

DEPARTAMENT DE TERRITORI I SOSTENIBILITAT
Serveis Territorials a Girona
Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Girona

Assumpte: Modificació puntual II Pla Especial i Catàleg de la masia de Can Xiquet

En Llorenç Pascua Subiranas amb DNI [REDACTED] actuant en nom i representació de la IAEDEN-Salvem l'Empordà associació amb NIF [REDACTED] i domicili social al C/ Sant Vicenç, 30 1er 17600 Figueres i en representació de la plataforma cívica Salvem l'Empordà compareix i com millor procedeixi en dret,

EXPOSA

Que l'entitat i la plataforma que representa té com a objectius l'estudi, la defensa i la conservació del medi ambient i del territori.

Que com sigui aquests objectius interessin al bé comú i com a tal estan reconeguts a l'article 45 de la Constitució Espanyola.

Que la Sala Segona del Tribunal Suprem, en sentència dictada el 30 de novembre de 1990, en vista el recurs del sumari 12/85 de la Secció Tercera de la Audiència Provincial de Barcelona, reconegué el dret a gaudir del medi ambient com a dret fonamental dels ciutadans espanyols.

Aquesta entitat defensa que "la integració de la conservació de la natura en el procés de presa de decisions socioeconòmiques és indispensable, i que hi ha una clara interdependència entre el manteniment de la integritat dels sistemes naturals i culturals i la provisió d'opcions socials i econòmiques atractives i amb futur. No es podrà avançar cap a la sostenibilitat si no s'assoleix una relació equilibrada entre les necessitats socials, l'activitat econòmica i el funcionament dels ecosistemes, que proveeixen els serveis ambientals essencials, dels quals depèn no sols la qualitat de vida, sinó fins i tot la pròpia existència humana" (Josep M^a Mallarach a Revista de Girona).

Que després de consultar el projecte, volem fer les següents al·legacions dins el termini establert,

AL·LEGACIONS

PRIMER: REGULARITZACIÓ DE LES MODIFICACIONS IL·LEGALS, ESPECIALMENT L'HELIPORT

En el seu moment vam presentar al·legacions a l'heliport, un dels punt més controvertits de tot l'expedient de modificació.

La modificació dels usos del sòl del PEU que es pot veure al plànol 12C marca un canvi d'usos que realment no s'ajusta als criteris vigents dels sòls transformats. Per un costat s'augmenta el nombre de m² destinats a aparcament, passant de 14.399 m² a 16.997 m², és a dir, 2.598 m² extres, ampliat principalment a la zona de l'heliport i a "l'aparcament" al sud de les pistes de pàdel.

El canvi més clamorosament inacceptable és el de la zona de l'heliport. Aquesta zona al plànol 12B, el vigent, està categoritzat com a *bosc a mantenir inalterat* que com consta a al Pla Especial Urbanístic de Can Xiquet aprovat determina que:

Article 32 Àmbit de bosc a mantenir inalterat

S'ordenarà d'acord amb les determinacions de les Normes subsidiàries per la clau 10, forestal. (article 133 a 134).

Es permet la instal·lació soterrada dels diferents serveis necessaris per al funcionament de l'activitat.

L'objecte principal d'aquesta àrea és el manteniment de les alzines sureres existents. Per tant, la instal·lació de les línies de serveis soterrades no ha de malmetre els arbres.

Article 33 Àmbit d'aparcaments i vials

Aquest àmbit és el destinat a aparcament de vehicles i accessos.

Només, es permet pavimentar els vials; la pavimentació s'haurà de realitzar amb materials de colors terrosos.

Es permet cobrir les places d'aparcament amb una estructura lleugera amb acabat de bruc.

Es permet la instal·lació soterrada dels diferents serveis necessaris i la construcció semisoterrada i coberta enjardinada de casetes destinades a les empreses de les diferents instal·lacions (incloses les estacions transformadores, dipòsits i espais de connexions) necessaris per al funcionament de l'activitat.

Article 34 Àmbit d'espais de temps lliure

Aquest àmbit és el destinat al temps lliure dels usuaris de l'hotel; es permeten les pavimentacions amb materials de colors terrosos, les piscines, les pistes esportives a l'aire lliure i tendals de lona o altres elements lleugers que protegeixin del sol. Aquests tendals han de ser discrets, d'un únic to cromàtic beix cru o similar, i han d'estar oberts pels laterals, desmuntables i d'un sol nivell d'alçària no superior a 2,50 m.

