

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT I TERRITORI

5422

Resolució del president de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears per la qual es formula l'informe d'impacte ambiental sobre el projecte d'Hotel Rural a Can Joan Petit o Can Joan d'en Parades, polígon 18 parcel·la 198 de Sant Miquel de Balansat (TM Sant Joan de Labritja)(Exp. 138a/2022)

Vist l'informe tècnic amb proposta de resolució de dia 9 de maig de 2023 i d'acord amb l'article 8.1.a) del Decret 3/2022, de 28 de febrer, pel qual s'aproven l'organització, les funcions i el règim jurídic de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears (CMAIB) (BOIB núm. 31 d'1 de març de 2022),

RESOLC FORMULAR

L'informe d'impacte ambiental sobre el projecte d'Hotel Rural a Can Joan Petit o Can Joan d'en Parades, polígon 18 parcel·la 198 de Sant Miquel de Balansat (TM Sant Joan de Labritja), en els termes següents:

1. Determinació de subjecció a avaluació ambiental i tramitació

D'acord amb l'article 13.2 del Text Refós de la Llei d'Avaluació Ambiental de les Illes Balears, aprovat per Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, han de ser objecte d'avaluació d'impacte ambiental simplificada els projectes inclosos en l'annex II d'aquesta Llei. Entre els projectes inclosos a l'annex 2 del Decret legislatiu, el «d'Hotel Rural a Can Joan Petit o Can Joan d'en Parades, polígon 18 parcel·la 198 de Sant Miquel de Balansat (TM Sant Joan de Labritja)», s'inclou al punt 6 del grup 7:

Urbanitzacions de vacances i instal·lacions hoteleres fora d'àrees urbanes i construccions associades.

Per tant, el projecte s'ha de tramitar com a una Avaluació d'Impacte Ambiental Simplificada i seguir el procediment establert a la secció 2a del Capítol II d'avaluació d'impacte ambiental de projectes del Títol II de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental. S'han de complir també les prescripcions de l'article 21 del Text Refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears que li siguin d'aplicació.

2. Descripció i ubicació del projecte

El Projecte bàsic de reforma i ampliació de casa antiga amb canvi d'ús a hotel rural i legalització de piscina i quadre tècnic redactat per l'arquitecte Jaime Romano Colom i signat en data maig de 2019 i segellat en data 06/05/2019 pel col·legi oficial d'arquitectes s'ubica a la plana d'en Tanca, a uns 2 km de Sant Miquel i uns 3 km de Sant Mateu al T.M. de Sant Joan de Labritja. Es tracta d'una finca en lleuger pendent, amb feixes delimitades per marges tradicionals de pedra seca, la major part de la qual està destinada a l'activitat agrícola. Damunt la finca existeix una casa pagesa de dues plantes, amb forn, una pèrgola i un conjunt de corrals, a més d'una piscina amb terrassa i un safareig. La superfície de la parcel·la segons registre és de 68.792 m² i la seva qualificació urbanística segons el Pla Territorial d'Eivissa i Formentera és SRC-SRG i SRC-F. Segons les NNSS de Santjoan de Labritja el sòl està classificat com a Rústic Excedent/Forestal.

L'objecte del projecte és el canvi d'ús i ampliació d'una casa pagesa per a l'activitat d'hotel rural, amb 12 unitats d'allotjament i 24 places, així com la legalització d'una piscina i cambra tècnica existent.

Edificacions existents:

- Edifici principal (casa antiga): actualment existeix una casa pagesa anterior a 1940 composta de planta baixa i planta pis, i a l'oest de la casa, existeixen adherits uns corrals de pedra, i uns murets propers a la façana nord i sud que acoten l'espai pròxim, per a un ús més domèstic i un hort. L'habitatge existent està conformat de 4 volums ortogonals compactes adossats entre ells segons la tipologia tradicional pròpia d'Eivissa. D'acord amb el projecte l'edifici ja es troba restaurat i no es preveu cap nova intervenció, consta a la planta baixa del «living» (espai principal que funcionarà com a recepció i sala d'estar), de la cuina que disposa d'un forn tradicional i de 3 dormitoris amb 3 banys amb una capacitat de 5 places d'allotjament privades. A la planta pis, consta d'una habitació amb capacitat de 2 places d'allotjament d'ús privat.
- Corrals(HAB 01, HAB 02 i HAB 03. També HAB Servei): construïts amb pedra, seran redistribuïts i adequats per a destinar-los a 3 unitats d'allotjament, i a quart tècnic-bugaderia.





c) Safareig: làmina d'aigua de forma triangular que forma part d'un sistema de reg històric i queda a la zona sud. L'ocupació del vas és de 198,86 m² i del quart tècnic 9,19 m².

d) Piscina: ubicada a la zona central de la parcel·la, de planta quadrada ocupant 193,42 m², de recent construcció i sense legalitzar.

