



Secció III. Altres disposicions i actes administratius

ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA CONSELLERIA D'HABITATGE, TERRITORI I MOBILITAT

5464

Resolució de la directora general d'Harmonització Urbanística i Avaluació Ambiental per la qual es formula l'informe d'impacte ambiental del projecte d'ampliació i canvi d'ús a Hotel Rural, legalització de piscina i sala de màquines, polígon 18, parcel·la 198, TM Sant Joan de Labritja, Eivissa (Exp. 76a/2024)

Vist l'informe tècnic amb proposta de resolució de dia 25 de març de 2025, i d'acord amb l'apartat 1 de l'article únic del Decret 5/2024, de 29 de maig, pel qual s'estableixen les competències i l'estructura orgànica bàsica de les conselleries de l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

RESOLC FORMULAR

L'informe d'impacte ambiental sobre el projecte d'ampliació i canvi d'ús a Hotel Rural, legalització de piscina i sala de màquines, polígon 18, parcel·la 198, TM Sant Joan de Labritja, Eivissa

1. Determinació de subjecció a avaluació ambiental i tramitació

Tramitació

D'acord amb l'article 13.2 del Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Avaluació Ambiental de les Illes Balears, han de ser objecte d'avaluació d'impacte ambiental simplificada els projectes inclosos en l'annex II d'aquesta Llei. Entre els projectes inclosos en l'annex II del Decret legislatiu, s'inclou en el punt 6 del grup 7:

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

D'acord amb l'anterior, el projecte serà objecte d'una Avaluació d'Impacte Ambiental Simplificada i s'haurà de seguir la tramitació ambiental establerta al títol II, capítol II, secció 2ª de la llei esmentada, així com complir amb les prescripcions dels articles 21 i 22 del Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears, aprovat per Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, que li siguin d'aplicació.

2. Descripció i ubicació del projecte

El projecte es basa en la recuperació i rehabilitació de la casa existent com a edifici principal de l'hotel rural, juntament amb uns corral·ls confrontants i una sèrie de volums ortogonals nous, tot això a la finca Can Joan den Petit ubicada en la parcel·la 198, polígon 18 del terme municipal de Sant Joan de Labritja. L'accés és des de l'extrem nord mitjançant un ramal perpendicular que connecta amb la carretera Ei-541. La parcel·la en qüestió té una àrea de 68.675 m² i te la referència cadastral 07050A018001980001PK.

L'habitatge principal existent en la propietat data de l'any 1890 segons la informació cadastral obtinguda en l'Oficina Virtual de Cadastre. La conformen quatre volums ortogonals compactes adossats els uns als altres segons tipologia tradicional del camp eivissenc.

Aquest passara a ser l'edifici principal de l'hotel rural, el qual es desenvolupa en PB i Planta Pis. Està compost per un conjunt d'estades de dimensions rectangulars i altures variables agrupades. Aquest edifici ja va ser restaurat anteriorment (es considera aquest com l'estat inicial en aquest projecte). Albergarà habitacions d'ús privat.

Al costat de la casa antiga, i de manera contigua, existeixen uns corral·ls construïts amb pedra adherits al mur oest d'aquesta casa. Aquests volums passaran a ser habitacions de l'hotel rural.

De manera independent, es construiran 4 volums cúbics nous annexos de tipus longitudinal, adaptats a les línies topogràfiques i amb aspecte massís.

El nombre màxim d'unitats d'allotjament serà de 12, amb un màxim de 24 places, per a l'hotel rural.

Quant a l'aparcament, es planteja la creació de 4 places per al personal de l'explotació, i/o maquinària agrícola en la zona que queda al sud més prop dels horts i un aparcament de terra i grava compactada per als clients de l'hotel rural amb un total de 14 places en la zona situada més al nord, darrere de la casa, més resguardada i amb menys impacte, amb la finalitat de protegir les visuals al voltant de la casa antiga i de

les zones conreades de la presència de vehicles.

Pel que fa al sistema de tractament de l'aigua residual, el projecte indica que es realitzarà evacuació per gravetat, conduïdes a la fossa sèptica situada en el sud-oest de la parcel·la. Aquesta fossa sèptica permet la recuperació de part de les aigües per a reg i comptarà amb 3 compartiments estancs havent de ser eliminada mitjançant recollida de camions (Norma 18 del P.T.I. punt 5.e.)

La piscina existent se situa en la zona central de la parcel·la i centre geomètric de les diferents construccions que configuren i donen servei al conjunt. La piscina és objecte de legalització del projecte adjunt per a formar part del programa de l'hotel rural.

Sota la terrassa de la piscina es troba una sala tècnica.

Actualment al safareig existent s'acumulen les aigües de pluja que es destinen al reg dels cultius.

Per al subministrament energètic es preveu la connexió amb la xarxa pública.

En relació amb el fet que part de les instal·lacions ja estan fetes (legalització de la piscina i sala tècnica) en data 14 de novembre de 2024 el promotor va presentar un escrit on resumidament indicava que «[...] Cabe destacar que la piscina y el cuarto técnico fueron construidos en una etapa anterior, con un uso exclusivamente residencial. En ese momento, la obras no estaban sujetas a evaluación de impacto ambiental[...]» . Per tant, atenent les al·legacions del promotor, no seria d'aplicació el tercer paràgraf de l'article 9.1 de la Llei 21/2013 en relació a la no realització de l'avaluació d'impacte ambiental dels projectes que es trobin parcial o totalment executats.