Es permet la instal·lació soterrada dels diferents serveis necessaris per al funcionament de l'activitat.

La clau 10 de les NNSS de Cantallops estipula que:

Zona 10. Forestal

Art. 136 Definició

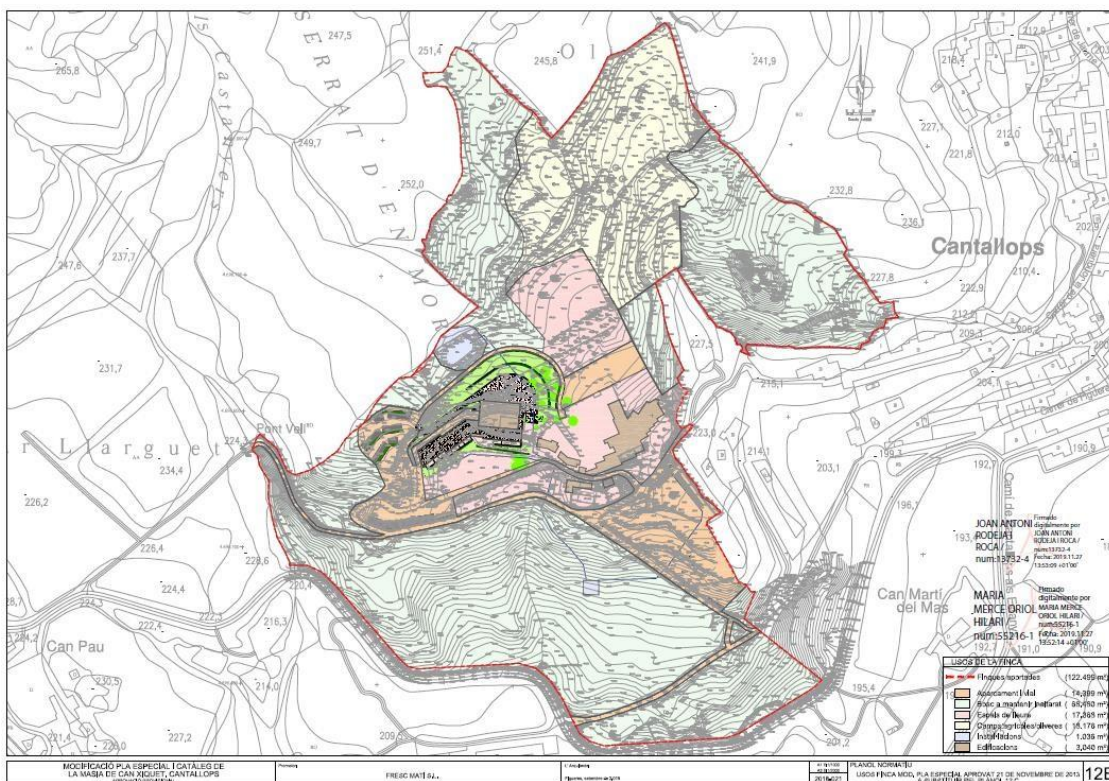
1. **Comprèn els terrenys que pel seu destí forestal han de reservar-se a aquesta activitat o preservar-se de la seva urbanització.**

Art. 139 Usos

Els usos en aquesta zona són els relacionats amb l'activitat forestal primària, per tant sense transformació.

Les activitats extractives es regularan pel que s'indica en els articles 162 i 164 d'aquestes Normes.