Edificacions de nova construcció:

Es preveu la construcció de quatre annexos de nova planta, amb 9 unitats d'allotjament, els quals es distribueixen per la parcel·la intercalats entre les plantacions, i la quarta, més allunyada, al costat de safareig:

-Annexo 01: hab 04, hab 05.

-Annexo 02: hab 06, hab 07.

-Annexo 03: hab 08, hab 09.

-Annexo 04: hab 10, hab 11, hab 12.

Totes les comeses elèctriques i de comunicacions es faran de manera soterrada.

El conjunt territorial on es troba la parcel·la des d'antic es correspon a una plana agrícola utilitzada antigament com explotació, especialment de policultius de secà. Quasi tota la superfície de la parcel·la està ocupada per terrenys de caràcter agrícola: una important superfície ocupada per una recent plantació de magraners (23.000m² aproximadament), a més d'existir un hort i un espai dedicat a la plantació i transformació de flors ornamentals i altres petits sectors amb vegetació arvense. Al sector de migjorn hi ha una petita ocupació que no arriba als 4.000 m² de formació forestal de pinar savinar i en aquest cas acompanyat per coscoll (Quercus coccifera) a més de la vegetació arbustiva típica de brolla.

A la documentació complementària presentada a març de 2023 inclouen imatges aèries actualitzades, un dossier comercial amb imatges de la casa existent i de l'entorn, un estudi d'implantació fotovoltaica de 15,18 kwp d'autoconsum i sol·licitud d'ajudes per a la implantació d'un aerogenerador, col·locació de làmina impermeable a la bassa d'acumulació d'aigua de 2000 m², implantació d'un galliner mòbil i col·locació de tancament electrificat per a protecció del bestiar.

Pel que fa al tractament de l'aigua residual, s'hi instal·larà una fosa sèptica ubicada al sud-oest de la parcel·la. Permetrà la recuperació de part de les aigües per a reg.

En relació amb el subministrament d'aigua potable de la finca, el projecte indica que aquest es realitzarà mitjançant recollida d'aigües pluvials durant l'hivern i mitjançant camions cisterna.

Referent a les aigües pluvials, el projecte indica que no recollirà aigües pluvials de les cobertes perquè no es tracta d'un habitatge unifamiliar. Contempla mantenir el safareig existent com emmagatzematge per reg i piscina i també per consum humà.

Pel que fa al sistema de producció d'ACS, el projecte indica que s'ubicaran panells de producció d'ACS a una ubicació que es definirà al projecte executiu.

El pressupost d'execució material del projecte és de 798.973 euros.

3. Avaluació dels efectes previsibles

Segons el document ambiental, durant les obres es produiran els impactes negatius següents: increment del renou, afectació a la qualitat de l'aire, efectes sobre l'edafologia i geomorfologia per l'excavació i moviments de terres, efectes sobre la hidrogeologia, efectes sobre la vegetació natural i la fauna, impactes sobre el paisatge, transformació del sistema viari, sobre les infraestructures i equipaments, patrimoni històric-artístic i arqueològic, residus i els efectes socials i econòmics. Es preveu que els impactes generats durant la fase d'execució siguin temporals, reversibles, recuperables i compatibles, excepte l'impacte sobre l'alteració de la geoforma, alteració de l'aptitud agrícola forestal, sobre la qualitat de l'aigua, sobre la vegetació, que es consideren moderats. S'indica que la pèrdua del recurs de sòl no és significatiu, baldament, els nous annexos ocuparan quasi 500 m² i tampoc es quantifiquen les superfícies ocupades pels nous camins i aparcaments.

Entre els impactes positius que es produiran durant la fase d'execució s'hi troba l'efecte sobre l'economia.

L'anàlisi d'impacte durant la fase de funcionament és molt superficial, només identifiquen com a impactes significatius l'augment dels nivells acústics, afeccions a les aigües superficials i subterrànies, vegetació, residus i consum energètic. No s'analiza l'augment de les necessitats hídriques, el consum energètic, ni es fa un càlcul de les necessitats que provocarà l'activitat hotelera, tampoc les possibles molèsties a la fauna per l'activitat. A més, les mesures correctores proposades no inclouen un pla de vigilància que permeti fer un seguiment i garanteixi minimitzar l'impacte que genera el projecte sobre el medi.