Les alternatives considerades són:

- Alternativa 0: Consistent a no realitzar cap actuació i que s'ha de considerar en qualsevol cas en el moment en el qual s'hagin determinat finalment els impactes ambientals de l'alternativa seleccionada en el propi document d'avaluació d'impacte ambiental, sempre que s'identifiquin impactes de tipus crític. L'alternativa zero haurà d'aplicar-se com a alternativa obligatòria en cas que l'anàlisi dels impactes ambientals donés com a resultat algun impacte residual crític. En el cas d'estudi l'alternativa 0 es tradueix a no realitzar la reforma, ampliació i legalització de la piscina que implica el canvi d'ús a hotel rural en l'edificació situada en la parcel·la 198, polígon 18 del municipi de Sant Joan de Labritja.
- Alternativa 1: Realització de la reforma i ampliació de casa antiga per a nou ús d'hotel rural i la legalització d'una piscina i una sala tècnica. A mode de resum, el nombre d'ocupants en l'hotel rural serà de 24 places, és a dir estarà compost per 12 unitats d'allotjament. Es contempla la legalització d'una piscina ja existent i la construcció d'una zona d'aparcament composta per 18 places (14 per a clients i 4 per al personal).

Quant a la distribució d'edificacions dins de la parcel·la es compta amb quatre propostes amb la finalitat de seleccionar la més viable en l'àmbit ambiental.

Proposta 1. L'annex 1 i 2 s'integren en les línies de cultiu, d'una forma relativament difusa. L'annex 3 es col·loca en paral·lel als murets de pedra existents mentre que l'annex 4 es col·loca al sud de la bassa de reg existent (safareig) amb la intenció de vincular-ho a aquesta i situar-la en un punt central de l'hotel rural.

Els annexos 1 i 2 queden totalment integrats en la plantació, si bé cal tenir en compte que els volums queden massa disgregats enmig de la plantació i per tant els recorreguts per a accedir a cadascun dels annexos són més llargs.

Proposta 2. L'annex 1 s'acosta a la resta d'edificacions i queda alineat amb la finca existent i l'annex 2. Al seu torn l'annex 4 es manté en la mateixa posició que la proposta inicial, quedant com l'única edificació que estaria a una distància major que la resta.

D'aquesta manera, els volums es concentren més respecte a la proposta anterior, i l'annex 4 se situa entre la zona boscosa i la zona de cultiu, frenant l'avanç del bosc cap als cultius. Cal remarcar que malgrat que l'àrea lliure d'edificació té una continuïtat predominant i els volums no intercedeixen en les visuals, aquests continuen estant disgregats, sent l'annex 4 el que se situa a una gran distància del camí.

Proposta 3. Es refereix al mateix plantejament que la proposta 2, si bé es desplaça l'annex 4 pròxim al camí d'accés en forma de L, concretament a l'est de l'habitatge principal, a una distància menor de 25 metres, quedant de forma alineada amb aquesta i els annexos 1 i 2. A més l'annex 2 queda relativament amagat de la resta d'intervenció però és cert que els volums continuen estant dispersos en certa manera, que no s'aprofita l'orientació E-O.

Proposta 4. La ubicació dels volums ve determinada per l'abancalat. L'annex 4 es manté en la mateixa posició que la proposta 1, quedant aquesta com l'única edificació que estaria a una distància superior.

Els volums es concentren més respecte a la situació inicial, no intercedint en l'activitat agrícola i respectant les masses de cultius, especificades en el projecte agrònom complementari. A més, l'annex 4 se situa entre la zona boscosa i la zona de cultiu, frenant l'avanç del bosc cap als cultius.

Segons el document ambiental, a mode de conclusió es considera que el planejament més lògic a nivell de paisatge és la proposta 4, ja que respecta la direccionalitat dels diferents bancals, integrant les edificacions segons la morfologia del terreny, a més de crear una continuïtat en els diferents elements tenint en compte l'orientació, on els annexos es combinen amb els punts d'aigua, i es reforça la idea de conjunt unit per un recorregut per als vianants.

3. Avaluació dels efectes previsibles

Segons el document ambiental l'execució del projecte generarà els següents impactes:

IMPACTE SOBRE LA QUALITAT DE L'AIRE: SOROLL, POLS, FUMS

La qualitat atmosfèrica i acústica, en la fase d'execució de la reforma quedarà modificada negativament a conseqüència de:

- Treballs corresponents a desbrossament i condicionament del terreny, si bé seran mínims pel fet que la zona d'actuació ja està definida i es tracta d'eliminar la vegetació existent en la superfície on es projecten els annexos 3 i 4.
- Increment de la contaminació atmosfèrica a causa del transport de materials que s'utilitzaran en la reforma, concretament quan els vehicles circulin per dins de la parcel·la d'actuació. Aquest trasllat de materials portarà associat la resuspensió de partícules del sòl que disminuiran la qualitat de l'aire de la zona d'actuació.
- Increment de la contaminació atmosfèrica per les emissions dels vehicles i maquinàries que circularan i funcionaran durant l'obra.
- Increment de la contaminació acústica per la intensificació d'activitats sorolloses com a descàrrega de materials, moviment i ús de maquinària, trànsit de vehicles, etc. durant la fase d'execució.

En la fase d'explotació es preveu:

- La contaminació acústica derivada del pas dels vehicles derivat dels desplaçaments per part dels clients allotjats. La capacitat màxima de l'hotel rural és de 24 places, per la qual cosa es preveuen entre 8 i 12 desplaçaments diaris.
- Un increment en el consum energètic. Aquest impacte guarda relació amb una component important: l'emissió indirecta de gasos contaminants a conseqüència de la producció d'energia. La major o menor afecció ambiental associada a aquesta acció dependrà de l'eficiència dels elements constructius, de l'eficiència dels equips instal·lats i de la instal·lació en si i de les bones pràctiques ambientals que s'apliquin en l'hotel rural, entre altres.

