



Colegio Oficial de
Ingenieros Agrónomos de Levante

HOJA DE CONTROL DE
FIRMAS ELECTRÓNICAS

FIRMAS ELECTRÓNICAS

Firma Colegiado

Firma Colegiado

Firma Colegiado

Firma Colegiado

Firma Colegio



MEMORIA DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL SIMPLIFICADA
RELATIVA AL PROYECTO BÁSICO PARA LA REFORMA Y
AMPLIACIÓN DE UNA CASA ANTIGUA PARA NUEVO USO DE
HOTEL RURAL Y LEGALIZACIÓN DE PISCINA Y CUARTO
TÉCNICO

PROMOTOR:	ALONSO COLMENARES SERRA
N.I.F.:	00832145-M
SITUACIÓN:	FINCA CAN JOAN D'EN PETIT o CAN JOAN D'EN PARADES (POLÍGONO 18, PARCELA 101)
T. M.:	SANT JOAN DE LABRITJA

ABRIL DE 2.019



1.	DEFINICIÓN DE OBJETIVOS.....	3
2.	PETICIONARIO	4
3.	MARCO LEGAL	4
4.	ORDEN DE ESTUDIO	13
4.1.	Establecimiento de los objetivos y condicionantes del estudio	13
4.2.	Caracterización de la zona de estudio.....	15
4.2.1	Situación y urbanismo	15
4.4.	EDIFICACIONES EXISTENTES Y PROYECTADAS.....	17
4.4.1	Edificaciones existentes	17
4.4.2	Edificaciones proyectadas	17
4.5.	Figuras especiales de protección	18
4.5.1	Medio biótico	18
4.5.2	Características geomorfológicas y orografía	24
4.5.3	Accesibilidad.....	25
4.5.4	Hidrología	26
4.5.5	Paisaje	31
4.5.6	Marco socioeconómico y cultural	43
4.5.7	Procesos y riesgos	44
4.6.	Identificación de los impactos.....	46
4.6.1	Metodología empleada para la valoración y caracterización de los impactos 46	
4.6.2	Acciones de las actuaciones proyectadas	47
4.6.3	Descripción de las afecciones ambientales previsibles.....	48
4.6.4	Caracterización y valoración de los impactos.....	54
4.6.5	Valoración de las afecciones	87
4.7.	MEDIDAS PREVENTIVAS, CORRECTORAS, COMPENSATORIAS Y COMPLEMENTARIAS DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN	93
4.7.1	Fase de construcción	93
4.7.2	Fase de uso	100
5.	CONCLUSIONES	106

1. DEFINICIÓN DE OBJETIVOS

En la presente memoria se pretende poner de manifiesto y analizar los efectos que origina sobre el Medio Ambiente el *“PROYECTO BÁSICO PARA LA REFORMA Y AMPLIACIÓN DE UNA CASA ANTIGUA CON USO DE HOTEL RURAL Y LEGALIZACIÓN DE PISCINA Y CUARTO TÉCNICO”* en el T.M. de Sant Joan de Labritja, así como establecer las medidas correctoras que se estimen pertinentes para garantizar su sostenibilidad ambiental.

El expediente se contempla al amparo de un Proyecto Básico adjunto, en el cual se definirán las edificaciones, parámetros urbanísticos y usos a los que van destinados.

Proyecto:	Proyecto básico para la reforma y ampliación de una casa antigua para nuevo uso de hotel rural y legalización de piscina y cuarto técnico
Arquitecto:	Jaime Romano Colom (NIF: 35079580-A) Romano Arquitectos S.L.P.U. (C.I.F: B65438822)

Igualmente, la presente memoria tiene por objeto la presentación del documento ambiental pertinente para realizar la EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL SIMPLIFICADA, a la que hace referencia el artículo 14 de la Ley 12/2016, de 17 de Agosto, de Evaluación Ambiental de las Illes Balears y en su caso, la fase de consultas previas para determinar el alcance del estudio de impacto.

NECESIDAD DEL DOCUMENTO AMBIENTAL (DETERMINACIÓN DE LA NECESIDAD DE REALIZACIÓN DEL EIAS)

Los hoteles rurales se encuentran incluidos en la relación de proyectos incluidos en el Anexo II de la Ley 12/2016, de 17 de Agosto de Evaluación Ambiental de las Illes Balears, y que por tanto, están sometidos a una Evaluación de Impacto Ambiental Simplificada y pueden requerir, en caso de que el órgano ambiental así lo decida, de procedimiento de evaluación de impacto ambiental.

A continuación se adjunta lo indicado en dicha ley:

“(…)

ANEXO II

PROYECTOS SOMETIDOS A LA EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL SIMPLIFICADA

Grupo 7. Otros proyectos

- a) Campamentos permanentes para tiendas de campaña o caravanas
- b) Recuperación de tierras al mar
- c) Dragados
- d) Jardines botánicos y zoológicos
- e) Obras de canalización y proyectos de defensa de cursos naturales
- f) Urbanizaciones de vacaciones y establecimientos hoteleros fuera de áreas urbanas y construcciones asociadas
- g) Infraestructuras de telecomunicación o energía que unen los diversos territorios insulares

- h) Infraestructuras de telecomunicación ubicadas en suelo rústico con la calificación de ANEI y ARIP, espacios naturales protegidos al amparo de la Ley 42/2007 y espacios de relevancia ambiental de la Ley 5/2005
- i) Cualquier proyecto o actuación que pueda afectar a los ecosistemas marinos
- j) Paseos marítimos o senderos litorales que alteren la orografía del dominio público marítimo-terrestre
- k) Instalaciones o bancos de prueba de motores, turbinas o reactores
- l) Instalaciones para recuperar o destruir sustancias explosivas
- m) Equipamiento sanitarios, docentes y deportivos no previstos en el planeamiento urbanístico con una ocupación de parcela inferior a 2.700 m³
- n) Todas las actuaciones que, de acuerdo con el plan de ordenación de los recursos naturales, el plan rector de uso y gestión o el plan de gestión de la zona donde se ubiquen, serán objeto de un estudio de evaluación ambiental.

Por su parte, el Artículo 14 de la citada Ley, especifica lo siguiente:

“Artículo 14. Ámbito de aplicación de la evaluación de impacto ambiental

(...)

2. Tienen que ser objeto de evaluación de impacto ambiental simplificada los siguientes proyectos:

a) Los proyectos incluidos en el Anexo II
(...)”

2. PETICIONARIO

Nombre:	ALONSO COLMENARES SERRA
N.I.E.:	00832145-M
Dirección notificación:	ROMANO ARQUITECTOS SLPU. Pol Ind. Sa Blanca Dona – Sector 1 Nave 3
C.P.:	07800
POBLACIÓN:	EIVISSA
T.M.:	EIVISSA

3. MARCO LEGAL

En la elaboración de la presente memoria, se ha tenido en consideración las Normas Legales en el ámbito Estatal y Autonómico que resultan de aplicación en razón a las acciones inherentes a la ordenación propuesta y a los recursos y valores ambientales del medio receptor potencialmente afectado.

En las siguientes tablas se presenta el conjunto de normativas que conforman el marco legal e institucional en el que debe situarse un estudio de las características del proyecto analizado:

LEGISLACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

NORMATIVA COMUNITARIA

- **Directiva 85/337/CEE del Consejo**, de 27 de junio de 1985, relativa a la evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente. DOCE L núm. 175, de 5-7-85.
- **Directiva 91/692/CE del Consejo**, de 23 de diciembre de 1991, sobre la normalización y la racionalización de los informes relativos a la aplicación de determinadas directivas referentes al medio ambiente. DOCE L núm. 377, de 31-12-91.
- **Directiva 97/11/CE del Consejo**, de 3 de marzo de 1997, por la que se modifica la Directiva 85/337/CEE relativa a la evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente. DOCE L núm. 73, de 14-3-97.

NORMATIVA ESTATAL

- **Real Decreto Legislativo 1302/1986**, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental. BOE núm. 155, de 30-6-86.
- **Real Decreto 1131/1988**, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución del RDL de EIA y que define el contenido de los estudios de evaluación de impacto ambiental. BOE núm. 239, de 5-5-88.
- **Real Decreto-Ley 9/2000**, de 6 de octubre, de modificación del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental. BOE núm. 241, de 7-10-00.
- **Ley 6/2001**, de 8 de mayo, de modificación del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental. BOE núm. 111, de 9-5-01.
- **Ley 9/2006**, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente. BOE núm. 102, de 29-4-06.
- **Real Decreto Legislativo 1/2008**, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos. BOE

LEGISLACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

núm. 23, de 26-1-08.

NORMATIVA AUTONÓMICA

- Ley 5/2005 de 26 de mayo, para la conservación de los espacios de relevancia ambiental
- Ley 11/2006 de 14 de septiembre, de evaluaciones de impacto ambiental y evaluaciones ambientales estratégicas en las Illes Balears
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

LEGISLACIÓN DE ESPACIOS NATURALES Y ESPECIES PROTEGIDAS**NORMATIVA COMUNITARIA**

- **Directiva 409/1979/CE** del Consejo (Directiva Aves), de 2 de abril de 1979, relativa a la conservación de las aves silvestres, DOCE L núm. 103 de 25-4-79.
- **Convenio de Berna**, de 19 de septiembre de 1979 (actualizado 8-11 de diciembre de 1987 en Estrasburgo), sobre la Protección de Animales y Plantas.
- **Decisión del Consejo 132/1984/CE**, de 1 de marzo de 1984, relativa a la celebración del Protocolo sobre las zonas especialmente protegidas en el Mediterráneo. DOCE núm. 68, de 10-3-84.
- **Directiva 294/1991/CE** (Ampliación de la Directiva 409/1979/CE, referente a la Conservación de Aves Silvestres). DOCE núm. L-115 de 8-5-91.
- **Directiva 43/1992/CE del Consejo (Directiva Hábitats)**, de 21 de mayo de 1992, relativa a la Conservación de los Hábitats Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres. DOCE L núm. 206, de 22-7-92.
- **Directiva 62/1997/CE del Consejo**, de 27 de octubre de 1997, por la que se adapta al progreso científico y técnico la Directiva 43/1992/CE, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de fauna y flora silvestres. DOCE L núm. 305 de 8-11-97.

LEGISLACIÓN DE ESPACIOS NATURALES Y ESPECIES PROTEGIDAS

NORMATIVA ESTATAL

- Real Decreto 3181/80, de 30 de diciembre, que prevé el régimen de protección de determinadas especies de la fauna silvestre.
- Ley 4/89, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales, y de la Flora y Fauna Silvestres. BOE núm. 74, de 28-3-89.
- Real Decreto 439/1990, de 30 de marzo, por el que se regula el Catálogo Nacional de especies amenazadas. BOE núm. 82, de 05-04-1990, ampliada por la Orden de 29 de agosto de 1996, la Orden 9 de junio de 1999 y la Orden de 10 de marzo de 2000.
- Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la Conservación de los Hábitats Naturales y de la Fauna y Flora Silvestres. BOE núm. 310, de 28-12-95.
- Real Decreto 1193/1998, de 12 de junio, de modificación del Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la Conservación de los Hábitats Naturales y de la Fauna y Flora Silvestres. BOE núm. 151, de 25-6-98.

NORMATIVA AUTONÓMICA

- Ley 1/1991, de 30 de enero de 1991 del Parlament Balear, de Espacios Naturales y de Áreas de Especial Protección de las Islas Baleares. BOCAIB núm. 31, de 9-3-91.
- Ley 7/1992, de 23 de diciembre, de modificación de determinados artículos de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección. BOCAIB Núm. 8, de 19-1-93.
- Decreto 91/1997, de 4 de julio, de protección de los recursos marinos de la CAIB. BOCAIB, de 17-8-97.
- Ley 1/2000, de 9 de marzo de 2000, de modificación de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales, por la cual se amplía el ámbito de algunas áreas de especial protección (BOCAIB).



COIAL

16/04/2019 (CPU)

Expediente:

201900301

Visado:

201900677

LEGISLACIÓN DE ESPACIOS NATURALES Y ESPECIES PROTEGIDAS

- **Ley 17/2001** de 19 de diciembre, de protección ambiental de Ses Salines de Ibiza y Formentera
- **Orden del Conseller d'Agricultura i Pesca, de 7 de febrero de 2001**, por la cual se establecen las zonas de producción de moluscos y otros invertebrados marinos en las Islas Baleares. BOIB núm. 22, de 20-2-01.
- **Acuerdo de consejo de gobierno de 24 de mayo de 2002** sobre la aprobación definitiva del Plan de Ordenación de Recursos Naturales de ses Salines de Ibiza y Formentera
- **Orden del Consejero de Agricultura y Pesca de 28 de agosto de 2003**, por la que se modifica el Anexo de la Orden del Consejero de Agricultura y Pesca de 7 de febrero de 2001, por la que se establecen las zonas de producción de moluscos y otros invertebrados marinos en las Illes Balears. BOIB núm. 138, de 4-10-2003.
- **Acuerdo del Consell de Govern de 23 de abril de 2004**, de inicio de elaboración de una disposición de carácter general ampliando el listado de LIC's y ZEPAS's en el ámbito de las Islas Baleares, en el cumplimiento de las directivas comunitarias 79/409/CE y 92/43/CEE. BOIB núm. 65, de 8-5-04.
- **Decreto 132/2005**, 23 de diciembre, por el que se aprueba el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de ses Salines de Ibiza y Formentera
- **Orden de la Consejera de Agricultura y Pesca de 10 de marzo de 2005**, por la que se establecen las zonas de producción de moluscos y otros invertebrados marinos en las Illes Balears. BOIB núm. 44 de 19-3-05.
- **Ley 5/2005**, de 26 de mayo, para la conservación de los espacios de relevancia ambiental (LECO). BOIB núm. 85, de 4-6-05.

Decreto 28/2006, de 24 de marzo, por el que se declaran Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA) en el ámbito de las Islas Baleares

LEGISLACIÓN SOBRE PATRIMONIO CULTURAL

NORMATIVA ESTATAL

- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español. BOE, de 29-6-85.
- Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español (BOE de 28-1-86), modificado por Real Decreto 64/1994, de 21 de enero (BOE, de 2-3-94) y modificado el artículo 58 por el Real Decreto 162/2002, de 8 de febrero (BOE de 9-2-02).

NORMATIVA AUTONÓMICA

- Ley 3/1987, de 18 de Marzo, de medidas de Fomento del Patrimonio Histórico de las Islas Baleares. BOCAIB, de 2-4-87.
- Decreto 94/1991, de 31 de Octubre, por el que se regula la declaración de los Bienes de Interés Cultural y se crea el Registro de Bienes de Interés Cultural, así como el Inventario del Patrimonio Cultural Mueble de la Comunidad. BOCAIB de 23-11-91.
- Decreto 17/1992, de 27 de Febrero, por el que se establece el marco jurídico para la creación de una red de técnicos de patrimonio histórico en la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares. BOCAIB de 21-4-92.
- Ley 6/1993, de 28 de septiembre, sobre adecuación de las redes de instalaciones a las condiciones histórico ambientales de los núcleos de población. BOCAIB de 28-10-93.
- Ley 12/1998, de 21 de Diciembre, del Patrimonio Histórico de las Islas Baleares. BOCAIB de 29-12-98.

LEGISLACIÓN SOBRE GESTIÓN DE LOS RESIDUOS

NORMATIVA COMUNITARIA

- - Directiva 2006/21/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 15 de marzo, sobre la gestión de los residuos de industrias existentes.
- - Orden MAM/304/2002, de 8 de febrero, por la que se publican las operaciones de valorización y eliminación de residuos y la lista europea de residuos.

NORMATIVA ESTATAL

- - REAL DECRETO 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.
- - Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos, B.O.E. (22/04/98).
- - RD 396/2006 de 31 de marzo de 2006 "Real decreto 396/2006 por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud aplicables a los trabajos con riesgo de exposición al amianto".
- - R.D. 1481/2001 (27/12/01) B.O.E. (29/01/02) de Eliminación de residuos mediante depósito en vertedero.
- - Incineración de residuos R.D. 653/2003 (30/05/03) B.O.E. (14/06/03) y B.O.E. (18/09/03).
- - Ley de Residuos, Reglamento para la ejecución de la Ley Básica 20/1986, de Residuos tóxicos y peligrosos R.D. 833/1988 (30/07/88) B.O.E. (30/07/88).
- - Plan Nacional de residuos de construcción y demolición 2001-2006 Resol. 14/06/2001 B.O.E. (12/07/01) y B.O.E. (07/08/01).
- - Plan Nacional de residuos peligrosos Resol. 28/04/1995 B.O.E. (13/05/95).
- - Plan Nacional de residuos urbanos 2000-2006 Resol. 13/01/2000 B.O.E. (02/02/00).

NORMATIVA AUTONÓMICA

- Decret 61/1999, de 28 de maig de 1999, d'aprovació definitiva de la revisió del

LEGISLACIÓN SOBRE GESTIÓN DE LOS RESIDUOS

Pla director sectorial de pedreres de les Illes Balears.

4. ORDEN DE ESTUDIO

Los pasos a seguir en la elaboración de éste estudio serán los siguientes:

- a) Establecimiento de los objetivos y condicionantes del estudio
- b) Edificaciones existentes y proyectadas
- c) Caracterización de la zona de estudio
- d) Determinación de los criterios de evaluación, estableciendo una relación cuantitativa o cualitativa entre las diferentes alternativas.
- e) Valoración del impacto sobre las comunidades protegidas a través de la interrelación entre las alternativas estudiadas.
- f) Establecimiento de medidas correctoras que mitiguen el impacto ambiental de la alternativa propuesta
- g) Valoración del impacto residual una vez aplicadas las medidas correctoras.
- h) Establecimiento de un programa de vigilancia ambiental
- i) Conclusiones

4.1. Establecimiento de los objetivos y condicionantes del estudio

El marco de referencia para la realización del estudio es la integración ecológica y paisajística (estética y funcional) de la construcción en su entorno geográfico.

Los objetivos más relevantes del presente estudio son los siguientes:

- Dar cumplimiento a la normativa medioambiental vigente.
- Definir, analizar y valorar, desde el punto de vista ambiental, el entorno del proyecto, entendiéndose el mismo como el espacio físico, biológico y socioeconómico en el que se insertan las obras proyectadas y que son susceptibles de sufrir alguna alteración.
- Identificar la naturaleza y magnitud de los efectos originados por el proyecto, así como la cuantificación del impacto producido en cada una de las alternativas planteadas.
- Establecer las medidas cautelares y correctoras que permitan minimizar los impactos ambientales negativos generados, o aquellas medidas compensatorias en su caso, así como determinar los impactos residuales después de su aplicación

El presente Estudio permite, una valorados los efectos potenciales, establecer las medidas protectoras y correctoras necesarias para evitar en unos casos y minimizar en otros, dichas alteraciones derivadas de la actuación. El fin último no es otro que procurar que la actuación prevista se desarrolle, en el caso de que así sea, de la manera más respetuosa posible con las condiciones ambientales del entorno.

En este sentido, se pretenden seguir las directrices de la Evaluación Ambiental Estratégica del P.T.I., en el sentido de que la implantación de la actividad garantice un desarrollo equilibrado, gradual y asumible por el entorno, mediante una distribución equitativa y racional de los recursos disponibles, minimizando los conflictos que suelen generarse entre las expectativas e intereses particulares en relación con la preservación del medio natural.

De la misma forma, las estrategias establecidas serán evaluadas a fin de verificar que los impactos que se pudieran producir, tengan un marco temporal y espacial de efectos asumibles por el entorno. En este sentido se garantizará que las líneas de actuación, reflejen la consideración de todos aquellos elementos que constituyen la singularidad natural, social, cultural y económica de Eivissa.

4.2. Caracterización de la zona de estudio

4.2.1 Situación y urbanismo

El hotel rural proyectado se encuentra englobado dentro del polígono 18, parcela 101 en el T.M. de Sant Joan de Labritja. Según se indica en el proyecto básico, la superficie total de la finca es de 69.230,12 m².

Fotograma 1 y 2. Situación y emplazamiento





La calificación urbanística según el Plan Territorial de Eivissa y Formentera los terrenos están calificados parcialmente como SRC-SRG Y SRC-F.

Fotograma 3. Calificación urbanística de la finca



4.4. EDIFICACIONES EXISTENTES Y PROYECTADAS

4.4.1 Edificaciones existentes

En el Proyecto básico se detallan las construcciones existentes en la finca, basadas en una antigua edificación de tipología tradicional destinada a vivienda unifamiliar, conformada en planta baja y planta primera y que cuenta con corrales en su entorno, así como un safareig o balsa de riego y una piscina de planta cuadrada.

La superficie total de las construcciones existentes es de 265,63 m²

Fotograma 4. Vista frontal de la vivienda existente.



4.4.2 Edificaciones proyectadas

Las obras que se pretenden y que son objeto del proyecto son las de adecuación y ampliación de la vivienda existente para cambio de uso a hotel rural, así como la legalización de la piscina existente.

Partiendo de las edificaciones existentes se propone repararlas, reformar las diferentes estancias variando su uso y rehabilitarlas, para adecuarlas funcionalmente a su nuevo destino; todo ello con el objeto de satisfacer las necesidades propias de esta actividad.

Igualmente el Proyecto Básico propone la ampliación de las edificaciones en una serie de volúmenes cúbicos de tipo longitudinal dispuestos a lo largo de los bancales más próximos a

la edificación principal. El número de unidades de alojamiento proyectadas es de 12, con un máximo de 24 plazas turísticas.

Además de las habitaciones de los huéspedes, la finca dispondrá de los espacios secundarios para el correcto funcionamiento del establecimiento, como oficina, recepción, cocina, almacenes, cuartos técnicos y cuartos de infraestructuras del edificio.

En el Proyecto básico se detallan debidamente las construcciones proyectadas. La superficie total de las construcciones proyectadas es de 713,65 m².

4.5. Figuras especiales de protección

Los terrenos no se hallan afectados por zonas declaradas dentro del sistema europeo Red Natura 2000.

4.5.1 Medio biótico

Se pretende definir las comunidades vegetales que pudieran verse afectadas por el desarrollo del proyecto.

Para el estudio del área del proyecto, se ha considerado una zona de influencia que abarca la totalidad de la parcela donde se efectúa el estudio, así como una franja perimetral a la misma de 75 m, considerándose así una muestra lo suficientemente representativa para la evaluación del presente análisis. El resultado es un mapa de vegetación con una serie de comunidades vegetales, con un abanico de especies que se definirán a continuación.

Para confeccionar mapas vegetales se ha seguido el siguiente método:

- Fotointerpretación por fotografía aérea, donde se identifican las concentraciones de vegetación.
- Prospecciones sobre el terreno de la zona de estudio.
- Asignación de colores definitorios de cada comunidad

El proyecto se emplaza en una zona de orografía plana y formada por zonas agrícolas que conforman el tradicional policultivo de secano, propio de las illes Pitiuses, con ejemplares dispersos de frutales de secano en cultivo extensivo donde se encuentran entre otros olivos (*Olea europaea*), almendros (*Prunus dulcis*), algarrobos (*Ceratonia siliqua*) e higueras (*Ficus carica*). No existen estribaciones montañosas en la zona de influencia del proyecto. Las cotas en la parcela de referencia varían entre los 228 y 234 m.s.n.m.

Fotograma 4. Policultivo de secano existente en la finca de referencia



Existe una pequeña zona de arbolado en la vertiente suroeste de la parcela, ocupando una superficie aproximada de 3.500 m² formada por la flora típica de los paisajes forestales pítuosos, en la que encontramos pinares (*Pinus halepensis*) Es una formación densa que genera mucha sombra, permitiendo un buen desarrollo del sotobosque, constituido por maquia esclerófila, entre otras especies como la sabina (*Juniperus phoenicia subsp. turbinata*) y la maquia termófila con lentisco (*Pistacea lentiscus*), enebro de la miera (*Juniperus oxyedrus*), *Cistus albidus*, romero (*Rosmarinus officinalis*), entre otras especies encontradas.

Fotograma 4. Imagen zona forestal formado por un arbolado denso



En el límite inferior de la finca, situada al pie de la montaña se extienden parcelas formadas por el tradicional patrón de policultivo extensivo de secano. Son formaciones regulares y de topografía poco accidentada, con presencia de numerosos bancales de cultivo realizados con piedra seca que permiten una correcta nivelación del terreno para la práctica agrícola.

Actualmente existe una explotación agrícola en funcionamiento y debidamente registrada en el R.I.A.

Fotograma 5. Imagen bancales de cultivos extensivos de policultivo de secano existentes en la zona inferior de la finca



Fotograma 6. Imágenes de las especies de interés agrícola existentes de forma dispersa en los alrededores de la edificación. De arriba abajo: almendro (*Prunus dulcis*), algarrobo (*Ceratonia siliqua*), Olivo (*olea europaea*) e higuera (*Ficus carica*)







Los bancales son realizados de piedra seca típica de Ibiza y se encuentran en buen estado de conservación, sin presencia de piedras desprendidas en su composición.

Igualmente la tierra se encuentra libre de vegetación herbácea y ruderal, se encuentra labrada, presentando el suelo un buen índice de esponjamiento y textura adecuada para su práctica agrícola.

Por lo tanto podemos determinar dos tipologías de comunidad vegetal en la zona de influencia del estudio:

- Bosque de pinos y sabinas
- Bancales de policultivo de frutales de secano

4.5.2 Características geomorfológicas y orografía

La parcela presenta una morfología trapezoidal. Aunque la orografía es llana, existe una cierta pendiente este-oeste que se resuelve a partir de un abancalado norte-sur, lo que permite una adecuada nivelación del suelo para la práctica agrícola. No existe una orientación marcada de la parcela y hay vistas limitadas a las zonas boscosas existentes en la vertiente suroeste. No existen estribaciones montañosas en la zona de estudio aunque, debido a la gran apertura visual, se pueden divisar los cuerpos montañosos existentes al oeste y al norte de la parcela.

La altitud de la parcela está comprendida entre los +228 y los +234 m.s.n.m. Concretamente la ubicación de la vivienda se encuentra emplazada en la parte central de la parcela, donde el desnivel del terreno se ve suavizado mediante la existencia de numerosos y antiguos bancales de cultivo realizados en piedra seca y que se encuentran circundando buena parte del ámbito de la parcela. En general se encuentra en buen estado de conservación.

Fotograma 9. Imagen de los bancales de piedra seca existentes en la parcela



4.5.3 Accesibilidad

Actualmente la finca tiene su acceso a partir de un camino rural, que da acceso a las viviendas unifamiliares aisladas que se encuentran de forma dispersa en la zona. Dicho camino aparece grafiado en el Mapa Topográfico Balear correspondiente al vuelo aéreo de 2.002. El camino, a su vez se encuentra conectado con la carretera terciaria SN-2, la cual une Sant Miquel de Balansat con Sant Mateu d'Aubarca.

Ya en el interior de la parcela existe un vial interno a base de tierras compactadas que conduce hasta la vivienda actual.

El camino interior, así como el camino rural que conecta con la red viaria se encuentran en buen estado y es la única vía de comunicación para acceder a la parcela. Se trata de una superficie a base de tierras compactadas, correctamente nivelado y que permite el tráfico rodado de vehículos sobre él, sin presencia de afloramientos rocosos que dificulten la circulación. La anchura del vial es superior a los 2 m en todo su trazado, no precisando actuaciones de ampliación.

Fotograma 10. Estado actual del camino de tierras compactadas por el que se accede a la vivienda



Fotograma 11. Punto de acceso al camino rural desde el la Carretera terciaria SN-2



4.5.4 Hidrología

La cantidad de agua dulce que podemos encontrar en un territorio depende de la estructura del relieve, de las características litológicas y de la cantidad de precipitación que se registra. La vegetación y el tipo de suelo también influyen, ya que tienen un papel regulador de la circulación. La red hidrográfica del municipio de Eivissa está configurada en su totalidad por pequeños cauces torrenciales de carácter intermitente, que abriéndose paso por los relieves interiores acaban abocando sus inusuales aguas al mar. Estos torrentes presentan pequeñas cuencas muy pequeñas, con un régimen pluvial donde el flujo de agua se encuentra marcadamente limitado a determinados días del año. De esta forma no existen cauces superficiales continuos. Dada la permeabilidad de los terrenos i la falta de precipitaciones, las aportaciones solo se producen después de precipitaciones de gran intensidad.

.

Hidrología subterránea

Concretamente parcela queda incluida en la unidad hidrogeológica denominada U.H. 20.03-M4 Sant Llorenç de Balafia

Imagen 13. Unidades hidrogeológicas de la isla de Eivissa (fuente: I.G.M.E.)



