural informa que "en la zona donde se proyecta esta ampliación y legalización de edificaciones existen 'formas de origen volcánico' (afloramientos volcánicos), contemplados en el Catálogo de hábitats y elementos geomorfológicos de protección especial creado por la Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza (...), no obstante lo expuesto, no existe inconveniente desde el punto de vista de la conservación del medio natural para la citada ampliación pues la afección a elementos geológicos protegidos se localiza de forma tangencial, implicando sólo el límite sur de la parcela objeto de ampliación".

-El Servicio de Patrimonio Cultural informa que "no es precisa la realización de estudio de afección al Patrimonio Histórico, considerándose, a priori, compatible la ejecución del proyecto con la preservación del Patrimonio Histórico de la zona".



Cuarto: Impactos potenciales

Como alternativa de ubicación elegida, se considera aceptable la descrita en el proyecto, teniendo en cuenta los criterios de decisión contenidos en la citada Ley 4/2007, Anexo III: tamaño del proyecto, acumulación con otros proyectos, utilización de recursos naturales, generación de residuos, contaminación, riesgo de accidentes, uso existente del suelo, capacidad regenerativa de los recursos naturales del área, capacidad de carga del medio natural y extensión, magnitud, duración, frecuencia y reversibilidad del impacto.

Se prevé que en la fase de construcción los impactos sean fundamentalmente de compactación del suelo, producción de residuos, ruidos... y en la de actividad sean por ocupación de suelo y accesos, generación de aguas residuales y residuos sólidos urbanos...

Quinto: Medidas preventivas, correctoras o compensatorias para la adecuada protección del medio ambiente

Las medidas contempladas por el promotor se completarán con las que a continuación se detallan, teniendo en cuenta que en caso de contradicción con las expuestas en el documento ambiental prevalecerá lo dispuesto en la presente resolución:

a) Protección de los accesos y del suelo

El acceso seguirá siendo el mismo que el actual, por lo que no se prevé una afección ambiental significativamente mayor.

En la ubicación del proyecto no se contemplan importantes movimientos de tierra, aunque en cualquier caso siempre se preservará la tierra vegetal para su adecuada utilización y se evitarán los procesos erosivos procedentes del agua de escorrentía y la afectación de parcelas limítrofes.

b) Protección del sistema hidrológico e hidrogeológico

El abastecimiento de agua debe disponer de la autorización del órgano competente.

c) Gestión de residuos

Todos los residuos generados durante las fases de construcción y funcionamiento de la actividad se someterán a lo dispuesto en la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados. En la fase de construcción y desmantelamiento del proyecto le será de aplicación también el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición. Los residuos inertes generados tendrán siempre un destino adecuado. En todo caso, los residuos sólidos serán recogidos selectivamente (orgánico, vidrio, papel/cartón, envases ligeros, pilas...) y destinados a gestor autorizado.

d) Protección de la contaminación del aire, ruido y lumínica.

No se prevé un incremento significativo de los niveles de contaminación del aire y acústica. Los sistemas de iluminación exterior minimizarán la contaminación lumínica.

e) Protección al paisaje

Las especies de jardinería a utilizar serán preferentemente autóctonas y sin disposición de césped.

Las instalaciones quedarán integradas en el entorno, evitando especialmente los materiales exteriores que provoquen brillos o reflejos (especialmente en las cubiertas, que serán de color teja o verde oscuro en mate si no se utilizase la teja árabe o similar).

f) Protección al patrimonio cultural

Se tendrá en cuenta el artículo 44.1 de la Ley 16/1985 de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, en lo relativo a la comunicación a la administración competente del hallazgo de cualquier objeto y restos de materiales de interés arqueológico.

g) Plan de desmantelamiento

Se presentará antes de la autorización por el órgano sustantivo, de tal forma que al final de la vida útil de la actividad se valore la procedencia del desmantelamiento de las instalaciones y, en todo caso, la recuperación del terreno a su estado original con gestión adecuada de los residuos.