ALTERACIÓ DELS RECURSOS EDÀFICS

L'impacte que sofreix el sòl, durant la fase d'execució, en aquesta mena d'actuacions deriva bàsicament de la construcció de les instal·lacions complementàries en zones no alterades.

Les principals accions que actuen com a generadors d'aquest impacte ambiental són les que figuren a continuació:

- Desbrossament, moviments de terres i condicionament del terreny.
- Construcció d'instal·lacions auxiliars.
- Reparació de maquinària en obra, a causa d'alguna situació d'emergència o fallada puntual en la mateixa obra.
- La generació de residus d'obra, en cas que aquests no siguin gestionats de manera adequada.

No és previsible que hi hagi una alteració del sòl una vegada hagi estat duta a terme la reforma i ampliació, per la qual cosa no s'identifiquen accions que afectin negativament els recursos edàfics en la fase d'explotació de l'hotel rural.

AFECCIÓ DELS RECURSOS HÍDRICS

L'impacte sobre els recursos hídrics, en aquest cas i a diferència dels dos anteriors, és esperable que es generi en grau més alt durant la fase d'explotació de l'hotel rural. S'han identificat 5 accions generadores d'impacte, i només una d'elles es localitzaria durant la fase de reforma.

La construcció dels annexos provoca la impermeabilització d'algunes zones, fet que dificulta la infiltració d'aigua al subsol. Aquest impacte com a tal pot considerar-se pràcticament com a compatible perquè la "pèrdua" de recàrrega amb l'execució del projecte serà poca atesa la totalitat de la parcel·la on s'assenti el projecte.

Durant la fase d'explotació és esperable que es pugui afectar de manera més significativa als recursos hídrics, principalment per l'increment de consum i per la gestió dels efluentes líquids.

D'altra banda, la gestió de les aigües residuals es contempla sota la recollida en fossa sèptica, que serà buidada amb la periodicitat que correspongui per un gestor d'aquesta mena d'aigües. Una mala gestió d'aquests efluentes o possibles trencaments en la zona d'emmagatzematge podrien ocasionar un impacte a les aigües subterrànies. Bàsicament, a causa de la naturalesa de l'aigua, es podria produir una contaminació

química i microbiològica que podrien ocasionar que l'aigua de captació no complís amb els requisits específics per a ser considerada d'acord amb el Reial decret 140/2003, com una aigua apta per al consum humà, i fins i tot depenent del nivell de contaminació, pogués considerar-se com no apta per al consum humà i amb risc per a la salut de les persones. Aquesta afecció cal esperar-se en situacions anormals o d'emergència, per la qual cosa no cal determinar un impacte "real" sinó potencial en tals situacions.

Es contempla amb la finalitat de matisar la necessitat de contemplar un estricte control del sistema de buidatge de les aigües residuals, així com del seu correcte manteniment. Referent a això és important considerar el grau de vulnerabilitat DRASTIC en la zona: 7 sobre 10.

Aquesta contaminació dels aqüífers també podria produir-se per algun vessament o fugida de camions d'obra.

Segons el document ambiental, tenint en compte que el nombre de persones que ocupen com a màxim l'hotel rural és de 24, que el consum en litres d'aigua per persona i dia és d'entre 150-200 litres i el nombre de dies d'utilització és com a màxim de 365 dies, es considera que com a màxim el consum d'aigua serà de 1.314 –1.752 m³ anuals.

AFECCIÓ A LES COMUNITATS VEGETALS

L'impacte sobre la vegetació deriva del desenvolupament de 6 accions, 5 de les quals generen impacte negatiu i un impacte positiu. L'impacte sobre la vegetació es produeix tant en la fase de reforma com potencialment en la d'explotació, si bé és en la primera en la qual es concentra més l'afecció.

De manera general es tracta d'un impacte d'intensitat molt baixa a causa de les pròpies característiques dels individus vegetals presents en la zona d'actuació on es preveu la construcció dels annexos 3 i 4. Els mecanismes d'afecció a la vegetació en la fase de reforma i ampliació van associats a la pèrdua d'individus a causa de la seva eliminació o soterrament per la creació de noves estructures i instal·lacions.

Durant la fase d'explotació l'afecció a la vegetació podria donar-se en cas d'una mala gestió dels residus, així com d'una deficient gestió en els efluents líquids. En realitat, es tracta de situacions anòmales que podrien produir la pèrdua d'exemplars per contaminació del sòl i impossibilitat d'adaptació de les espècies vegetals als possibles nivells de contaminant. En qualsevol cas, es tracta de situacions molt poc probables.

Pel fet que, en la zona d'execució d'obra, així com en el seu perímetre més pròxim, no s'identifiquen elements singulars ni endèmics, i al no trobar-se cap tàxon en situació de vulnerabilitat o perill, l'impacte ambiental no pot considerar-se com a elevat.

ALTERACIÓ A LES COMUNITATS ANIMALS

L'impacte sobre la fauna es produirà especialment durant la fase de construcció. Un total de 5 accions comporten l'alteració d'aquest factor ambiental. Durant la fase d'explotació únicament és previsible que hi hagi una acció que pugui alterar a aquest factor ambiental.