MASAS DE AGUA SUBTERRÁNEA DE BALEARES

1. CODIFICACIÓN E IDENTIFICACIÓN

Código: 20.03-M4

Denominación: S. Llorenç de Balafia

U.H.: 20.03 SANTA EULÀRIA

Isla: 20 IBIZA

2. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIES CARACTERÍSTICAS

MAS (km²): 39

Afloramientos permeables (km²): 20

U.H. (km²): 126

Longitud de costa (km):

Términos municipales:

Ríos, torrentes y embalses

Código Nombre

Riu de Sta. Eulalia

054 SANTA EULÀRIA DES RIU

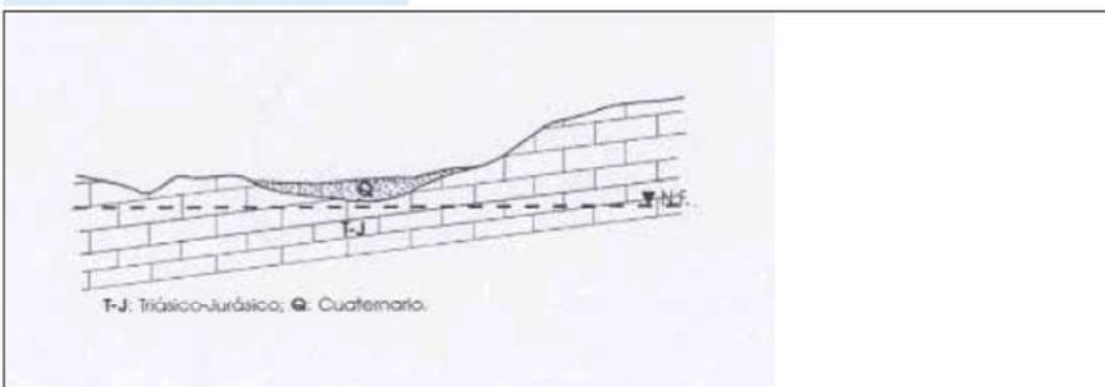
050 SANT JOAN DE LABRITJA

046 SANT ANTONI DE PORTMAN

3. ESTRUCTURA INTERNA

Acuífero	Litología	Edad	Espesor (m)	Tipo
	Calizas y dolomías	Jurásico-Triásico	250	Libre

Corte hidrogeológico conceptual:



4. PARÁMETROS HIDROGEOLÓGICOS

Permeabilidad (m/d): 10

Transmisividad (m²/d): 500

Coeficiente de almacenamiento: 0.01

Caudal específico (l/s/m):

5. BALANCE HÍDRICO

ENTRADAS (hm ³ /a)		SALIDAS (hm ³ /a)	
Infiltración lluvia:	1,23	Bombeos:	1,33
Infiltración cauces:		Ríos:	
Infiltración riegos:	0,1	Manantiales:	
Inf. redes abastecimiento		Humedales:	
De otras MAS:		A otras MAS:	
De agua de mar:		Al mar:	
Inf. aguas residuales:		Recuperación reservas:	
Consumo reservas:		TOTAL	1,33
TOTAL	1,33		

6. EXTRACCIONES Y USOS DEL AGUA SUBTERRÁNEA (hm³/a)

TIPO DE USO	MANANTIAL	BOMBEO	OTROS	TOTAL
Abastecimiento urbano:				0
Regadío:		1		1
Industrial (sólo aisladas):				0
Doméstico (viviendas aisladas):		0,33		0,33
Ganadería e Ind. agropecuarias:				0
Venta de agua:				0
Otros:				0
TOTAL:	0	1,33	0	1,33

Según el informe de estado de las aguas subterráneas en el archipiélago balear en Ibiza y Formentera en el año hidrológico 2.007 y 2.008 publicado por la Dirección General de Recursos Hídricos del Govern Balear, durante el mes de octubre de 2.007 se midieron un total de 18 puntos, de la red del IGME en esta unidad, que para el mes de octubre de 2008 se reducen a un total de 19 puntos analizados.

En su mayor parte se trata de aguas de tipología mixta. Los valores de conductividad del agua oscilan, para octubre de 2.007, entre los 760.00 µS/cm y los valores de cloruros entre los 95.00 mg/l y los 350.00 mg/l con un valor promedio de 175.89 mg/l

Los valores de cota de nivel oscilan, para octubre de 2007, entre los 12.22 m.s.n.m. de valor mínimo que se registran en los pozos de abastecimiento ubicados al norte de la localidad de Jesús, y los 118,07 m.s.n.m. de máximo medidos en el norte de la ciudad, dentro de la masa de agua de Sant Llorenç, y en el límite con la vecina unidad hidrogeológica de Sant Miquel, al sur de dicha localidad.

Hidrología superficial

A la hora de analizar la hidrología superficial hay que definir en primer lugar las cuencas existentes y la red de drenaje asociada a cada una de ellas. La red drenaje es un factor muy importante a la hora de analizar un territorio para implantar obras en el mismo. La forma de

las cuencas es otro dato fundamental para análisis del medio, pudiendo dar lugar a grandes posibilidades o a grandes restricciones; las grandes pendientes limitan el desarrollo de actividades que aumenten la erosión o que precisen grandes superficies; por el contrario las pendientes suaves son propicias para grandes infraestructuras.

La red hidrográfica en el conjunto de la isla de Eivissa es de carácter torrencial, es decir, que nos encontramos con unos torrentes casi siempre secos, pero con una cierta capacidad de transporte de agua en momentos puntuales de lluvias intensas y continuadas.

En la parcela no se encuentra afectado por ningún torrente, aunque si se percata la existencia de una vaguada en la vertiente sur de la parcela. Dicha vaguada conecta con el torrent d'en Ferrer que se encuentra fuera de la zona de influencia del proyecto, tal y como se puede observar en la información obtenida del *"Atles de Delimitació Geomorfològica de Xarxes de Drenatge i Planes d'Inundació de les Illes Balears"*, editado en febrero de 2.002.

Imagen 14. Red de drenaje superficial de la zona de estudio (en rojo se observa la vaguada que afecta la parcela de referencia)



4.5.5 Paisaje

El término “paisaje” ha sido empleado con diversos significados, hasta llegar al concepto actual en el que es considerado como un recurso ambiental, y ha adquirido singular importancia.

Algunos autores entienden que el paisaje nace de la contemplación humana y cada paisaje vuelve a ser creado cada vez que es percibido por un observador. En este caso el paisaje queda indeterminado, por su naturaleza cambiante, en apariencia, y depende del interés del que lo contempla en cada momento.

Otras escuelas plantean que el paisaje es el territorio en clave histórica; es decir, es una manifestación sintética de las condiciones y circunstancias geológicas y fisiológicas, a modo de agregado de todos los rasgos que concurren en un determinado territorio.

En la actualidad se trata de integrar estos aspectos físicos, pero también los humanos y las mutuas incidencias de unos con respecto a los otros. De este modo puede observarse un paisaje individualmente, pero su percepción no será completa si no abarca la componente de la acción humana que lo ha configurado, como también el marco físico que lo ha determinado.

Los estudios de paisaje han experimentado en los últimos años un gran auge al ser incorporados en los estudios de planificación del territorio y como herramienta preventiva ante las actuaciones humanas. Por ello casi siempre se estudia el paisaje como paisaje natural, aunque en su estricta definición apenas exista. El objetivo es conservar el paisaje natural como recurso no renovable.

Para poder estudiar el paisaje del territorio afectado por el proyecto y la posible afección de las actuaciones previstas sobre el paisaje, es indispensable valorar previamente el paisaje actual antes de la intervención.

PAISAJE ACTUAL

Para estudiar el paisaje se tendrán en cuenta los componentes o factores físicos que lo forman. Estos son:

- Aguas y suelo: formas del terreno, topografía, pendientes, afloramientos rocosos, superficies del suelo, etc.
- Vegetación: árboles y arbustos singulares, cubierta vegetal en general, percibidos como conjuntos homogéneos.
- Actuaciones humanas: usos del suelo, estructuras y construcciones diversas de carácter puntual, lineal o superficial.

Cada uno de estos componentes interacciona con otros elementos generando composiciones que provocan emociones estéticas.

En el proceso de análisis del paisaje se han seguido las siguientes fases:

1. A partir de análisis fotográficos y de campo se diferencian las zonas en función de su geomorfología (pendientes, altitudes, divisorias de aguas...).

2. Sobre estas unidades geográficas se realizó una superposición de planos topográficos, aéreos y mapas temáticos de cultivos y usos del suelo. La información sobre el tipo de vegetación se ordenó y tipificó para estudiar su influencia sobre el paisaje.

3. Se obtienen mapas de unidades de paisaje, previa comprobación in situ.

Para poder analizar las características paisajísticas de un territorio, se puede hacer a partir de criterios de visibilidad, dando lugar a zonas visualmente autocontenidas, a modo de cuencas visuales, o bien atendiendo a criterios de homogeneidad en el carácter general de la ciudad. En estricta teoría, la delimitación de cuencas visuales es más rigurosa, aun que sin embargo puede plantear algunos problemas en su concreción espacial.

De esta manera se buscará realizar una zonificación según la similitud de los componentes del paisaje. En este caso, la principal variable discriminadora será la existencia de diferentes formaciones vegetales y usos del suelo.

En la zona de estudio pueden diferenciarse las siguientes unidades paisajísticas:

- Pinares y sabinares
- Edificaciones y vías de comunicación
- Campos de cultivo

Como resumen se indica que el paisaje predominante está determinado por la zona forestal formada por pinares y sabinares.

Las unidades de paisaje descritas a continuación son las que pueden distinguirse en el entorno inmediato de la zona de actuación, pero éste análisis debe servir como encuadre de dos unidades paisajísticas contempladas, que engloban el territorio que, en cada una de ellas, realmente tenga una interacción visual con la actividad proyectada. Este territorio queda definido por la cuenca visual, que es estudiada en el siguiente apartado.

Campos de cultivo

Conforma la principal unidad paisajística de la zona de estudio. Se trata de zonas destinadas al policultivo extensivo de frutales de secano, de forma dispersa, en el que predomina la tonalidad rojiza del suelo de cultivo, que dependiendo de la época del año puede presentar tonalidades verdes o amarillas debido al crecimiento de especies ruderales de forma espontánea, así como las tonalidades ocre de los bancales de piedra que la rodean los cultivos.

Imagen 15. Campos de cultivo en el entorno de la parcela



Pinares y sabinares

En esta unidad paisajística destacan las tonalidades verdes perennes predominantes sobre el suelo. La textura de la unidad (entendida como la manifestación visual de la relación entre luces y sombras motivadas por las variaciones existentes en la superficie de los objetos) es de grano medio, debido a las copas de los pinares y sus contrastes con el suelo, que permiten individualizar a los diferentes ejemplares o pies de pinos.

Esta unidad se caracteriza porque tanto debido a la red de drenaje, como a las características geológicas de la zona y a los usos del suelo, se asienta principalmente en zonas de pendientes. Resulta ser la de mayor homogeneidad intrínseca, por tratarse de una masa casi continua de árboles, teniendo en cuenta su configuración, sin presentar apenas edificaciones. Esta característica supone una cierta fragilidad ante nuevos elementos extraños ya que se produce un efecto de atracción visual de observador hacia elementos destacados o aislados.

Fotograma 16. Unidad paisajística en la zona de estudio correspondiente al bosque de pinares y sabinares



Edificaciones y vías de comunicación

Engloba a los núcleos de infraestructuras y edificaciones construidas en este territorio. A lo largo del mismo se pueden observar la existencia de viviendas unifamiliares aisladas, aunque no se llegan a visualizar los núcleos de población más cercanos. La textura de esta unidad es gruesa y de colores variables, predominando los tonos blancos. En cuanto a las vías de comunicación, se pueden observar caminos rurales formados por tierras compactadas que transcurren a través de la zona de estudio y sirven como vía de acceso a las viviendas unifamiliares existentes. La textura de estos viales es gruesa, predominando el color teja para los caminos de tierra compactada y el gris para los caminos rurales asfaltados.

Fotograma 17. *En las vías de comunicación más cercanas al entorno del proyecto predominan los tonos teja, debido a su composición de tierras compactadas.*



Fotograma 18. Edificaciones y vías de comunicación existentes en la zona de influencia del proyecto



ACCESIBILIDAD VISUAL

La importancia del análisis de la accesibilidad visual radica en asociar la actividad con respecto a la presencia y frecuencia de observadores potenciales. La cuenca visual circunscrita a la superficie de estudio supone, debido a su topografía interna, una intervisibilidad potencial **ALTA**.

La frecuencia de observaciones es un aspecto determinante a la hora de valorar el efecto final de la actividad dentro del territorio. Por ello tiene mayor peso específico un determinado efecto visual si éste es observado por un mayor número de personas.

En el caso que nos ocupa la frecuencia de observadores potenciales es **ALTA** en dicha unidad paisajística debido a las características orográficas y geográficas del área de influencia de la parcela. Concretamente hay que destacar la ausencia de estribaciones montañosas que circunden, por lo que no hay ningún elemento físico que limite el acceso visual a la parcela, y hacen que los puntos de observación aumenten ostensiblemente.

Cuenca visual

Como área objeto de estudio se ha seleccionado la cuenca visual en la que queda incluida la superficie de la Finca objeto del presente estudio. Se entiende por cuenca visual la superficie del territorio que un observador es capaz de visualizar desde un determinado punto [MOPT, 1993]. En este caso si se recorre la superficie de la finca, y se va construyendo la malla de puntos intervisibles, obtenemos finalmente un área que corresponde con la cuenca visual.

Esta cuenca visual viene delimitada por las cotas de mayor altitud, que coinciden generalmente con las divisorias de agua por una parte, y por la existencia de obstáculos que impiden la visión, en este caso la vegetación.

En este caso, la cuenca visual se circunscribe a todas las vertientes de la parcela, al estar ubicada en una planicie sin estribaciones montañosas, por lo que existe una gran apertura visual.

Por otra parte, es necesario señalar, que debido tanto a la topografía y la vegetación existentes, no se tiene una visión completa de toda la cuenca visual en un determinado punto, sino que ésta depende de la localización en que nos encontremos. La cuenca visual tiene un tamaño amplio.

Evaluación de la calidad y fragilidad del paisaje

Para poder comprender la relación visual entre la infraestructura proyectada y su entorno, se deben definir unos modelos de calidad y fragilidad de las unidades de paisaje.

Se entiende por calidad todas aquellas cualidades o méritos que hacen que una zona deba ser conservada. Del mismo modo se puede entender por fragilidad aquella propiedad intrínseca del paisaje que permite la introducción de la actividad sin que el paisaje sufra modificaciones en su calidad. Así, parajes con baja fragilidad son capaces de permitir el desarrollo de una actividad sin que se modifiquen sus valores iniciales de calidad.

La adjudicación de un valor a un paisaje se debe a unos elementos o componentes mutuamente interdependientes, que son:

1. Componente cognoscitivo: está muy influido por el sistema de organización del conocimiento, el aprendizaje y la organización de estímulos.
2. Componente sensitivo: emoción relacionada con los estímulos.
3. Componente e actuación: la rapidez o prontitud de comportamiento asociado a un valor.

Estos componentes forman un sistema de valor complejo muy interrelacionado que es difícil de analizar para evitar sesgos. Por ello se han utilizado históricamente diversos métodos de valoración, siendo fundamentalmente de tres tipos: métodos directos, indirectos y mixtos.

En los métodos directos se contempla el paisaje ordenando su calidad en una serie de escalas. Éste método lo realizan profesionales que reducen su posible subjetividad con la experiencia y buen criterio, o se realizan encuestas o distintos grupos de población, de modo que se elijan los paisajes más valorados.

Los métodos indirectos se basan en el análisis de componentes del paisaje o métodos estadísticos de comparación. A partir de los resultados de diversos autores, pueden establecerse una serie de categorías de calidad para los principales componentes del paisaje. Un método indirecto muy utilizado es la valoración a través de categorías escénicas, definidas con mayor o menor precisión como unidad, variedad, contraste, ritmo, etc.

Calidad visual del paisaje

Para la evaluación de las calidades del paisaje se utiliza como criterio principal el grado de naturalidad de las comunidades vegetales presentes en la cuenca visual y la intensidad de antropización.

De esta forma, encontramos en la zona de estudio como principal unidad paisajística por su extensión, la unidad de campos de cultivo, bastante homogéneo por la estructura de la vegetación, incluso en su tonalidad, que no varía a lo largo del año. Las masas arbóreas y arbustivas de dicha unidad paisajística se encuentran, por lo general, en un buen estado fitosanitario, y un grado de naturalidad elevado. A menor escala le sigue en extensión el bosque de pinos y sabinas y por último las edificaciones y vías de comunicación existentes. Son estos elementos los que aumentan el grado de antropización de la zona observada. En general se puede clasificar el grado de antropización de la unidad visual como de baja, por la ausencia generalizada de agrupaciones de infraestructuras y edificaciones que resten interés paisajístico a la zona afectada.

La calidad del paisaje puede, a su vez valorarse a través de la calidad escénica. Esto se realiza teniendo en cuenta los componentes recogidos en la tabla de la página siguiente (Bureau of Land Management, 1980).

Tabla 2. Criterios de ordenación y puntuación de la calidad escénica

Morfología.	Relieves muy montañosos, o de gran diversidad superficial, o sistemas de dunas, o con algún rasgo muy singular y dominante.	Formas erosivas de interés, o relieve variado, presencia de formas interesantes pero no dominantes.	Colinas suaves, fondos de valles planos, no hay detalles singulares.
	5 puntos	3 puntos	1 punto
Vegetación.	Gran variedad de tipos de vegetación, con formas y texturas interesantes.	Alguna variedad en los tipos de vegetación, pero una a dos.	Poca o ninguna variedad y contraste.
	5 puntos	3 puntos	1 punto
Agua.	Factor dominante en el paisaje, apariencia limpia y clara, cascadas o láminas de agua.	Agua en movimiento, pero no dominante en el paisaje.	Ausente o inapreciable.
	5 puntos	3 puntos	0 puntos
Color.	Combinaciones de color intensas y variadas.	Alguna variedad de colores, pero no de carácter dominante.	Muy poca variedad de colores, contrastes apagados.
	5 puntos	3 puntos	1 punto
Fondo escénico.	El paisaje circundante potencia mucho la calidad visual.	El paisaje circundante incrementa moderadamente la calidad visual del conjunto.	El paisaje adyacente no influye en la calidad del conjunto.
	5 puntos	3 puntos	0 puntos
Rareza.	Único o poco frecuente en la región.	Característico, aunque similar a otros en la región.	Bastante común en la región.
	6 puntos	2 puntos	1 puntos
Actuaciones humanas	Libre de actuaciones estéticamente indeseadas.	La calidad escénica está afectada, aunque no en su totalidad.	Modificaciones intensas y extensas que reducen o anulan la calidad escénica.
	2 puntos	0 puntos	0 puntos

Según la puntuación recibida se pueden establecer las siguientes categorías:

- Clase A: áreas que reúnen características excepcionales, para cada aspecto considerado (puntuación entre 19 y 33).
- Clase B: áreas que reúnen una mezcla de características excepcionales para algunos aspectos y comunes para otros (de 12 a 18 puntos).
- Clase C: áreas con características y rasgos comunes en la región fisiográfica considerada (de 0 a 11 puntos).

A partir de estos criterios se puede evaluar la calidad escénica de las dos unidades visuales con los siguientes resultados:

Unidad	Morfología	Vegetación	Agua	Color	Fondo escénico	Rareza	Actuaciones humanas
Z. de estudio	1	3	0	3	3	1	2

En la unidad paisajística estudiada, la suma total es de 13 puntos, por lo que puede considerarse dentro de la clase B; es decir, áreas que reúnen una mezcla de características excepcionales para algunos aspectos y comunes para otros en la región fisiológica considerada.

Todo ello lleva a considerar que el territorio analizado presenta una calidad paisajística **MEDIA-ELEVADA**.

Fragilidad visual del paisaje

La fragilidad visual del paisaje se determina en función, tanto de la intervisibilidad, como del valor inverso de la Capacidad de Absorción Visual.

La Capacidad de Absorción Visual (Yeomans, 1986) se define como el opuesto de la fragilidad visual, es la capacidad del paisaje para acoger actuaciones propuestas sin que se produzcan variaciones en su carácter visual, lo que centra la atención. Su valoración se realiza a través de los factores biofísicos que se presentan a continuación:

- P = Pendiente [a mayor pendiente menor CAV]. Este factor se considera como el más significativo, por lo que actúa como multiplicador.
- E = Erosionabilidad [a mayor E, menor CAV].
- R = Capacidad de regeneración de la vegetación [a mayor R, mayor CAV].
- D = Diversidad de la vegetación [a mayor D, mayor CAV].
- C = Contraste de color de suelo y roca [a mayor C, mayor CAV]
- V = Contraste suelo-vegetación [a mayor V, mayor CAV].

Los factores biofísicos implicados se integran en la siguiente fórmula (Yeomans, 1986):

$$CAV = P \times (E+R+D+C+V)$$

Y la clasificación de la CAV se muestra en la siguiente tabla:

Tabla 3. Valoración de la CAV

Clasificación	Valoración
5-13	Muy baja
14-21	Baja
22-30	Media
30-38	Alta
39-45	Muy alta

Asimismo los valores de la Capacidad de Absorción Visual se muestran en la siguiente tabla:

Tabla 4. Valoración de la CAV en la unidad de estudio

Factor	Características	Valores de CAV	
		Nominal	Número
Pendiente P	Inclinado (pendiente > 55%)	Bajo	1
	Inclinación suave (25-55%)	Medio	2
	Poco inclinado (0-25%)	Alto	3
Diversidad de vegetación D	Bosque de pinos y sabinas	Alto	1
	Sabinar y romerales	Bajo	2
	Diversificada	Moderado	3
Estabilidad del suelo y erosionabilidad E	Restricción alta, derivada de riesgo alto de erosión e inestabilidad, pobre regeneración potencial	Alto	1
	Restricción moderada debido a cierto riesgo de erosión e inestabilidad y regeneración potencial	Medio	2
	Poca restricción por riesgo bajo de erosión e inestabilidad y buena regeneración potencial	Bajo	3
Contraste suelo y vegetación V	Contraste visual alto entre el suelo y la vegetación	Bajo	3
	Contraste visual moderado entre el suelo y la vegetación	Alto	2
	Contraste visual bajo entre el suelo y la vegetación	Moderado	1
Vegetación. Regeneración potencial R	Potencial de regeneración bajo	Bajo	1
	Potencial de regeneración moderado	Moderado	2
	Potencial de regeneración alto	Alto	3
Contraste de color roca-suelo C	Contraste alto	Alto	3
	Contraste moderado	Moderado	2
	Contraste bajo	Bajo	1

A partir de estos criterios se puede evaluar la fragilidad visual de las dos unidades de estudio consideradas con los siguientes resultados:

Factores	Unidad de estudio
Pendiente	3
Diversidad de vegetación	3
Estabilidad suelo y erosionabilidad	3
Contraste suelo-vegetación	2
Vegetación. Regeneración potencial	3
Contraste de color roca-suelo	2
CAV	16

Para la unidad de estudio la cifra total es de 15 puntos, lo que corresponde a una CAV **baja**.

Como se ha indicado anteriormente a la hora de determinar la fragilidad visual del paisaje se van a tener en cuenta tanto la intervisibilidad (a la que se asignó un valor alto) como el valor inverso de la CAV. De esta manera se realizará una reclasificación nueva, que conjuntamente con el valor de la intervisibilidad dará lugar finalmente al valor de la fragilidad visual del paisaje. La nueva asignación queda como sigue:

Factores	Unidad de estudio
Valor de CAV	Baja
Nueva reclasificación	Alta
Intervisibilidad	Alta
Fragilidad visual del paisaje	Alta

Los resultados indican que la fragilidad visual del paisaje de la Finca en la Unidad de estudio es **ALTA** debido principalmente a la intervisibilidad.

4.5.6 Marco socioeconómico y cultural

Patrimonio histórico-artístico

Los *Bienes de interés cultural (BIC)* y *Bienes catalogados* son las dos categorías de protección que se establecen en la *Ley 12/1998, de 21 de diciembre, del Patrimonio histórico de las leyes Balears*, recogiendo las determinaciones de la ley estatal del patrimonio [*Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio histórico español*].

Según la definición que consta en el texto de la anterior de la ley balear del patrimonio, la categoría Bien de interés cultural reúne los bienes muebles e inmuebles más relevantes y perecederos del grado más elevado de protección. Los BIC se declaran de forma individualizada, solo excepcionalmente se otorgan genéricamente la categoría de bienes de interés cultural a una clase, tipo, colección o conjunto de bienes.

Dentro de esta categoría de BIC se hace una clasificación de los bienes según su topología, las características definitorias de la que se especifican. Los diferentes tipos de BIC considerados son los siguientes:

- *Monumento.*
- *Conjunto histórico.*
- *Jardín histórico.*
- *Sitio histórico.*
- *Sitio de interés etnológico.*
- *Zona arqueológica.*
- *Zona paleontológica.*

Por otra parte, de conformidad a lo regulado en la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, de Patrimonio Histórico forman parte de los elementos catalogados, dentro de la delimitación de *Es Amunts d'Eivissa*, los declarados Bienes de Interés cultural. Así mismo, se consideraran elementos catalogados, en la delimitación de *Es Amunts d'Eivissa*, todos los que estén incluidos en los catálogos municipales que obligatoriamente deberán incorporar las adaptaciones del planeamiento general al PTI.

En el caso que nos ocupa, dentro de la finca no se halla dentro del territorio calificado como *Es Amunts d'Eivissa* i la vivienda existente no se encuentra incluida en el Catálogo Municipal de Patrimonio donde se detalla el *Inventario de Casas Payesas* de la *Conselleria de Patrimoni del Consell Insular d'Eivissa*,

4.5.7 Procesos y riesgos

El *Plan Territorial* efectúa un análisis de los riesgos potenciales de origen natural que en muchos casos, se derivan de una inadecuada utilización del territorio. Así, la ocupación del suelo rústico derivada de la fuerte presión urbanística, ha conllevado la localización de viviendas e instalaciones turísticas en zonas de riesgo de inundación por ocupación de torrentes, de emplazamiento en zonas boscosas y de modo indirecto, ha producido un aumento de la erosión del suelo, por la transformación y abandono de las actividades agrarias. En este sentido, el actual Plan Territorial contiene recomendaciones de actuación para las políticas sectoriales, como así también para los entes de planificación general, resultando en su aplicación, muy positivos en sentido ambiental, social y económico.

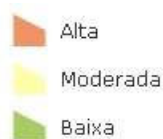
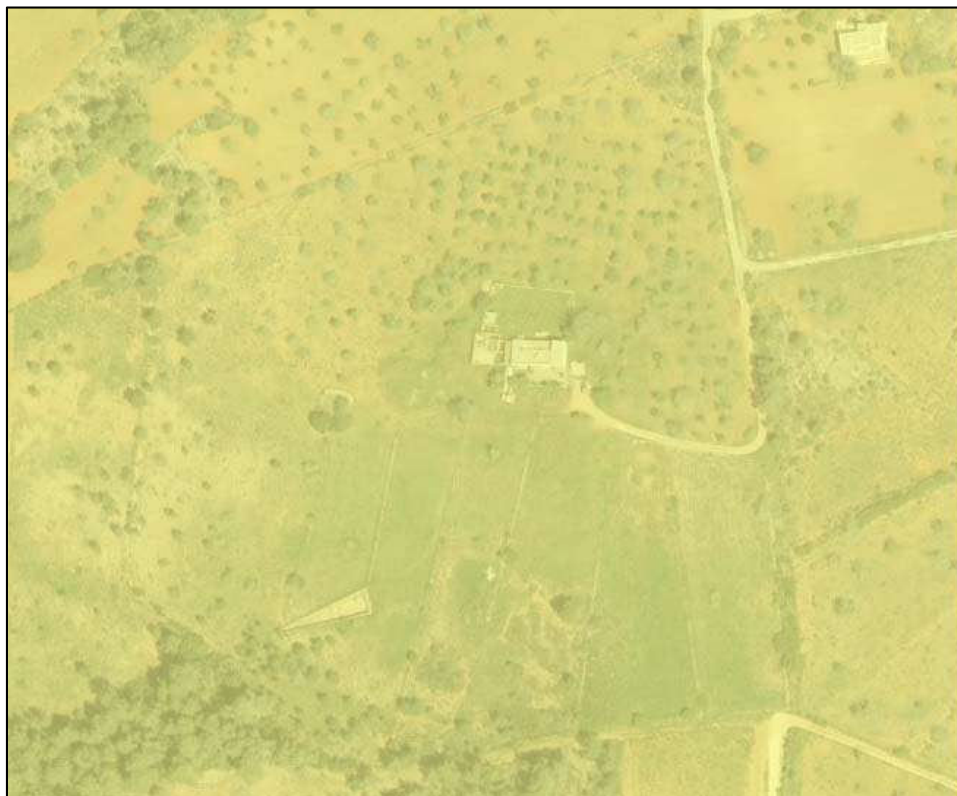
Aunque el ámbito de parcela se encuentra parcialmente en zona APR de incendios, no se prevé ninguna actuación en la zona de afección.

Fotograma 21. Delimitación zona prevención de riesgos según el P.T.I.



En cuanto al la vulnerabilidad de acuíferos nos encontramos en una zona con Vulnerabilidad MEDIA.

Fotograma 22. Delimitación zona vulnerabilidad de acuíferos



A continuación se señalan las distintas Áreas de Prevención de Riesgo definidas por el PTI y su relación con el espacio afectado por el proyecto:

<i>APR</i>	<i>Espacio afectado por el proyecto</i>
Desprendimiento	No
Inundaciones	No
Erosión	No
Incendio	Si*
Vulnerabilidad acuíferos media	Si
Vulnerabilidad acuíferos alta	No

* La finca se encuentra afectada, aunque las construcciones proyectadas no están incluidas en el área de afección.

4.6. Identificación de los impactos

4.6.1 Metodología empleada para la valorización y caracterización de los impactos

La metodología empleada para la determinación de los impactos ambientales que han ocasionado las actuaciones objeto de evaluación, consiste en la contraposición entre acciones del proyecto y elementos del medio. De la interacción entre unos y otros se derivan los efectos ambientales, que dan lugar a los diferentes impactos.

Inicialmente se realiza una primera aproximación mediante una Lista de Comprobación o Chequeo. En segundo término, se utilizan una serie de matrices a través de las cuales es posible la confrontación sistemática entre todos los factores implicados: por un lado, los elementos del medio físico, biótico y social, y por otro, las acciones derivadas del proyecto.

Se ha elegido la Matriz de Leopold modificada, dada la ventaja de este método que es su gran sencillez, a la hora de confrontar acciones y elementos del medio afectados. En este primer cruce, se identifican los impactos ambientales que se prevé que se vayan a producir.

En una siguiente fase se caracteriza cada una de las alteraciones producidas sobre el medio, a través de unos criterios de valoración del impacto (carácter, tipo de acción, duración,...) y, finalmente se plasma la expresión de esta evaluación en una escala de niveles de impacto (compatible, moderado, severo y crítico, que facilita la utilización de los resultados obtenidos en la toma de decisiones.

La caracterización de los efectos esperados se realiza únicamente para aquellos que se consideran a priori suficientemente importantes como para ello. De esta manera se consigue ceñir el estudio en los impactos relevantes. Así, se distingue entre efectos notables y efectos no significativos:

- **Efecto Significativo:** Aquel que se manifiesta como una modificación del medio ambiente, de los recursos naturales, o de sus procesos fundamentales de funcionamiento, que produzca o pueda producir en el futuro repercusiones apreciables en los mismos.
- **Efecto No Significativo:** Aquel que puede demostrarse que no es notable.

Es importante destacar que en un primer momento todos los efectos son considerados, como si fueran notables, y únicamente si se concluye en su análisis que no son significativos, se finaliza su estudio [y no al contrario].