Ateses les característiques del projecte, encara que s'apliquin les mesures preventives i correctores del document ambiental, les afeccions ambientals poden ser significatives.



4. Consultes a les administracions públiques afectades i persones interessades

D'acord amb l'article 46 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, s'han realitzat consultes a les següents administracions previsiblement afectades per la realització del projecte:

- Servei de Protecció d'Espècies, de la DG d'Espais Naturals i Biodiversitat (Valib núm. 139791).-Servei d'Estudis i Planificació i Servei Aigües Subterrànies, de la DG de Recursos Hídrics. (Valib núm. 139753).
- Ajuntament de Sant Joan de Labritja (GOIBS338988/2022).
- Àrea de Transport Terrestre i Mobilitat del Departament d'Innovació, Transparència, Participació i Transports del Consell Insular d'Eivissa (GOIBS339167/2022).
- Direcció Insular de Transició i Ordenació Turística del Departament de Transició Turisme i Esports del Consell de Mallorca (GOIBS339044/2022).
- Servei d'Ordenació del Territori i Urbanisme de la Direcció General de Territori i Paisatge (VALIB núm.139760).
- Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl, de la DG d'Espais Naturals i Biodiversitat (VALIB núm.139775).
- Servei d'Espais Naturals, de la DG d'Espais Naturals i Biodiversitat (VALIB Núm.139795).
- Direcció General de Salut Pública i Participació (VALIB Núm.139913).
- Direcció General d'Emergències i Interior (VALIB Núm.139837).
- Servei de Reforma i Desenvolupament Agrari, de la DG d'Agricultura, Ramaderia i Desenvolupament Rural (VALIB Núm.139831).
- Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera, de la DG d'Energia i Canvi Climàtic (VALIB Núm. 139818).
- Servei d'Agricultura, de la DG d'Agricultura, Ramaderia i Desenvolupament Rural (VALIB Núm.139815).
- Amics de la Terra (GOIBS338960/2022).
- GOB (GOIBS339150/2022).

El dia d'avui dins l'expedient consten els següents informes:

- Direcció General de Salut Pública: «Subjectar a procediment d'avaluació d'impacte ambiental atès que la documentació aportada no fa cap referència a l'abastiment d'aigua potable de l'activitat proposada.»
- El Servei de Reforma i desenvolupament agrari va informar favorablement.
- El Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera va informar el següent:

[...]

Consideracions:

1. En la fase d'obres s'hauran de tenir en compte bones pràctiques per tal de minimitzar la contaminació atmosfèrica:

http://www.caib.es/sites/atmosfera/ca/d/guia_pel_control_de_les_emissions_de_pols_de_la_construccio_i_demolicio-30632/

2. No s'ha presentat l'estudi sobre canvi climàtic i energia que estableix la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica. A més, falten per definir les instal·lacions dels edificis.

3. Per alinear-se amb els objectius de la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica, la rehabilitació ha de donar com a resultat edificis de consum quasi nul. A més, es fan les següents recomanacions:

- Es recomana la instal·lació d'un sistema de generació fotovoltaic amb possibilitat d'emmagatzematge energètic.
- Habilitar zones dins dels terrenys que utilitzin ventilació natural, ombra de vegetació i evapotranspiració per tal d'aconseguir el confort tèrmic.
- Tenint en compte que els pròxims anys el 100% dels vehicles de lloguer hauran de ser elèctrics, s'haurien d'instal·lar punts de càrrega.
- Es podria considerar aportar als clients vehicles alternatius per als seus desplaçaments (bicicletes..)
- Per reduir la petjada de carboni de la fase constructiva, es recomana l'ús de materials sostenibles.

Es pot consultar el Catàleg de materials sostenibles de les Illes Balears que es pot consultar en el següent enllaç:

https://dspace.uib.es/xmlui/bitstream/handle/11201/151761/Memori_a_EPSU1002.pdf?sequence=1

El Servei d'Estudis i Planificació va concloure el següent:

- «a. El sistema autònom de depuració ha de complir amb els requisits del PHIB que s'han exposat a l'apartat anterior.
- b. El sistema d'evacuació final de l'efluent ha de menester informe favorable de la DGRH.»

El Servei d'Aigües Subterrànies va concloure el següent: «informam favorablement, atès al compliment dels condicionants següents:



1. En relació amb el subministrament d'aigua potable de la finca, si volgués emprar l'aigua procedent de la captació A_S_13673_Vigent-A_S_13673 existent a la parcel·la per a abastir l'hotel rural, prèviament haurà de regularitzar la seva situació al Servei d'Aigües Subterrànies de la DGRH. Per a proveir l'agroturisme amb aigua de pluja haurà de donar compliment a la normativa sanitària vigent.
2. En relació amb la gestió de les aigües pluvials, ha de donar compliment a l'article 60 del PHIB 2019, en relació amb la recollida, emmagatzematge i ús posterior d'aquestes.
3. En relació amb el sistema de depuració, aquest ha de complir amb els requisits establerts a l'article 80 i l'annex 3 del PHIB 2019, per als establiments d'hostaleria amb una capacitat superior a 12 habitants equivalents.»