Durant la fase de reforma és totalment previsible l'alteració de les comunitats animals a causa de la generació de soroll, tràfec de vehicles de major tonatge, i execució de la reforma en general. Es preveu un baix impacte per fugida d'espècies de la seva àrea de distribució, especialment al que es refereix al grup d'ocells, principalment a causa de l'existència prèvia de l'edificació principal.

IMPACTE PAISATGÍSTIC

L'impacte paisatgístic és, sens dubte, un dels més important per a tenir en compte. Cal assenyalar que hi haurà una evident afecció al paisatge de la zona, ja que es creen noves edificacions a part de la ja existent.

Sobre la base dels resultats obtinguts de l'estudi d'incidència paisatgística, es pot concloure que el projecte suposa una afecció de l'espai analitzat d'un 0,53% de tota l'àrea d'influència visual respecte a la situació actual; el que equival a un increment de les zones visibles en 16,74 Ha, sent visible en total un 1,66% de tot l'àrea d'influència (3 km) analitzat.

CONTAMINACIÓ PER RESIDUS

La generació de residus es produirà principalment en la fase de reforma. Els principals residus que es generaran seran residus de construcció i demolició. En qualsevol cas, tots i cadascun d'ells seran degudament gestionats correctament tal com l'estableix el marc legal de referència amb la finalitat que aquests residus no constitueixin un element de contaminació ambiental.

Una vegada fetes les tasques es preveu la generació de residus associats als hostes en la fase d'explotació de l'hotel rural.

AFECCIÓ A LA POBLACIÓ I L'ECONOMIA LOCAL

No es preveu una significativa afecció negativa a la població més pròxima sinó tot el contrari. Si bé és cert que l'execució d'accions associades a la fase de reforma podria provocar molèsties a la població principalment per la generació de soroll; la reforma i el canvi d'ús a

hotel rural causarà un impacte positiu a la població en la fase d'explotació a causa de la integració paisatgística de l'edificació i a la seva accessibilitat. Així mateix, el projecte té importants repercussions positives sobre l'economia local, en crear llocs de treball en totes dues fases i incentivar la despesa turística en el nucli poblacional.

Les molèsties a la població poden ocasionar-se per:

- Generació de sorolls i vibracions tant del pas de vehicles com de l'ús de maquinària.
- Generació de pols.

En qualsevol cas, la molèstia ha de considerar-se com un element temporal que es veurà suprimit durant la fase d'explotació.

4. Consideracions tècniques

El 3 de desembre de 2024 es va enviar a l'Ajuntament de Sant Joan de Labritja i al promotor un informe d'esmena de deficiències amb els següents punts:

1. Segons el document ambiental es pretén fer el canvi d'ús a agroturisme tot i que des de l'Ajuntament s'ha trames l'expedient per canvi d'ús a hotel rural. S'hauria d'aclarir si el projecte es trameta com un hotel rural o com un agroturisme, per tant, s'haurà d'aportat una sol·licitud de tràmit i un document ambiental sobre el mateix projecte.

En relació en aquest punt el promotor ha respost:

«Se trata de un error de concepto. Efectivamente se trata de un hotel rural. Se ha cambiado en todo el documento ambiental la referencia agroturismo a hotel rural».

2. D'acord amb l'article 96.1 de la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears, «L'exercici de totes les activitats complementaries que assenyala l'article anterior només pot tenir lloc a edificacions existents que no estiguin fora d'ordenació, que es poden reformar però no ampliar per albergar la nova activitat, i mentre es mantengui el caràcter d'explotació agrària preferent.»

En les alternatives descrites per el document ambiental:

- Totes les alternatives contemplen la construcció d'edificacions aïllades i allunyades de l'edifici existent. No queda clar que cap de les alternatives proposades per el document ambiental compleixin amb aquest article.
- No es contempla cap edificació dedicada exclusivament a l'ús agrari de la finca.
- Cap alternativa contempla la disminució o eliminació de la piscina que està en procés de legalització. No s'han d'incorporat mecanismes de tractament de l'aigua que minimitzin la necessitat de buidatge de la piscina. Tampoc s'han d'incorporat mecanismes per tal d'evitar les pèrdues per evaporació de l'aigua.

En relació en aquest punt el promotor ha respost:

«Se ha incorporado una justificación del cumplimiento del artículo 96.1 al final del apartado de análisis de alternativas, en la página 47. Además, se incluyen medidas correctoras en la página 112 para minimizar la evaporación y consumo de agua de la piscina contemplada en el proyecto y sujeta a la legalización por parte del órgano sustantivo».

En aquest sentit cal dir que no s'entén que el promotor mantengui el compliment de l'article 96.1 de la Llei agrària que es refereix a agroturismes quan en el mateix escrit ha indicat que no és un agroturisme sinó un hotel rural. Atès que ara s'ha dit que és un hotel rural no és d'aplicació la Llei agrària.

Totes les alternatives plantejades en el document ambiental contemplen l'ampliació de l'edifici existent amb la construcció de nous volums repartits per la finca, a més a més, en l'alternativa escollida s'ubica un dels annexos en l'habitat d'interès comunitari present en la parcel·la. En cap alternativa es contempla la reducció de la piscina o la seva eliminació.

3. Referent al consum d'aigua, al document ambiental no s'ha realitzat un càlcul del nombre de camions necessaris per dur a terme aquest abastiment ni s'ha avaluat el seu impacte ambiental.

En relació en aquest punt el promotor ha respost:

«Se ha incluido en la página 60, una ampliación de la información sobre el sondeo y su solicitud de autorización de puesta en funcionamiento.