Aquellos efectos considerados notables son sometidos en fases sucesivas al proceso de evaluación (caracterización de impactos), desechando los catalogados como no significativos. Para que el análisis cuantitativo elegido sea útil a la hora de profundizar sobre el conocimiento y valoración final de los impactos, debe realizarse una adecuada selección de los criterios de valoración. Las características que en este caso van a evaluarse, son las siguientes:

- Carácter
- Tipo
- Duración
- Sinergia
- Momento
- Reversibilidad
- Recuperabilidad
- Aparición
- Ocurrencia

Por último, se realiza la valoración final del efecto causado sobre el medio ambiente, según la siguiente escala de niveles de impacto:

- **Impacto ambiental Compatible:** Aquel cuya recuperación es inmediata tras el cese de la actividad, y no precisa prácticas protectoras y correctoras.
- **Impacto ambiental Moderado:** Aquel cuya recuperación no precisa prácticas protectoras y correctoras intensivas, y en el que la consecuencia de las condiciones ambientales iniciales requieren cierto tiempo.
- **Impacto ambiental Severo:** Aquel en que la recuperación de las condiciones del medio exige la adecuación de medidas protectoras y correctoras, y en el que, aún con estas medidas, la recuperación precisa un periodo de tiempo dilatado.
- **Impacto ambiental Crítico:** Aquel cuya magnitud es superior al umbral aceptable. Se produce una pérdida permanente en la calidad de las condiciones ambientales, sin posible recuperación, incluso con la adopción de medidas protectoras.

Hay que tener en cuenta que el significado del impacto ambiental debe conectarse irremisiblemente con la reversibilidad de las alteraciones provocadas sobre el medio, ya que un deterioro irrecuperable supone el agotamiento de los recursos y la iniciación de procesos negativos que se retroalimentan de forma positiva.

4.6.2 Acciones de las actuaciones proyectadas

Cada actuación presenta un conjunto de operaciones, que producirán diversos efectos sobre los factores medioambientales del entorno, ya sea de forma directa o indirecta.

En este apartado se identifican las acciones que pueden causar impactos sobre los factores del medio susceptibles de sufrirlos. Sus implicaciones en el medio se establecen atendiendo a su grado de significancia, independencia y posibilidad de cuantificación.

Se considera necesario referenciar los aspectos que han de ser estudiados en esta primera aproximación para, posteriormente, en fases más avanzadas del Estudio, poder concretar más y definir los impactos con mayor precisión.

Se enumeran a continuación las acciones que se considera que pueden generar impactos en el medio receptor.

En la fase de construcción:

1. Acopio y uso de materiales de obra
2. Movimiento de tierras, excavaciones y terraplenados
3. Tránsito de maquinaria
4. Preparación del terreno, desbroce y eliminación de la vegetación
5. Construcción de las edificaciones
6. Dotación de servicios de telecomunicaciones, electricidad y evacuación de aguas
7. Construcción de elementos complementarios (cerramientos, jardines, piscina).
8. Ampliación y mejora de caminos existentes

En la fase de funcionamiento:

1. Aumento de la frecuentación de la zona
2. Riego
3. Tratamientos fitosanitarios
4. Generación de residuos y contaminación atmosférica (ruido, alumbrado).

4.6.3 Descripción de las afecciones ambientales previsibles

Una vez conocida la actuación y el entorno afectado, se indica el estudio de los impactos que previsiblemente se han producido. Las relaciones fundamentales entre el medio ambiente y las actividades pueden analizarse buscando o detectando los efectos potenciales que las acciones pudieran producir sobre el territorio. En esta primera fase, la relación causa-efecto debe plantearse de forma abierta, con identificación de los factores ambientales y delimitación del sistema en sentido espacial y temporal.

En este apartado se desarrolla el estudio de las acciones y sus efectos al medio ambiente, concretando los impactos ocasionados por las obras ejecutadas (una vez desechados los improbables o de escasa identidad de los enumerados en la Lista de Comprobación), mediante una Matriz de Identificación de Impactos.

Se aporta a continuación el listado de factores del medio sobre los que han incidido dichas acciones de proyecto según los subsistemas que caracterizan a la zona de estudio, esto es: medio físico o inerte, medio biológico y medio socioeconómico y cultura, y que se tienen en consideración en el presente análisis.

A cada uno de estos subsistemas pertenecen una serie de componentes ambientales susceptibles de alteración y receptores finales de los impactos que se ocasionen con motivo de la ejecución de las acciones de proyecto definidas.

Medio Físico:

- Atmósfera
- Geología
- Geomorfología

- Suelos
- Hidrología

Medio Biótico:

- Vegetación
- Fauna
- Paisaje

Medio Socioeconómico y Cultural:

- Usos del territorio
- Valores socioculturales y artísticos
- Recursos arqueológicos y del Patrimonio Histórico
- Infraestructuras
- Vías de comunicación y caminos
- Demografía
- Sectores económicos

Lista de comprobación

Las denominadas Listas de Revisión y Comprobación analizadas por Clark et al. (1.978), Calderón (1.984) y Esteban (1.977/1.984), son medios de identificación cualitativos de carácter general donde se enumeran todos los posibles efectos derivados de las acciones de proyecto, independientemente del entorno donde se desarrolle la actividad. Se trata de una primera aproximación donde no se analizan los impactos enumerados.

Su utilidad estriba en que sirven para eliminar todas aquellas acciones que no alteren el medio, factores y cualidades de éste no afectados por el proyecto o impactos que no se vayan a producir y de escasa probabilidad de ocurrencia, de escasa identidad y aquellos donde concurren varias de las circunstancias simultáneas de las enumeradas.

Se presenta a continuación una lista de comprobación de los efectos del proyecto sobre el medio:

Atmósfera	Alteración de la calidad del aire (partículas sólidas sedimentables, NOx, CO, etc.). Aumento de los niveles sonoros Aparición de olores
Geología, Geomorfología y suelos	Afección a puntos geológicos de interés Alteración de las características geomorfológicos del lugar Riesgos de inestabilidad de ladera Alteración de las condiciones Geotécnicas Pérdida de la calidad agronómica Alteración de las condiciones de los suelos Destrucción de la capa de tierra vegetal Riesgo de contaminación química de los suelos

	Pérdidas por ocupación del suelo Pérdidas por erosión
Aguas superficiales y subterráneas	Riesgo de contaminación físico-química Desvío de caudales Alteración de la dinámica fluvial Alteración de los niveles freáticos Alteración de los procesos de recarga del acuífero Consumo del recurso. Efectos sobre su disponibilidad
Vegetación	Pérdida de biodiversidad Pérdida de biomasa Eliminación de la cubierta vegetal Efectos sobre comunidades de interés Efectos sobre cultivos agrícolas Introducción de especies alóctonas Efectos sobre especies endémicas, raras o amenazadas
Fauna	Espantamiento de la fauna Efecto barrera Efectos sobre la estabilidad de las comunidades Efectos sobre la estabilidad del ecosistema Pautas etológicas. Efectos sobre especies endémicas, raras o amenazadas
Paisaje	Impacto visual por intrusión de estructuras Impacto visual por alternaciones cromáticas Efectos en la composición y en la estructura del paisaje Impacto visual por modificación de la cubierta vegetal Variación de la fragilidad visual Variación de la calidad visual Efectos sobre vistas panorámicas Alteración de la capacidad de acogida del paisaje
Riesgos	Procesos erosivos Riesgo de incendios. Avenidas, inundaciones
Espacios Naturales	Alteración y afección en su estructura Compatibilidad con el estatus actual Espacios singulares no protegidos Elementos singulares protegidos Planes especiales de protección
Factores Sociales y Demográficos	Calidad de vida, condiciones de bienestar Molestias debidas a al aumento de tráfico en la zona Salud y seguridad Estructuras de la propiedad. Cambios en el valor del suelo Densidad de población
Empleo	Empleos fijos Empleos temporales
Economía	Ingresos para la economía local
Infraestructuras y servicios	Red de saneamiento Redes eléctricas Redes de telecomunicaciones

Vías y caminos	Ocupación Alteración del trazado Ampliación del sistema viario
Patrimonio cultural	Valores histórico-artísticos
Aceptación social	Rechazo social Demanda social Indiferencia social

Una vez eliminadas dichas acciones que no alteren el medio, factores y cualidades de éste no afectados por las obras o alteraciones que no se hayan producido y de escasa probabilidad de ocurrencia o de escasa identidad se trabajará con el resto y los efectos de las mismas mediante las ya mencionadas.

Matrices de Identificación de Impactos.

Para la identificación de los impactos ambientales se elabora una matriz de doble entrada, en la que las entradas según columnas corresponden a las acciones del proyecto susceptibles de provocar alteraciones en el medio, mientras que las entradas según filas representan las alteraciones consideradas en los factores y cualidades de éstos afectados.

La matriz resultante es un cuadro donde se enfrentan filas y columnas, es decir, acciones de las actuaciones realizadas y elementos ambientales alterados, que identifica en cada nudo de la matriz las interacciones producidas.

A la identificación y definición de los elementos del medio y procesos ambientales susceptibles de ser afectados se llega a partir de un conocimiento descriptivo, obtenido de la información recopilada en el inventario ambiental, y un conocimiento sistemático a partir de la información del medio particular donde se ubica las actuaciones realizadas.

Las relaciones entre las acciones y las alteraciones no son simples, ya que dichas acciones no sólo inciden directamente sobre algunos de los elementos del medio, sino que también afectan indirectamente a otros, que influyen sobre factores del medio y condicionan el estado y funcionamiento de los procesos que rigen los mismos.

Se presenta a continuación la matriz de identificación de impactos potenciales:

Tabla 8. Matriz de impactos potenciales. Fase de Construcción

MATRIZ DE IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS POTENCIALES											
Medio	Factores ambientales implicados	Calidad potencialmente afectada	ACCIONES DE PROYECTO EN LA FASE DE CONSTRUCCIÓN								
			Demoliciones	Movimientos de tierras	Trasiego y laboreo de maquinaria	Acopio de materiales	Preparación del terreno	Construcción y adecuación del hotel rural	Dotación de servicios	Ampliación de caminos	Plantación de especies vegetales
Físico	Atmósfera	Calidad del aire	X	X	X	X				X	
		Niveles acústicos	X	X	X		X	X		X	
	Geología, Geomorfología y suelos	Alteración de la geoforma	X	X						X	X
		Alter. de la aptitud agrícola forestal	X	X			X			X	X
		Pérdida del recurso del suelo	X	X			X	X		X	X
		Propiedades físico-químicas del suelo	X	X	X		X			X	X
	Hidrología	Afección a cauces								X	
		Calidad del agua	X	X	X		X				
		Régimen de escorrentía	X	X						X	
		Nivel freático									
Biológico y paisajístico	Vegetación	Vegetación de la parcela	X	X			X	X		X	X
		Vegetación circundante							X	X	
	Fauna	Destrucción biotopos	X	X						X	
		Alteración biotopos	X	X	X		X	X		X	X
		Molestias a la fauna	X	X	X		X	X		X	X
	Paisaje	Impacto visual	X	X	X	X		X	X	X	X
Social	Social económico y	Empleo	X	X	X	X	X	X	X	X	X
		Aceptación social y usos	X	X	X	X		X	X	X	X
		Transformación del sistema viario	X	X	X	X	X	X	X	X	X
		Propiedad del suelo. Cambios de valor	X					X		X	X
		Afección a infraestr. y equipamientos							X	X	
		Figuras de protección	X	X	X			X		X	X
		Afección a la población	X	X	X	X		X	X	X	

Tabla 9. Matriz de impactos potenciales. Fase de uso

MATRIZ DE IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS POTENCIALES							
Medio	Factores ambientales implicados	Cualidad potencialmente afectada	ACCIONES DE PROYECTO EN LA FASE DE USO				
			Creación puestos de trabajo	Aumento de frecuentación	Riego	Tratamientos fitosanitarios	Generación de residuos, vertidos y emisiones
Físico	Atmósfera	Calidad del aire				X	X
		Niveles acústicos		X			
	Geología, Geomorfología y suelos	Alteración de la geoforma					
		Alter. de la aptitud agrícola forestal			X	X	
		Pérdida del recurso del suelo			X	X	
		Propiedades físico-químicas del suelo			X	X	X
	Hidrología	Afección a cauces					
		Calidad del agua			X	X	X
		Régimen de escorrentía					
		Nivel freático			X		
Biológico y paisajístico	Vegetación	Vegetación de la parcela			X	X	X
		Vegetación circundante			X		
	Fauna	Destrucción biotopos					
		Alteración biotopos			X	X	X
		Molestias a la fauna		X			
	Paisaje	Impacto visual					X
Social	Social y económico	Empleo	X				
		Aceptación social y usos	X	X			X
		Transformación del sistema viario		X			
		Propiedad del suelo. Cambios de valor					
		Afección a infraestr. y equipamientos			X		
		Figuras de protección					X
		Afección a la población	X	X			X

4.6.4 Caracterización y valorización de los impactos

En esta fase del estudio se concretan las relaciones o interacciones entre las actuaciones realizadas y el medio, proporcionando criterios suficientes para determinar las características y magnitud de los impactos ambientales producidos.

Como ya se ha indicado anteriormente, se realiza sobre la base de establecer los impactos generados por las actuaciones realizadas, considerándolos en relación a los que sufriría la zona con la alternativa cero, es decir, sin que éstas se hubieran realizado.

La asignación de valores a los impactos producidos en cada elemento del medio debe realizarse teniendo en cuenta el valor intrínseco del elemento afectado, consiguiendo con ello una mayor objetividad en la valoración. De la misma forma, deben analizarse primero aquellas alteraciones que sean directas, y posteriormente aquellas que sean indirectas o secundarias. Así, los indicadores de impacto que son del medio ambiente afectado, por un agente de cambio, deben permitir evaluar la cuantía de las alteraciones que se producen como consecuencia de las obras realizadas. Para ello, dichos indicadores deben ser representativos, relevantes, excluyentes y cuantificables, en la medida de lo posible y de fácil identificación.

Se discriminará entre impactos SIGNIFICATIVOS (efectos notables previsibles positivos o negativos) y NO SIGNIFICATIVOS (efectos mínimos –no notables- positivos o negativos). Tanto los impactos no significativos como los impactos positivos, no serán caracterizados ni valorados, según lo dispuesto en el Real Decreto 1/2008, de 11 de Enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos.

Determinadas las interacciones en la Matriz de Leopold se procederá a una caracterización de cada una de ellas según el efecto producido por la acción desarrollada en un factor determinado. Esta caracterización determina la importancia del efecto según los parámetros totales:

- **Signo:** indicativo del carácter beneficioso (+) o perjudicial (-) del impacto
- **Intensidad:** indicativo del grado de incidencia de la acción sobre el medio específico donde se actúa. Se valora de 1 a 5, de menor a mayor afectación del factor en el área que se produce según se muestra a continuación:
 1. Mínimo: sin daño potencia, tiene solución muy fácil
 2. Leve: poco daño potencial, tiene solución fácil.
 3. Moderado: con cierto grado de perjuicio. Tiene solución, aunque debe ser elaborada.
 4. Notable: perjudicial o potencialmente fatal, difícil de corregir pero recuperable
 5. Severo: muy perjudicial o potencialmente fatal, se necesita un gran esfuerzo para solucionar el problema.
- **Dirección:** indicativo de la forma en que se manifiesta el efecto sobre un factor o medio, como consecuencia de una acción, el efecto puede ser directo o indirecto:
 - **Directo:** la repercusión de la acción es consecuencia directa de ésta.

- **Indirecto:** la manifestación del efecto no es consecuencia directa de la acción, sino que tiene lugar a partir de un efecto primario, actuando éste como en una acción de segundo orden.
- **Extensión:** indicativo del área de influencia del impacto en relación al medio del proyecto.
 1. Aislado: el impacto queda reducido a la misma área de donde se lleva a cabo la actividad
 2. Confinidad: el impacto se extiende fuera, pero queda reducido a una pequeña zona adyacente.
 3. Local: el impacto se extiende fuera de los alrededores de la actividad
 4. Regional: el impacto se extiende fuera de la comunidad local en la que se sitúa la actividad
 5. Global: el impacto se extiende fuera de la región en que se sitúa la actividad.
- **Tiempo de lactancia:** indicativo del periodo de tiempo que pasa entre la aparición de la acción y el inicio del efecto sobre el factor del medio. Puede ser:
 1. Corto término: considerado un término de tiempo de un año
 2. Medio término: considerado un término de menos de cinco años
 3. Largo término: considerado un término de tiempo de más de cinco años.
- **Permanencia:** indicativo del periodo de tiempo durante el cual el medio sufre la alteración, es decir, el tiempo de permanencia del efecto desde su aparición hasta que los factores afectados retornen a las condiciones iniciales previas a la acción, tanto para medios naturales como por medio de la introducción de medidas correctoras. Según la permanencia, el efecto puede ser:
 1. Puntual: el efecto del impacto tiene una duración inferior a un mes
 2. De 1 a 12 meses.
 3. Entre 1 y 5 años.
 4. Entre 5 y 10 años
 5. Permanente: el efecto del impacto tiene una duración mayor a 10 años.
- **Recuperabilidad:** indicativo de la posibilidad de reconstrucción total o parcial, del factor afectado como a consecuencia de la actividad. Es decir, en la posibilidad de retornar a las condiciones iniciales previas a la actuación, por medio de la intervención humana con medidas correctoras. El efecto puede ser:
 1. Recuperable de forma inmediata: cuando se pueden realizar prácticas o medidas correctoras viables cuando anulen el efecto del impacto de una manera inmediata.
 2. Recuperable a medio término: cuando la reconstrucción del factor afectado es posible después de un periodo de tiempo inferior a 5 años.
 3. Recuperable a largo término: cuando la reconstrucción del factor afectado es posible después de un periodo de entre 5 y 10 años.
 4. Mitigable: cuando el efecto del impacto es parcialmente recuperable.

5. Irrecuperable: supone una alteración del medio que no es posible restaurar por la acción natural o humana.
- **Periodicidad:** indicativo de la regularidad de manifestación del efecto. El efecto puede ser:
 1. Irregular: cuando la manifestación del efecto es de forma imprevisible o discontinua en el tiempo
 2. Periódico: cuando la manifestación del efecto es discontinua en el tiempo pero de manera cíclica.
 3. Continua: cuando la manifestación del efecto es de forma constante en el tiempo.
 - **Manifestación:** indicativo del tipo de alteración que el medio manifiesta. El efecto puede ser:
 1. Simple: cuando la manifestación del efecto no induce a otros efectos y no es acumulativa.
 2. Acumulativa: cuando una acción que persiste de forma continuada o reiterada, genera un efecto que presente un incremento progresivo de su manifestación.
 3. Sinérgico: efecto que produce unas alteraciones que inducen a otros efectos.
 - **Sinergia:** indicativo del refuerzo de dos o más efectos simples. Si existe sinergia, la componente total de la manifestación de los efectos simples, provocados por acciones que actúen simultáneamente, es superior a la que debería esperarse de la manifestación de efectos cuando las acciones que las provoquen actúen de manera independiente no simultánea. El efecto puede ser:
 1. Sin sinergismo: cuando una acción actuando sobre un factor no es sinérgica con otras acciones que actúen sobre el mismo factor.
 2. Sinérgica: cuando una acción actuando sobre un factor presenta un sinergismo moderado con otras acciones cuando actúen sobre el mismo factor.
 3. Muy sinérgica: cuando una acción actuando sobre un factor es altamente sinérgica con otras acciones cuando actúen sobre el mismo factor.

FASE DE CONSTRUCCIÓN

Efectos sobre las condiciones atmosféricas

Impacto sobre la calidad física del aire

Durante la construcción del hotel rural el impacto más importante sobre la calidad del aire provendrá de la emisión de partículas sólidas generadas durante el movimiento de tierras, la excavación y apilado de materiales, así como el trasiego y laboreo de maquinaria, fundamentalmente.

Como consecuencia de lo anterior, durante el periodo de tiempo necesario para la ejecución del proyecto, se producirá una alteración de la calidad física del aire, debido a la emisión de partículas sólidas, pudiendo constituir impactos adversos y directos en el aire, e impactos adversos y indirectos acumulativos en la vegetación y en los biotopos que conforman, en la fauna que albergan y en las condiciones de visibilidad de la zona.

En épocas de calma se deposita sobre la superficie foliar, con disminución de la productividad, al quedar afectada la capacidad fotorreceptora de los vegetales. Este fenómeno es reversible y temporal, dependiendo de los vientos dominantes o de la pluviosidad.

Ahora bien, la escasa modificación de la topografía previa del terreno que se ha previsto en el proyecto para la construcción del hotel rural supone que apenas tenga incidencia este aspecto en la calidad del aire.

Por lo anterior, se estima que el efecto a nivel de obra, de manera muy puntual y momentánea, por emisiones de polvo, será de carácter adverso, indirecto, temporal, acumulativo, que aparecerá a corto plazo, reversible, recuperable, discontinuo y de magnitud **COMPATIBLE**.

Un posible indicador de presencia o ausencia de deposición perceptible de polvo sobre la vegetación existente.

IMPACTO Nº 1

IMPACTO:	AFECCIÓN A LA CALIDAD FÍSICA DEL AIRE
ACCIÓN IMPLICADA:	Tráfico y funcionamiento e maquinaria pesada; Operaciones de derribo y mov. de tierras
FACTOR RECEPTOR:	AMBIENTAL: Atmósfera

CARACTERIZACIÓN	UNIDAD DE ESTUDIO	
	VALOR.	PUNT.
SIGNO	Adverso	-
INTENSIDAD	Leve	2
DIRECCIÓN	Indirecto	2
EXTENSIÓN	Confinado	2
TIEMPO DE LACTANCIA	Corto término	1
PERMANENCIA	Puntual	1
REVERSEBILIDAD	Corto término	1
RECUPERABILIDAD	Inmediata	1
PERIODICIDAD	Irregular	1
MANIFESTACIÓN	Acumulativo	2
SINERGIA	Sin sinergismo	1
IMPORTANCIA		-14

Impacto Ambiental Compatible
Impacto Ambiental Moderado
Impacto Ambiental Severo
Impacto Ambiental Crítico

Impacto sobre la calidad química del aire

Como consecuencia de la combustión de los motores de la maquinaria se provocará, además, la alteración de la calidad química del aire, que constituirá un impacto de efecto mínimo o NO SIGNIFICATIVO, en ambas alternativas consideradas.

Aumento de los niveles acústicos

En la construcción del hotel rural, está previsto utilizar maquinaria de pequeño tamaño, de movimiento de tierras, transporte de materiales, etc. En esta fase de obra se prevén niveles medios de emisión ($70 < L_{Aeq} < 80$ dB(A)), debidos al empleo de maquinaria de obra o de elaboración; la de obra es un hecho temporal y sin incidencia irreversible sobre el entorno.

Actualmente la zona habitada más próxima se sitúa anexa a la propia finca. Teniendo en cuenta los límites sonoros diurnos establecidos por la legislación, la temporalidad de esta fase y los niveles sonoros de fondo que puedan existir en la localización, se determina que este impacto sea valorado como adverso, directo, temporal, irregular, local, reversible, recuperable y de magnitud **COMPATIBLE** sobre ambas alternativas contempladas, sobre el que pueden aplicarse una serie de sencillas medidas protectoras.

IMPACTO Nº 2

IMPACTO:	EMISIÓN DE RUIDOS Y VIBRACIONES
ACCIÓN IMPLICADA:	Tráfico y funcionamiento e maquinaria pesada; Operaciones de demolición y movimiento de tierras
FACTOR RECEPTOR:	Atmósfera
	SOCIO-ECONÓMICO: Afectación áreas próximas

CARACTERIZACIÓN	UNIDAD DE ESTUDIO	
	VALOR.	PUNT.
SIGNO	Adverso	-
INTENSIDAD	Leve	2
DIRECCIÓN	Directo	1
EXTENSIÓN	Local	3
TIEMPO DE LACTANCIA	Corto término	1
PERMANENCIA	1-12 meses	4
REVERSEBILIDAD	Corto término	1
RECUPERABILIDAD	Inmediata	1
PERIODICIDAD	Irregular	1
MANIFESTACIÓN	Sinérgico	3
SINERGIA	Sinérgica	2
IMPORTANCIA		-19

Impacto Ambiental Compatible

Impacto Ambiental Moderado

Impacto Ambiental Severo

Impacto Ambiental Crítico

Efectos sobre la Geología, geomorfología y suelos

No se tiene en consideración la posibilidad de afección a Puntos de Interés Geológico (PIG), por no existir en la zona.

Alteración de la geoforma

Si bien el hotel rural se adaptará a las condiciones naturales del terreno, se ejecutará en el terreno un mínimo moldeo inevitable, para la construcción de cimientos y formación de solados mediante operaciones de excavación y relleno de tierras. El balance será equilibrado, de forma que se minimicen los aportes de tierras y el envío de sobrantes a vertedero.

Teniendo en consideración que la superficie afectada por dicho modelado es mínima, se considera este efecto como de carácter adverso, directo, permanente, discontinuo, local, casi reversible, mitigable, simple y de magnitud **MODERADO**.

IMPACTO Nº 3

IMPACTO:	CAMBIO EN LA GEOMORFOLOGÍA DEL TERRENO
ACCIÓN IMPLICADA:	Operaciones de movimiento de tierras y preparación del terreno
FACTOR RECEPTOR:	AMBIENTAL: Suelo, Hidrología superficial, Flora, Fauna SOCIO-ECONÓMICO: Ocupación suelo; Paisaje; Afectación población; Seguridad

CARACTERIZACIÓN	UNIDAD DE ESTUDIO	
	VALOR.	PUNT.
SIGNO	Adverso	-
INTENSIDAD	Leve	2
DIRECCIÓN	Directo	1
EXTENSIÓN	Aislado	1
TIEMPO DE LACTANCIA	Corto término	1
PERMANENCIA	Permanente	5
REVERSEBILIDAD	Casi reversible	4
RECUPERABILIDAD	Mitigable	4
PERIODICIDAD	Continuo	3
MANIFESTACIÓN	Simple	1
SINERGIA	Sin sinergismo	1
IMPORTANCIA		-23

Impacto Ambiental Compatible

Impacto Ambiental Moderado

Impacto Ambiental Severo

Impacto Ambiental Crítico

Alteración de la aptitud agrícola forestal

Las nuevas edificaciones proyectadas ocuparán zonas actualmente destinadas a espacio agrícola. Este efecto provocará una ligera disminución del potencial agrícola de la parcela que quedará compensado por una reactivación de la actividad agraria en el resto de bancales existentes en la parcela. La reactivación de una explotación agraria basada en el policultivo de frutales provocará a su vez un efecto de carácter positivo en los ámbitos social, territorial, paisajístico y medioambiental:

Tampoco se ven afectadas las masas forestales circundantes a la zona de estudio, ya que las nuevas edificaciones proyectadas se emplazan en los actuales bancales de cultivo libres de vegetación forestal. Igualmente, hay que tener en cuenta el cumplimiento de las directrices englobadas en el *Código Técnico de la Edificación*, que en su documento *Seguridad Contra Incendios*, concretamente en la *Sección S15 "Intervención de los bomberos"* establece la necesidad de mantener una franja de 30 m de anchura separando la zona edificada de la forestal, libre de arbustos o vegetación que pueda propagar un incendio de la zona forestal así como un camino perimetral de 5 m que podrá estar incluido en la citada franja. Dicha franja puede llegar a alterar a ciertas unidades de Pino Blanco (*Pinus halepensis*) situados en la vertiente oeste de la parcela.

La recuperabilidad de las unidades afectadas es relativamente pobre debido a su estado de desarrollo. Dado a que el pino presenta un desarrollo radicular extenso, no se contemplará su trasplante.

En cuanto al efecto de alteración de la vegetación provocada por las operaciones de desbroce, limpieza del terreno, saneo de taludes, movimiento de tierras y construcción de elementos complementarios tiene carácter adverso, directo, aislado, permanente, mitigable, irregular sinérgico y de magnitud **MODERADO**.

IMPACTO Nº 4

IMPACTO:	ELIMINACIÓN Y ALTERACIÓN DE LA VEGETACIÓN
ACCIÓN IMPLICADA:	Movimiento de tierras, preparación del terreno, construcción de edificaciones y piscina
FACTOR RECEPTOR:	AMBIENTAL: Flora, Fauna, Paisaje, Hidrología SOCIO-ECONÓMICO: Afectación población; cambio valor y propiedades del suelo

CARACTERIZACIÓN	UNIDAD DE ESTUDIO	
	VALOR.	PUNT.
SIGNO	Adverso	-
INTENSIDAD	Leve	2
DIRECCIÓN	Directo	1
EXTENSIÓN	Aislado	1
TIEMPO DE LACTANCIA	Corto término	1
PERMANENCIA	Permanente	5
REVERSEBILIDAD	Largo término	3
RECUPERABILIDAD	Mitigable	4
PERIODICIDAD	Irregular	1
MANIFESTACIÓN	Sinérgico	3
SINERGIA	Sinérgica	2
IMPORTANCIA		-23

Impacto Ambiental Compatible

Impacto Ambiental Moderado

Impacto Ambiental Severo

Impacto Ambiental Crítico

Pérdida del recurso suelo

Se originará por los movimientos de tierra, preparación del terreno, laboreo de maquinaria y construcción del hotel rural. Teniendo en cuenta la superficie afectada, así como la afección en proporción relativa, se considera un impacto de efecto mínimo o **NO SIGNIFICATIVO**.

Alteración de las propiedades fisico-químicas del suelo

Durante esta fase, las propiedades fisico-químicas del suelo afectado por las obras se verán alteradas por la necesidad de realizar una preparación previa del terreno, así como por las operaciones de movimiento de tierras y compactación de las mismas. A consecuencia de ello, pueden aparecer sobre el suelo las siguientes alteraciones:

- Remoción de horizontes por movimientos de tierras y labores de preparación del terreno.
- Compactación por paso de maquinaria
- Contaminación por vertidos accidentales y adición de fertilizantes y agroquímicos por la preparación de las zonas ajardinadas.

El riesgo de que se produzcan fugas accidentales de elementos contaminantes en la maquinaria, durante la obra, es reducido.