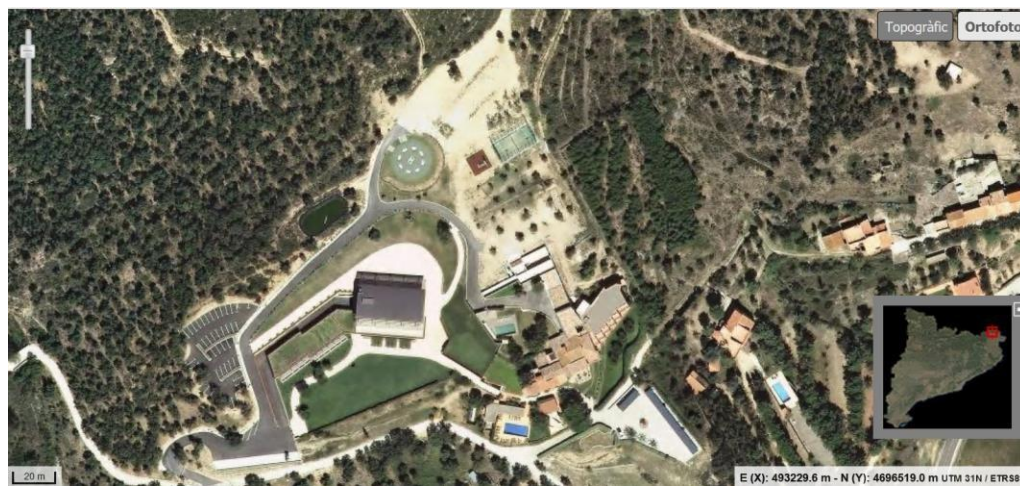
Per tant la proposta de modificació d'usos contravé completament el planejament urbanístic actual i va en contra del propi PEU. Aquesta afirmació es basa en el fet que el projecte sobre el que actualment està classificat com a *bosc a mantenir inalterat* un canvi de classificació a sòl d'*aparcaments i vials* a una zona que, a més a més, ha estat modificada sense permisos. Per tant aquest canvi d'usos al nostre parer busquen tapar les alteracions il·legals que s'han fet. Aquestes alteracions es poden veure a les imatges satel·litals següents (Imatges 2 i 3 del 2012 i 2014 respectivament, quan ja estava aprovat el PEU). Per contextualitzar les modificacions es posa el plànol vigent del PEU Can Xiquet i la comparació amb la proposta de modificació (Imatges 1 i 4 respectivament):



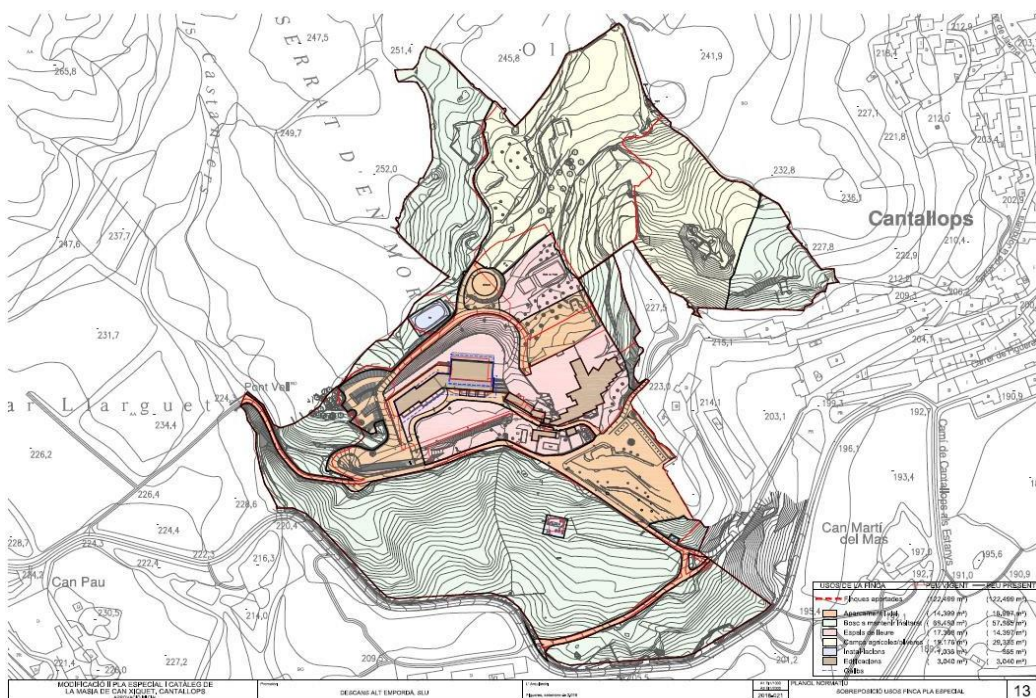
Imatge 1: Plànol vigent on es pot apreciar on s'ha construït l'heliport i s'ha fet sobre sòl classificat com a bosc a mantenir inalterat.



Imatge 2: Imatge satel·lital del 2012 on s'aprecia l'estructura de l'àmbit en el moment de l'aprovació del PEU



Imatge 3: Imatge satel·lital del 2014 amb diverses modificacions que contravenen el propi PEU.



Imatge 4: Solapament del plànol vigent i la proposta de modificació on s'aprecia la construcció de l'heliport en sòl no autoritzat per aquesta funció.