La ficha de impacto (página 97) igualmente se ha actualizado con esta información garantizando la suficiencia de agua tanto para el consumo del hotel rural como para el llenado de la piscina. Además se incluyen medidas correctoras en la página 112 para evitar la evaporación del agua de la piscina.»

Pel que respecta a l'activitat agrària existent no consten, al document ambiental, dades del consum d'aigua associat.

A més, segons el document ambiental a la parcel·la hi ha una piscina de superfície de làmina d'aigua de 243,36 m² (15,60 m x 15,60 m). Aquestes dimensions no coincideixen amb les mesures fetes a partir de l'ortofoto de 2023 de l'IDEIB (140m²).

D'acord amb l'article 68.bis. Mesures per a la reducció del consum d'aigua, de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, la làmina de mirall d'aigua de les noves piscines en sòl rústic no pot excedir de trenta-cinc (35) m² i el seu volum, els seixanta (60) m³.

A més de l'ocupació del territori i dels efectes paisatgístics que poden suposar les làmines d'aigua de gran superfície, s'ha de tenir en compte que d'acord amb un estudi fet per la Universitat de les Illes Balears, la pèrdua d'aigua en les piscines a causa de l'evaporació equival al 4,9 per cent de tot el consum d'aigua de les zones urbanes de les illes Balears.

Pel que fa al Pla Hidrològic vigent, revisió de tercer cicle (2022-2027), aprovat per Reial Decret 49/2023, de 24 de gener, al projecte li és d'aplicació, entre d'altres, l'establert a l'article 47. Optimització del consum i el punt 1 de l'article 49. Estalvi en el manteniment de piscines.

L'aigua és un recurs limitat i, com a tal, cal racionalitzar el seu ús.

4. El Pla de vigilància ambiental no incorpora el control i seguiment anual de l'activitat agrària existent a l'efecte de poder verificar el seu manteniment i continuïtat en el temps. Tampoc proposa la revisió del buidatge de la fossa sèptica i el seu manteniment, així com l'estat de les zones vegetals.

En relació en aquest punt el promotor ha respost:

«Se reformula el apartado de Plan de Vigilancia Ambiental incorporando medidas asociadas a recursos hídricos (fosa séptica), medidas para minimizar el impacto negativo sobre la actividad agraria (nuevo punto), y para minimizar el impacto sobre la vegetación.»

Amb el nou pla de vigilància ambiental es proposa un registre anual detallat amb documentació tècnica sobre les tasques realitzades, inspeccions anuals, fotografies, registres i certificacions, així com indicadors específics (superfície cultivada, rendiment del cultiu o producció anual) per assegurar el manteniment continuat de l'activitat agrària. També s'estableix clarament un calendari de buidatge (almenys anual) ajustat a les necessitats específiques de l'establiment, revisions trimestrals de l'estat de la infraestructura, un informe tècnic anual i la retirada dels residus per part d'una empresa autoritzada amb la corresponent certificació.

Referent a la vegetació s'inclouen inspeccions semestral per avaluar l'estat de la vegetació (salut, necessitats de poda, reposició, plagues) i s'incorpora un calendari específic per al seu manteniment.

5. Pel que fa als aparcaments prevists, no s'han avaluat els impactes ambientals ni s'han proposat mesures d'integració paisatgística. S'haurà de tenir en compte que d'acord amb la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica, en els pròxims anys el 100% dels vehicles de lloguer hauran de ser elèctrics. A més a més s'haurien de tenir en compte mesures per assegurar l'ombra a les places i la permeabilització del ferm.

En relació en aquest punt el promotor ha respost

«Incluido en el apartado de medidas correctoras, a partir de la página 110. Se contemplan medidas en el apartado de atmósfera y suelo.»

El promotor ha incorporat al document ambiental diverses mesures correctores orientades a mitigar els impactes ambientals i afavorir la integració paisatgística. Concretament, es proposa la instal·lació de punts de recàrrega elèctrica alimentats amb energies renovables, integrant pèrgoles de fusta amb plaques solars, fet que alhora assegura ombra a les places d'aparcament. Pel que fa a la permeabilització del sòl, es proposa evitar superfícies impermeables com l'asfalt o el ciment, optant en canvi per materials permeables com terra compactada estabilitzada amb grava.

5. 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 administracions previsiblement afectades per la realització del projecte. A dia d'avui dins l'expedient consten els informes següents:

El Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera en relació amb la consulta efectuada conclou (07/06/2024):

«Per tot això, i en relació a la perspectiva climàtica en la tramitació ambiental, i atès que no es preveu que pugui tenir efectes



significatiu, s'informa favorablement l'avaluació ambiental simplificada sempre que es compleixi el següent condicionant (Les referències a articles són de la Llei 10/2019 de canvi climàtic):

El projecte ha d'incloure:

- Generació d'energia renovable en el projecte (Article 42.1)
- Generació d'energies renovables per autoconsum. (Article 51.1)
- Aplicar les mesures per aconseguir un edifici de consum quasi nul (Article 32.2).
- Aplicar bones pràctiques durant la fase de construcció per minimitzar la contaminació atmosfèrica, document que es pot consultar en el següent enllaç:

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

- Complir la normativa vigent referent a les places d'aparcament per vehicles lliures d'emissions i punts de càrrega (Article 60).