Igualmente, el abonado de las zonas ajardinadas deberá ser un abonado de fondo con fertilizantes de liberación lenta.

Por todo lo anterior, se considera el efecto en fase de construcción del abonado y tratamientos fitosanitarios como **NO SIGNIFICATIVO** respecto a la situación actual.

En cuanto al resto de las superficies afectadas por la construcción del hotel rural, e instalaciones auxiliares, como consecuencia de los movimientos de tierras que se deban realizar, se producirá una pérdida de la tierra vegetal, lo que a su vez impedirá la evolución de los suelos que se vayan a ocupar, lo que producirá un impacto **NO SIGNIFICATIVO**.

Efectos sobre las aguas

Afección a cauces

Aunque existen varios cauces torrenciales en la parcela, éstos no se verán afectados por las construcciones proyectadas, transcurriendo únicamente a través de la explotación agraria, formada por cultivos de almendros y olivos de secano. Por todo ello se prevé un efecto de carácter adverso y de magnitud **NO SIGNIFICATIVO**.

Impacto sobre la calidad del agua

Los efectos en la fase de construcción del proyecto sobre la calidad del agua se refieren únicamente a los efectos de los aportes de elementos en suspensión sobre cauces de agua. Esto podría llegar a darse en caso de producirse trombas de agua en aquella fase de la construcción en que el suelo está removido y desnudo. Estas condiciones se producirán en un periodo muy corto de tiempo.

En ningún caso se producirá durante el principio del otoño, que son las épocas en que existe mayor probabilidad de producirse este tipo de precipitaciones. Por otra parte, las moderadas pendientes del terreno disminuyen este tipo de riesgos.

Es de reseñar, igualmente que los cauces existentes son de carácter estacional. Las obras previstas no tienen un volumen lo suficientemente importante como para que llegara a producirse este efecto.

Otro efecto asociado serían los posibles vertidos accidentales provenientes de la maquinaria empleada, originando contaminación por grasas e hidrocarburos. Esto conlleva un riesgo de contaminación accidental de las aguas superficiales y subterráneas, aunque se considera un fenómeno muy poco probable debido a que en caso de producirse un vertido accidental de este tipo, siempre sería en cantidades muy pequeñas, y para lo cual existen medidas protectoras y correctoras. Este riesgo es comparable al que actualmente se produce con los tractores agrícolas en fincas aledañas.

Por lo tanto se trata de un efecto que tiene carácter adverso, directo, confinado, con permanencia entre 1-5 años, recuperable a largo término, irregular, acumulativo y de magnitud **MODERADO**.

IMPACTO Nº 5

IMPACTO: **AFECCIÓN A LA CALIDAD DEL AGUA**
ACCIÓN IMPLICADA: Tráfico y funcionamiento e maquinaria pesada
FACTOR RECEPTOR: AMBIENTAL: Agua

CARACTERIZACIÓN	UNIDAD DE ESTUDIO	
	VALOR.	PUNT.
SIGNO	Perjudicial	-
INTENSIDAD	Leve	2
DIRECCIÓN	Directo	1
EXTENSIÓN	Confinado	2
TIEMPO DE LACTANCIA	Corto término	1
PERMANENCIA	Entre 1-5 años	3
REVERSEBILIDAD	Casi Reversible	4
RECUPERABILIDAD	Largo término	3
PERIODICIDAD	Irregular	1
MANIFESTACIÓN	Acumulativa	2
SINERGIA	Sin sinergismo	1
IMPORTANCIA		-20

Impacto Ambiental Compatible
Impacto Ambiental Moderado
Impacto Ambiental Severo
Impacto Ambiental Crítico



Efectos sobre el régimen de escorrentía

Los efectos sobre el régimen de escorrentía se producirán por la ocupación de superficies, y por la posible alteración de la topografía durante los movimientos de tierras. De todas formas, el modelado de la construcción mantiene los flujos de escorrentía y sus direcciones originales.

En todo caso, estas consideraciones hacen que este impacto se estime de carácter adverso, y **NO SIGNIFICATIVO**.

Efectos sobre la vegetación

Impacto sobre la vegetación de la parcela de actuación

La eliminación de la biomasa vegetal producida por las labores de movimiento de tierras, preparación del terreno y construcción de las edificaciones, tiene carácter adverso, de magnitud **MODERADO**, ya que las edificaciones proyectadas se ubican en bancales de nivelación agrícolas, libres de vegetación forestal, afectando únicamente a elementos singulares de arbustos o árboles frutales que se encuentran dispersos por los bancales existentes.

IMPACTO Nº 7

IMPACTO:	IMPACTO SOBRE LA VEGETACIÓN
ACCIÓN IMPLICADA:	Movimiento de tierras, preparación del terreno, construcción de edificaciones y piscina, ampliación de caminos
FACTOR RECEPTOR:	AMBIENTAL: Flora, Fauna, Paisaje, Hidrología SOCIO-ECONÓMICO: Afectación población; cambio valor y propiedades del suelo

CARACTERIZACIÓN	UNIDAD DE ESTUDIO	
	VALOR.	PUNT.
SIGNO	Adverso	-
INTENSIDAD	Leve	2
DIRECCIÓN	Directo	1
EXTENSIÓN	Aislado	1
TIEMPO DE LACTANCIA	Corto término	1
PERMANENCIA	Permanente	5
REVERSEBILIDAD	Casi reversible	4
RECUPERABILIDAD	Mitigable	4
PERIODICIDAD	Continua	3
MANIFESTACIÓN	Simple	1
SINERGIA	Sin Sinergismo	1
IMPORTANCIA		-23

Impacto Ambiental Compatible	
Impacto Ambiental Moderado	
Impacto Ambiental Severo	
Impacto Ambiental Crítico	

Impacto sobre la vegetación de las áreas circundantes

El impacto procedente de las obras de construcción a la vegetación circundante puede producirse en caso de aumento de los niveles de polvo, por posible deposición de partículas sobre los estomas de la vegetación próxima a las áreas de actuación. Se produciría en caso de producción de polvo en grandes cantidades, fruto de grandes movimientos de tierras, que no es el caso. El origen de este material en suspensión en una obra de este tipo son los movimientos de tierra, que son siempre de carácter temporal, y en este proyecto, de escasa magnitud.

Igualmente, se considera la posibilidad de que algunos pies arbóreos existentes en la finca, pero fuera del área de obras, pudieran verse afectados de forma directa por golpes accidentales de maquinaria (como puede ser el caso de las obras necesarias de dotación de servicios eléctricos o de telecomunicaciones, desde los puntos de suministro hasta el punto de consumo), aunque la probabilidad de ocurrencia es baja, y al menos igual a la existente actualmente por el tránsito de maquinaria agrícola de fincas aledañas. Teniendo en cuenta la temporalidad de la fase el impacto se considerará de carácter **ADVERSO** y **NO SIGNIFICATIVO**.

Efectos sobre la fauna

En la valoración de los impactos que pudieran ocasionar la ejecución y el funcionamiento de actividad de la fauna de la zona, se tiene en consideración, al igual que en el resto del estudio, tanto la fauna presente en la parcela de actuación, como la que se encuentra en sus proximidades.

En la fase de construcción se producirá afección sobre la fauna debido a que la maquinaria retirará parte de la vegetación, se producirá movimientos de tierra, y se crearán nuevas infraestructuras.

Las afecciones a la fauna pueden producirse por diversas acciones del proyecto debido al tránsito de maquinaria pesada por la zona, así como la ocupación de biotopos para la implantación de un establecimiento turístico.

La nueva construcción, supone una alteración del área visitable por diferentes especies animales; la movilidad de los mismos permite poblar otras zonas alejadas de los efectos del proyecto, pero con desplazamientos reversibles y compatibles. La presión ejercida se deriva fundamentalmente de los ruidos generados y de la presencia humana; el nivel de emisión sonora es mediano, con niveles entre 70 y 85 dB(A). Al ser un proyecto muy localizado y de pequeñas dimensiones, no implica supresión de hábitat.

La zona ocupada no es hábitat de especies endémicas.

Igualmente, si las especies vegetales seleccionadas para el ajardinamiento de los espacios limítrofes al hotel rural producen frutos y semillas, puede provocar la concentración de éstas

en determinadas épocas del año, y por tanto, adicionalmente el incremento de los predadores de este tipo de especies en la zona.

La creación de estos nuevos entornos conlleva inevitablemente cambios en la dinámica de las poblaciones faunísticas. Estos cambios pueden ser, en este caso, favorables en gran medida, ya que suponen la introducción de nuevos recursos espaciales para la fauna.

Bajo estas consideraciones el impacto se consideraría de carácter adverso y **NO SIGNIFICATIVO**.

Efectos sobre el paisaje

Las principales acciones del proyecto que se consideran relevantes a la hora de afectar a la calidad del paisaje son las siguientes:

- Movimientos de tierras: se van a producir operaciones de excavación y relleno en la construcción de las edificaciones, aunque no llegarán a modificar la fisiografía del terreno, por tanto se considera esta acción en cuanto a la alteración del paisaje como **NO SIGNIFICATIVA**.
- Repoblación en zonas ajardinadas con diferentes especies vegetales de forma que actúen de barrera vegetal a la edificación proyectada. Se considera como beneficiosa para la calidad del paisaje.
- Construcción del hotel rural e instalaciones auxiliares: la construcción de las nuevas dependencias, la aparición de maquinaria y la generación de huecos y de zonas de acopios provisionales de pequeño tamaño.

Se tiene en cuenta que la localización del hotel rural cuenta con una accesibilidad baja, determinada por caminos rurales realizados para el acceso de las viviendas unifamiliares existentes de forma dispersa por toda la zona. La cuenca visual es de tamaño amplio, y su calidad visual es elevada. Sin embargo, el volumen de obra es reducido, así como la afección producida.

La configuración de la edificación, con una sola planta, y la acumulación de áridos en conos de acopio constituyen el efecto más destacable e impactante al suponer un accidente visual desde la cuenca visual del espacio. Extrínsecamente existe dominio sobre montañas y elementos geomorfológicos destacables.

Por ello, se considera que durante la fase de construcción, y como consecuencia de la presencia y operatividad de la maquinaria necesaria se producirá una alteración en el paisaje por la alteración cromática y por la intrusión de elementos al medio, y constituirá un impacto visual en la zona de carácter adverso, de efecto **SIGNIFICATIVO**, de tipo directo y de duración temporal, de aparición periódica, de alcance local, irreversible, acumulativo y de magnitud **MODERADA**, que admite sencillas medidas de protección.

IMPACTO Nº 8

IMPACTO:	ALTERACIÓN DEL PAISAJE
ACCIÓN IMPLICADA:	Tráfico y funcionamiento e maquinaria pesada; construcción de edificaciones y piscina
FACTOR RECEPTOR:	AMBIENTAL: Paisaje

CARACTERIZACIÓN	UNIDAD DE ESTUDIO	
	VALOR.	PUNT.
SIGNO	Perjudicial	-
INTENSIDAD	Moderado	3
DIRECCIÓN	Directo	1
EXTENSIÓN	Local	3
TIEMPO DE LACTANCIA	Corto término	1
PERMANENCIA	De 1 a 12 meses	2
REVERSEBILIDAD	Irreversible	5
RECUPERABILIDAD	Irrecuperable	5
PERIODICIDAD	Periodico	2
MANIFESTACIÓN	Simple	1
SINERGIA	Sin sinergismo	1
IMPORTANCIA		-24

Impacto Ambiental Compatible
Impacto Ambiental Moderado
Impacto Ambiental Severo
Impacto Ambiental Crítico



Efectos sobre el medio socioeconómico

Impacto sobre el empleo

La construcción del campo incidirá positivamente sobre el empleo el término municipal de Sant Joan de Labritja así como en municipios adyacentes, a un nivel temporal (durante la fase de construcción). Por tanto, se estima la actuación como Beneficiosa a este aspecto, pero en todo caso **NO SIGNIFICATIVA**.

Aceptación social y usos del territorio

El proyecto no presenta rechazo social en la zona. En todo caso se considera a todos los efectos este impacto como **NO SIGNIFICATIVO**.

Impacto sobre las actividades económicas

El desarrollo del proyecto tendrá un efecto beneficioso a nivel local y temporal sobre las empresas de servicios y suministros contratadas para llevar a cabo las obras, considerándose como Beneficioso, aunque **NO SIGNIFICATIVO**, a efectos de evaluación de impactos.

Transformación del sistema viario

En la actualidad el acceso principal a la vivienda se realiza por el camino rural de tierra compactada existente en la vertiente este de la parcela. Se encuentra actualmente practicable para el tránsito rodado de vehículos, por lo que no se consideran actuaciones de acondicionamiento del camino.

Por tanto, se considera a este efecto como **NO SIGNIFICATIVO**.

Impacto sobre la propiedad del suelo. Cambios de valor

Es de esperar que la construcción del hotel rural revalorice el valor catastral de la parcela. Igualmente el desarrollo y mejora en redes eléctricas, y telecomunicaciones, así como acondicionamiento de viales, conlleva efectos aditivos en la revalorización de parcelas colindantes a la zona de estudio. Se considera el efecto como **BENEFICIOSO**, en cualquier caso, aunque a los efectos de este estudio de incidencia ambiental la alteración producida se califica como **NO SIGNIFICATIVA**, por su carácter muchas veces más especulativo que real, y por tanto, depender del ciclo económico más que de parámetros objetivos.

Impacto sobre las infraestructuras y equipamientos

La ampliación de las líneas eléctricas de baja tensión, así como las de telecomunicaciones dentro del área de estudio, producirá un efecto **BENEFICIOSO**, ya que aumentaría el valor de las parcelas colindantes que se vieran beneficiadas por la ampliación de las infraestructuras.

Dada la pequeña afección que se produciría, se estima un impacto de carácter **NO SIGNIFICATIVO**.

Afección a figuras de protección

Bajo este impacto se acogen las acciones que provocan una alteración sobre algún factor digno de conservación y protección especial, ya sean elementos naturales (suelo, flora, fauna o paisaje), históricos o culturales. Cabe destacar lo mencionado en el documento Evaluación Ambiental Estratégica del Plan Territorial d'Eivissa, que en el punto 5.1.3 (integración en el paisaje y en el medio), obliga que cualquier edificación situada en suelo rústico, deberá garantizar la protección de las características generales del paisaje.

No se consideran afecciones significantes a elementos naturales especiales en cuanto a la flora o fauna.

En cuanto a elementos etnológicos o culturales hay que hacer mención a la conservación de los bancales de cultivos de piedra seca que hay diseminados por toda la parcela así como los antiguos canales de riego existentes, que deberán conservarse en perfecto estado y reconstruirse en caso de verse afectados por las obras.

Por tanto, de forma global se considera a este efecto de carácter adverso, **SINIFICATIVO**, directo, temporal, discontinuo, local, reversible, acumulativo y de magnitud **MODERADO**.

IMPACTO Nº 10

IMPACTO:
AFECCIÓN A FIGURAS DE PROTECCIÓN

ACCIÓN IMPLICADA:

Movimiento de tierras; Ampliación de caminos, trasiego y laboreo de maquinaria

FACTOR RECEPTOR:

AMBIENTAL: Vegetación y Paisaje
SOCIO-ECONÓMICO

CARACTERIZACIÓN	UNIDAD DE ESTUDIO	
	VALOR.	PUNT.
SIGNO	Perjudicial	-
INTENSIDAD	Moderado	3
DIRECCIÓN	Directo	1
EXTENSIÓN	Aislado	1
TIEMPO DE LACTANCIA	Corto término	1
PERMANENCIA	De 1 a 12 meses	2
REVERSEBILIDAD	Irreversible	5
RECUPERABILIDAD	Mitigable	4
PERIODICIDAD	Irregular	1
MANIFESTACIÓN	Acumulativa	2
SINERGIA	Sin sinergismo	1
IMPORTANCIA		-22

Impacto Ambiental Compatible

Impacto Ambiental Moderado

Impacto Ambiental Severo

Impacto Ambiental Crítico

Afección a la población

Las posibles molestias a la población durante esta fase provendrán básicamente de la generación de ruidos por el uso de maquinaria y el nivel de polvo generado por el movimiento de tierras.

Teniendo en cuenta la temporalidad de las obras como el reducido número de personas afectadas, el impacto se estima de carácter **NO SIGNIFICATIVO**, para ambas alternativas.

FASE DE USO

Efectos sobre las condiciones atmosféricas

Impacto sobre la calidad física del aire

Durante la fase de uso la calidad física del aire apenas se verá afectada, al considerar que la dispersión atmosférica es aceptable y nulas las emisiones de partículas procedentes de la combustión de materia orgánica. Las emisiones procedentes de los vehículos que se desplacen al campo por el viario interior no se consideran significativas.

Por todo ello, se considera el impacto **NO SIGNIFICATIVO**.

Aumento de los niveles acústicos

Este impacto se producirá por el funcionamiento de las operaciones de mantenimiento de la finca, así como por aumento de frecuentación de vehículos. De todas formas, los niveles sonoros serán similares a los actualmente existentes en la finca, por la presencia de una vivienda, por lo que no se producirán modificaciones sustanciales respecto a la condición actual. La maquinaria empleada en el mantenimiento de los jardines es de escasa potencia, con radios de perceptibilidad acústica que apenas rebasan los 50 m. Tampoco se considera que el aumento de tráfico represente un aumento significativo de los niveles de presión sonora en la zona. Por todo ello se considera este impacto como **NO SIGNIFICATIVO**.

Efectos sobre La geología, geomorfología y suelos

No se considera que durante esta fase se lleve a cabo alteración alguna de la geoforma, afección a puntos de interés geológico (por su inexistencia) ni alteración de la aptitud agrícola-forestal, por lo que esta afección se considera **INEXISTENTE**.

Pérdida del recurso del suelo

Una vez que el hotel rural sea construido y entre en la fase de uso, no se prevé ninguna acción que suponga pérdidas de suelo. Así se estima que este efecto **será NO SIGNIFICATIVO**.

Alteración de las propiedades físico-químicas del suelo

La alteración de las propiedades físico-químicas del suelo podrá ser causada por los efectos de los fertilizantes y fitosanitarios sobre el suelo. Menor significativa es la posible afección a las propiedades físico-químicas del suelo por vertidos accidentales desde la maquinaria de mantenimiento y vehículos.

Por todo ello se considera que este efecto será **NO SIGNIFICATIVO**.

Efectos sobre las aguas

Afección a cauces

Durante esta fase no se produce afección directa a los cursos de agua existentes, dado que no se va actuar sobre los mismos. Se considera este impacto por tanto, **NO SIGNIFICATIVO**

Impacto sobre la calidad del agua

Al igual que ocurría con los suelos, se identifican tres posibles causas que afecten a la calidad de las aguas. Son la percolación de productos agroquímicos (fertilizantes y pesticidas) empleados en el mantenimiento de las zonas ajardinadas así como la explotación agraria existente, los posibles vertidos de la maquinaria de mantenimiento, así como la reutilización de aguas regeneradas para riego de las zonas verdes.

Los productos fertilizantes y fitosanitarios que pasan al suelo y éste a las aguas freáticas o de escorrentía, son fuentes de contaminación tanto del agua superficial como subterránea. Tanto la lluvia como el riego provocan escorrentías que arrastran sedimentos con restos químicos, nutrientes, pesticidas, metales pesados y compuestos orgánicos, que acaban inexorablemente contaminando las aguas superficiales, o que lixivian y en este caso contaminan las aguas subterráneas. Se produce lo que generalmente se llama contaminación difusa, que afecta a los suelos, al ciclo hidrológico, a la fauna, a la vegetación, y en último término al hombre, como integrante ineludible del ecosistema.

Los elementos de los fertilizantes que causan mayores problemas en el medio acuático son los compuestos del nitrógeno (N), del fósforo (P) y los metales pesados.

Los nitratos (NO_3^-) constituyen casi todo el N presente en las aguas de lixiviación. Por ello el aumento de su concentración es el mayor problema relacionado con la contaminación por N. Depende fundamentalmente del tipo de fertilizante empleado, de la frecuencia de aplicación, de la cantidad aplicada, de la cantidad de N orgánico e inorgánico presente en el suelo, y de factores físicos del suelo tales como permeabilidad, humedad, dosis de riego o lluvia, así como de la estratificación.

Los fosfatos (PO_4^{3-}) en el suelo tienen una movilidad limitada, pues son fijados por él. Por ello, la mayoría de los problemas relacionados con el P se presentan en las aguas superficiales, que arrastran compuestos de P. Su incidencia es importante en fenómenos de eutrofización de las aguas.

Los fitosanitarios son elementos ajenos al medio y son precisamente sus propiedades, que les hacen efectivos contra las plagas o malas hierbas, las que les confieren su carácter contaminante. Al igual que los fertilizantes, los fitosanitarios pueden afectar tanto a aguas superficiales como subterráneas, por diferentes vías de contaminación:

- Contaminación directa de aguas superficiales por mala utilización de los equipos aplicadores.
- Contaminación indirecta por arrastre debida al agua de lluvia o de riego.
- Contaminación difusa de las aguas subterráneas por lixiviación.

Los factores que afectan a la contaminación del agua son los mismos que para los fertilizantes, a lo que hay que añadir las características del producto empleado:

- Toxicidad
- Persistencia
- Formulación, componentes que lo constituyen y presentación
- Solubilidad, tanto en agua como en grasas
- Productos de degradación, que en ocasiones son incluso más tóxicos que los originarios
- Momentos y formas de aplicación
- Eliminación de los envases, que siempre contienen restos de pesticidas.

Debido a la baja incidencia que este efecto puede provocar en el medio, derivada principalmente por la baja extensión de la zona afectada, se considera este efecto como de carácter adverso, aunque **NO SIGNIFICATIVO**.

La incidencia de la reutilización de aguas regeneradas para riego depende de las características de la propia agua empleada, ya que si a esta agua no se les ha efectuado un correcto tratamiento contendrán una significativa concentración de bacterias, nitrógeno, fósforo y otros nutrientes que habrán de ser considerados. Sin embargo, este impacto se considera **NO SIGNIFICATIVO** en tanto en cuanto se prevé la utilización de equipos compactos de fosa con filtro biológico

que asegure el cumplimiento de los requisitos del Plan Hidrológico de les Illes Balears y la legislación estatal vigente al respecto.

Efectos sobre la disponibilidad de agua

Dado que las redes de abastecimiento de agua potable se encuentran alejadas de las dos unidades de estudio, y al no especificarse el sistema de abastecimiento del hotel rural se determinará que a efectos del presente estudio, el abastecimiento de agua potable provendrá del suministro de camiones cisterna, a través de un depósito soterrado, así como del almacenamiento del agua de lluvia. Por todo ello no se producirá una demanda directa sobre las aguas subterráneas de la zona de estudio.

Igualmente la Administración recomienda el uso de aguas regeneradas para el riego de las zonas ajardinadas, con la calidad suficiente para no alterar el crecimiento de las plantaciones, establecida por la normativa vigente. Por todo ello se establecerá la necesidad de utilización de las aguas regeneradas para el riego de dichas zonas en las condiciones que se determina en el Plan Hidrológico de les Illes Balears.

Por todo lo anterior, dado que está asegurada la disponibilidad de agua de riego y agua potable, puede considerarse este impacto como de carácter adverso, temporal, acumulativo, directo, irreversible, recuperable, discontinuo y de magnitud **COMPATIBLE**.

IMPACTO Nº 1

IMPACTO: EFECTOS SOBRE LA DISPONIBILIDAD DEL AGUA
ACCIÓN IMPLICADA: Riego
FACTOR RECEPTOR: AMBIENTAL: Hidrología

CARACTERIZACIÓN	UNIDAD DE ESTUDIO	
	VALOR.	PUNT.
SIGNO	Perjudicial	-
INTENSIDAD	Leve	2
DIRECCIÓN	Directo	1
EXTENSIÓN	Aislado	1
TIEMPO DE LACTANCIA	Corto término	1
PERMANENCIA	Entre 1-5 años	3
REVERSEBILIDAD	Irreversible	5
RECUPERABILIDAD	Medio término	2
PERIODICIDAD	Irregular	1
MANIFESTACIÓN	Acumulativa	2
SINERGIA	Sin sinergismo	1
IMPORTANCIA		-19

Impacto Ambiental Compatible	
Impacto Ambiental Moderado	
Impacto Ambiental Severo	
Impacto Ambiental Crítico	

Alteración del régimen de escorrentía

Como se ha indicado en la fase de construcción, al adaptarse el hotel rural a las formas naturales del terreno, los flujos de escorrentía de las parcelas afectadas seguirán manteniendo las direcciones originales.

En las zonas construidas, al aumentar las superficies impermeables, se impedirá la infiltración de agua de lluvia en el terreno afectado por la edificación, por lo que en dichas zonas se podrá apreciar un aumento en el volumen de agua de escorrentía que, de todas formas, por su escasa magnitud, no se prevé que genere un aumento significativo en los niveles de erosión del suelo y aumento en el arrastre de materiales.

En cualquier caso, se considera este efecto como **NO SIGNIFICATIVO**.

Efectos sobre la vegetación

Impacto sobre la vegetación de la parcela

El uso del hotel rural apenas supone incidencia directa sobre la vegetación, pues una vez implantada la edificación no se produce afección a las zonas verdes implantadas, aparte de su correcto desarrollo gracias a las labores de mantenimiento de la misma.

Los elementos vegetales dignos de protección, como las sabinas, romerales y timonedas que puedan verse afectados durante la fase de construcción, deberán ser replantados en nuevas ubicaciones, de forma que no alteren la composición vegetal original. Igualmente se deberá prestar atención a las especies plantadas en las zonas ajardinadas, de forma que se seleccione vegetación autóctona y de bajo recurso hídrico. En el caso de considerarse necesario un mantenimiento de las zonas ajardinadas mediante de un aporte de agua de riego, éste se realizará de forma localizada y empleando los recursos necesarios, mediante la implantación de un sistema automatizado. Estos sistemas proporcionan el agua necesaria para cada especie y aumenta el rendimiento del riego. Igualmente mediante este sistema se podrán crear varias “hidrozonas”, es decir, la selección y ordenación de las plantas según sus necesidades hídricas para que se pueda economizar al máximo el agua disponible. Igualmente, al regar exclusivamente el área ocupada por las raíces de la planta se evita el crecimiento de plantas oportunistas (hierbas) que aumentan las tareas de mantenimiento.

Para minimizar las operaciones de mantenimiento se propone la utilización de un programador automático para que realice las operaciones de riego. Entre otras ventajas que da este sistema se encuentran el ahorro de la mano de obra y agua, mayor eficiencia de riego, reducción de costes de mantenimiento (detección de fallos y protección de diferentes componentes del sistema de riego).

Respecto de las afecciones indirectas que pudiera sufrir la vegetación por la aplicación de tratamientos fitosanitarios, no es probable que a priori se produzcan debido a la aplicación puntual, específica, localizada en zonas concretas, y muy controlada, de dichos tratamientos, por otra parte muy limitados.

Utilizando las recomendaciones anteriormente indicadas, se prevé un impacto **NO SIGNIFICATIVO**.

Impacto sobre la vegetación de las áreas circundantes

Las únicas afecciones relevantes que pudieran producirse serían de tipo indirecto, por la aplicación de tratamientos fitosanitarios. Dada la distancia existente entre las áreas de posible aplicación y la vegetación más próxima al límite de la parcela se estima que la incidencia sobre la vegetación de las áreas circundantes será **NO SIGNIFICATIVA**.

Por lo tanto no se afectará ni directa ni indirectamente a ninguno de los hábitats y/o especies afectadas por la Red Natura 2.000

Efectos sobre la fauna

En la valoración de los impactos que pudiera ocasionar el uso del hotel rural sobre la fauna de la zona, se tiene en consideración, al igual que en el resto del estudio, tanto la fauna presente en la parcela de actuación, como la que se encuentra en sus proximidades. Las afecciones a la fauna pueden producirse por diversas acciones del proyecto:

- Utilización de fitosanitarios
- Creación de nuevos hábitats
- Aumento de la presión humana, niveles sonoros e intensidad lumínica

El factor más relevante es el del incremento de la presión humana, aunque se puede considerar una incidencia poco significativa sobre la fauna ya que no se consideran niveles acústicos elevados que impliquen una modificación del hábitat faunístico.

De cualquier manera, el impacto sobre la fauna se considera como **NO SIGNIFICATIVO**.

Efectos sobre el paisaje

Durante esta fase el efecto sobre el paisaje es limitado, ya que la aparición de nuevos elementos contruidos ajenos al paisaje natural de la zona se circunscribe fundamentalmente al entorno del hotel rural.

Por ello, se considera que durante la fase de uso, y como consecuencia de la presencia del hotel rural se producirá una alteración en el paisaje por la alteración cromática y por la intrusión de elementos al medio, y constituirá un impacto visual en la zona de carácter adverso, de efecto **SIGNIFICATIVO**, de tipo directo y de duración permanente, de aparición continua, de alcance aislado, irreversible, de manifestación simple y de magnitud **MODERADA**.

IMPACTO Nº 2

IMPACTO: **ALTERACIÓN DEL PAISAJE**
ACCIÓN IMPLICADA: Introducción de elementos no naturales en el entorno
FACTOR RECEPTOR: AMBIENTAL: Paisaje

CARACTERIZACIÓN	UNIDAD DE ESTUDIO	
	VALOR.	PUNT.
SIGNO	Perjudicial	-
INTENSIDAD	Leve	2
DIRECCIÓN	Directo	1
EXTENSIÓN	Aislado	1
TIEMPO DE LACTANCIA	Corto término	1
PERMANENCIA	Permanente	5
REVERSEBILIDAD	Irreversible	5
RECUPERABILIDAD	Mitigable	4
PERIODICIDAD	Continua	3
MANIFESTACIÓN	Simple	1
SINERGIA	Sin sinergismo	1
IMPORTANCIA		-24

Impacto Ambiental Compatible

Impacto Ambiental Moderado

Impacto Ambiental Severo

Impacto Ambiental Crítico

Efectos socioeconómicos

Impacto sobre el empleo

En fase de funcionamiento, se prevé empleo continuo, a tiempo parcial; desarrollarán labores de mantenimiento, conservación, limpieza, vigilancia y custodia de bienes, por lo que se producirá un efecto BENEFICIOSO. En todo caso, este se estima como **NO SIGNIFICATIVO**.