- Direcció General d'Emergències i Interior: «ha de tenir en compte el risc d'incendi forestal als límits de la parcel·la.»

- Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl: «Atès que hi ha terreny forestal amb risc d'incendi extremadament alt prop d'una de les noves edificacions, per tal de reduir el risc d'incendi el Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl informa que cal executar una modificació de coberta vegetal a la part forestal, aquesta suposarà una reducció del matollar, l'esporgat dels pins i l'eliminació dels exemplars dominats. Aquesta actuació se sol·licita davant aquesta Direcció General.»

- Servei de Protecció d'Espècies informa favorablement condicionat a: «S'ha de fer una prospecció detallada de la zona per part d'una persona experta en la flora d'Eivissa per tal de detectar la possible presència d'*Allium grosii* a la zona d'actuació. En cas de detectar peus d'aquesta espècie, s'haurà d'informar el Servei de Protecció d'Espècies per tal de determinar les mesures adients.»

- Servei de Territori del Consell d'Eivissa «posa de manifest que en el Consell es troba en tramitació en la sol·licitud d'interès general del projecte, a l'expedient electrònic núm. 2021 /1902P (SR 004/21).»

- Departament de Presidència i Gestió Ambiental del Consell fa una sèrie de consideracions sobre el medi biòtic, paisatge, afeccions hidrològiques, medi Atmosfèric, sobre Consums energètics, emissions de gasos d'efecte hivernacle i vulnerabilitat canvi climàtic i sobre les mesures per la conservació de l'espai rural.

- Servei d'Ordenació turística del Consell d'Eivissa emet un primer informe en data 18/11/2022: «no inclou la justificació del compliment de les prescripcions que estableixen la Llei 8/2012, de 19 de juliol, el Decret 20/2015, de 17 d'abril, que la desenvolupa i, en conseqüència, no resulta possible realitzar un pronunciament favorable sobre l'objecte d'aquest projecte.»

- Emet un segon informe favorable (22/03/2023) condicionat a les següents prescripcions:

- «1. Es recorda a la interessada que les dependències no referides com habitacions de clients únicament podran destinar-se a la propietària de l'establiment i al seu personal.
 2. Com que no es justifica al projecte, es recorda que, si no ha iniciat la tramitació davant l'ajuntament abans de l'1 d'agost de 2017, ha d'observar-se el requisit essencial i obligatori consistent en la compra de les places turístiques i, en conseqüència, per a la compra de les places turístiques de l'establiment de turisme rural, en la modalitat d'hotel rural, haurà de sol·licitar la seva adquisició, fent efectiu el pagament de l'import corresponent.
- Eventualment, si fos el cas, haurà de justificar documentalment davant la secció d'Ordenació Turística del Consell Insular d'Eivissa el compliment de la lletra f de l'apartat 4 de la disposició addicional primera del Decret llei 3/2022, d'11 de febrer, de mesures urgents per a la sostenibilitat i la circularitat del turisme de les illes Balears.
- En cas de no acreditar el compliment d'aquesta prescripció, no es podrà iniciar l'activitat turística.»

- GOB: «sol·licita:

- S'informi desfavorablement el projecte presentat.
- S'insti a l'Ajuntament de Labritja a la revisió del catàleg de béns patrimonials per tal d'incloure aquesta casa pagesa, que inexplicablement es troba fora de l'inventari.
- S'insti a investigar les infraccions urbanístiques que es donen a la finca, així com els usos turístics presumptament il·legals que ja es donen a la mateixa.
- S'ordeni l'eliminació de les espècies vegetals invasores que s'aprecia s'han sembrat a la finca en qüestió.»

5. Anàlisi dels criteris de l'annex III de la Llei 21/2013

S'han analitzat els criteris de l'annex III de la Llei 21/2013, d'avaluació ambiental, i es preveu que el projecte pugui tenir efectes significatius sobre el medi ambient, en concret:

1. Característiques del projecte: L'objecte del projecte és el canvi d'ús i ampliació d'una casa pagesa per a l'activitat d'hotel rural, amb 12 unitats d'allotjament i 24 places, així com la legalització d'una piscina i cambra tècnica existent.