Per altra banda, es recomana:

- Ús de materials de construcció i rehabilitació atenent l'anàlisi del seu cicle de vida i la seva petjada de carboni. A tal efecte 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/Memoria_EPSU1002.pdf?sequence=1

- Reutilització de les aigües grises per les cisternes dels sanitaris.
- Ús d'espècies autòctones de baix requeriment hídric (3 guies disponibles a les Consideracions tècniques).
- Com a mesures per a reduir els efectes del canvi climàtic es recomana incloure les mesures suggerides per a reducció d'emissions de l'annex 5 del Decret 48/2021, de 13 de desembre, regulador del Registre balear de petjada de carboni.»

El Servei de Salut Ambiental en relació amb la consulta efectuada conclou (20/06/2024):

«S'informa favorablement condicionat a:

1. El sistema d'emmagatzematge de l'aigua de consum humà s'haurà d'ajustar a les especificacions establertes al Real Decret 3/2023, de 10 de gener, pel qual s'estableixen els criteris tècnic-sanitaris de la qualitat de l'aigua de consum, el seu control i subministrament i al Decret 53/2012, de 6 de juliol, sobre vigilància sanitària de les aigües de consum humà de les Illes Balears, disposant d'un programa d'autocontrol i seguiment de la qualitat de l'aigua subministrada als usuaris de l'hotel rural.
2. En cas que les aigües pluvials s'utilitzin pel consum humà s'hauran de sotmetre a un tractament de filtració, desinfecció i control de la qualitat; aquest control estarà inclòs al programa d'autocontrol i aquest s'haurà de remetre a la DG de Salut Pública per la seva revisió i aprovació.
3. Les instal·lacions de recollida i emmagatzematge de les aigües pluvials, si es destinen al consum de les edificacions, hauran d'estar convenientment mantingudes i netes per tal de no empitjorar la qualitat de l'aigua recollida.
4. En cas d'utilitzar aigua depurada per al reg de la finca el titular haurà de complir amb la normativa sectorial vigent:
 - a. Real decret-llei 4/2023, d'11 de maig, pel qual s'adopten mesures urgents en matèria agrària i d'aigües en resposta a la sequera i a l'empitjorament de les condicions del sector primari derivat del conflicte bèl·lic a Ucraïna i de les condicions climatològiques, així com de promoció de l'ús del transport públic col·lectiu terrestre per part dels joves i prevenció de riscos laborals en episodis d'elevades temperatures; aquest real decret-llei modifica el text refós de la Llei d'Aigües, aprovat pel Real decret legislatiu 1/2002, de 20 de juliol, en allò relatiu a la reutilització d'aigües.
 - b. Reglament (UE) 220/741 del Parlament Europeu i del Consell de 25 de maig de 2020 relatiu als requisits mínims per a la reutilització de l'aigua.
 - c. Real decret 1620/2007, de 7 de desembre, pel qual s'estableix el règim jurídic de la reutilització de les aigües depurades.
5. En tot cas, les instal·lacions hauran de complir la normativa vigent relacionada amb les aigües de consum, la prevenció i control de la legionel·losi i piscines:
 - a. Real Decret 3/2023, de 10 de gener, pel qual s'estableixen els criteris tècnic-sanitaris de la qualitat de l'aigua de consum, el seu control i subministrament.
 - b. Decret 53/2012, de 6 de juliol, sobre vigilància sanitària de les aigües de consum humà de les Illes Balears.
 - c. Real Decret 487/2022, de 21 de juny, pel qual s'estableixen els requisits sanitaris per a la prevenció i control de la legionel·losi.

d. Real Decret 742/2013, de 27 de setembre, pel que s'estableixen els criteris tècnic-sanitaris de les piscines.

e. Decret 53/1995, de 18 de maig, pel que s'aproven les condicions higiènico-sanitàries pels establiments d'allotjaments turístics i les d'ús col·lectiu.

Aquest informe és únicament vàlid a efectes de salut ambiental i no eximeix de l'obligat compliment de tota la resta de la normativa que sigui aplicable al projecte»

El Servei de Protecció d'Espècies en relació amb la consulta efectuada conclou (12/08/2024):

«Per tot això, inform favorablement sobre el projecte d'Ampliació de hotel rural Can Joan d'en Petit o Can Joan d'en Parades polígon 18, parcel·la 198 T.M. Sant Joan de Labritja.

A causa de la possible presència de sargantana de les Pitiüses i la constatada presència d'oficis a la parcel·la, per tal de contribuir a la conservació de *Podarcis pityusensis*, es poden aplicar certes RECOMANACIONS a l'hora de crear zones enjardinades:

- Quan sigui possible realitzar els tancaments amb mur de pedra seca, sense aterçar.
- Crear refugis amb roques: es poden col·locar en fileres per limitar zones enjardinades o fer petits caramulls de pedres.
- La rocalla sobre el substrat pot oferir refugi tèrmic i protecció dels depredadors.
- Ús de vegetació arbustiva o herbàcia densa, autòctona i mengívola.
- Passarel·les o jardineres de fusta
- Incorporar a les parets perforacions de 12mm de diàmetre.
- Creació de refugis artificials (estructures buides a l'interior)
- Evitar estructures llises en murs.»

El Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl en relació amb la consulta efectuada conclou (12/08/2024):

«Ateses les característiques i la naturalesa de l'assumpte de referència, s'informa el següent:

Respecte al risc d'incendis forestals.

- Durant la realització de les obres caldrà complir el Decret 125/2007, de 5 d'octubre, pel qual es dicten normes sobre l'ús del foc i es regula l'exercici de determinades activitats susceptibles d'incrementar el risc d'incendi forestal, especialment pel que fa a les mesures de prevenció durant l'època de perill d'incendi forestal i les accions conjunturals de prevenció (art. 8 2.c).