Impacto sobre las Actividades Económicas

Las provisiones, materias primas, los servicios que necesita, etc. ayudan a reforzar la economía local, incluso a nivel de impuestos y tasas a la Administración. Se deduce una incidencia con efectos BENEFICIOSO, aunque a efectos del presente estudio se estima como **NO SIGNIFICATIVO**.

Transformación del sistema viario

Se prevé que el establecimiento del proyecto utilice la antigua red de caminos rurales de la zona.

Tal y como se desarrolló en la fase de construcción, en la Unidad de Estudio, el camino rural existente, al ser un camino actualmente utilizado como acceso a las viviendas dispersas por la zona de estudio no supondrá un cambio sustancial en la frecuentación y/o alteración de sus características actuales.

Pese a ello se estima como un impacto PERJUDICIAL, aunque **NO SIGNIFICATIVO**.

Propiedad del suelo. Cambios de valor

Es de esperar que tras la puesta en marcha del hotel rural se produzca un posible aumento del valor de los terrenos, transformándose en un aumento de valor con respecto a la inversión realizada, en una hipotética venta de la finca, pero a los efectos de este estudio se considera como **NO SIGNIFICATIVA**.

Tampoco se considera que afecte significativamente al valor de las fincas colindantes o cercanas.

Impacto sobre las infraestructuras y equipamientos

En la fase de uso apenas se estima que haya algún efecto sobre las infraestructuras y equipamientos de la parcela y zonas colindantes. Se considera este impacto como **NO SIGNIFICATIVO**.

Figuras de protección

Una vez entre en uso el hotel rural no se estima que pueda producirse afección alguna al patrimonio histórico-artístico de la vivienda tradicional catalogada.

En cuanto al riesgo de incendios fortuitos, cabe decir que el aumento de actividad antrópica implica un mayor riesgo de incendios. Para evitar que los posibles focos de incendios puedan transmitirse a través de la vegetación forestal circundante, el Código Técnico de la Edificación, especifica en su documento Seguridad Contra Incendios (CTE-SI 5) la necesidad de mantener una franja de 25 m de anchura separando la zona edificada de la forestal, libre de arbustos o vegetación que pueda propagar un incendio del área forestal así como un camino perimetral de 5, que podrá estar incluido en la citada franja, lo cual disminuye drásticamente el riesgo de incendios en la zona circundante al hotel rural, aunque como se ha visto anteriormente, repercutirá en un impacto de carácter perjudicial en la vegetación, así como en el paisaje.

Por todo ello y aplicando las medidas anteriormente citadas se considera un impacto de carácter adverso, de efecto **SIGNIFICATIVO**, de tipo directo y de duración permanente, de aparición continua, de alcance aislado, irreversible, de manifestación simple y de magnitud **MODERADA**.

IMPACTO Nº 3

IMPACTO: **ALTERACIÓN A FIGURAS DE PROTECCIÓN**
ACCIÓN IMPLICADA: Introducción de elementos no naturales en el entorno
FACTOR RECEPTOR: AMBIENTAL: Paisaje

CARACTERIZACIÓN	UNIDAD DE ESTUDIO	
	VALOR.	PUNT.
SIGNO	Perjudicial	-
INTENSIDAD	Moderado	3
DIRECCIÓN	Directo	1
EXTENSIÓN	Aislado	1
TIEMPO DE LACTANCIA	Corto término	1
PERMANENCIA	Permanente	5
REVERSEBILIDAD	Reversible	3
RECUPERABILIDAD	Mitigable	4
PERIODICIDAD	Continua	3
MANIFESTACIÓN	Simple	1
SINERGIA	Sin sinergismo	1
IMPORTANCIA		-23

Impacto Ambiental Compatible	
Impacto Ambiental Moderado	
Impacto Ambiental Severo	
Impacto Ambiental Crítico	

Afección a la población

La posible afección negativa a la población durante el uso del hotel rural podría ser causada principalmente por molestias por ruido. Los niveles sonoros alcanzados en el uso del hotel rural no se consideran muy significativos en lo relativo a la población por lo que se considerará dicho efecto como **NO SIGNIFICATIVO**.

4.6.5 Valoración de las afecciones

En este apartado se presenta un resumen de los impactos valorados, con el objeto de facilitar una visión global de la incidencia de la actuación. Una vez caracterizados y evaluados los impactos ambientales sobre las tres alternativas consideradas se procederá a la elección de la que consiga un implique menor impacto global. Para ello se procederá a la comparativa de la importancia de cada impacto para cada una de las alternativas, a las que previamente se las habrá aplicado el factor de peso específico, en función de su relevancia o importancia relativa (los impactos considerados como No Significativos, se les asignará un valor de 10 puntos):

FASE DE CONSTRUCCIÓN	Peso específico	UNIDAD DE ESTUDIO		
		Impacto	Valor	TOTAL
CONDICIONES ATMOSFÉRICAS	10%			-1,48
Impacto sobre la calidad física del aire	3%	Compatible	-14	-0,42
Impactos sobre la calidad química del aire	3%	No significativo	-10	-0,3
Aumento de los niveles acústicos	4%	Compatible	-19	-0,76
GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y SUELOS	15%			-2,05
Alteración de la geoforma	3%	Moderado	-23	-0,69
Alteración aptitud agrícola forestal	4%	Moderado	-23	-0,96
Pérdida del recurso del suelo	2%	No significativo	-10	-0,2
Alteración prop. Físico-químicas del suelo	2%	No significativo	-10	-0,2
HIDROLOGIA	15%			-2
Afección a cauces	5%	No significativo	-10	-0,5
Impacto sobre la calidad del agua	5%	Moderado	-20	-1
Efectos sobre el régimen de escorrentía	5%	No significativo	-10	-0,5
VEGETACIÓN	20%			-3,28
Vegetación de la parcela	12%	Moderado	-23	-2,88
Vegetación circundante	4%	No significativo	-10	-0,4
FAUNA	10%			-1
Efectos sobre la fauna	10%	No significativo	-10	-1
PAISAJE	20%			-4,8
Efectos sobre el paisaje	20%	Moderado	-24	-4,8
MEDIO SOCIOECONÓMICO Y CULTURAL	10%			-1,19
Impacto sobre el empleo	1%	No significativo	+10	0,1
Aceptación social y usos del territorio	0,5%	No significativo	-10	-0,05
Impacto sobre las actividades económicas	0,5%	No significativo	+10	0,05
Transformación del sistema viario	1%	Compatible	-19	-0,19

FASE DE CONSTRUCCIÓN	Peso específico	UNIDAD DE ESTUDIO		
		Impacto	Valor	TOTAL
Impacto sobre la propiedad del suelo	0,5%	No significativo	+10	0,05
Impacto sobre las infraestructuras y equipam.	0.5%	No significativo	+10	0,05
Afección a figuras de protección	5%	Moderado	-22	-1,1
Afección a la población	1	No significativo	-10	-0,1
TOTAL IMPACTO		COMPATIBLE		-15,8



Ingenieros agrónomos autores:

JAVIER ROIG GARCIA

Cdo. 4602855

ESTE VISADO SE
CORRESPONDE CON LA
DILIGENCIA DE VISADO
5E3CRJ37F1EHIN9R



VISADO

COIAL

16/04/2019 (CPU)

Expediente:

201900301

Visado:

201900677

FASE DE USO	Peso específico	UNIDAD DE ESTUDIO		
		Impacto	Valor	TOTAL
CONDICIONES ATMOSFÉRICAS	10%			-1
Impacto sobre la calidad física del aire	3%	No significativo	-10	-0,3
Impactos sobre la calidad química del aire	3%	No significativo	-10	-0,3
Aumento de los niveles acústicos	4%	No significativo	-10	-0,4
GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y SUELOS	15%			-1,5
Alteración de la geoforma	0%	Inexistente	0	0
Alteración aptitud agrícola forestal	0%	Inexistente	0	0
Pérdida del recurso del suelo	7,5%	No significativo	-10	-0,75
Alteración prop. Físico-químicas del suelo	7,5%	No significativo	-10	-0,75
HIDROLOGIA	15%			-1,86
Afección a cauces	4%	No significativo	-10	-0,4
Impacto sobre la calidad del agua	4%	No significativo	-10	-0,4
Efectos sobre disponibilidad de agua	4%	Compatible	-19	-0,76
Efectos sobre el régimen de escorrentía	3%	No significativo	-10	-0,3
VEGETACIÓN	20%			-2
Vegetación de la parcela	10%	No significativo	-10	-1
Vegetación circundante	10%	No significativo	-10	-1
FAUNA	10%			-1
Efectos sobre la fauna	10%	No significativo	-10	-1
PAISAJE	20%			-4,8
Efectos sobre el paisaje	20%	Moderado	-24	-4,8
MEDIO SOCIOECONÓMICO Y CULTURAL	10%			-1,15
Impacto sobre el empleo	1%	No significativo	+10	+0,1
Aceptación social y usos del territorio	0,5%	No significativo	-10	-0,05
Impacto sobre las actividades económicas	0,5%	No significativo	+10	+0,05
Transformación del sistema viario	1%	No significativo	-10	-0,1

FASE DE USO	Peso específico	UNIDAD DE ESTUDIO		
		Impacto	Valor	TOTAL
Impacto sobre la propiedad del suelo	0,5%	Impacto	10	0,05
Impacto sobre las infraestructuras y equipam.	0.5%	No significativo	10	0,05
Afección a figuras de protección	5%	No significativo	-23	-1,15
Afección a la población	1	Moderado	-10	-0,1
TOTAL IMPACTO		COMPATIBLE		-13,31

Tal y como se indica en la tabla, tanto la fase de construcción como la fase de uso conllevan un impacto global **COMPATIBLE**.

4.7. MEDIDAS PREVENTIVAS, CORRECTORAS, COMPENSATORIAS Y COMPLEMENTARIAS DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN

Llevadas a cabo las fases de descripción del proyecto, de inventario del medio, y de la identificación y valoración de los impactos que ocasionaría la ejecución de la actuación propuesta sobre los factores ambientales implicados; corresponde ahora definir las medidas de protección, corrección y compensación, al objeto de minimizar los efectos adversos de la actuación sobre el medio ambiente, y analizar si la propia ejecución de dichas medidas ocasionaría alteraciones importantes en el medio receptor.

Es conveniente tener presente al respecto, y siempre que sea posible, que es mejor no provocar impactos, que tener que corregirlos posteriormente. La corrección de impacto y la definición de las medidas protectoras, correctoras y complementarias de protección y conservación debe ir enfocada a evitar la aparición del impacto, reducir su intensidad y/o compensar los efectos adversos en el medio receptor.

La primera de las opciones tiene que ver con la adopción de medidas “a priori” que tratan de evitar que se produzca una alteración determinada. No obstante lo anterior, y aún cuando es lo aconsejado, se debe tener en cuenta que no siempre es posible evitar por completo su aparición.

La reducción del impacto se obtiene reduciendo su intensidad y cuidando el modo en que se realiza la acción concreta que lo provoca, buscando siempre, una reducción significativa de la magnitud del impacto que se vaya a generar. Por último, la adopción de medidas complementarias debe contemplarse ante impactos recuperables de carácter negativo.

Cabe destacar que la eficacia de las medidas que se definan dependerá, en gran medida, de su aplicación simultánea con el desarrollo de la explotación, o inmediatamente tras la finalización de las mismas. Es decir, el éxito de estas medidas está directamente relacionado con la precocidad en su aparición.

Por otro lado, no se debe olvidar que ya durante la fase de diseño del proyecto pueden articularse o incluirse medidas encaminadas a paliar los posibles efectos que pudieran derivarse del diseño del proyecto y para los cuales, en caso de no contemplarse entonces, habrían de diseñarse y aplicarse con posterioridad.

4.7.1 Fase de construcción

Calidad del aire

La calidad del aire durante la fase de obras se verá afectada, fundamentalmente, por la emisión de partículas sólidas derivadas de los movimientos de tierras o instalación de infraestructuras. Las medidas preventivas

que se proponen a continuación, por tanto, se encuentran enfocadas a minimizar la generación de este impacto:

- Riego periódico de las superficies expuestas, así como de los caminos de tránsito de maquinaria, con una frecuencia de dos veces al día durante los periodos de sequía o cuando se aprecie una cantidad notable de polvo en el ambiente.
- Disposición de protecciones adecuadas en las cajas de los camiones que transporten materiales polvorientos.
- Riego periódico o cubrimiento de los depósitos temporales de áridos u otros materiales polvorientos, a fin de evitar su transporte por agua de lluvia o viento.
- Mantenimiento periódico de la maquinaria en perfectas condiciones con fin de minimizar las emisiones que ésta ocasiona.
- Se evitarán las incineraciones de materiales sobrantes de las obras y de cualquier otra emisión de gases que perjudiquen a la calidad del aire atmosférico.

Aumento de los niveles acústicos

Es en la fase de construcción en la que se producen los mayores incrementos en los niveles de presión sonora, debido fundamentalmente al funcionamiento de la maquinaria de obra. Las medidas preventivas a aplicar en este caso serán las siguientes:

- Mantenimiento periódico de la maquinaria, que garantice su funcionamiento en perfectas condiciones, a fin de minimizar los ruidos que ésta ocasiona, sin exceder los límites establecidos por la legislación en mas de 2dB. Todos y cada una de las máquinas y vehículos utilizados en la obra deberán haber superado favorablemente las Inspecciones Técnicas de Vehículos (ITV) que les sean de aplicación y dentro de los plazos establecidos.
- Limitación de actividades ruidosas durante el periodo nocturno.
- Utilización exclusiva de maquinaria que cumpla las Directivas Europeas promulgadas sobre la limitación de niveles de potencia sonora.
- El personal de las obras no se encontrará sometido, en ningún caso, a unos niveles de exposición diaria superiores a 87 dB(A), así como tampoco a niveles de pico superiores a 140 dB(C). En caso de que durante la ejecución de las obras se superen estos niveles sonoros máximos de exposición, será obligatorio el uso de Equipos de Protección Individual, como son los protectores auditivos, cuyas características se ajustarán a lo dispuesto en la normativa de referencia.

Geología, geomorfología y suelos

El impacto más significativo sobre la geomorfología durante la fase de obras proviene de las operaciones de excavación y movimiento de tierras que alterarán ligeramente la geomorfología del área afectada por el hotel rural. Para reducir la afección sobre el recurso suelo y sus propiedades físico-químicas, se recomiendan las siguientes medidas protectoras y correctoras:

- Retirada y almacenamiento de la capa de suelo en todas aquellas zonas en las que vaya a existir ocupación temporal de éste, separando la capa de tierra vegetal del resto del suelo.

El suelo vegetal será apilado en caballones o artesas, cuya altura no superará los 1,5 metros, en zonas preferiblemente llanas (por razones de seguridad y para evitar la desaparición de nutrientes en forma de sales solubles arrastradas por aguas de escorrentía) y correctamente drenadas (para evitar encharcamientos que originen ambientes reductores).

En caso que el acopio vaya a permanecer largo tiempo, se efectuará una conservación consistente en:

- Restañar las erosiones producidas por la lluvia
- Mantener a cubierto el caballón
- Incorporar abonos minerales solubles poco antes del extendido de la tierra en las zonas ajardinadas.

En las zonas ajardinadas y zonas de cultivo, el extendido de la tierra vegetal se realizará durante los periodos en los que puedan llevarse a cabo las tareas de siembra, tratando siempre de que el transcurso de tiempo transcurrido entre el extendido y la siembra sea el mínimo posible. Previamente al extendido del suelo vegetal, se procederá a realizar un cribado con el fin de separar los materiales más gruesos.

- Se delimitarán, previamente a la ejecución de las obras, las zonas de ocupación y circulación de maquinaria mediante un correcto jalonamiento y las correspondientes señalizaciones. Con ello se pretende minimizar la superficie de suelo afectado por la compactación del tránsito de la maquinaria durante las obras.
- Se dará preferencia al uso de maquinaria ligera que contribuya a minimizar la compactación del terreno.
- Las labores de mantenimiento de maquinaria se realizarán, exclusivamente, en la zona habilitada a tal efecto, debiéndose realizar preferiblemente en un taller especializado. En caso de necesidad se deberá realizar en una superficie previamente impermeabilizada, a fin de recoger en depósitos, para su posterior tratamiento, los efluentes generados durante el lavado de maquinaria, cambio de aceite, etc. Asimismo, cualquier otro residuo será entregado a gestor autorizado.
- En caso de producirse algún vertido accidental, se procederá a su inmediata recogida, junto a la porción de suelo afectada, para su tratamiento por parte de un gestor autorizado.

Aguas superficiales y subterráneas

La principal afección sobre la hidrología se debe a la alteración de las propiedades físico químicas de las escorrentías superficiales por aportación de nutrientes y sedimentos tras las operaciones de movimiento de tierras. Por ello y para evitar cualquier afección sobre las posibles láminas de agua, se adoptarán las siguientes medidas:

- Se extremará la precaución para evitar cualquier vertido contaminante al suelo que pueda llegar por escorrentía a masas de agua superficiales. En caso de producirse algún vertido accidental, se

procederá a su recogida junto a la porción de suelo afectada, para su tratamiento por parte de un gestor autorizado.

- La maquinaria utilizada es un posible foco de generación residuos líquidos peligrosos, por lo que dicha maquinaria deberá estar en perfecto estado. Para ello se revisarán periódicamente los manguitos y piezas de conexión de la maquinaria, a fin de evitar fugas y derrames de líquidos, consecuencia de un inadecuado mantenimiento de ésta.
- Se prohibirá verter material y residuos al cauce no autorizados por las autoridades competentes.

Vegetación

Para evitar la pérdida de elementos de especial protección que puedan verse afectados por las obras, como la sabina (*Juniperus phoenicea subs. Turbinata*) en la Unidad de Estudio, se deberá contemplar la protección de todos los pies existentes de sabina, romerales y timonedas en la zona de rellenos artificiales, por lo que se deberá proceder al trasplante de los mismos hasta nueva ubicación, preferiblemente lo más cercana a la original para no alterar la proporción de la vegetación existente en dicha área. Será necesario realizar una identificación e inventario de todos los pies arbóreos afectados, siendo fundamental la aplicación de las siguientes medidas correctoras para garantizar la protección frente a los impactos derivados del movimiento de maquinaria y movimiento de tierras para la construcción del hotel rural.

- Se delimitarán las zonas de ocupación con anterioridad al inicio de las obras, incluyendo el jalonado de los caminos de acceso al hotel rural y las instalaciones auxiliares, y restringiéndose la circulación de la maquinaria y persona de la obra a la zona acotada. Con ello se persigue limitar estrictamente el desbroce del terreno solamente a las zonas a ocupar por las actuaciones.
- Se llevará a cabo el trasplante de los sabinas afectados, así como cualquier otro elemento vegetal que se detecte en las obras que precise de protección especial.

A continuación se presentan unas normas generales a seguir para el correcto trasplante de los pies de sabina. La secuencia operativa se puede dividir en extracción, transporte e implantación:

Extracción

Es quizás la parte más importante del proceso general de trasplante. Inicialmente se realizará una poda que debe ser agresiva principalmente para obtener un equilibrio entre la masa radicular existente tras el trasplante y la foliar. Además en caso de tener que transportar un ejemplar hay que tener en cuenta las medidas máximas determinadas del vehículo.

Para poder realizar la poda, el árbol tiene que estar a savia parada y con las yemas en estado de reposo. La foresta mediterránea entra en fase de reposo a principios de Noviembre y dura hasta finales de Febrero, dependiendo de las condiciones meteorológicas del año en cuestión, entrando en una fase apta para el trasplante en los meses de máxima temperatura, de principio de julio a finales de agosto.

Estos dos periodos de cuatro y dos meses son los indicados para realizar la poda ya que el individuo tiene sus funciones vitales en fase de reposo y por tanto no se traumatiza la planta sobremanera.

A continuación se realizará una excavación perimetral del cepellón, que deberá ser de la mayor dimensión posible. La misma excavación servirá para inundar de agua las raíces de modo que mantengan un grado de humedad suficiente que evite su desecación suficiente y que proporcione un reblandecimiento de la tierra de la zona del cepellón que facilitará posteriormente su extracción.

A continuación debe realizarse una poda radicular, de manera meticulosa ya que hay que proteger las micorrizas de modo que se conserve el cepellón lo más intacto posible. Tras podar las raíces hay que aplicarlas un cicatrizante especial en los cortes, para que no surjan problemas de tipo virótico. Si el cepellón no tiene consistencia, se utiliza para evitar la disgregación de la estructura radicular malla metálica sin galvanizar, se escayola o se fija mediante arcillas especiales.

Asimismo hay que marcar en el árbol un punto cardinal, a fin de mantener la misma orientación tras el trasplante. Esto se debe a la acción de los vientos dominantes y desecantes, por lo que las cutículas expuestas a dicha orientación son mas gruesas, disposición que debe seguir manteniéndose tras el trasplante.

La maquinaria especializada para este tipo de operaciones son grúas todo-terreno de acción rápida con accesorios de pinzas. El ejemplar se extraerá con cuidado de no dañarlo y de abajo a arriba. De este modo no se daña la raíz pivotante ni la masa radicular.

Una vez suelto el individuo y debidamente asegurado se procederá a la aplicación del tratamiento sanitario de la estructura radicular. El mismo consiste en la aplicación de bioestimulante del crecimiento radicular y fungicidas para impedir que surjan infecciones.

Transporte

Lo ideal es ejecutarlo el mismo día, para ello se disponen de los medios necesarios mediante grúa, o mediante camión.

En el caso de utilizar camión se rellenará la caja del camión con tierra vegetal húmeda que cubra perfectamente las raíces del árbol. Asimismo se asegurará cada árbol para evitar que cimbree durante el transporte.

En el lugar de destino se procederá a la descarga del árbol, con la pluma propia del camión, colocando al igual que en la carga el cable con la eslinga de protección alrededor del árbol y evitando en lo posible el cimbreo. Si se ha colocado malla de fijación en el cepellón se descargará utilizando la misma. Una vez descargado se ubica en el hueco de implantación con su orientación correcta.

Implantación

El hueco de implantación tiene que tener unas dimensiones suficientes como para que se introduzca el cepellón. Previamente se ha de añadir tierra vegetal enriquecida con estimulantes de crecimiento radicular.

El árbol se implanta con la pluma del camión o con otros medios y se cubre con el suelo originario, enterrando el cepellón y compactando el terreno con cuidado. Luego se riega lo suficiente, tampoco demasiado pues de encharcan las raíces y se pudren. Posteriormente es conveniente hacer un seguimiento del árbol.

Si se siguen todas estas medidas puede llegarse a una tasa de supervivencia del árbol de hasta un 80%.

- Previamente al comienzo de las obras, los pies arbóreos serán rodeados con una valla o cerca de altura no inferior a 1,50 metros y a una distancia no inferior a 0,50 metros. Esto se hará cuando exista la necesidad de acercarse al perímetro del árbol a menos de un metro de distancia, debiéndose calcular la distancia de seguridad en el doble que tenga la copa del árbol. Estas protecciones serán retiradas una vez finalizadas las operaciones, por parte de los responsables de obra.
- Se prohibirá clavar cualquier tipo de material o adosar carteles en ningún elemento vegetal.
- Se prohibirá encender fuego cerca de estos pies.
- Se impedirá el apilamiento de materiales junto a los troncos y sobre sus raíces.
- En caso de daños a árboles durante las obras, si éstos son reversibles, se procederá a la aplicación de tratamientos curativos. Si por el contrario, los daños fueran irreversibles, se procederá a su tala y sustitución mediante la aplicación de la Norma Granada modificada; teniendo en cuenta que para ello será preceptiva la correspondiente licencia.

La Norma Granada se trata de un sistema que permite establecer el valor económico de un árbol que resulte dañado por accidente, vandalismo u otros factores, o bien que esté afectado por las obras en la vía pública. De este modo, la persona o entidad que produzca el daño está obligada a resarcir de la pérdida del ejemplar mediante la restitución del valor económico del árbol afectado.

La Norma Granada modificada obliga a replantar por cada árbol talado de cierta edad, tantos ejemplares de la misma especie, tal que el producto del número de árboles por sus edades sea el mismo que el del árbol talado.

Fauna

El ruido durante la fase de obras puede provocar un espantamiento temporal de las especies presentes en las proximidades del área de estudio. Por ello será importante la aplicación de medidas preventivas para la minimización de la generación de este impacto.

- Mantenimiento periódico de la maquinaria en perfectas condiciones con el fin de minimizar las emisiones y ruidos que ésta ocasiona.
- Ejecución del proyecto en términos tales en que esté dispuesto a la legislación vigente en cuanto a niveles acústicos.

Por otra parte, y a fin de evitar la destrucción de los diferentes microhábitats, será fundamental:

- En el caso de producirse un cercado y vallado perimetral de la parcela, éste debe ser permeable para la fauna, de manera que no sea una barrera infranqueable y una limitación a las condiciones de vida actuales de la fauna silvestre.

Paisaje

Durante la fase de construcción, las medidas correctoras irán dirigidas a minimizar los impactos ocasionados por la construcción, y disminuir el contraste brusco que pudiera producirse entre las actuaciones recogidas por el proyecto y el entorno. Para ello se propone la utilización de materiales procedentes de la zona y la utilización de acabados en base de materiales tradicionales, tanto para la construcción como para el revestimiento general, evitando en todo caso el empleo de pinturas llamativas o de colores fuertes.

En cuanto a las infraestructuras lineales de abastecimiento de energía y telecomunicaciones a la edificación, deberá ser en todo caso de forma soterrada, salvo los casos de imposibilidad técnica en los que el interés territorial o medioambiental los desaconseje, previo informe de la Conselleria de Medio Ambiente.

De la misma forma, se procederá a recuperar todos los elementos de valor etnográficos o culturales existentes en la finca ("feixes", paredes piedra y otros elementos de piedra seca).

Todos los cerramiento y muros serán contruidos siguiendo los sistemas y materiales tradicionales de Eivissa. Para ello, los cerramientos de las fincas se realizarán con piedra seca y de la manera tradicional con una altura inferior a un metro.

Igualmente y siguiendo las directrices indicadas en el actual Plan Territorial Insular de Eivissa, el alumbrado de los espacios exteriores será el mínimo necesario, y se dispondrá de forma que se minimice la contaminación lumínica y se ajustará al horario de encendido

Además, al finalizar las obras se recogerán todos los materiales depositados y todos los residuos generados.

Transformación del sistema viario

Será necesario realizar labores mínimas de acondicionamiento del camino interior de la finca hasta el emplazamiento del hotel rural para que pueda ser transitable para el tráfico de vehículos, aunque dichas operaciones se limitan a la regularización de la zona de rodadura del pavimento de tierras compactadas, realizando pequeñas operaciones de terraplenado donde existan afloramientos rocosos que dificulten el tránsito de vehículos. No se considera la ampliación de la anchura del camino y en todo momento se conservará en trazado actual. Las soluciones que se empleen tienen que tender a la minimización del impacto sobre la vegetación y sobre la geomorfología actual.

Dichas soluciones deben seguir las directrices exigidas en la normativa que le sea de aplicación, como es la Norma 21 del Plan Territorial d'Eivissa i Formentera, donde se especifica que sólo se permitirá la modificación o apertura de nuevos caminos, (incluyéndose entre tales actuaciones las encaminadas a la ampliación de las sendas, veredas y caminos preexistentes para hacer factible en ellos el tránsito de

vehículos de motor de cuatro ruedas] en los casos estrictamente necesarios y siempre de forma vinculada a las necesidades admitidas, de las que se declaren de interés general o de las nuevas viviendas unifamiliares que se autoricen.

Igualmente toda actuación a la modificación o apertura de caminos, siguiendo con lo especificado en dicha norma, deberá integrarse paisajísticamente en el entorno en el que se efectúe pudiéndose a tal efecto imponer las condiciones de integración oportunas o denegarse las autorizaciones cuyo impacto resulte excesivo. En cualquier caso, se podrá permitir tal sólo la prolongación del camino en un máximo de 50 m y deberá transcurrir por zonas con pendiente inferior al 20% y con una anchura máxima de 3 m. La pendiente del mismo vendrá definida de modo que las excavaciones y terraplenados tengan alturas similares a las de un banal tradicional de la zona, debiéndose en todo caso forrar mediante fábrica de piedra caliza irregular.

La vegetación anexa al camino ampliado que quede afectada por las operaciones de reconstrucción, deberá ser reemplazada por vegetación de idénticas características, y no se podrá modificar el régimen de escorrentías de forma que provoquen la erosión del suelo.

Infraestructuras y equipamientos

La dotación de servicios de abastecimiento eléctrico y de telecomunicaciones deberá realizarse de forma que su trazado minimice su impacto con el ambiente, debiéndose realizar de forma soterrada y bajo viales preexistentes, no pudiéndose afectar a zona forestal. En caso de tener que afectar a la vegetación forestal existente, se deberá reemplazar los ejemplares que se vean afectados por el trazado de las redes.

Patrimonio histórico-artístico y arqueológico

El tratamiento exterior de edificaciones así como de bancales de piedra y demás elementos decorativos deberá cumplir con la tipología tradicional (tanto en materiales, como el aspecto cromático) para no desvirtuar los valores de la vivienda catalogada.

Gestión de sustancias peligrosas y residuos

Los escombros y residuos de cualquier naturaleza que se generen, se gestionarán conforme a la normativa vigente que corresponda en función de su composición y características, obteniéndose justificación fehaciente de su disposición correcta.

4.7.2 Fase de uso

Calidad del aire

No se prevén medidas correctoras durante la fase de uso ya que no es un impacto significativo. De todas maneras se tendrá que procurar una adecuada aplicación de productos fitosanitarios y nutrientes en las zonas ajardinadas, de modo que se reduzcan las pérdidas de producto por volatilización o efecto del viento.

Aumento de los niveles acústicos

Uso de maquinaria de mantenimiento en perfectas condiciones, a fin de minimizar las emisiones y ruidos que esta ocasiona.

Geología, Geomorfología y Suelos

No se consideran acciones correctoras dado que la afección no es significativa

Aguas superficiales y subterráneas

Para evitar la contaminación a las aguas subterráneas se deberán recoger las aguas residuales generadas mediante depuradoras o fosas sépticas con tres compartimentos estancos, que cumplan la normativa vigente y su efluente no podrá ser vertido a pozos negros o zanjas filtrantes negras, debiendo ser eliminado mediante recogida de camiones u otra solución que deberá contar con la autorización de la Dirección General de Recursos Hídricos de la Consellería de Medio Ambiente.