No queda justificat que la construcció d'uns annexos de nova planta compleixi amb la norma 11 del PTIE: «L'activitat haurà d'obtenir, amb caràcter previ a l'obtenció d'autorització turística prèvia, i de la llicència municipal d'obres, la declaració d'interès general i estarà referida a una oferta de gran qualitat i projectar-se en edificacions i annexos existents i construïts abans de l'1.01.1940 per a hotel rural i abans de l'1.01.1960 per a agroturisme.»

2. Ubicació del projecte: l'hotel rural projectat es troba al polígon 18 parcel·la 198 de Sant Miquel de Balansat (TM Sant Joan de Labritja). Segons les Normes Subsidiàries de planejament de Sant Joan de Labritja (NS) aprovades definitivament per la CIOTUPHA de 29-04-2011 (BOIB 07-07-2011), els terrenys estan classificats com a sòl rústic comú amb les qualificacions de sòl rústic comú en règim general (SRC-SRG) i forestal (SRC-F). A més, estan afectats per àrea de prevenció de riscos (SRP-APR) de vulnerabilitat d'aqüífers i parcialment d'incendis. D'acord amb el Pla Territorial d'Eivissa i Formentera és SRC-SRG i SRC-F. Les edificacions projectades se situen a SRC-SRG i en vulnerabilitat d'aqüífers. Pel que fa als espais naturals protegits, el projecte queda fora de l'àmbit dels espais naturals protegits per la Llei 5/2005, de 26 de maig, per a la conservació dels espais de rellevància ambiental (LECO) i per la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears (LEN). Tampoc forma part de Xarxa Natura 2000 ni s'hi troben hàbitats d'interès comunitari. Una de les noves edificacions es troba propera a una Zona d'Alt Risc d'Incendi (ZAR). No està afectat per Àrees de Prevenció de Riscos (APRs) d'erosió, d'esllavissament. Tampoc es troba afectat per domini públic hidràulic de les aigües superficials, ni per les seves zones de protecció (servitud, policia), ni per zones inundables o potencialment inundables.

Pel que fa a la protecció de les aigües subterrànies:

- Les obres projectades es localitzen sobre la MAS 2003M4 denominada Sant Llorenç de Balafia, és un aqüífer profund, la massa es troba en bon estat i no és ZVCN.
- La vulnerabilitat a la contaminació de l'aqüífer és moderada.
- La zona no es troba afectada per cap perímetre de restriccions de pous de proveïment urbà.
- A la parcel·la objecte del projecte s'ubica la captació A_S_ 13673_ Vigent-A_S_ 13673 amb ús autoritzat domèstic i un volum màxim anual de 200 m³.

Segons la quadrícula 5x5 amb codi 823 del Bioatles del visor IDEIB a l'àrea afectada pel projecte o al seu entorn es podrien trobar les espècies catalogades següents:

Tàxon (Espècie)	Nom comú (Espècie)	Catalogat	Amenaçat
Zamenis scalaris	Serp blanca	Si	No
Hemidactylus turcicus	Dragonet rosat	Si	No
Tarentola mauritanica	Dragó	Si	No
Podarcis pityusensis	Sargantana de les Pitiüses	Si	Sí
Podarcis pityusensis pityusensis	Sargantana de les Pitiüses	Si	Sí
Tadarida teniotis	Ratapinyada de coa llarga	Si	No
Rhinolophus hipposideros	Ratapinyada de ferradura petita	Si	No
Hypsugo savii	Ratapinyada de muntanya	Si	No
Pipistrellus kuhlii	Ratapinyada de vores clares	Si	No
Pipistrellus pipistrellus	Ratapinyada comuna	Si	No
Plecotus austriacus	Ratapinyada orelluda	Si	No
Allium grosii	*	Si	Sí
Ruscus aculeatus	Cirerer de Betlem, Cireretes o Guingues del Bon Pastor	Si	No

Pel que fa al paisatge, es troba a la Unitat paisatgística A. D'acord amb el document ambiental, es considera que les actuacions projectades afectaran el paisatge de manera significativa i amb una magnitud moderada.

Des del punt de vista agrari, d'acord amb l'informe del Servei de Reforma i Desenvolupament Agrari (11/11/2022), la parcel·la forma part de l'explotació agrària a nom The Farm Agriculture Lab s.l., inscrita en el registre amb el número 20.691 com a Preferent amb una superfície total d'explotació de 5,531 ha que genera 0,95 unitats de treball agrari (UTA).