A aquest fet s'ha de sumar que l'obra de l'heliport s'ha fet de manera il·legal i per tant, no només cometent una clara infracció urbanística amb molt provables derivades delictives, sinó que a més ha alterat els valors del règim de sòl sobre el qual s'ha dut a terme. Per tant acceptar la modificació proposada no suposa només una pseudo-legalització de l'obra realitzada sinó que al mateix temps evita que la zona afectada s'hagi de restituir al seu estat original en consonància amb els valors i usos admesos dins aquest tipus de sòl.

Si mirem per un altre costat la resta del sector, podem apreciar un altre incompliment del propi PEU. Aquest incompliment es refereix a la prohibició explícita de pavimentar tot el que no siguin els vials (recollit a l'article 33 del PEU), per tant la pavimentació duta a terme als pàrquings situats a l'oest del restaurant i al sud-est de l'entrada de l'hotel seria una obra il·legal més a sumar al llarg històric d'incompliments del sector (Imatge 5).

1.11. LLICÈNCIES CONCEDIDES.

L'edificació existent és producte d'una reforma executada en múltiples etapes. S'adjunta la relació de les llicències concedides

Data	Tipus document	Expedient administratiu
07-C2-1.991	Llicència obres municipals	Arranjament baixos per restaurant i ampliació cuina
17-C3-1.998	Llicència obres municipals	Col·locació de tova a la terrassa, treure rajola existent i col·locació de nova i cobert de garatge
19-C3-1.999	Llicència obres municipals	Construcció quadres i magatzem
28-C5-1.999	Llicència obres municipals	Col·locació paviment rústic, ajudes lampisteria i enrajolat de paraments verticals i adreçat de parets
22-10-1.999	Decret de l'ajuntament	Suspensió cautelar obres
28-12-1.999	Llicència obres municipals	Concessió llicència d'obres distribució interior restaurant i habitacions
10-C5-2.000	Acord C.U.G	Autorització adaptació i ampliació masia per a turisme rural, cavallerisses, gimnàs-piscina i magatzems (844,42m2)
29-C9-2.000	Llicència obres municipals	Legalització obres de construcció
29-C9-2.000	Llicència ambiental	Concessió llicència activitats per a la instal·lació d'un restaurant
17-11-2.000	Llicència obres municipals	Concessió llicència d'obres per reforma i ampliació del mas Can Xiquet destinat a Turisme Rural
29-12-2.000	Llicència obres municipals	Ampliació de 9 habitacions i cuina
14-05-2.004	Llicència obres municipals	Ampliació habitatge unifamiliar
29/09/2000	Llicència ambiental	Autorització restaurant
01/07/2002	Llicència ambiental	Autorització hotel quatre estrelles
04/04/2003	Llicència ambiental	

Imatge 5: Llistat de llicències municipals referents al sector de Can Xiquet. En vermell es ressalten els casos de paralització d'obres per manca de llicència i una posterior legalització.

Amb aquest recull no només s'aprecia una manca de rigor legal dels propietaris de la finca, sinó d'una falta significativa, de control i diligència per part de l'Ajuntament de Cantallops amb les il·legalitats urbanístiques. Urbanisme de Girona recorda al consistori de la població la capacitat sancionadora en aquests termes:

“Finalment cal indicar que, atès que l'heliport ha estat construït sense la preceptiva llicència municipal, caldria recordar a l'Ajuntament de Cantallops la potestat sancionadora que té atribuïdes, en aquests casos és l'exercici

preceptiu, tal i com disposa l'article 199.2 del Text refós de la Llei d'Urbanisme"

En efecte, el citat article de la Llei d'Urbanisme és molt clara i, en aquest sentit exposa el següent:

Article 199. procediments de protecció de la legalitat urbanística

- 1. Totes les accions o les omissions que presumptament comportin vulneració de les determinacions contingudes en aquesta Llei, en el planejament urbanístic o en les ordenances urbanístiques municipals, subjectes a sanció de conformitat amb el que estableixen aquesta Llei i el reglament que la desplegui, han de donar lloc a les actuacions administratives necessàries per aclarir els fets i, subsegüentment, o bé directament, si no es requereix informació prèvia, a la incoació d'un expedient de protecció de la legalitat urbanística.**
- 2. La potestat de protecció de la legalitat urbanística és d'exercici preceptiu. L'exercici d'aquesta potestat dona lloc a la instrucció i la resolució d'un procediment o de més d'un que tenen per objecte, conjuntament o separadament, l'adopció de les mesures següents:**
 - a) La restauració de la realitat física alterada i de l'ordre jurídic vulnerat.**
 - b) La imposició de sancions.**
 - c) La determinació dels danys i els perjudicis causats.**