En el caso de aplicación de fertilizantes nitrogenados en las áreas ajardinadas, y debido a la alta movilidad de este nutriente en el suelo, se aplicarán de modo fraccionado, siguiendo el ritmo de absorción de cada cultivo, minimizando el tiempo de espera del fertilizante en el suelo hasta que es absorbido por el cultivo. De cualquier manera se deberá minimizar su aplicación en las épocas habituales de lluvia y, en general, en aquellas en que transcurra mucho tiempo entre el momento de aplicación y el de demanda por parte del cultivo.

Para asegurar un consumo responsable del agua, se proponen las siguientes medidas:

- Utilización de vegetación autóctona de bajo demanda hídrica
- En el caso de necesitar un aporte adicional de agua, se deberá prever la instalación de un sistema de riego localizado que permitan un mayor ahorro en el consumo de caudales hídricos.
- Mantenimiento preventivo de la instalación que incluya la detección de fugas en las operaciones que usan agua.
- En caso de riego, este deberá realizarse preferiblemente por la noche, y deberán programarse los riegos estableciendo el momento y volumen de cada riego, de modo que se adapte a las necesidades del cultivo a lo largo de su ciclo de crecimiento y desarrollo.

- En caso de utilizar agua regenerada deberá obtenerse las autorizaciones pertinentes de la Dirección General de Recursos Hídricos de la Consellería de Medio Ambiente. En todo caso, ya que el uso de agua regenerada puede entrañar cierto riesgo para la salud ambiental, las redes de riego deberán cumplir las disposiciones del Real Decreto 1520/2007, por el que se establece el régimen jurídico de reutilización de aguas depuradas. De este modo, el titular de la autorización deberá llevar un registro de los controles establecidos hasta el punto de entrega, el cual estará siempre a disposición de la autoridad sanitaria para su supervisión y control. A este respecto se realizarán muestreos periódicos para comprobar que las aguas residuales depuradas, cumplen con los requisitos establecidos en el Plan Hidrológico de las Islas Baleares.
- El caudal de agua de los grifos y duchas no será superior a 12 l/minuto
- Las sábanas y toallas se cambiarán a petición del cliente, o dos veces por semana
- El riego de jardinería, así como de la explotación agraria se efectuará después del atardecer o antes del mediodía.
- Solo se utilizarán desinfectantes si son necesarios para cumplir los requisitos legales de higiene.
- Se deberán usar dispositivos de ahorro de agua en los grifos de lavabos, bañeras y duchas: grifo monomando, difusores y aireadores, así como limitadores de presión y caudal.
- Los inodoros deberán tener doble pulsador o pulsador con interrupción de la descarga de sus cisternas.
- Se realizará el aprovechamiento de aguas grises, previamente tratadas y almacenadas para llenar las cisternas de los inodoros.

Vegetación

Para el ajardinamiento deberán utilizarse especies autóctonas, evitándose posibles alteraciones en los ecosistemas por intrusión de especies alóctonas que pueden originar la aparición de nuevas plagas, nuevas especies invasoras y en definitiva una alteración de los ecosistemas existentes.

Fauna

No se consideran acciones correctoras dado que la afección no es significativa

Afección a la población

No se consideran acciones correctoras dado que la afección no es significativa

Gestión de residuos

Los residuos de cualquier naturaleza que se generen se gestionarán conforme a la normativa vigente que corresponda en función de su composición y características, obteniéndose justificación fehaciente de su disposición correcta.

No obstante y para concretar medidas específicas se proponen las siguientes:

- Para impedir una acumulación de residuos producidos por los usuarios del hotel rural se destinarán puntos de recogida mediante contenedores a lo largo de la zona.
- Dichos residuos serán gestionados dentro del recinto de la actividad y fuera del ámbito visual de los usuarios. Los contenedores tendrán que ser cubiertos y estar permanentemente cerrados para evitar la presencia de roedores, gatos, perros y similares.
- Se establecerá un plan periódico de limpieza de las diversas áreas y zonas de circulación de personas.
- Se dispondrán contenedores que permitan la separación de residuos y se gestionarán mediante gestores autorizados.
- Se facilitará la clasificación de los residuos de los clientes.
- No se utilizarán productos desechables (gorros de ducha, tazas, platos y cubiertos).
- Se realizará el compostaje de los restos vegetales de poda, obtenidos por la gestión de la explotación agrícola existente. El compost obtenido se aplicará como enmiendas y abonos orgánicos aplicados a la explotación y jardines del hotel rural.

Afección a figuras de protección

A efectos de mantener la finca en buen estado, minimizar la extensión de incendios forestales y proteger la masa forestal existente en la vertiente norte de la finca, se tendrán en cuenta la aplicación tanto de las directrices indicadas en el Código Técnico de la Edificación en su Documento Seguridad Contra Incendios (SI-5), así como en la aplicación de lo indicado en el Plan Territorial d'Eivissa en cuanto al tratamiento de Áreas de Prevención de Riesgos de Incendio.

Por todo ello, se propone realizar una limpieza forestal de la finca, aunque respetando los ejemplares arbustivos y arbóreos que se encuentren plenamente desarrollados, realizando un desbroce del terreno y eliminando los restos vegetales (ramas, vegetación herbácea, y arbustiva poco desarrollada) y disminuir así la carga potencial de combustible.

Dado que la filosofía del Plan Territorial se encamina a potenciar la calidad del paisaje y estrategias para la consolidación y protección de los espacios naturales de interés especial como el que se desarrolla en el presente estudio, y con tal de evitar la destrucción de una parte importante de este ecosistema protegido, se propone realizar una limpieza forestal de la finca, aunque respetando los ejemplares arbustivos y

arbóreos que se encuentren plenamente desarrollados, realizando un desbroce del terreno y eliminando los restos vegetales (ramas, vegetación herbácea y arbustiva poco desarrollada) y disminuir así la carga potencial de combustible.

Dado el riesgo forestal en el que se encuentra la finca de referencia, se propone que las actuaciones selvícolas se extiendan a la totalidad de la finca, y no tan solo a la franja de 30 m que se propone en el P.T.I.

Dichos tratamientos selvícolas serán llevados a cabo por los Agentes Forestales del *Servei de Gestió Forestal del Departament de Medi Natural*, y para ello se deberá tramitar previamente una solicitud de *Modificación de Cubierta Vegetal* una vez sea autorizado el hotel rural.

Estas operaciones de saneo vegetal estarán encaminadas a la conservación, mejora y potenciación de los bosques. Dichos objetivos son perfectamente compatibles con los objetivos definidos en los planes de gestión de los espacios forestales y otros instrumentos de planificación territorial.

Por lo que respecta a las características de la faja las recomendaciones genéricas son las siguientes:

- Arbolado: distancia entre pies, mínimo de 6 metros (la misma distancia en relación a las construcciones), y poda a un tercio de la altura hasta un máximo de cinco metros. Fracción de densidad de vegetación arbórea inferior al 50%.
- Matorral: Fracción de cobertura cubierta por matorrales y especies herbáceas inferior al 20 %. Los matorrales tendrán una distancia entre ellos de un mínimo de 3 m.
- Retirada de restos vegetales y podas.
- Todas las operaciones selvícolas, deberán tener un mantenimiento periódico para garantizar la continuidad de sus funciones.
- En los jardines y los cercados del hotel rural se ha de evitar la utilización de material inflamable, como plásticos, e implantación de vegetación con alto poder de combustión, como cipreses, brezo y palmeras, sustituyéndolos por otras especies que mantienen altos los niveles de hidratación a lo largo del verano, siendo altamente recomendable la introducción de especies autóctonas.
- Es recomendable que los caminos de acceso al hotel rural cuenten con una franja de prevención de incendios forestales de 10 metros a cada lado del camino.
- Mantenimiento de la era existente para permitir el acceso de los vehículos de extinción de incendios así como para realizar los cambios de sentido de los mismos.

Medidas de ahorro energético

Como medidas de ahorro energético se proponen las siguientes:

- Se deberá potenciar el uso de energías alternativas siempre que sea posible.
- Se deberá utilizar la energía solar para generación de agua caliente sanitaria, según las exigencias del Código Técnico de la Edificación.

- Se deberá utilizar la energía solar para el alumbrado exterior con luminarias fotovoltaicas y autónomas.
- Se deberán contar con sistemas centralizados de conexión y desconexión eléctrica de las unidades de alojamiento.
- Se instalarán equipos de compensación de potencia para evitar el exceso de consumo de energía eléctrica.
- Se instalarán elementos de detección de presencia que activen y desactiven automáticamente las instalaciones en las zona de paso frecuente.
- Se utilizarán luminarias de tipo LED exterior en las zonas de iluminación nocturna permanente.
- En el interior del edificio se utilizarán lámparas o luminarias de máxima potencia lumínica y mínimo consumo de energía eléctrica.
- Con respecto a las instalaciones térmicas se priorizará la utilización de combustibles líquidos o gaseosos frente a la energía eléctrica, dando prioridad al gas natural.
- Se instalarán dispositivos de desconexión a la climatización en caso de apertura de puertas y ventanas.
- Se instalarán termostatos en todas las dependencias, zonas comunes y unidades de alojamiento, siempre que se disponga de climatización.

5. CONCLUSIONES

Tras el análisis de las propuestas para el desarrollo de la actuación, así como el análisis de la magnitud e importancia relativa de los impactos (analizados en profundidad en el presente estudio), se concluye que el impacto ocasionado por el proyecto es asumible por el medioambiente, y que no tiene una afección significativa sobre el medio ambiente, siempre y cuando se apliquen convenientemente las medidas protectoras y correctoras, indicadas en el presente documento.

Igualmente, durante el desarrollo del presente documento, se han analizado las repercusiones ambientales y se ha cuantificado su impacto individual. Finalmente la elección de las medidas correctoras se ha realizado de forma que se garantice un desarrollo equilibrado, gradual y asumible por el entorno, y minimizando los conflictos que suelen generarse entre las expectativas e intereses particulares en relación con la preservación del medio natural.

Con la aplicación de las actuaciones enmarcadas en el presente estudio (medidas correctoras) se ha cuantificado un impacto ambiental residual de magnitud **COMPATIBLE**, entendiéndose por ello la recuperación ecológica del espacio afectado por el presente proyecto.

A ABRIL DE 2.019
TÉCNICO REDACTOR:

JAVIER ROIG GARCÍA



INGENIERO AGRÓNOMO



COIAL

16/04/2019 (CPU)

Expediente:

201900301

Visado:

201900677

ESTE VISADO SE
CORRESPONDE CON LA
DILIGENCIA DE VISADO
5E3CRJ37R1EHIN9R

Ingenieros agrónomos autores:

JAVIER ROIG GARCIA

Cdo. 4602655





Ingenieros agrónomos autores:
JAVIER ROIG GARCIA
Cdo. 4602655

ESTE VISADO SE
CORRESPONDE CON LA
DILIGENCIA DE VISADO
5E3C9RJ37R1EHIN9R

COIAL
16/04/2019 (CPU)
Expediente:
201900301
Visado:
201900677

VISADO





Colegio Oficial de
Ingenieros Agrónomos de Levante

HOJA DE CONTROL DE
FIRMAS ELECTRÓNICAS

FIRMAS ELECTRÓNICAS

Firma Colegiado

JAVIER|ROIG|
GARCIA

Firma Colegiado

Firmado digitalmente por
JAVIER|ROIG|GARCIA
Fecha: 2019.04.15 13:19:05
+02'00'

Firma Colegiado

Firma Colegiado

Firma Colegio

Visado 201900676, Fecha: 15/04/2019
C.O.I.A. LEVANTE



COLEGIO OFICIAL DE
INGENIEROS AGRÓNOMOS
DE LEVANTE

FIRMA ELECTRÓNICA



COIAL

15/04/2019 (CPU)
Expediente:
201900301
Visado:
201900676

MEMORIA DE JUSTIFICACIÓN DE IMPACTO TERRITORIAL VINCULADA AL
PROYECTO BÁSICO PARA LA REFORMA Y AMPLIACIÓN DE UNA
CASA ANTIGUA PARA NUEVO USO DE HOTEL RURAL Y
LEGALIZACIÓN DE PISCINA Y CUARTO TÉCNICO

PROMOTOR:

ALONSO COLMENARES SERRA

N.I.F.:

00832145-M

SITUACIÓN:

FINCA CAN JOAN D'EN PETIT o CAN JOAN D'EN
PARADES (POLÍGONO 18, PARCELA 101)

T. M.:

SANT JOAN DE LABRITJA

ABRIL DE 2.019



COIAL

15/04/2019 (CPU)

Expediente:
201900301

Visado:
201900676

1. OBJETO DE LA MEMORIA	3
2. NORMATIVA APLICABLE.....	3
3. PETICIONARIO	5
4. ANTECEDENTES Y EXPOSICIÓN DE MOTIVOS	5
5. CARACTERIZACIÓN DE LA ZONA DE ESTUDIO	7
5.1. Situación y emplazamiento	7
5.2. Urbanismo	9
5.3. Prevención de riesgos	11
6. EDIFICACIONES EXISTENTES Y PROYECTADAS	12
6.1. Edificaciones existentes	12
6.2. Edificaciones proyectadas	15
7. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS LEGALES PARA DECLARAR EL INTERÉS GENERAL DE LA ACTIVIDAD.....	25
7.1. Inexistencia de uso prohibido por el planeamiento.....	25
7.2. Compatibilidad con el grado de protección de la zona.....	26
7.3. Medidas previstas para el ahorro y gestión prevista del agua.....	27
7.4. Medidas previstas para la gestión de residuos	29
7.5. Medidas previstas de ahorro energético	29
7.6. Medidas previstas para la conservación y mantenimiento del espacio rural	30
7.7. Contribución a la ordenación, reconversión y revalorización del territorio	32
7.8. Necesidad de ubicación en suelo rústico	34
7.9. Cumplimiento de lo establecido en los Títulos III y IV de la Ley del Suelo Rústico Balear.....	35
8. CONCLUSIONES	39

1. OBJETO DE LA MEMORIA

La presente memoria se redacta al efecto de acreditar el cumplimiento de los requisitos técnicos necesarios la implantación del **PROYECTO BÁSICO PARA LA REFORMA Y AMPLIACIÓN DE UNA CASA ANTIGUA CON USO DE HOTEL RURAL Y LEGALIZACIÓN DE PISCINA Y CUARTO TÉCNICO**, para valorar y cuantificar de esta forma, su impacto territorial.

El expediente se contempla al amparo de un Proyecto Básico adjunto, en el cual se definirán las edificaciones, parámetros urbanísticos y usos a los que van destinados.

Proyecto:	Proyecto básico para la reforma y ampliación de una casa antigua para nuevo uso de hotel rural y legalización de piscina y cuarto técnico
Arquitecto:	Jaime Romano Colom (NIF: 35079580-A) Romano Arquitectos S.L.P.U. (C.I.F: B65438822)

2. NORMATIVA APLICABLE

El actual *Plan Territorial Insular d'Eivissa*, en su norma 7.1.3. *Definición de las actividades objeto de regulación*, clasifica a los Hoteles Rurales como *Actividad Complementaria del Sector primario*. Una calificación que se ve complementada en su *Norma 11 Condiciones específicas del uso de alojamiento turístico en el suelo rústico*, donde se determinan los condicionantes que deben regirse los establecimientos que pretendan acogerse a esta denominación, concretamente a lo que respecta a la antigüedad de las edificaciones, número de plazas, superficie mínima de parcela, así como otros condicionantes de carácter técnico.

De igual forma, el artículo 21 de la *Ley 6/1997, de 8 de julio del Suelo Rústico de las Illes Balears* establece que los usos complementarios (del sector primario) tienen la consideración de actividades relacionadas con el destino o con la naturaleza de las fincas.

Por otro lado, en cuanto a la normativa de carácter específico que regula esta actividad, hay que referirse a la *Ley 8/2012, de 19 de julio del turismo de las Illes Balears*, que en su artículo 44, define a los hoteles rurales como *“establecimientos que prestan el servicio de alojamiento turístico y están ubicados en edificaciones construidas antes del 1 de enero de 1940, situadas en suelo rústico y que disponen de una superficie mínima de terreno de 49.000 m² que tiene que estar vinculada a la actividad”*. Igualmente establece que en los establecimientos de alojamiento de turismo rural están permitidas las reformas, así como las ampliaciones siempre que se ajusten a los parámetros establecidos en los instrumentos de ordenación territorial y en la normativa que les sea aplicable.

Mediante la modificación de la matriz del *Anexo I* de la *Ley 6/1999* de las DOT por la *Ley 3/2019, de 31 de enero, Agraria de las Illes Balears*, se reclasifica la ordenación de las actividades complementarias del sector primario en función del tipo de suelo, de la siguiente forma:

- Uso admitido sin perjuicio de la normativa específica para las siguientes categorías de suelo:
 - SRC-SRG
 - SRC-AIA
 - SRP-APR
- Uso condicionado según establece el PTI en las siguientes categorías:
 - SRP-ANEI
 - SRP-ARIP
 - SRP-APT
 - SRC-AT
- Uso prohibido, con las excepciones previstas en PTI en las siguientes categorías:
 - SRP-AANP

Los actuales requisitos para la declaración de interés general de una actividad en suelo no urbanizable viene definidos en los artículo 26 de la Ley balear 6/1997 de 8 de julio, también en la nueva redacción que le dio el Decreto-ley balear 2/2012 de 17 de febrero y que fue incorporada a la *Ley 7/2012 de 13 de junio, de medidas urgentes para la ordenación urbanística sostenible* (en adelante Ley de Suelo Rústico):

Artículo 26. Actividades declaradas de interés general.

1. Las actividades relacionadas con usos no prohibidos, distintos de los admitidos o del de vivienda unifamiliar, solamente podrán autorizarse cuando resulten declaradas de interés general por la comisión insular de urbanismo respectiva, o por el Gobierno de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, en los casos contemplados por el 2.

En el caso que nos ocupa, al ser unos terrenos afectados por una calificación urbanística de SRC-SRG, se trataría de un uso ADMITIDO, por lo que no procedería la declaración de interés general. Si, en cambio, serían de aplicación las restricciones aplicadas según la Norma 9 del PTI en relación a la justificación de su impacto territorial, motivo por el cual se procede a la redacción de la presente memoria.

3. PETICIONARIO

Nombre:	ALONSO COLMENARES SERRA
N.I.F.:	00832145-M
Dirección notificación:	ROMANO ARQUITECTOS SLPU Pol. Ind. Sa Blanca Dona – Sector 1 Nave3
C.P.:	07800
POBLACIÓN:	EIVISSA
T.M.:	EIVISSA

4. ANTECEDENTES Y EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Hace tiempo que el turismo se configura como la actividad económica que más repercusión genera en las Illes Balears en términos de renta, empleo y actividad, y constituye, sin duda el principal recurso del archipiélago; por ello, tiene que estar en constante transformación, innovación y desarrollo, el cual, por definición, tiene que ser sostenible en el tiempo. Esta actividad turística se ha constituido en el núcleo de la economía balear y que ha generado progreso económico y social en las Illes Balears.

Por su parte, históricamente, Eivissa ha sido considerada como uno de los mejores destinos turísticos para el turismo tradicional de sol y playa, lo que ha repercutido en una transformación importante del territorio y sobre todo del litoral pitiuso, para dotar de infraestructuras y servicios vinculados a esta demanda creciente.

Pero hoy en día, nos encontramos en un contexto de cambio social y económico, en el que el individuo adquiere un intenso protagonismo y la economía se orienta a atender sus necesidades. En todo ello, la actividad turística y sus modalidades no dejan de experimentar transformaciones menos importantes.

En este sentido, dicha evolución ha repercutido en el cambio de un *“turismo de masas de sol y la playa”*, vinculado estrechamente al modelo de *“producción industrial”* a un *“turismo cultural”* y a lo que se llama un *“turismo de estilo de vida”* o *“turismo creativo”*, propio de una sociedad que se terciariza mas. Actualmente el nuevo turista está más informado, tiene otras motivaciones y es más exigente que la época pasada. A su vez, nos encontramos en un entorno económico coyuntural preocupante, que hace, si cabe, más acuciante la necesidad de desarrollar productos turísticos renovados, desarrollados y diversificados.

En vista de este escenario, el turismo rural se ha constituido como un turismo creciente a nivel mundial, que da a conocer las características del entorno rural (gastronomía, tradiciones, naturaleza y forma de vida). Se trata de una modalidad turística que está incluidas dentro del turismo alternativo ya que no perjudica al medio ambiente ni lo transforma respetando así el patrimonio cultural y natural de las futuras generaciones.

A nivel local, pese a que las Illes Balears cuentan con excelentes características tanto de medio natural como climáticas, no son tan reconocidas por destino rural como en otras comunidades del norte de España, sino que están asociadas a otros productos turísticos. A pesar de que se ha producido la aparición paulatina de nuevos alojamientos de turismo rural, resulta insuficiente si observamos con detenimiento la tipología de oferta turística de las Pitiüses. Actualmente y según datos del CITTIB, el número de establecimientos de los alojamientos rurales alcanzó los 262 en balears, lo que representa el 10% de los establecimientos totales y el 1,1% de las plazas turísticas disponibles, lo que indica que éste sigue siendo un sector poco representativo si consideramos la tipología de la planta turística actual en relación con las necesidades y las nuevas tendencias turísticas.

Todo ello da a entender que Eivissa tiene una imagen poco asociada al turismo rural. Por todo ello, se han realizado esfuerzos por lo que las instituciones públicas han dedicado sus esfuerzos a la promoción internacional de esta tipología de turismo, así como a favorecer su implantación en las pitiüses.

Es precisamente en esta dirección que se encamina el concepto del HOTEL RURAL que se pretende justificar en la presente memoria, el cual pretende satisfacer esta nueva demanda turística, como alternativa al turismo de masas de sol y playa, una actividad en además de estar sintonía con las actuales directrices legislativas redunda en la promoción de un turismo de calidad, respetuoso con el patrimonio cultural y los valores ambiental de las Pitiüses.

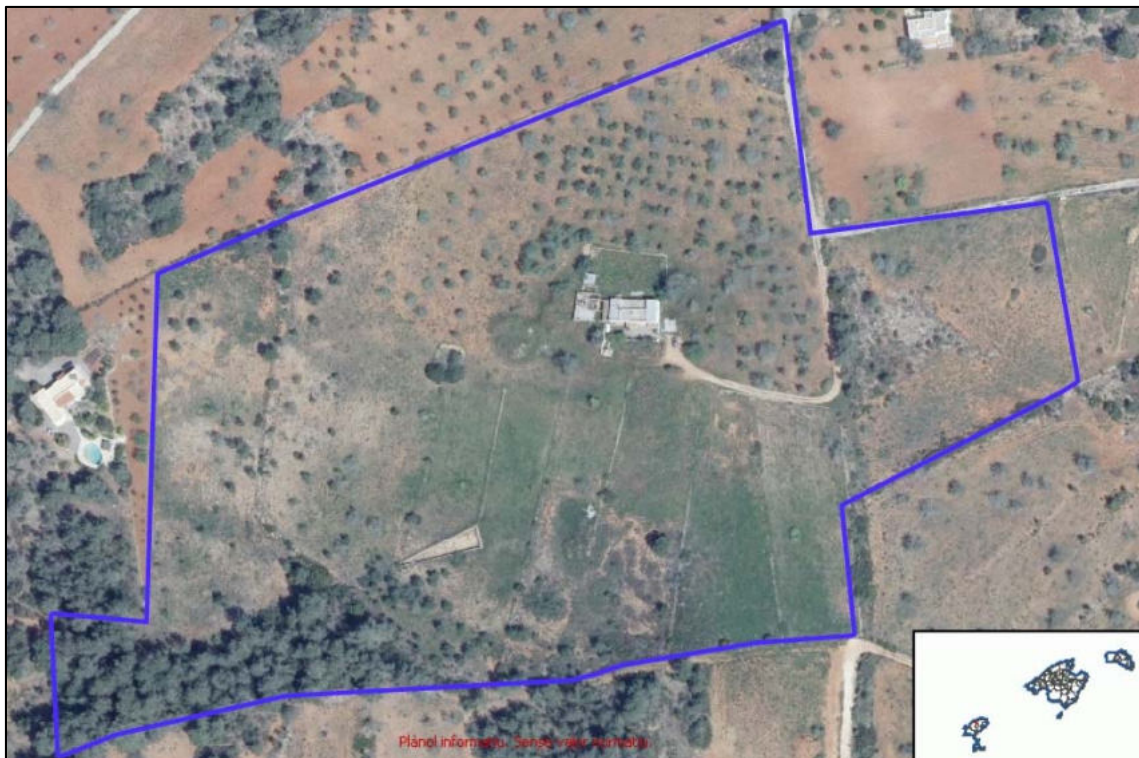
Por otro parte, cabe destacar que la zona de estudio se encuentra ubicada en una área de alto interés turístico, y por tanto, el hotel rural que se pretende implantar ayuda al desarrollo económico de la zona, aportando visitantes, y formando parte del motor económico de la misma.

5. CARACTERIZACIÓN DE LA ZONA DE ESTUDIO

5.1. Situación y emplazamiento

El hotel rural que se pretende implantar queda emplazada en el polígono 18, parcela 101 en el T.M. de Sant Joan de Labritja.

Fotograma 1 y 2. Situación y emplazamiento



Dicha parcela está formada por la finca registral nº8771, inscrita en el tomo 1.415, libro 143, folio 51

La referencia catastral de la parcela es 07050A018001010002AP

La superficie de las parcelas según registro es de 68.792 m²

Tanto la superficie catastral como registral de la parcela no se corresponden con la realidad. Siendo la superficie de la parcela según levantamiento topográfico de 69.230 m²

Las coordenadas geográficas UTM ETRS89 Uso 31 de la finca objeto de la memoria son las siguientes:

- USO: 31
- X = 363025
- Y = 4322949

5.2. Urbanismo

La calificación urbanística según el Plan Territorial de Eivissa y Formentera los terrenos están calificados parcialmente como SRC-SRG y SRC-F.

Fotograma 3. Calificación urbanística de los terrenos según P.T.I.



Según las NNSS de Sant Joan de Labritja el suelo está clasificado como Rustico Excedente/Forestal:

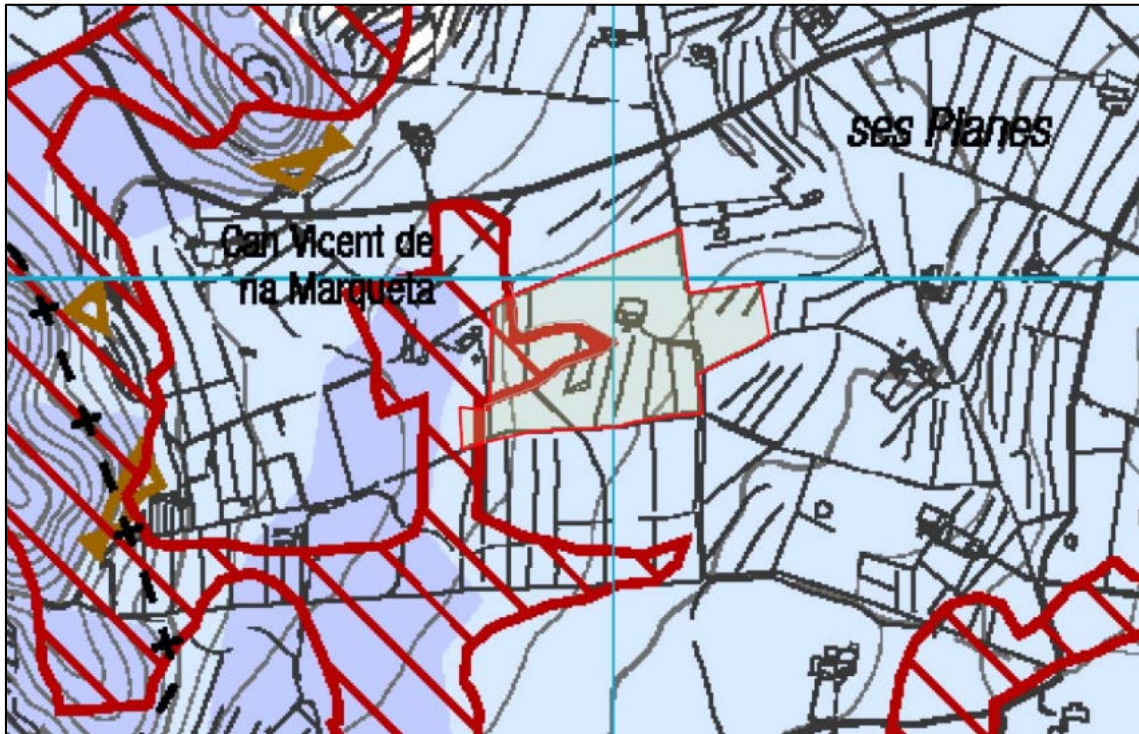
Fotograma 4. Calificación urbanística de los terrenos según las NNSS de Sant Joan de Labritja



5.3. Prevención de riesgos

Según el mapa de prevención de riesgos del P.T.I. la finca está parcialmente afectada por APR-Incendios, aunque ni las edificaciones existentes ni las proyectadas se encuentran incluidas en zona de riesgo de incendios. La vulnerabilidad de los acuíferos en la parcela está considerada de grado medio.

Fotograma 5. Mapa de prevención de riesgos según P.T.I. de la zona de estudio



6. EDIFICACIONES EXISTENTES Y PROYECTADAS

6.1. Edificaciones existentes

Actualmente en la finca existe una Antigua casa anterior al año 1.940, compuesta de planta baja y planta piso, y junto al muro oeste de dicha casa, existen adheridos unos corrales de piedra, y unos muretes cercanos a la fachada norte y sur que acotan el espacio próximo, para un uso más doméstico y un huerto.

La vivienda antigua existente la conforman cuatro volúmenes ortogonales compactos adosados unos a otros según tipología tradicional propia de Ibiza.

Por otra parte, existe un safareig o balsa de riego de forma triangular en la mitad inferior de la parcela vinculado a un sistema de acequias, y una piscina de planta cuadrada de reciente construcción y se pretende legalizar con la elaboración del presente proyecto.