3. Característiques del potencial impacte: durant les obres es produiran els impactes negatius següents: increment del renou, afectació a la qualitat de l'aire, efectes sobre l'edafologia i geomorfologia per l'excavació i moviments de terres, efectes sobre la hidrogeologia, pèrdua del

recurs de sòl, efectes sobre la vegetació natural i la fauna, impactes sobre el paisatge, transformació del sistema viari, sobre les infraestructures i equipaments, patrimoni històric-artístic i arqueològic, residus i els efectes socials i econòmics.

Entre els impactes positius que es produiran durant la fase d'execució s'hi troba l'efecte sobre l'economia.

A la fase de funcionament es produirà l'augment dels nivells acústics, afeccions a les aigües superficials i subterrànies, vegetació, fauna, residus i consum energètic.

Atesa la naturalesa del projecte, tot i que s'apliquen mesures preventives i correctives al document ambiental, aquestes no són suficients per mitigar l'efecte global sobre el medi ambient atès que:

- No es fa un càlcul del consum d'aigua de les instal·lacions: piscina, hotel rural i regs.
- S'indica que les xarxes d'abastament aigua potable es troben allunyades i que es farà mitjançant camions i amb aigua de pluja (baldament, que el projecte indica que no recollirà les pluvials de les cobertes), per una banda, no s'avalua l'impacte de subministrar l'aigua amb camions, i per l'altra, no es descriu el mètode per a proveir l'hotel amb aigua de pluja i complir amb la normativa sanitària vigent.
- No s'indica com complirà el sistema de depuració amb els requisits establerts a l'article 80 i l'annex 3 del PHIB 2019.
- No s'analitzen les necessitats energètiques del projecte.
- No es compensa la pèrdua de sòl provocada per les noves instal·lacions, camins i aparcaments.
- No s'ha aportat cap informe, de l'administració municipal ni insular competent en patrimoni, de no afeccions.
- El document ambiental no es troba actualitzat quan a la vegetació i fauna present a l'àmbit del projecte, tampoc inclou tots els elements mencionats a la documentació complementària (implantació fotovoltaica de 15,18 kw p d'autoconsum, un aerogenerador, col·locació de làmina impermeable a la bassa d'acumulació d'aigua de 2000 m2, implantació d'un galliner mòbil i col·locació de tancament electrificat per a protecció del bestiar), el contingut del document ambiental no s'ajusta a l'establert a l'article 45 de la llei 21/2013 (no presenta alternatives, la ubicació de la parcel·la és incorrecta (indica parcel·la 101), no ha tingut en compte la correcció d'errades presentada per l'arquitecte redactor del projecte bàsic on es modifica la parcel·la (198), no conté un sistema per fer el seguiment de les mesures correctores i preventives proposades, moltes d'elles insuficients, no analitza la fase de desmantellament), no analitza l'impacte dels aparcaments, ni l'impacte del traçat de les xarxes (aigua potable, electricitat i sanejament), no s'especifiquen els sistemes d'il·luminació, ni com es mantindrà l'àmbit sonor del conjunt territorial evitant la intrusió acústica provocada pel funcionament de les maquinàries i de la nova activitat turística.

Conclusions de l'informe d'impacte ambiental

Primer: subjectar a avaluació d'impacte ambiental ordinària el projecte de reforma i ampliació de casa antiga amb canvi d'ús a hotel rural i legalització de piscina i quadre tècnic a la finca Can Joan Petit o Can Joan d'en Parades, polígon 18 parcel·la 198 de Sant Miquel de Balansat (TM Sant Joan de Labritja), redactat per l'arquitecte Jaime Romano Colom i signat en data maig de 2019 i segellat en data 06/05/2019 pel col·legi oficial d'arquitectes, i el document ambiental redactat per l'enginyer agrònom Javier Roig Garcia, signat en data d'abril de 2019 i visat pel COIAL en data 15/04/2019, atès que es preveu que pugui tenir efectes significatius sobre el medi ambient d'acord amb els criteris de l'annex III de la Llei 21/2013.

Indicar, que atès que el projecte ja es troba parcialment executat, ja que es demana legalitzar la piscina i el quadre tècnic, li seria d'aplicació l'article 9 punt 1 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental que estableix "...No se realizará la evaluación de impacto ambiental regulada en el título II de los proyectos incluidos en el artículo 7 de esta ley que se encuentren parcial o totalmente ejecutados sin haberse sometido previamente al procedimiento de evaluación de impacto ambiental". No obstant, d'acord amb la Instrucció del conseller de Medi Ambient i Territori per a establir criteris d'actuació i tramitació en relació amb els procediments d'avaluació ambiental de plans, programes i projectes (BOIB Núm. 056 - 28 / abril / 2022), «s'admetran a tràmit les sol·licituds d'avaluació d'un projecte d'una instal·lació o activitat existent, si es paralitza l'activitat durant tot el procediment, i el projecte inclou, si s'escau, la prèvia restitució de la realitat física alterada així com l'estudi d'alternatives per a una nova instal·lació o activitat amb justificació de la solució adoptada tenint en compte els efectes sobre el medi ambient.»