- Referent a utilitzar maquinària i equips, en terreny forestal i àrees contigües de prevenció, el funcionament dels quals generi deflagració, espurnes o descàrregues elèctriques susceptibles de provocar incendis forestals, s'ha de tenir en compte el següent:

El RD15/2022 sobre mesures urgents en matèria d'incendis forestals que prohibeix l'ús d'aquestes màquines quan el risc d'incendis sigui molt alt o extrem (Alerta Foc 4) Es pot consultar a la pàgina alertafoc.caib.es el nivell diari d'alerta per risc meteorològic d'incendi forestal vigent.

S'ha de complir allò que estableixi la Directiva 98/37/CE, de 22 de juny, relativa a l'aproximació de les legislacions dels estats membres sobre màquines, pel que fa a les determinacions en relació al risc d'incendi.

Les màquines que es facin servir a terrenys forestals o menys de 500 metres dels mateixos s'utilitzaran extremant les precaucions en el seu ús i adequat manteniment (s'hi aplicaran mètodes de treball que evitin la provocació d'espurnes). El proveïment de benzina d'aquesta maquinària s'ha de realitzar a zones de seguretat aclarides de combustible vegetal.

- Recordar que per les infraestructures o els habitatge en zona forestals cal executar al voltant de les cases i instal·lacions una franja d'autoprotecció amb les indicacions de la Resolució del conseller de Medi Ambient i Territori, de 15 de febrer de 2021. <https://xarxaforestal.org/wp-content/uploads/2021/05/Resolucio-frangesseguretat.pdf>

- També recordar que l'acompliment de les mesures incloses en aquest informe no exclou de la responsabilitat dels propietaris/promotors en el compliment de la legislació específica adient i en l'ús responsable dels mitjans que puguin ser causants d'un incendi forestal o dels danys que un incendi forestal pugui causar.»

El Servei d'Aigües Subterrànies de la DG de Recursos Hídrics, de la Conselleria de la Mar i del Cicle de l'Aigua en relació amb la consulta efectuada conclou (18/06/2024):

«A la parcel·la 198 del polígon 18 del TM de Sant Joan de Labritja (Eivissa) hi havia una autorització per a realitzar una obra subterrània (sondeig), amb número d'expedient A_S_ 13673, en data d'autorització 03/06/2019 i posteriorment prorrogada per a realitzar el sondeig abans del 7 d'octubre de 2021.

A data d'avui no tenim constància de que s'hagi realitzat aquest sondeig ni hi ha cap sol·licitud d'autorització de posada en servei de les



instal·lacions d'elevació per l'anomenat sondeig.

La massa d'aigua on es troba el possible sondeig és la 20.03M4 Sant Llorens de Balafia en bon estat quantitatiu i qualitatiu.

Ni l'estudi d'impacte ambiental ni l'estudi de incidència paisatgística estima les necessitats d'aigua per ús hotel rural de la parcel·la 198 del polígon 18.

El que si diu l'estudi d'impacte ambiental es que l'abastiment d'aigua es farà per la recollida d'aigües pluvials i contractant camions cisterna per a transportar l'aigua.

La qual cosa us comunico perquè en prengueu coneixement i tingui els efectes que corresponguin.»

El Servei d'Estudis i Planificació de la DG de Recursos Hídrics, de la Conselleria de la Mar i del Cicle de l'Aigua en relació amb la consulta efectuada conclou (24/09/2024):

«Per tot l'anterior, des d'un punt de vista de suficiència hídrica, capacitat de sanejament i depuració i protecció del domini públic hidràulic subterrani, informam favorablement sobre el projecte per a l'ampliació del hotel rural Can Joan d'en Petit, amb les següents condicions:

1. En relació al subministrament d'aigua potable, en cas de voler emprar la captació A_S_13673_Vigent-A_S_13673 ubicada a la parcel·la objecte del projecte, prèviament, hauran de regularitzar la situació al Servei d'Aigües Subterrànies de la DGRH.
2. Degut a que el projecte s'ubica a sol rústic, s'ha de preveure la recollida de les aigües pluvials de les cobertes de les edificacions per a la seva reutilització a les necessitats de la finca.
3. No es permet l'abocament d'aigües residuals sense tractar, independentment del tipus d'abocament, directe o indirecte, o del punt d'abocament.
4. El projecte ha de complir tots els requisits respecte als dipòsits estancs de buidatge periòdic.
5. Al pla de vigilància ambiental s'ha de proposar la revisió del buidatge de la fossa sèptica i el seu manteniment, així com l'estat de les zones vegetals.»

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

a) Característiques i ubicació del projecte: El projecte es basa en la recuperació i rehabilitació de la casa existent com a edifici principal de l'hotel rural, juntament amb uns corrals confrontants i una sèrie de volums ortogonals nous, tot això a la finca Can Joan d'en Petit ubicada en la parcel·la 198, polígon 18 del terme municipal de Sant Joan de Labritja. L'accés és des de l'extrem nord mitjançant un ramal perpendicular que connecta amb la carretera Ei-541. La parcel·la en qüestió consta de 68.675 m² i té la referència cadastral 07050A018001980001PK.

L'edificació principal existent i els corrals que en conjunt sumen una superfície total de 333 m² són anteriors al 1940 i no consten catalogades al catàleg de patrimoni municipal.

La casa antiga existent la conformen quatre volums ortogonals compactes adossats els uns als altres segons tipologia tradicional del camp eivissenc.