Fotograma 6. Vista frontal de la vivienda y corrales, safareig y piscina existente



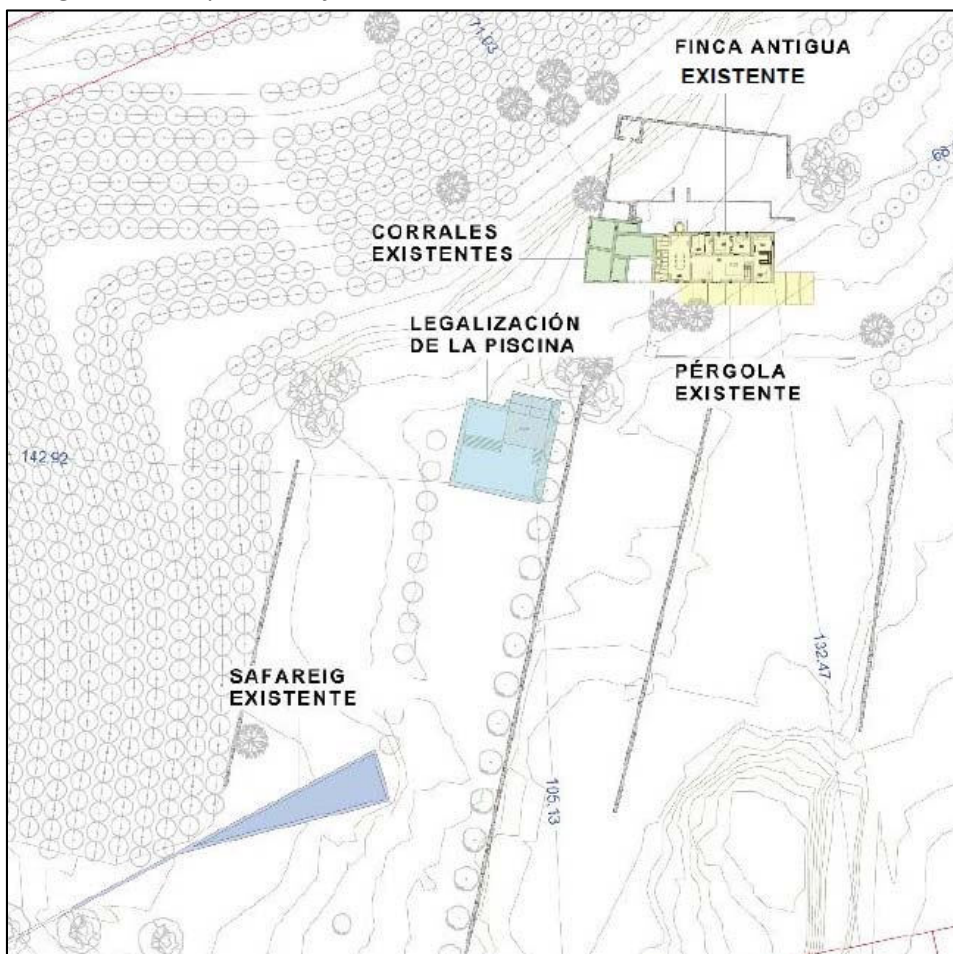
Fotograma 7. Vista del safareig existente



Fotograma 8. Vista de la piscina a legalizar



Fotograma 8. Esquema edificaciones existentes



Tal y como se contempla en el Proyecto Básico adjunto, el conjunto de superficies construidas existentes se resume a continuación:

Tabla 1. Superficies construidas, ocupación y volumen de las edificaciones existentes

CONSTRUCCIONES EXISTENTES	SUP. CONSTRUIDA m ²	OCUPACIÓN m ²	VOLUMEN m ³
Vivienda planta baja	193,11 m ²	157,55 m ²	606,45 m ³
Pérgola principal	--	103,24 m ²	--
Vivienda planta primera	42,89 m ²	37,54 m ²	206,85 m ³
Corrales	129,63 m ²	109,29 m ²	380,66 m ³
Piscina	--	193,42 m ²	--
Cuarto técnico/playa piscina	--	43,28 m ²	--
Pérgola	--	24,71 m ²	--
Safareig	--	198,86 m ²	--
Cuarto técnico safareig	--	9,19 m ²	--
TOTAL	365,63 m²	877,08 m²	1.193,95 m³

6.2. Edificaciones proyectadas

Las obras que se pretenden y que son objeto del proyecto son las de adecuación y ampliación de la vivienda existente para cambio de uso a hotel rural. Además de las habitaciones y suites de los huéspedes, la finca dispondrá de los espacios secundarios para el correcto funcionamiento del establecimiento como oficina, recepción, cocina, piscina, almacenes y cuartos de infraestructura del edificio. En total se proyectan 12 habitaciones y una capacidad máxima de 24 plazas turísticas.

El conjunto de edificaciones se ha proyectado de manera que sea una intervención discreta, siguiendo criterios compositivos que no difieran del entorno y que a su vez permitan la mayor interacción posible entre exterior e interior, facilitando el contacto con la naturaleza, así como las diferentes actividades de la finca.

Para ello la casa antigua existente pasará a ser el edificio principal del hotel rural, el cual se desarrolla en planta baja y planta piso. Estará compuesto por un conjunto de estancias de dimensiones rectangulares y alturas variables agrupadas que albergará habitaciones de uso privado. A su vez, los corrales actuales pasarán a ser habitaciones del hotel rural (HAB 01, HAB 02, HAB 03 y HAB SERVICIO).

Fotograma 9. Fotomontaje estado definitivo edificio principal



De forma independiente, se construirán cuatro volúmenes cúbicos nuevos (ANEXOS), de tipo longitudinal, adaptados a las líneas topográficas y con aspecto másico. Estos cuerpos albergarán habitaciones:

- ANEXO 01 – HAB 04 y HAB 05
- ANEXO 02 – HAB 06 y HAB 07
- ANEXO 03 – HAB 08 y HAB 09
- ANEXO 04 – HAB 10, HAB 11 y HAB 12

Fotograma 10. Fotomontaje estado definitivo Anexo 01



Por otra parte, La piscina existente se ubica en la zona central de la parcela y centro geométrico de las diferentes construcciones que configuran y dan servicio al conjunto.

Fotograma 11. Esquema edificaciones proyectadas



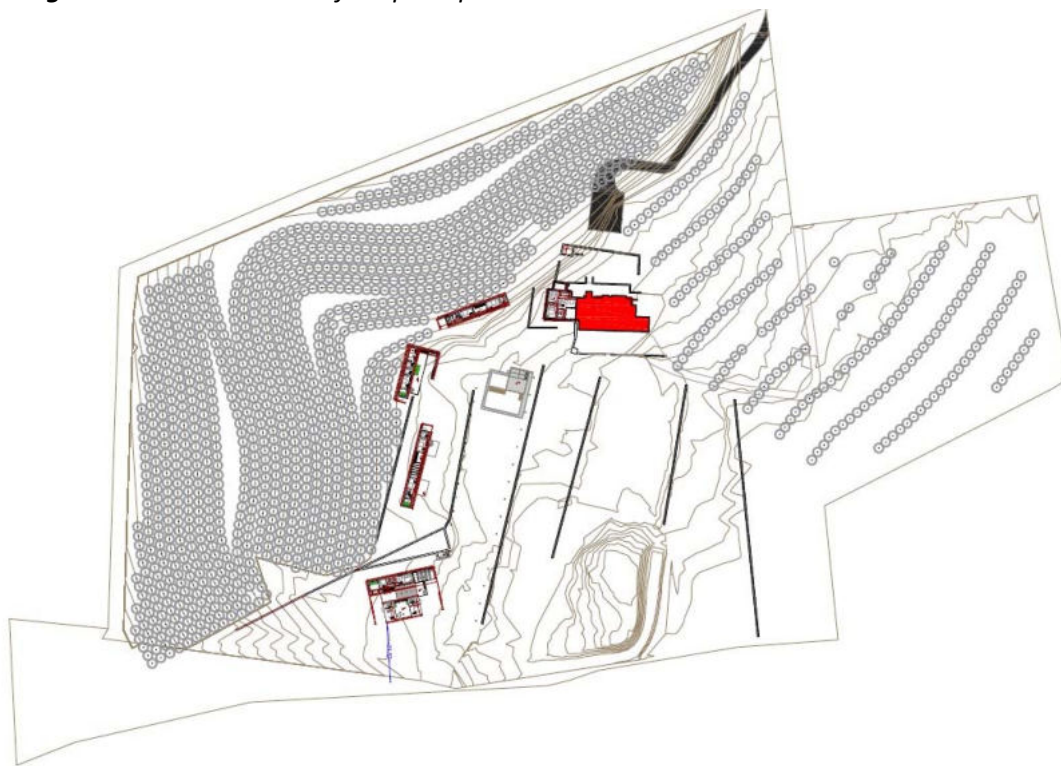
Estas acciones se deberán realizar respetando siempre al máximo la tipología característica del edificio, manteniendo su estructura espacial, sin alterar su volumetría.

El conjunto de edificaciones proyectadas vienen definidas en el proyecto básico y se resumen a continuación:

EDIFICIO PRINCIPAL (ANTIGUA CASA)

La casa antigua transformada en el edificio principal del hotel rural consta de dos plantas, resultado de la agregación de volúmenes ortogonales de alturas y dimensiones variadas.

Fotograma 12. Ubicación edificio principal



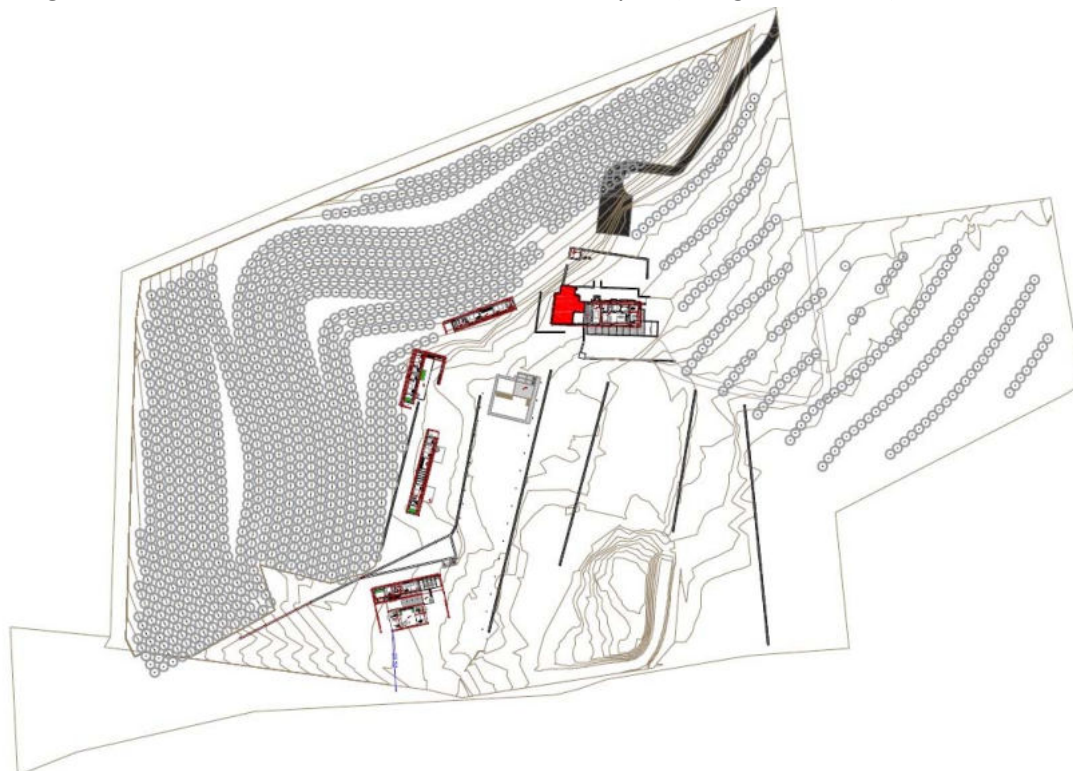
El edificio principal conforma varias dependencias y dispuestas en diferentes cotas de terreno que van desde +232,57 m hasta +229,90 m. Alberga:

- Dormitorio 01
- Living: espacio principal que tendrá un espacio para recibir a clientes y administrar reservas
- Cocina
- Dormitorios 02, 03 y 04

HABITACIONES 01, 02 Y 03 (ANTIGUOS CORRALES)

La edificación actualmente destinada a corrales se transforman para albergar tres habitaciones con sus respectivos baños disponibles para huéspedes

Fotograma 13. Ubicación de las Habitaciones 01, 02 y 03 (Antiguos corrales)



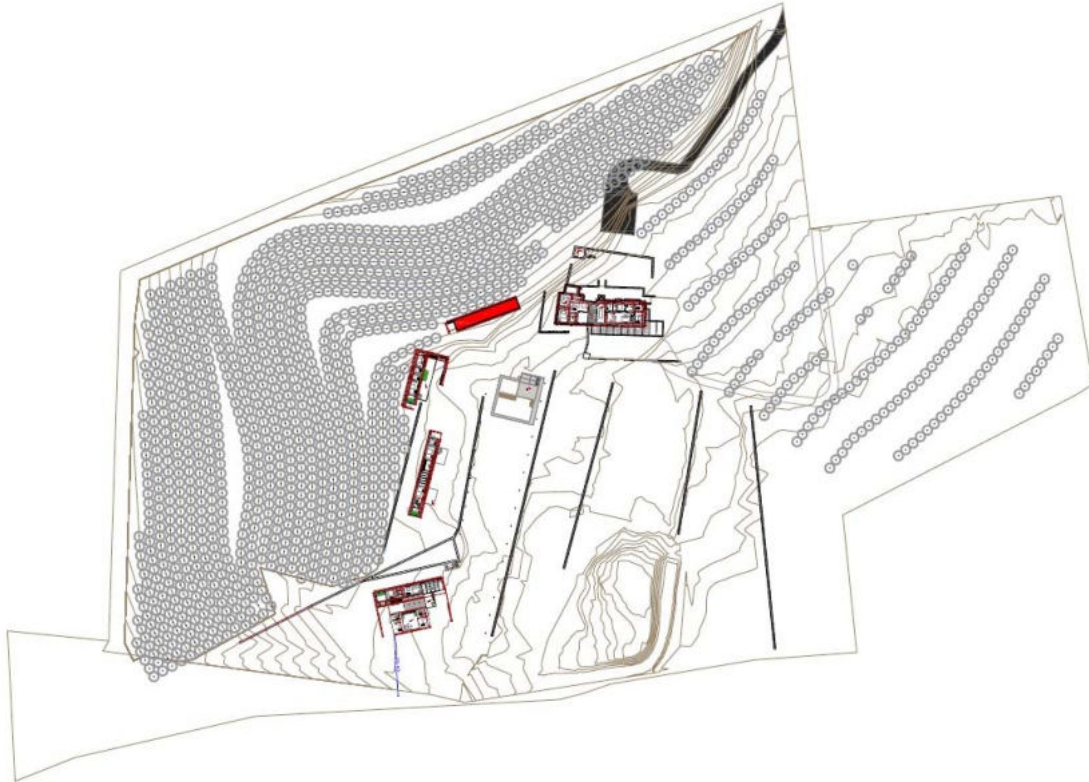
Composición y disposición de las estancias:

- Habitación 01 con Baño 01: Cota +229,75 m
- Habitación 02, con Baño 02: Cota +229,75 m
- Habitación 03 con Baño 03: Cota +229,75 m
- Cuarto técnico/Lavandería: Cota +229,75

ANEXO 01

Se proyecta un nuevo volumen lineal de nueva construcción implantado en paralelo a los bancales

Fotograma 15. Ubicación Anexo 01



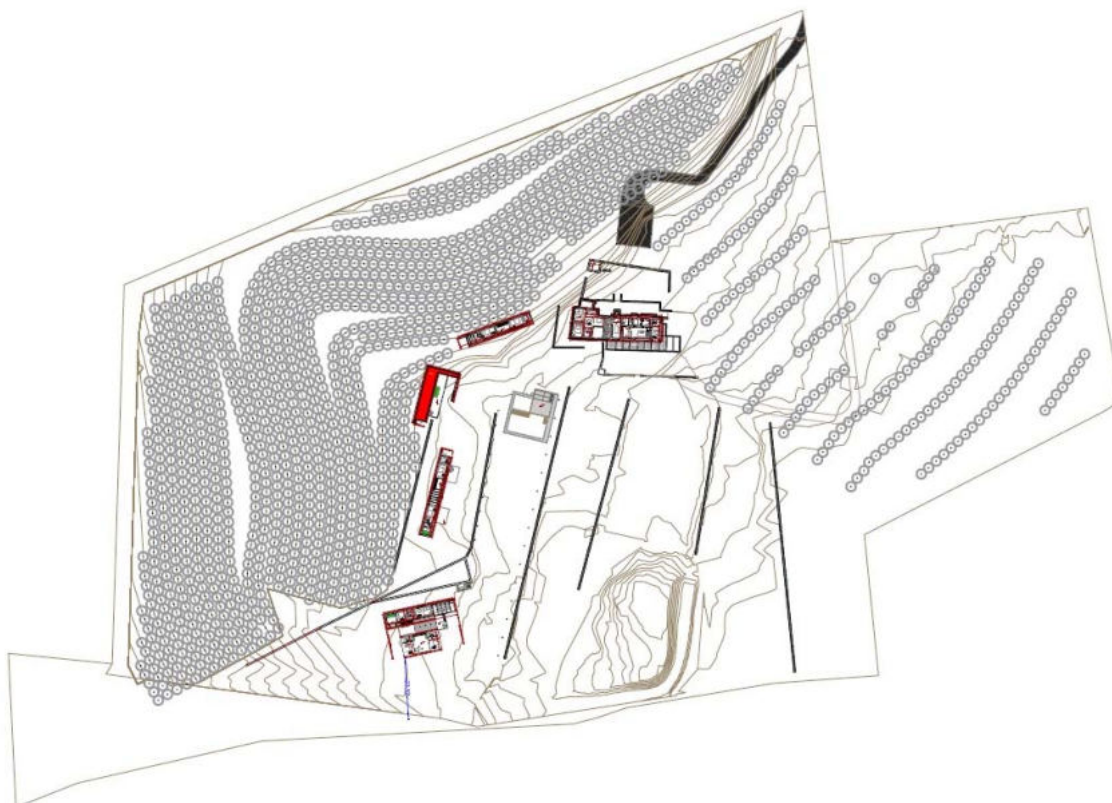
Su composición es la siguiente:

- Habitación 04 y Baño 04: Cota +231,40 m
- Habitación 05 y Baño 05: Cota +231,40 m

ANEXO 02

Se proyecta un volumen de nueva construcción implantado entre las plantaciones

Fotograma 15. Ubicación Anexo 02



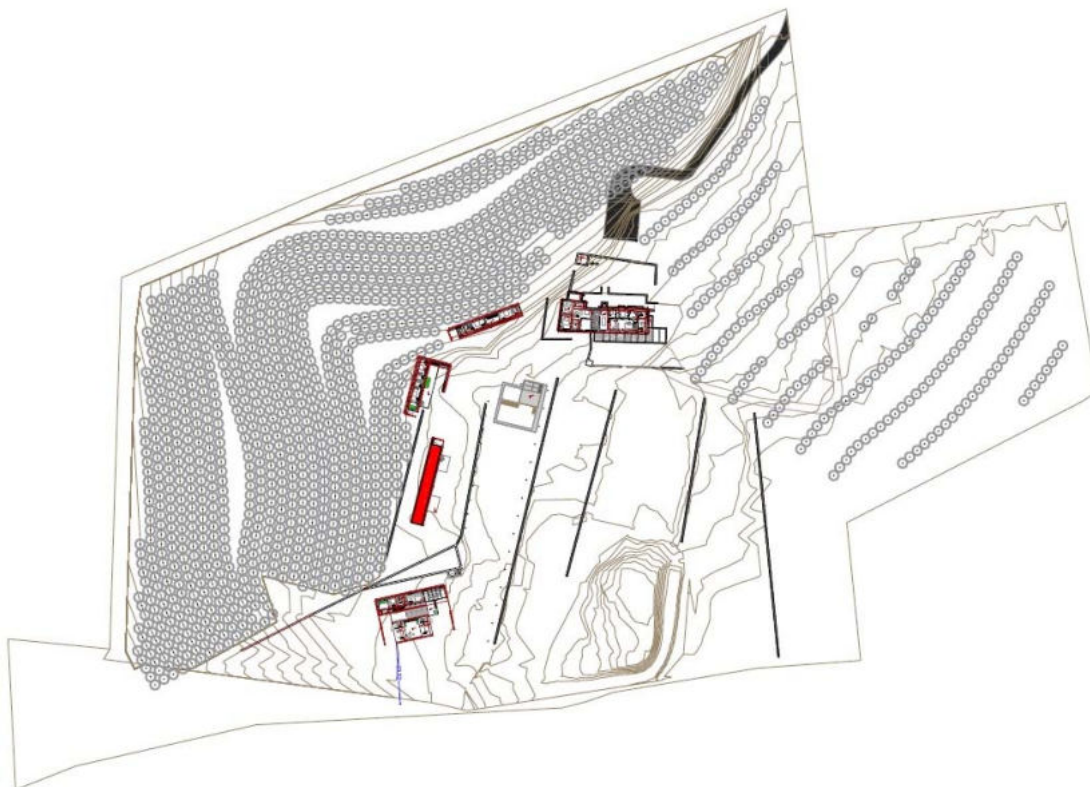
Su composición es la siguiente:

- Habitación 06 y Baño 06: Cota +230,75 m
- Habitación 07 y Baño 07: Cota +230,75 m

ANEXO 03

Se proyecta un volumen lineal de nueva construcción implantado entre las plantaciones

Fotograma 15. Ubicación Anexo 03



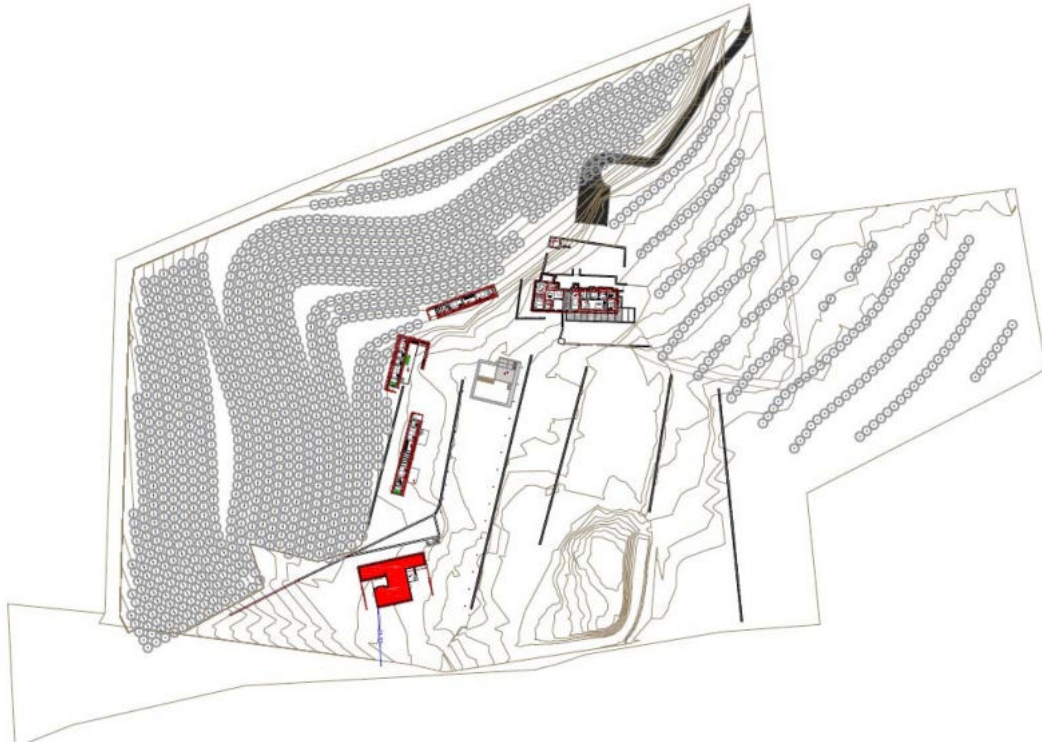
Su composición es la siguiente:

- Habitación 08 y Baño 08. Cota +230,55 m
- Habitación 09 y Baño 09. Cota +230,55 m

ANEXO 04

Se proyectan volúmenes de nueva construcción implantados en el extremo sur de la parcela, entre el pinar y el safareig.

Fotograma 15. Ubicación Anexo 04

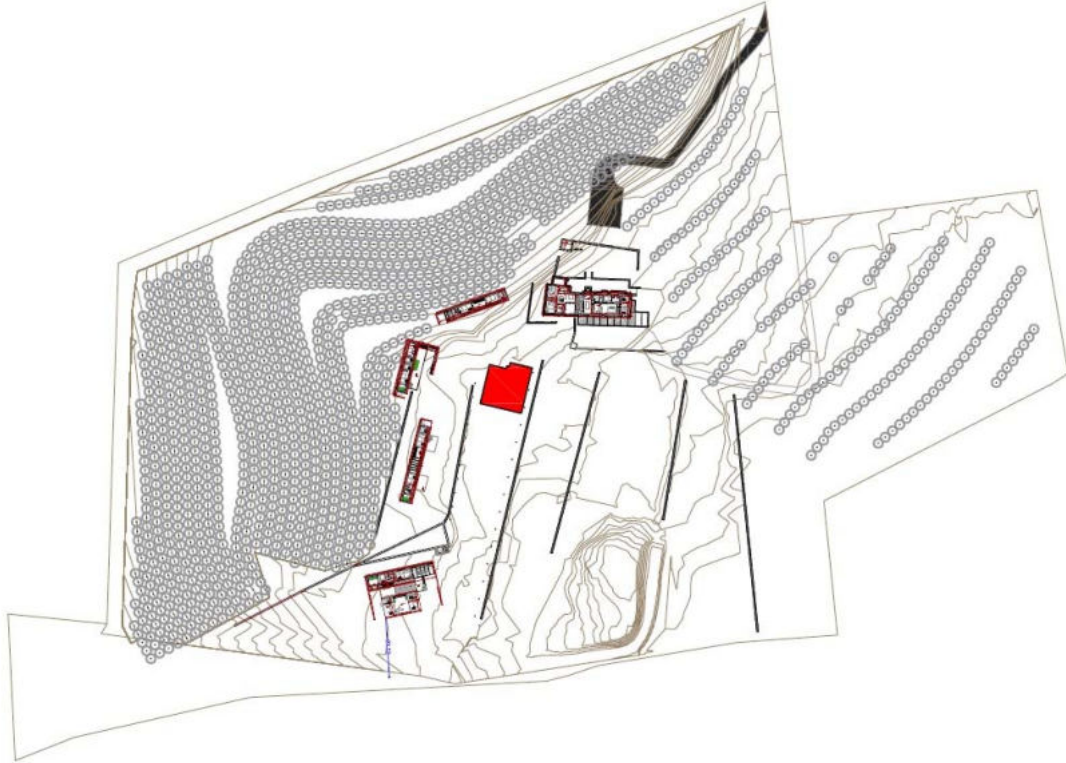


Su composición es la siguiente:

- Habitación 10, Baño 10 y Sala de Estar: Cota +230,70 m
- Habitación 11 y Baño 11: Cota +230,70 m
- Habitación 12 y Baño 12: Cota +230,70 m

PISCINA

Fotograma 15. Ubicación Piscina



Su composición es la siguiente:

- Pavimento playa de piscina y pérgola. Cota +230,50 m
- Cuarto técnico piscina. Cota +228,00 m

En cuanto a las superficies construidas previstas en el Proyecto básico se resumen en la siguiente tabla

Tabla 2. Cuadro resumen superficies proyectadas

CONSTRUCCIONES PROYECTADAS	SUP. CONSTRUIDA m ²	OCUPACIÓN m ²	VOLUMEN m ³
Edif. Principal planta baja	193,11 m ²	157,55 m ²	606,45 m ³
Pérgola principal	--	103,24 m ²	--
Edif. Principal planta primera	42,89 m ²	37,54 m ²	206,85 m ³
Habitaciones 01, 02 y 03	129,63 m ²	109,29 m ²	380,66 m ³
Cuarto técnico lavandería	18,25 m ²	18,25 m ²	53,84 m ³
Piscina	--	193,42 m ²	--
Cuarto técnico/playa piscina	--	43,28 m ²	--
Pérgola	--	24,71 m ²	--
Safareig	--	198,86 m ²	--
Cuarto técnico safareig	--	9,19 m ²	--
Anexo 01	70,43 m ²	90,21 m ²	270,17 m ³
Anexo 02	68,20 m ²	77,13 m ²	270,17 m ³
Anexo 03	69,77 m ²	105,53 m ²	277,52 m ³
Anexo 04	121,37 m ²	226,49 m ²	457,66 m ³
TOTAL	713,65 m²	1.286,32 m²	2.523,29 m³

7. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS LEGALES PARA DECLARAR EL INTERÉS GENERAL DE LA ACTIVIDAD

Los criterios legales que determinan el interés general son los del artículo 26 de la Ley balear 6/1997, de 8 de julio, también en la nueva redacción que le dio el Decreto-Ley balear 2/2012 de 17 de febrero y que fue incorporada a la Ley 7/2012 de 13 de Junio, de medidas urgentes para la ordenación urbanística sostenible

7.1. Inexistencia de uso prohibido por el planeamiento

La actividad que se pretende implantar no está expresamente prohibida por el planeamiento, siendo un uso ADMITIDO según se determina en el anexo I de las DOT (Ley 6/1999). Por otro lado la *Norma 7* del *Plan Territorial Insular d'Eivissa* establece que el hotel rural es una actividad calificada como “*Actividad complementaria del sector primario*”.

La matriz de las DOT (modificada por la Ley 3/2019 Agraria de las Illes Balears), establece para el suelo afectado como SRC-SRG el siguiente régimen de usos:

Tabla 3. Ordenación de las actividades complementarias según la nueva Matriz de Ordenación del Suelo rústico, modificada por la Ley 3/2019 Agraria de las Illes Balears.