En el cas que s'admetés a tràmit, s'haurà de tenir en compte el que indica la Instrucció esmentada. La DIA avaluarà els efectes mediambientals de l'hotel rural en les seves fases d'obres, de funcionament i de desmantellament, per la qual cosa, la piscina també s'avaluarà ambientalment com a part integrant de les instal·lacions que formaran part de l'hotel. Així, respecte a la piscina, com amb la resta d'instal·lacions, la DIA es limitarà a analitzar els seus efectes sobre el medi ambient, en el marc del seu funcionament com a part de la instal·lació projectada, sent competència de l'òrgan substantiu comprovar si es donen els requisits exigits per la normativa urbanística per a la seva legalització.

L'estudi d'impacte ambiental (EIA) haurà d'incloure com a mínim el que estableix l'article 35 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, en els termes desenvolupats a l'annex VI, ambdós modificats per la Llei estatal 9/2018.

A més, d'acord amb l'art. 21.2 del Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears, aprovat per Decret legislatiu 1/2020, de 28

d'agost, l'EIA ha d'incloure un annex d'incidència paisatgística que identifiqui el paisatge afectat pel projecte, els efectes del seu desenvolupament i, si escau, les mesures protectores, correctores o compensatòries, així com un annex consistent en un estudi sobre l'impacte directe i induït sobre el consum energètic, la punta de demanda i les emissions de gasos amb efecte d'hivernacle, i també la vulnerabilitat davant del canvi climàtic.

S'hauran d'incloure, com a mínim, els aspectes esmentats al present informe, que servirà com a document d'abast de l'EIA, i els indicats als informes rebuts de les administracions afectades. Tota la documentació haurà d'anar signada per la persona redactora i col·laboradors.

A l'EIA s'hauran de tenir en compte també les consideracions següents:

1. S'hauran de presentar alternatives segons es recull a l'article 2.1.b del Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears, aprovat per Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost i a l'article 35 i a l'annex VI de la Llei 21/2013, de 9 de desembre. Caldrà que s'aportin alternatives, entre elles, l'alternativa 0, alternatives de reducció de la superfície de sòl rústic ocupat, alternatives de reducció o eliminació de la piscina...

Les alternatives han de ser raonables i tècnicament i ambientalment viables. S'ha d'incloure, per a cada alternativa examinada, la identificació, quantificació i valoració dels efectes significatius previsibles de les activitats projectades sobre la població, la salut humana, la flora, la fauna, la biodiversitat, la geodiversitat, el sòl, el subsòl, l'aire, l'aigua, els factors climàtics, el canvi climàtic, el paisatge, els béns materials, inclòs el patrimoni cultural, i la interacció entre tots els factors esmentats, durant les fases d'execució, explotació i, si s'escau, durant la demolició o el desmantellament del projecte.

2. Caldrà aportar un càlcul de les necessitats hídriques del projecte.

3. S'haurà d'indicar el mètode d'abastament d'aigua potable, en el cas que sigui mitjançant camions, caldrà avaluar l'impacte provocat. Si finalment l'aigua de pluja forma part del mètode d'abastament, caldrà complir amb la normativa de Salut Pública i comptar amb un pla d'autocontrol a les instal·lacions que inclourà les analítiques corresponents.

4. En relació amb la gestió de les aigües pluvials, cal donar compliment a l'article 60 del PHIB 2019 o el vigent en el moment de la tramitació.

5. El sistema de depuració haurà de complir amb els requisits establerts a l'article 80 i l'annex 3 del PHIB 2019 o el vigent en el moment de la tramitació.