Per tot l'exposat ens preocupa molt la proposta de modificació atès que creiem que té una funció legalitzadora de les obres il·legals comeses i posa en perill el principi de restitució a la legalitat urbanística dels terrenys alterats. No val una regularització de les modificacions dutes a terme o l'aplicació de mesures correctores atès que s'han fet amb el coneixement que pel tipus de sòl i la normativa baix la qual es regula el sector prohibien expressament aquestes obres. A més a més, les obres que s'han dut a terme no són d'una necessitat essencial per al funcionament del complex (escameses d'aigua, llum, accessos, etc.) sinó que són complementàries a aquest funcionament, per tant no essencials i per tant no hi ha necessitat de legalització. A més a més, com es pot veure a la Imatge 5 i les següents actuacions, els propietaris mostren total menyspreu per la legalitat urbanística baix la qual s'han de regir i la seva forma de funcionament és completament al contrari de l'esperat, es fa l'obra i llavors s'espera la seva legalització. **També s'ha de recordar que el sòl sobre el que s'assenta el complex està considerat pel PTPCG com a sòl de protecció especial i per tant la seva gestió ha de ser especialment curosa amb la seva figura.**

Per últim cal recordar que la proposta de legalització de l'heliport (no es pot parlar d'expedient de projecte d'heliport atès que ja s'ha construït de manera il·legal) depèn directament de l'aprovació d'aquesta proposta de modificació atès que és quan es farà el canvi d'usos a la zona on s'ha construït.

SEGON: FACTORS AMBIENTALS DE L'ÀMBIT

2.1 Càlcul d'emissions de GEH.

Pel que fa al càlcul d'emissions de GEH creiem que s'ha fet una infravalorització. En primer lloc el càlcul s'ha fet sobre el nombre simultani de clients que pot haver en un

moment concret a l'establiment (20 habitacions doncs 40 clients) i creiem que els càlculs s'han de fer sobre el nombre de residents totals que pot haver-hi en tot un any no els que pot haver simultàniament en les 20 habitacions.

Mancaria també en els càlculs el consum elèctric i tèrmic que suposa tenir una activitat de restaurant complementària a la de l'hotel. També s'ha subestimat el consum elèctric de la il·luminació exterior, els sistemes de l'EDAR (depuració i bombes) i la resta d'equipaments complementaris per desenvolupar els casaments i altres esdeveniments (equip de so, il·luminació, aires acondicionats, etc). De fet un clar exemple d'aquesta subestimació és que a la present modificació s'apunta a la necessitat d'ampliar la potència instal·lada fins a uns 400V, fet que allunya encara més el càlcul del supòsit que el consum és similar al d'un habitatge normal (*"Atentent al consum elèctric mitjà d'un habitatge [...]"*).

Actualment, la present finca ha demanat una ampliació de potència a 400V a la companyia (sol·licitud cia 9024397 i expedient E140026), per aquesta raó és necessari instal·lar dues línies MT de 25 kV amb cable subterrani AL240 18/30KV i nou CM. El traçat de la nova línia i les seves característiques venen detallats en el plànol adjunt.

A la part de mobilitat es compten només un total de 10 vehicles sense cap justificació i es menystenen també el volum de vehicles amb els quals els clients (tant de l'hotel com del restaurant i esdeveniments associats) arriben al complex i les emissions generades per les operacions aèries de l'heliport (vehicle amb gran poder emissor). Per tant les emissions del vector mobilitat estan fortament infravalorades.

2.2. Generació de residus.

Pel que fa a la generació de residus, es torna a tenir en compte el volum generat a un habitatge normal (la mitjana del municipi de Cantallops). Cal esmentar però que no és comparable la generació de residus entre un habitatge i un grup hotelier. Aquests solen generar-ne més i de manera més variada (més quantitat fracció vidre, envasos i orgànica) i a això s'hi ha de sumar que hi ha una activitat complementària de restaurant (a part de la restauració també es fan casaments). Per tant estimar que el volum de residus que genera l'establiment és similar als 1,9kg7habitant-dia de mitjana del municipi és fer una infravaloració d'aquest impacte. Caldria adaptar la dada a valors d'altres establiments similars.