Clasificación suelo	SECTOR PRIMARIO Resto actividades complementarias
AANP	2-3
ANEI	2
ARIP	2
APR	1
APT	2
AIA	1
AT	2
SRG	1

Leyenda:

1. Admitido sin perjuicio del cumplimiento de la normativa específica.
2. Condicionado según establece el Plan Territorial Insular.

Por otra parte, y según la Norma 9 del PTI “Regimen de las actividades en las categorías del suelo rústico”, para una calificación de Suelo Rústico de Régimen General SRC-SRG así como SRC-F, las Actividades intensivas del sector primario son Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación a su impacto territorial, por lo que su autorización requiere previamente del informe favorable por parte de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico-Artístico (CIOTHUPA).

7.2. Compatibilidad con el grado de protección de la zona

Compatibilidad de la actividad

Debido a que la actividad que se pretende implantar se emplaza en suelo rústico, y está vinculada a la ampliación y construcción de nuevas edificaciones, es necesario primeramente determinar su compatibilidad con los usos propios del medio rural así como garantizar la protección de sus elementos de identidad característicos.

Para ello, es esencial poder determinar si la actividad está recogida dentro de los usos propios del suelo rústico. En este sentido hay que hacer referencia al Decreto Ley 2/2016, de 22 de enero, de modificación del Decreto Ley 1/2016, de 12 de enero, de medidas urgentes en materia urbanística, modifica la definición del artículo 21 de la Ley 6/1997, que clasifica a los hoteles rurales como actividades complementarias que tienen la consideración de actividades relacionadas con el destino y naturaleza de las fincas.

Al tratarse de un uso que forma parte del sector primario, se trata de un uso propio del suelo rústico que además, promueve la revalorización, acondicionamiento y reforma del patrimonio arquitectónico tradicional de la isla, y favorece la estabilidad laboral así como el arraigo al medio rural de la población en todos sus ámbitos de influencia: geográfico, social, económico y cultural.

En cuanto a la compatibilidad de la presente actividad con lo propugnado por el *“Acuerdo del Pleno del Consejo Insular de Eivissa de día 5 de septiembre de 2018, de aprobación inicial de la Modificación número 1 del Plan Territorial Insular de Eivissa y apertura del periodo de información pública”* publicado por el B.O.I.B. num 112 de 11 de Septiembre de 2018, hay que decir que, tal y como se ha especificado en el apartado *“5.3-Prevención de riesgos”* de la presente memoria, tanto las actuaciones de adecuación de los edificios existentes, como las ampliaciones previstas en el Proyecto Básico, no se encuentran englobadas en la prohibición de ampliación o cambio de uso de viviendas existentes previstas en la *Norma II. Condiciones específicas del uso de alojamiento turístico en suelo rústico*, dado la vivienda existente no se encuentra incluida ni afectada por Red Natura 2000, ni en SRP-ARIP y SRP-APR, ni SRC-F.

Por todo ello se considera que la actividad es perfectamente compatible con el entorno rural en el que se implanta.

Análisis de los impactos sobre el medio de las edificaciones proyectadas

En un análisis pormenorizado de las afecciones locales provocadas por el desarrollo del proyecto, hay que decir que la actividad de hotel rural se encuentra dentro de la relación de proyectos que pueden requerir de procedimiento de evaluación de impacto ambiental, a determinar por la Administración Ambiental, al encontrarse incluido en el Anexo II de la *Ley 9/2018, de 31 de julio, por la que se modifica la Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las illes Balears*. Se adjunta, por tanto a la tramitación del expediente, una *Memoria-Resumen de Evaluación de Impacto Ambiental* que desarrolla el grado de afección previsible de la actividad. Dicho documento analiza los impactos producidos y especifica las medidas correctoras y preventivas, considerando el grado de afectación como *ASUMIBLE Y COMPATIBLE* para el entorno, sin que produzcan impactos significativos sobre el medio ambiente siempre y cuando se apliquen convenientemente las medidas protectoras y correctoras que se indican en dicho documento.

7.3. Medidas previstas para el ahorro y gestión prevista del agua

La Norma II del PTI *“Condiciones específicas del uso de alojamiento turístico en suelo rústico”* especifica la necesidad de detallar la gestión prevista de los recursos naturales, energía y residuos generados, así como las medidas previstas para el ahorro, reutilización de agua y conservación del espacio rural.

En cuanto a la gestión prevista del agua, en el apartado *“4.7.2 Medidas preventivas, correctoras, compensatorias y complementarias de protección y conservación en Fase de Uso”* del documento *“Memoria Resumen de Impacto ambiental”* adjunto al expediente, se especifica que las medidas adoptadas en materia de gestión de las aguas residuales, serán las siguientes [se cita textualmente]:

“Para evitar la contaminación a las aguas subterráneas se deberán recoger las aguas residuales generadas mediante depuradoras o fosas sépticas con tres compartimentos estancos, que cumplan la normativa vigente y su efluente no podrá ser vertido a pozos negros o zanjas filtrantes negras, debiendo ser eliminado mediante recogida de camiones u otra solución que deberá contar con la autorización de la Dirección General de Recursos Hídricos de la Conselleria de Medio Ambiente

(...)

Para asegurar un consumo responsable del agua, se proponen las siguientes medidas:

- *Utilización de vegetación autóctona y de baja demanda hídrica*
- *En caso de necesitar un aporte adicional de agua, se deberá prever la instalación de un sistema de riego localizado que permita un mayor ahorro en el consumo de caudales hídricos*
- *Mantenimiento preventivo de la instalación que incluya la detección de fugas en las operaciones que usan agua*

- *En caso de riego, este deberá realizarse preferiblemente por la noche, y deberán programarse los riegos estableciendo el momento y volumen de cada riego, de modo que se adapte a las necesidades del cultivo a lo largo de su ciclo de crecimiento y desarrollo.*
- *En caso de utilizar agua regenerada deberá obtenerse las autorizaciones pertinentes de la Dirección General de Recursos Hídricos de la Conselleria de Medio Ambiente. En todo caso, ya que el uso de agua regenerada puede entrañar cierto riesgo para la salud ambiental, las redes de riego deberán cumplir las disposiciones del Real Decreto 1520/2007, por el que se establece el régimen jurídico de reutilización de aguas depuradas. De este modo, el titular de la autorización deberá llevar un registro de los controles establecidos hasta el punto de entrega, el cual estará siempre a disposición de la autoridad sanitaria para su supervisión y control. A este respecto se realizarán muestreos periódicos para comprobar que las aguas residuales depuradas, cumplen con los requisitos establecidos en el Plan Hidrológico de las Islas Baleares.*

Adicionalmente, y a efectos de redundar en la economía del agua, se deberán complementar estas actuaciones con las que a continuación se detallan:

- *El caudal de agua de los grifos y duchas no será superior a 12 l/minuto*
- *Las sábanas y toallas se cambiarán a petición del cliente, o dos veces por semana*
- *El riego de jardinería así como de la explotación agraria se efectuará después del atardecer o antes del mediodía.*
- *Solo se utilizarán desinfectantes si son necesarios para cumplir los requisitos legales de higiene.*
- *Se deberán usar dispositivos de ahorro de agua en los grifos de lavabos, bañeras y duchas: grifo monomando, difusores y aireadores, así como limitadores de presión y caudal.*
- *Los inodoros deberán tener doble pulsador o pulsador con interrupción de la descarga de sus cisternas.*
- *Se realizará el aprovechamiento de las aguas grises, previamente tratadas y almacenadas para llenar las cisternas de los inodoros.”*

7.4. Medidas previstas para la gestión de residuos

En cuanto a las medidas previstas para la gestión de los residuos, en el apartado “4.7.2 Medidas preventivas, correctoras, compensatorias y complementarias de protección y conservación en Fase de Uso” del documento “Memoria Resumen de Impacto Ambiental” adjunto al expediente del hotel rural, se especifica que *“los residuos de cualquier naturaleza que se generen, se gestionarán conforme a la normativa vigente que corresponda en función de su composición y características, obteniéndose justificación fehaciente de su disposición correcta”*.

No obstante y para concretar medidas específicas se proponen las siguientes:

- *Para impedir una acumulación de residuos producidos por los usuarios del hotel rural se destinarán puntos de recogida mediante contenedores a lo largo de la zona*
- *Dichos residuos serán gestionados dentro del recinto de la actividad y fuera del ámbito visual de los usuarios. Los contenedores tendrán que ser cubiertos y estar permanentemente cerrados para evitar la presencia de roedores, gatos, perros y similares.*
- *Se establecerá un plan periódico de limpieza de las diversas áreas y zonas de circulación de personas.*
- *Se dispondrán contenedores que permitan la separación de residuos y se gestionarán mediante gestores autorizados.*
- *Se facilitará la clasificación de los residuos a los clientes.*
- *No se utilizarán productos desechables (gorros de ducha, tazas, platos y cubiertos)*
- *Se realizará el compostaje de los restos vegetales de poda, obtenidos por la gestión de la explotación agrícola vinculada al hotel rural. El compost obtenido se aplicará como enmiendas y abonos orgánicos aplicados a la explotación y jardines del establecimiento*

7.5. Medidas previstas de ahorro energético

En cuanto a las medidas de ahorro energético, así como uso de energías renovables, en el apartado “4.7.2 Medidas preventivas, correctoras, compensatorias y complementarias de protección y conservación en Fase de construcción”, de la Memoria Resumen de Impacto Ambiental, se especifica que *“el alumbrado de los espacios exteriores será el mínimo necesario y se dispondrá de forma que se minimice la contaminación lumínica y se ajustará al horario de encendido”*. En la fase de funcionamiento, se han especificado las siguientes medidas:

- *Se deberá potenciar el uso de energías alternativas siempre que sea posible*
- *Se deberá utilizar la energía solar para generación de agua caliente sanitaria, según las exigencias del Código Técnico de la Edificación.*
- *Se deberá utilizar la energía solar para el alumbrado exterior con luminarias fotovoltaicas y autónomas*
- *Se deberán contar con sistemas centralizados de conexión y desconexión eléctrica de las unidades de alojamiento*
- *Se instalarán equipos de compensación de potencia para evitar el exceso de consumo de energía eléctrica.*

- *Se instalarán elementos de detección de presencia que activen y desactiven automáticamente las instalaciones en las zonas de paso frecuente.*
- *Se utilizarán luminarias tipo LED exterior en las zonas de iluminación nocturna permanente.*
- *En el interior del edificio se utilizarán lámparas o luminarias de máxima potencia lumínica y mínimo consumo de energía eléctrica.*
- *Con respecto a las instalaciones térmicas se priorizará la utilización de combustibles líquidos o gaseosos frente a la energía eléctrica, dando prioridad al gas natural.*
- *Se instalarán dispositivos de desconexión a la climatización en caso de apertura de puertas y ventanas.*
- *Se instalarán termostatos en todas las dependencias, zonas comunes y unidades, siempre que se disponga de climatización.*

7.6. Medidas previstas para la conservación y mantenimiento del espacio rural

En cuanto a las medidas previstas para la conservación del espacio rural y mantenimiento del mismo, se transcribe las medidas correctoras en materia de paisaje adoptadas en el apartado “4.7.2 Medidas preventivas, correctoras, compensatorias y complementarias de protección y conservación en Fase de construcción”, de la memoria ambiental:

- *En cuanto a las infraestructuras lineales de abastecimiento de energía y telecomunicaciones a la edificación, deberá ser en todo caso de forma soterrada, salvo los casos de imposibilidad técnica en los que el interés territorial o medioambiental los desaconseje, previo informe de la Consellería de Medio Ambiente.*
- *Se procederá a recuperar todos los elementos de valor etnográficos o culturales existentes en la finca (“feixes”, paredes piedra y otros elementos de piedra seca).*
- *Todos los cerramientos y muros serán construidos siguiendo los sistemas y materiales tradicionales de Eivissa. Para ello, los cerramientos de las fincas se realizarán con piedra seca y de la manera tradicional con una altura inferior a un metro.*
- *Los elementos vegetales dignos de protección, como las sabinas, romerales y timonedas que puedan verse afectados en la fase de construcción, deberán ser replantados en nuevas ubicaciones, de forma que no alteren la composición vegetal original. El procedimiento del transplante queda exhaustivamente detallado en la Memoria Ambiental.*
- *Para el ajardinamiento deberán utilizarse especies autóctonas, evitándose posibles alteraciones en los ecosistemas por intrusión de especies alóctonas que pueden originar la aparición de nuevas plagas, nuevas especies invasoras y en definitiva una alteración de los ecosistemas existentes.*

- *A efectos de mantener la finca en buen estado, minimizar la extensión de incendios forestales y proteger la masa forestal existente en la vertiente norte de la finca, se tendrán en cuenta la aplicación tanto de las directrices indicadas en el Código Técnico de la Edificación en su Documento Seguridad Contra Incendios (SI-5), así como en la aplicación de lo indicado en el Plan Territorial d'Eivissa en cuanto al tratamiento de Áreas de Prevención de Riesgos de Incendio. Por todo ello se propone realizar una limpieza forestal de la finca, aunque respetando los ejemplares arbustivos y arbóreos que se encuentren plenamente desarrollados, realizando un desbroce del terreno y eliminando los restos vegetales (ramas, vegetación herbácea, y arbustiva poco desarrollada) y disminuir así la carga potencial de combustible.*

Dado el riesgo forestal en el que se encuentra la finca de referencia, se propone que las actuaciones selvícolas se extiendan a la totalidad de la finca, y no tan solo a la franja de 30 m que se propone en el P.T.I.

Dichos tratamientos selvícolas serán llevados a cabo por los Agentes Forestales del Servei de Gestió Forestal del citado Departament de Medi Natural, y para ello se deberá tramitar previamente una solicitud de Modificación de Cubierta Vegetal una vez sea autorizado el hotel rural.

Estas operaciones de saneo vegetal estarán encaminadas a la conservación, mejora y potenciación de los bosques. Dichos objetivos son perfectamente compatibles con los objetivos definidos en los planes de gestión de los espacios forestales y otros instrumentos de planificación territorial.

Por lo que respecta a las actuaciones selvícolas de limpieza se proponen las siguientes:

- *Arbolado: distancia entre pies, mínimo de 6 metros (la misma distancia en relación a las construcciones), y poda a un tercio de la altura hasta un máximo de cinco metros. Fracción de densidad de vegetación arbórea inferior al 50%.*
- *Matorral: Fracción de cobertura cubierta por matorrales y especies herbáceas inferior al 20 %. Los matorrales tendrán una distancia entre ellos de un mínimo de 3 m.*
- *Retirada de restos vegetales y podas.*
- *Todas las operaciones selvícolas, deberán tener un mantenimiento periódico para garantizar la continuidad de sus funciones.*
- *En los jardines y los cercados del hotel rural se ha de evitar la utilización de material inflamable, como plásticos, e implantación de vegetación con alto poder de combustión, como cipreses, brezo y palmeras, sustituyéndolos por otras especies que mantienen altos los niveles de hidratación a lo*

largo del verano, siendo altamente recomendable la introducción de especies autóctonas

- *Es recomendable que los caminos de acceso al hotel rural cuenten con una franja de prevención de incendios forestales de 10 m a cada lado del camino.*
- *Mantenimiento de la era existente para permitir el acceso de los vehículos de extinción de incendios así como para realizar los cambios de sentido de los mismos.*

7.7. Contribución a la ordenación, reconversión y revalorización del territorio

La principal importancia del sector agrario en las pitiusas radica en su condición de creador de paisaje y de gestor de amplios espacios. En este sentido, este tipo de establecimientos contribuyen a diversificar el desarrollo económico del medio rural, aportando rentas alternativas a través del sector turístico, además de contribuir activamente a su conservación y mantenimiento.

Igualmente el desarrollo del proyecto constituye un factor coadyuvante para la continuidad y divulgación de los hechos o tradiciones que caracterizan la vida en el medio rural pitiuso.

Cabe decir además, que el hotel rural es una actividad que favorece la desestacionalización turística, uno de los grandes objetivos que se han marcado las instituciones públicas balears para solventar un mal endémico del sector turístico pitiuso. En este sentido, hay que señalar lo remarcado en varias normativas territoriales en la lucha contra la desestacionalización, como *el Plan Territorial Insular*, en el que se fijan como objetivos concretos, entre otros *“desestacionalizar la actividad turística, creando alternativas al turismo de sol y playa como el turismo rural y promover mediante la dotación de infraestructuras y equipamientos, un turismo de calidad”*.

En el mismo sentido se enmarcan las directrices legislativas en materia turística, como la *Ley 8/2012, de 19 de Julio, del Turismo de las Illes Balears*, que en su artículo 2 se define como la finalidad de la ley *“promocionar las Illes Balears como destino turístico de referencia en el mar mediterráneo, atendiendo a su singularidad y su realidad cultural, medioambiental, económica y social, impulsando la desestacionalización y potenciando los valores propios de la identidad de cada una de las Islas”*.

La necesidad de apostar por la actualización y adaptación a los nuevos productos turísticos viene también recogida por la reciente *Ley 2/2016, de 30 de marzo, del impuesto sobre estancias turísticas en las Illes Balears y de medidas del turismo sostenible*, donde en su artículo 19 se pretende crear un fondo para favorecer el turismo sostenible destinado al *“fomento de la desestacionalización, creación y activación de productos turísticos practicables en temporada baja, y promoción del turismo sostenible y de temporada baja”*.

Igualmente hay que poner de relieve la gran importancia que tiene el sector turístico en el mantenimiento del medio rural pitiuso. Dos sectores que crean sinergias conjuntas y que deben plantear estrategias sincronizadas para potenciar los valores paisajísticos y culturales que caracterizan a las pitiusas que y revitalizan a su vez su atractivo turístico. En este sentido se enmarcan las directrices para el desarrollo rural sostenible, como la *Ley 12/2014, de 16 de diciembre, Agraria de las Illes Balears*, que en su exposición de motivos establece medidas para *“El fomento de un turismo sostenible en el medio rural, y especialmente de las actividades turísticas ligadas al entorno rural, reutilizando en la medida de lo posible el patrimonio arquitectónico existente”*.

Además estos equipamientos que se ofrecen a los usuarios resuelven la funcionalidad y la representatividad turística con capacidad para potenciar y diferenciar la identidad de la isla, siendo todos ellos valores compatibles con las nuevas directrices legislativas en materia de turismo: la especialización y diferenciación turística.

En este sentido, hay que recalcar la importancia del aumento de la calidad, una cualidad de vital importancia para el crecimiento sostenible de la economía pitiusa. A este efecto, hay que hacer referencia a la *Ley 8/2012, de 19 de Julio del Turismo de las Illes Balears*, en el cual se expone lo siguiente:

“El turismo se configura como la actividad que mayor repercusión, en términos de renta, empleo y actividad genera en las Illes Balears, constituyendo, sin ninguna duda, el principal recurso de estas islas y que por ello debe estar en constante transformación, innovación y desarrollo...”

[...]

La presente ley pretende abordar el problema de la estacionalidad apostando por la calidad, la innovación y la investigación, aprovechando los valores de una oferta turística diferenciada, dando cabida a nuevas fórmulas de explotación, en las que la creatividad, la calidad y la excelencia del servicio marquen la diferencia frente a otros destinos turísticos, y recuperando para las Illes Balears el reconocimiento como destino turístico de referencia internacional”

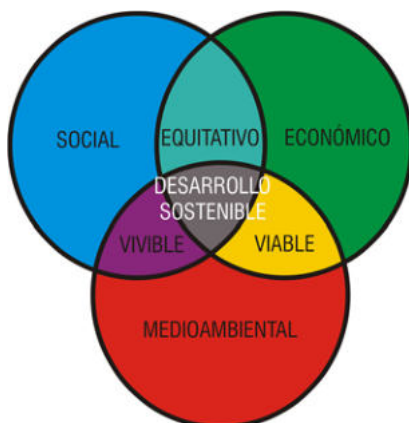
Las soluciones planteadas permiten compaginar la rentabilidad económica, ecológica y social, ofreciendo soluciones a un problema actual y aumentando la calidad de la experiencia turística, que busca satisfacer sus necesidades y la correcta prestación de servicios turísticos.

No olvidemos que la calidad carece de sentido en sí misma si no se aplica a un beneficio socio-económico, y por tanto, territorial. A este sentido, hay que considerar la industria turística como una práctica social colectiva generadora de actividad económica que requiere esencialmente crear y mantener el empleo y la riqueza de un lugar aprovechando con eficiencia y de forma sostenible los recursos disponibles, escasos, y muchas veces irreproducibles como las playas.

En este sentido es importante recalcar que el desarrollo económico y el medioambiental no tienen que estar necesariamente enfrentados, sino que es posible que coexistan en armonía ambos conceptos siguiendo un marco de desarrollo sostenible. Para ello, hay que hacer mención al informe elaborado por la *Comisión Mundial sobre el Medio Ambiente y el Desarrollo de las Naciones Unidas*, publicado en 1987 con el nombre de *“nuestro futuro”*.

común”, más conocido como “Informe Brundland”. Dicho informe, aboga por formas alternativas de desarrollo que permitan garantizar el crecimiento económico, mejorar el medio ambiente y conservar los recursos naturales. Este tipo de desarrollo sostenible se definió como “aquel que satisface las necesidades de las generaciones presentes sin socavar la capacidad de las generaciones futuras para satisfacer las suyas”.

Gráfico 1. El concepto de desarrollo sostenible representa una herramienta esencial en la gestión integrada del litoral balear que permite reunir el crecimiento económico y factores medioambientales y sociales



En definitiva, la presente propuesta apuesta por la sostenibilidad ya que potencia y se apoya directamente en las estrategias enmarcadas en las actuales directrices legislativas promoviendo la mejora de la situación socioeconómica pitiüsa, crea ocupación vía revalorización de las infraestructuras urbanísticas, en la línea del desarrollo sostenible y es respetuoso con el entorno.

7.8. Necesidad de ubicación en suelo rústico

Si entendemos como turismo rural el conjunto de actividades recreativas realizadas en zonas rurales y basados en elementos de cultura rural, el hotel rural será como forma de turismo rural, de necesaria implantación en suelo rústico.

La idoneidad de los terrenos escogidos viene refrendada por su conexión con las áreas urbanas, ya que el entorno de la finca linda con viales públicos, por lo cual, su conectividad puede considerarse como excelente, no necesitando de otras obras que no sean las propias de acondicionamiento de los terrenos y construcción de las edificaciones asociadas para albergar la actividad.

7.9. Cumplimiento de lo establecido en los Títulos III y IV de la Ley del Suelo Rústico Balear

El artículo 26.4 de la *Ley de Suelo Rústico* establece que las actuaciones vinculadas a estas actividades deberán ajustarse a las condiciones exigidas en los *Títulos III y IV* de esta Ley para las construcciones salvo en los casos en que, por las características específicas de la actividad que se trate, se justifiquen, no resulten aplicables y así se acepte en la declaración de interés general. La excepción también tendrá efectos respecto de la licencia prevista en el artículo 13 de esta Ley. Cuando la exoneración afecte a las condiciones de aprovechamiento, altura o parcela mínima o a los parámetros indicados en el Título IV de dicha ley, deberán imponerse medidas tendentes a minimizar la afección a los predios colindantes.

En el caso que nos ocupa la actividad se ajustará a todas las condiciones recogidas en los citados *Títulos III y IV*.

Al efecto del cumplimiento de los parámetros constructivos del proyecto se adjunta la ficha urbanística del proyecto básico:

CONCEPTO		NNSS ST JOAN	PTI + NTC	LUIB 12/2017	DECRETO 39/2015	ESTADO ACTUAL	PROYECTO BÁSICO
Clasificación del suelo		no urbanizable	no urbanizable	no urbanizable	no urbanizable	no urbanizable	no urbanizable
Calificación		Excedente/Forestal	SRG-SRC	SRG-SRC	SRG-SRC	SRG-SRC	SRG-SRC
			SRG-Forestal	SRG-Forestal	SRG-Forestal	Excedente/Forestal	Excedente/Forestal
Parcela mínima	m2	no especificado	SRG-SRC y SRG-F 50.000	Según planeamiento	no especificado	SRC-SRG: 62.915,52m² SRC-F: 6.314,6m²	SRC-SRG: 62.915,52m² SRC-F: 6.314,6m²
						69.230 m2 > 25.000	69.230 m2 > 50.000
Ocupación	m2	no especificado	no especificado	5,00%	3.461,51	no especificado	877,08 m²
							1.972,47 m² < 3.461,51 m² (56,98%)
Edificabilidad	m2/m2	no especificado	2,00%	1.384,60	4,00%	2.769,2	Se trata de un hotel rural por lo cual se puede ampliar hasta el doble de la superficie construida existente (365,63 m2)
						731,26	365,63 m²
							713,65 m² < 731,26 m² (97,60%)
Volumen	m3	no especificado	no especificado para agroturismos	1.500 por edificio	no especificado	1193,95 m³ edificio > 900m³ Considerando el estado actual con uso de vivienda unifamiliar, la preexistencia ya superaría este volumen. (Sin incluir el corral posterior con cub. metálica)	1247,79 m³ edificio < 1.500 m³ Preexistencia incluyendo el corral posterior con cubierta metálica. 277,52 m³- 270,17 m³- 287,67 m³- 457,66 m³ anexos 01,02,03,04 respectivamente
Uso		HOTEL RURAL	HOTEL RURAL	HOTEL RURAL	HOTEL RURAL	VIVIENDA UNIFAMILIAR	HOTEL RURAL
Situación Edificio en Parcela/ Tipología		aislado	aislado	aislado	aislado	aislado	aislado
Retranqueo fachada norte	mts	>15	10	no especificado	no especificado	71,03 m	71,03 m
Retranqueo fachada sur	mts	>15	10	no especificado	no especificado	105,13 m	28,43 m
Retranqueo fachada este	mts	>15	10	no especificado	no especificado	69,24 m	69,24 m
Retranqueo fachada oeste	mts	>15	10	no especificado	no especificado	146,56 m	109,15 m
Altura total	mts	no especificado	4	8	no especificado	5,40 m *	5,40 m *
Altura máxima	mts	no especificado	3	no especificado	no especificado	5,40 m *	5,40 m *
Nº de plantas	ud.	no especificado	1	2	no especificado	1	1
Nº de plazas/unidades alojamiento		no especificado	24 plazas / 12 unidades	no especificado	no especificado	1	24 plazas / 12 unidades
Índice intensidad	ud.	no especificado	no especificado	no especificado	no especificado	1/parcela	no especificado

El resto de condiciones son, en esencia, las siguientes:

- a) Vinculación de la parcela. De conformidad con lo establecido en el art. 15 de la *Ley del Suelo Rústico*, la autorización conllevará la vinculación legal a la actividad autorizada de la superficie total de la parcela en la que se efectúe, que no podrá ser objeto de ningún acto de los previstos en el artículo 13 de la citada Ley mientras subsista la actividad.
- b) Vinculación de los usos. De conformidad con lo establecido en el art. 16 de la *Ley del Suelo Rústico*, la autorización se referirá exclusivamente al uso al que se vincule, por lo que la tipología, distribución y programa de los edificios e instalaciones relacionadas con la misma, deberán ser las apropiadas a dicho uso y estar subordinadas a él.

El incumplimiento de las condiciones de la autorización en cuanto al uso vinculado incurrirá en el supuesto contemplado por el artículo 161 de la *Ley 2/2014, de 25 de Marzo de Ordenación y Uso del Suelo*, y supondrá, además de la adopción de las medidas disciplinarias que correspondan, la inclusión del edificio o instalación en el régimen de fuera de ordenación que define el artículo 68 de la citada Ley.

- c) Prestación compensatoria por usos y aprovechamiento excepcionales. El artículo 17 de la Ley Balear 6/1997, de 8 de Julio, en la nueva redacción que le dio el *Decreto-Ley Balear 2/2012, de 17 de febrero* y que fue incorporada a la *Ley 7/2012, de 13 de junio, de medidas urgentes para la ordenación urbanística sostenible* establece:

“Artículo 17. Prestación compensatoria por usos y aprovechamiento excepcionales

- 1. La autorización de actividades en suelo rústico relacionadas con usos extractivos o declaradas de interés general genera una prestación compensatoria derivada de la atribución de un uso y aprovechamiento excepcional atípico en esta clase de suelo. Quedan en todo caso exentas de esta prestación las actividades relacionadas con la protección y la educación ambiental, las actividades del sector primario, a excepción de las extractivas, y las industrias de transformación agraria.*

Dado que se trata de una actividad englobada en el sector primario, se considera que queda exenta de la prestación compensatoria por usos y aprovechamiento excepcionales.

- d) Licencias. La actividad requerirá la obtención de licencias y autorizaciones que resulten oportunas en aplicación de la normativa general reguladora de los usos, obras y actividades.
- e) Dotaciones y servicios. Las edificaciones e instalaciones deberán resolver sus dotaciones de servicios de forma autónoma e individualizada a partir de la acometida de las infraestructuras existentes. Las dimensiones y características de dichas dotaciones serán las estrictamente necesarias para el servicios de la actividad de que se trate y no podrán dar servicios a actividades distintas de la vinculada.

7.10. Cumplimiento del artículo 44 de la Ley 8/2012 de turismo de las Illes Balears

Tal y como se especifica en el Artículo 44 de la Ley 8/2012 de turismo de las Illes Balears, los hoteles rurales deben implantarse en una finca rústica que disponga de una superficie mínima de terreno de 49.000 m² y deben estar ubicados en edificaciones construidas antes del 1 de enero de 1940, todos ellos requisitos que cumple el presente expediente, ya que la finca tiene una superficie de 69.230 m² y la edificación es anterior a 1.940, tal y como se indica en el proyecto básico adjunto del expediente.

8. CONCLUSIONES

A la vista de lo expuesto, el promotor cree justificada la el marcado interés territorial a las que se destinan las construcciones proyectadas, al no haber factores ni consecuencias agresivas al entorno.

EN EIVISSA, ABRIL DE 2.019

EL INGENIERO AGRÓNOMO



JAVIER ROIG GARCIA



VISADO

COIAL

15/04/2019 (CPU)

Expediente:

201900301

Visado:

201900676

ESTE VISADO SE
CORRESPONDE CON LA
DILIGENCIA DE VISADO
U1732LBN083N25KP

Ingenieros agrónomos autores:

JAVIER ROIG GARCIA

Cdo. 4602655