6. Cal analitzar les necessitats energètiques del projecte.

7. L'EIA haurà d'incloure:

- Tots els elements que es troben implementats i els que es projecten: implantació fotovoltaica, aerogenerador, làmina d'aigua...
- Analitza i compensar la pèrdua de sòl rústic provocada per les noves instal·lacions, camins i aparcaments.
- Analitzar l'impacte del traçat de les diferents xarxes (aigua potable, electricitat i sanejament).
- Descriure els sistemes d'il·luminació, caldrà complir la Instrucció tècnica complementària EA - 01 Eficiència Energètica, la Instrucció tècnica complementària EA - 02 nivells d'il·luminació i la Instrucció tècnica complementària EA -03 resplendor lluminós nocturn i llum intrusa o molesta.
- Mesures per mantenir l'àmbit sonor del conjunt territorial i evitar al màxim intrusió acústica incloent nivells sonors elevats relacionant amb el funcionament de l'hotel rural com música ambient, etc.
- Incorporar una descripció actualitzada de la vegetació i la fauna presents a la parcel·la i les mesures previstes per a la seva protecció. Caldrà tenir en compte els informes emesos per les administracions consultades.
- Incorporar els condicionants i recomanacions de l'informe de Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera.
- Cal incorporar les mesures de prevenció de risc d'incendi indicades a l'informe del Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl.
- S'haurà de preveure un pla de vigilància ambiental que defineixi uns indicadors clars i específics per fer el seguiment objectiu i documentat de l'efectivitat de les mesures correctores i preventives a cada una de les fases del projecte. A més, d'incloure les actuacions que es duren a terme en el cas que les mesures no obtinguin el resultat desitjat.

8. Pel que fa als aparcaments prevists:

- S'han d'avaluar els impactes ambientals.
- S'han d'aplicar les mesures següents:
 - Per assegurar l'ombra, la zona d'aparcaments ha de disposar, com a mínim, d'1 arbre per cada 2 places.
 - Les superfícies destinades a aparcaments i camins d'accés no es poden pavimentar amb asfalt, ciment, formigó ni cap altra tècnica similar que impliqui el segellament i la impermeabilització del ferm.





D'acord amb l'article 39 de la Llei 21/2013, dins el procediment substantiu, juntament amb la documentació exigida per la legislació sectorial, el promotor presentarà una sol·licitud d'inici de l'avaluació d'Impacte Ambiental Ordinària amb la documentació següent:

- Document tècnic del projecte
- L'estudi d'impacte ambiental

D'acord amb l'article 36 de la Llei 21/2013 l'òrgan substantiu sotmetrà el projecte i l'estudi d'impacte ambiental a informació pública durant un termini no inferior a trenta dies, mitjançant la publicació al BOIB i si escau a la seva seu electrònica. En l'anunci de l'inici de la informació pública, l'òrgan substantiu, inclourà un resum del procediment d'autorització del projecte amb la informació mínima que assenyala l'art. 36.2 de la Llei 21/2013.

A més, tal com es preveu a l'article 37 de la Llei 21/2013, simultàniament al tràmit d'informació pública, l'òrgan substantiu consultarà a les administracions públiques afectades i a les persones interessades. Es considera que s'han de realitzar les consultes següents:

- Servei de Protecció d'Espècies, de la DG d'Espais Naturals i Biodiversitat.
- Servei d'Estudis i Planificació i Servei Aigües Subterrànies, de la DG de Recursos Hídrics.
- Ajuntament de Sant Joan de Labritja.
- Àrea de Transport Terrestre i Mobilitat del Departament d'Innovació, Transparència, Participació i Transports del Consell Insular d'Eivissa.
- Direcció Insular de Transició i Ordenació Turística del Departament de Transició Turisme i Esports del Consell de Mallorca.
- Departament de Cultura, Educació i Patrimoni del Consell Insular d'Eivissa.
- Servei d'Ordenació del Territori i Urbanisme de la Direcció General de Territori i Paisatge.
- Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl, de la DG d'Espais Naturals i Biodiversitat.
- Direcció General de Salut Pública i Participació.
- Direcció General d'Emergències i Interior.
- Servei de Reforma i Desenvolupament Agrari, de la DG d'Agricultura, Ramaderia i Desenvolupament Rural.
- Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera, de la DG d'Energia i Canvi Climàtic.
- Servei d'Agricultura, de la DG d'Agricultura, Ramaderia i Desenvolupament Rural.
- GOB.

Segon. El present informe ambiental, que actua com a document d'abast, es publicarà al Butlletí Oficial de les Illes Balears (BOIB) i a la seu electrònica de la CMAIB, d'acord amb el que disposa l'article 47.3 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental. A més, es donarà compte al Ple de la CMAIB i al subcomitè tècnic d'Avaluació d'Impacte Ambiental (AIA).

Tercer. L'informe d'impacte ambiental no ha de ser objecte de cap recurs, sense perjudici dels que, si s'escau, siguin procedents en la via administrativa o judicial davant de l'acte, si s'escau, d'autorització del projecte, d'acord amb el que disposa l'article 47.5 de la Llei 21/2013

(Signat electrònicament: 1 de juny de 2023)

La secretària general

Catalina Inés Perelló Carbonell

Per suplència del president de la CMAIB

(BOIB núm 26, de 28/02/2023)