2.3 Apartat 3 del DAE "Determinació dels objectius i criteris adoptats en l'àmbit del pla"

trobem a faltar en el punt 3.5 un Pla de gestió de residus generats al complex. Està molt bé que es promogui la recollida selectiva però tenint en compte les activitats que es duen a terme caldria desenvolupar un Pla de gestió de residus per gestionar correctament el volum generat. En aquest àmbit trobem també a faltar que en la mesura 1 de l'avaluació de l'impacte 4.6 Residus no s'hagi inclòs la resta entre les diverses fraccions que es gestionaran.

4.6. Residus.

Impacte 1.

Una vegada desenvolupat el nou sector es generarà un nou volum de residus de rebuig i selectiva. Qualificació de l'impacte: compatible-moderat.

Mesura 1.

Es farà una reserva d'espai en la part inferior de la finca on s'encabiran els contenidors de rebuig i de selectiva (matèria orgànica, vidre, envasos, paper-cartró i olis vegetals). Aquest punt verd romandrà preferiblement sotacobert, sinó vallat amb una tanca de fusta tractada de manera que es minimitzi la seva visibilitat i es millori l'entorn visual de l'indret.

Qualificació final: compatible.

2.4 Instal·lació de rampes per fauna salvatge a la bassa d'incendis

Com a mesura correctora que no s'ha tingut en compte, cal esmentar la proposta d'instal·lació de rampes per fauna salvatge a la bassa d'incendis. Malgrat trobar-se perimetrada per un tancat petit mamífers i amfibis hi poden caure i quedar atrapats per culpa de la lona amb la qual està impermeabilitzada. Aquest tipus de materials són rrelliscosos per aquests tipus d'animals i acaben provocant la seva mort per ofegament o inanició. Recomanem llavors la instal·lació d'aquestes rampes perquè la fauna de la zona pugui utilitzar la bassa sense el perill de quedar atrapada i morir.

2.5 Tortuga mediterrània (*Testudo hermani*)

La Tortuga mediterrània (*Testudo hermani*) és una espècie que es troba en perill d'extinció a Catalunya, que figura dins de l'ANNEX II de la Directiva Hàbitats 92/43/CEE, relativa a la conservació dels hàbitats naturals i de la fauna i flora silvestre. Altres normatives que la protegeixen són a Espanya els RD 439/1990, 1997/1995 (ANNEX IV) i 1193/1998 (ANNEX II) i la Llei 3/1998, catalan. La IUCN cataloga l'espècie com a quasi amenaçada NT a nivell mundial i a Espanya en perill (EN), recentment catalogada com a espècie en perill d'extinció en la llista d'espècies salvatges en règim de protecció especial i del Catàleg espanyol d'espècies amenaçades, segons el RD 139/2011, de 4 de febrer.

L'única població natural de tota la península ibèrica es localitza a l'Albera, en aquests extrems orientals dels Pirineus, dins diverses àrees de protecció de l'espai natural protegit i altres exemplars fora d'aquesta àrea, en diferents indrets de la serra de l'Albera. Es troba en un estat crític de conservació degut a la destrucció dels seus hàbitats, l'espoli i els incendis forestals. Es diu que no està present en l'àmbit de l'estudi, però no s'aporta cap tipus d'estudi signat que avaluï i confirmi aquesta afirmació. Per tant s'hauria de sol·licitar un informe oficial (i no només una simple comunicació personal) que corrobori la no presència d'aquesta espècie amenaçada. A més a més s'ha de recordar que no només s'ha de respectar aquells espais on la espècie sigui present, sinó que s'ha de salvaguardar la seva expansió cap a altres àrees per assegurar la viabilitat de a llarg termini.

Per tot plegat,

SOL-LICITEM

- Que tinguin en compte totes les al·legacions fetes en aquest document i es corregeixin les deficiències esmentades.
- Es valori de forma especial les implicacions urbanístiques derivades de l'aprovació d'aquesta proposta de modificació i prevalgui sempre la restitució de la legalitat vigent i la recuperació de l'espai alterat al seu estat inicial per evitar que s'instauri una sensació d'impunitat per part del propietaris del complex hoteler.
- Que aquesta entitat sigui considerada com a interessada i, d'acord amb el que disposa l'article 35,a) de la llei 30/1992, de 26 de novembre, modificada per la llei 4/1999, de 13 de gener, la llei 55/1999, de 29 de desembre, (d'incorporació de la Directiva 90/313/CEE a l'ordenament intern espanyol).

Figueres, 20 de gener de 2021

Signat

Llorenç Pascua
President de la IAEDEN-Salvem l'Empordà