Sexto: Plan de Seguimiento y Vigilancia Ambiental

Todas las actuaciones y mediciones que se realicen para el seguimiento y vigilancia de la aplicación de todas las medidas preventivas y/o correctoras deberán tener constancia escrita de forma que permitan comprobar la correcta ejecución de los trabajos respecto a las condiciones establecidas y a la normativa vigente que le sea de aplicación, estando a disposición de los órganos de inspección y vigilancia. Se subraya que, de acuerdo con la Ley 4/2007, esta obligación recae en el órgano sustantivo (Ayuntamiento) aunque sin perjuicio de la información que pueda recabar el órgano ambiental al respecto.

El seguimiento y vigilancia incidirá especialmente en los siguientes apartados:

- Control de la correcta gestión de las aguas residuales y los residuos generados.
- Control de estado de las plantaciones que se realicen.
- Control de la obtención de las autorizaciones necesarias.

Séptimo: Autorizaciones

Se deberán solicitar las correspondientes autorizaciones administrativas, conforme con la legislación sectorial o específica aplicable, entre las que se tendrá en cuenta especialmente la de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y, si procede, respecto el Reglamento de Actividades, Molestas, Nocivas y Peligrosas. En relación con el Plan de Ordenación Municipal de Ciudad Real, actualmente en fase de tramitación, se tendrá en cuenta lo indicado por el Servicio de Planeamiento en la fase de consultas previas para que en todo caso quede adecuadamente integrado el proyecto en la futura ordenación.

Es de notar que de conformidad con la Ley 4/2007, de 8 de marzo de 2007, de Evaluación Ambiental de Castilla La Mancha, art. 5.3, todas las condiciones establecidas mediante esta Resolución tienen carácter vinculante, y deberán ser incluidas en la autorización sustantiva del proyecto.

Octavo: Conclusión

Como consecuencia, en virtud de la Resolución de 19-9-2011, de la Secretaría General, por la que se delegan competencias en los/as Coordinadores/as Provinciales de la Consejería de Agricultura, y del Decreto 126/2011, de 7 de julio, por el que se establece la estructura orgánica y las competencias de la Consejería de Agricultura, así como por las atribuciones conferidas por la Resolución de 21/07/2011, de la Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental, por la que se delegan competencias en materia de evaluación y gestión de residuos en las personas titulares de las Secretarías Provinciales, de acuerdo con el Decreto 248/2011, de 12 de agosto, por el que se regula la estructura orgánica y las competencias de las Delegaciones Provinciales y de los Servicios Periféricos de las Consejerías y del Decreto 263/2011, de 30 de agosto, que modifica el citado Decreto 126/2011, esta Coordinación del Servicio Periférico de la Consejería de Agricultura en Ciudad Real resuelve que, habiendo tenido en cuenta los criterios de decisión del Anexo III, no es necesario someter el proyecto de referencia al procedimiento reglado de evaluación de impacto ambiental siempre que se realice conforme a la solicitud presentada y a las prescripciones de esta Resolución.

Esta Resolución de no sometimiento a evaluación de impacto ambiental caducará con carácter general y como máximo a los tres años si no se hubiera comenzado su ejecución.

Cualquier modificación o ampliación del proyecto evaluado, será objeto de consulta sobre la necesidad o no de sometimiento al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

Podrán modificarse las condiciones del proyecto o de esta Resolución por los órganos sustantivo y ambiental conjuntamente si se comprueba que surgen efectos perjudiciales al medio ambiente no previstos.



Servicios Periféricos de Ciudad Real
Consejería de Agricultura
Alarcos, 21 - 13071 CIUDAD REAL

Contra la presente Resolución, que no pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso de alzada ante la Excm. Sra. Consejera de Agricultura en el plazo de un mes contado desde el día siguiente al de su notificación, todo ello de conformidad con lo establecido en los artículos 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre (B.O.E. núm. 285, de 27 de noviembre), en la redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, de modificación de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (B.O.E. núm. 12, de 14 de enero).

Ciudad Real, 2 de julio de 2012



La Coordinadora Provincial
de Agricultura

Fdo. PILAR VARGAS PINEDA

Anejo gráfico