Aquest passarà a ser l'edifici principal de l'hotel rural, el qual es desenvolupa en planta baixa (PB) i planta pis (PP). Està compost per un conjunt d'estades de dimensions rectangulars i altures variables agrupades. Aquest edifici ja va ser restaurat anteriorment (es considera aquest com l'estat inicial en aquest projecte). Albergarà habitacions d'ús privat.

Al costat de la casa antiga, i de manera contigua, existeixen uns corrals construïts amb pedra adherits al mur oest d'aquesta casa. Aquests volums passaran a ser habitacions de l'hotel rural.

De manera independent, es construïran 4 annexos de tipus longitudinal, adaptats a les línies topogràfiques i amb aspecte massic.

La piscina existent se situa en la zona central de la parcel·la i centre geomètric de les diferents construccions que configuren i donen servei al conjunt. La piscina és objecte de legalització del projecte adjunt per a formar part del programa de l'hotel rural. Sota la terrassa - platja de la piscina es troba una sala tècnica.

Actualment al safareig existent s'acumulen les aigües de pluja que es destinen al reg dels cultius.

El tractament de les aigües derivades de l'activitat (banys, cuina, serveis de neteja, bugaderia, manteniment de piscina i jardí) es realitzarà mitjançant instal·lació de fossa sèptica.



Per al subministrament energètic es preveu la connexió amb la xarxa pública.

b) Característiques del potencial impacte: no s'han pogut analitzar els criteris de l'annex III de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, per no disposar de suficients elements de judici, atès que:

- Es fa un càlcul molt baix del consum d'aigua de les instal·lacions: piscina, hotel rural i regs.
- Totes les alternatives plantejades en el document ambiental contemplen l'ampliació de l'edifici existent amb la construcció de nous volums repartits per la finca, a més a més, en l'alternativa escollida s'ubica un dels annexos en l'habitat d'interès comunitari present en la parcel·la. En cap alternativa es contempla la reducció de la piscina o la seva eliminació.

D'acord amb la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, article 44.1.a), els hotels rurals són els establiments que presten servei d'allotjament turístic i estan ubicats en edificacions construïdes abans de l'1 de gener de 1940, situades en sòl rústic i que disposen d'una superfície mínima de terreny de 49.000 m², que ha de quedar vinculada a l'activitat. Al punt 2. bis s'indica que estan permeses les ampliacions, sempre que s'ajustin als paràmetres establerts en els instruments d'ordenació territorial i en la normativa que els sigui aplicable. Cal tenir present que d'acord amb el Decret 39/2015, de 22 de maig, a la disposició addicional segona, « la superfície construïda abans de l'1 de gener de 1940 (...) no podrà ser inferior al 50% de la superfície total construïda ».

D'acord amb la norma 11 del PTI d'Eivissa: «...de plantejar-se l'ampliació de les edificacions i/o annexos existents, aquestes s'efectuaran: a. Formant part del volum preexistent i efectuant-se preferentment de forma integrada, excepte quan la integració de l'ampliació projectada desvirtui la tipologia tradicional i/o original. b. De forma que la superfície construïda del conjunt resultant no superi el 2 % de la superfície de la parcel·la vinculada, amb un màxim de 1.500 m². c. Sense que puguin suposar increment de l'altura de l'edificació principal ni tenir, els annexos, més d'una única planta. d. Complint la normativa vigent en matèria d'accessibilitat.»

No s'ha justificat que es desvirtui la tipologia tradicional i no s'han avaluat les afeccions ambientals de plantejar unes edificacions disperses i aïllades entre elles sobre la parcel·la, enfront de plantejar edificacions annexes a l'edificació existent. Ambientament es considera una afecció menor l'ampliació annexa a una edificació existent, enfront a la dispersió de noves edificacions sobre una parcel·la agrícola, on l'ús turístic es dispersarà sobre aquesta, envoltant una piscina i recorrent un espai fins arribar a un safareig i a un hàbitat d'interès comunitari, i al llarg d'aquest recorregut s'hauran de realitzar les canonades de distribució de totes els serveis (aigua potable, aigües residuals, energia elèctrica, telecomunicacions), al mateix temps que es modifica el paisatge d'aquests nous espais afectats.

- No s'indica com complirà el sistema de depuració amb els requisits establerts a l'article 70 del PHIB.
- No s'analitzen les necessitats energètiques del projecte ni s'especifiquen els sistemes d'il·luminació.
- No es compensa la pèrdua de sòl provocada per les noves instal·lacions, camins i aparcaments.
- Es desconeix l'impacte al patrimoni.

D'acord amb tot l'esmentat anteriorment, es pot concloure que totes les mancances anteriorment enunciadades fan que l'avaluació dels impactes ambientals contemplada sigui incompleta.

Conclusions de l'Informe d'impacte ambiental

Primer: No és possible dictar una resolució fundada sobre els possibles efectes adversos del projecte sobre el medi ambient, atès que no es disposa de suficients elements de judici, segons el que preveu l'art. 47, apartat 2, lletra c), de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, i per tant, s'ha de procedir a la finalització del procediment amb arxiu de l'expedient.

Segon. Es publicarà el present informe d'impacte ambiental al Butlletí Oficial de les Illes Balears, d'acord amb el que disposa l'article 47.3 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.

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.

Quart. Aquesta resolució s'emet sense perjudici de les competències urbanístiques, de gestió o territorials de les administracions competents i de les autoritzacions o informes necessaris per a l'aprovació.

(Signat electrònicament: 16 de maig de 2025)

La directora general d'Harmonització Urbanística i Avaluació Ambiental

Maria Paz Andrade Barberá