

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y TERRITORIO

5422

Resolución del presidente de la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares por la cual se formula el informe de impacto ambiental sobre el proyecto de Hotel Rural a Can Joan Petit o Can Joan de'n Parades, polígono 18 parcela 198 de San Miquel de Balansat (TM Sant Joan de Labritja)(Exp. 138a/2022)

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 9 de mayo de 2023 y de acuerdo con el artículo 8.1.a) del Decreto 3/2022, de 28 de febrero, por el cual se aprueban la organización, las funciones y el régimen jurídico de la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares (CMAIB) (BOIB n.º 31 de 1 de marzo de 2022),

RESUELVO FORMULAR

El informe de impacto ambiental sobre el proyecto de Hotel Rural a Can Joan Petit o Can Joan de'n Parades, polígono 18 parcela 198 de San Miquel de Balansat (TM Sant Joan de Labritja), en los términos siguientes:

1. Determinación de sujeción a evaluación ambiental y tramitación

De acuerdo con el artículo 13.2 del Texto Refundido de la Ley de Evaluación Ambiental de las Islas Baleares, aprobado por Decreto Legislativo 1/2020, de 28 de agosto, tienen que ser objeto de evaluación de impacto ambiental simplificada los proyectos incluidos en el anexo II de esta Ley. Entre los proyectos incluidos al anexo 2 del Decreto Legislativo, el «de Hotel Rural a Can Joan Petit o Can Joan de'n Parades, polígono 18 parcela 198 de San Miquel de Balansat (TM Sant Joan de Labritja)», se incluye en su punto 6 del grupo 7:

Urbanizaciones de vacaciones e instalaciones hoteleras fuera de áreas urbanas y construcciones asociadas.

Por lo tanto, el proyecto se tiene que tramitar como una Evaluación de Impacto Ambiental Simplificada y seguir el procedimiento establecido en la sección 2.ª del Capítulo II de evaluación de impacto ambiental de proyectos del Título II de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. Se tienen que cumplir también las prescripciones del artículo 21 del Texto Refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Islas Baleares que le sean de aplicación.

2. Descripción y ubicación del proyecto

El Proyecto básico de reforma y ampliación de casa antigua con cambio de uso a hotel rural y legalización de piscina y cuadro técnico redactado por el arquitecto Jaime Romano Colom y firmado en mayo de 2019 y sellado en fecha 06/05/2019 por el colegio oficial de arquitectos se ubica en la plana d'en Tanca, a unos 2 km de Sant Miquel y unos 3 km de Sant Mateu al T.M. de Sant Joan de Labritja. Se trata de una finca en ligera pendiente, con banales delimitados por márgenes tradicionales de piedra seca, la mayor parte de la cual está destinada a la actividad agrícola. En la finca existe una casa campesina de dos plantas, con horno, un cenador y un conjunto de corrales, además de una piscina con terraza y un lavadero. La superficie de la parcela según registro es de 68.792 m² y su calificación urbanística según el Plan Territorial de Ibiza y Formentera es SRC-SRG y SRC-F. Según las NNSS de Sant Joan de Labritja el suelo está clasificado como Rústico Excedente/Forestal.

El objeto del proyecto es el cambio de uso y ampliación de una casa campesina para la actividad de hotel rural, con 12 unidades de alojamiento y 24 plazas, así como la legalización de una piscina y cámara técnica existente.

Edificaciones existentes :

- a) Edificio principal (casa antigua): actualmente existe una casa campesina anterior a 1940 compuesta de planta baja y planta piso, y en el oeste de la casa, existen adheridos unos corrales de piedra, y unos muretes próximos en la fachada norte y sur que acotan el espacio próximo, para un uso más doméstico y un huerto. La vivienda existente está conformado de 4 volúmenes ortogonales compactos adosados entre ellos según la tipología tradicional propia de Ibiza. De acuerdo con el proyecto el edificio ya se encuentra restaurado y no se prevé ninguna nueva intervención, consta a la planta baja del «living» (espacio principal que funcionará como recepción y cuarto de estar), de la cocina que dispone de un horno tradicional y de 3 dormitorios con 3 baños con una capacidad de 5 plazas de alojamiento privadas. En la planta piso, consta de una habitación con capacidad de 2 plazas de alojamiento de uso privado.
- b) Corrales (HAB 01, HAB 02 y HAB 03. También HAB Servicio): construidos con piedra, serán redistribuidos y adecuados para



destinarlos a 3 unidades de alojamiento, y a cuarto técnico-lavandería.

c) Alberca: lámina de agua de forma triangular que forma parte de un sistema de riego histórico y queda en la zona sur. La ocupación del vaso es de 198,86 m² y del cuarto técnico 9,19 m².

d) Piscina: ubicada en la zona central de la parcela, de planta cuadrada ocupando 193,42 m², de reciente construcción y sin legalizar.

Edificaciones de nueva construcción:

Se prevé la construcción de cuatro anexos de nueva planta, con 9 unidades de alojamiento, los cuales se distribuyen por la parcela intercalados entre las plantaciones, y la cuarta, más alejada, junto a la alberca:

-Anexo 01: hab 04, hab 05.

-Anexo 02: hab 06, hab 07.

-Anexo 03: hab 08, hab 09.

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

Todas las acometidas eléctricos y de comunicaciones se harán de manera soterrada.

El conjunto territorial donde se encuentra la parcela desde antiguo se corresponde a una llanura agrícola utilizada antiguamente como explotación, especialmente de policultivos de secano. Casi toda la superficie de la parcela está ocupada por terrenos de carácter agrícola: una importante superficie ocupada por una reciente plantación de granados (23.000m² aproximadamente), además de existir un huerto y un espacio dedicado en la plantación y transformación de flores ornamentales y otros pequeños sectores con vegetación arvensis. En el sector Sur hay una pequeña ocupación que no llega a los 4.000 m² de formación forestal de pinar savinar y en este caso acompañado por carrasco (*Quercus coccifera*) además de la vegetación arbustiva típica de brota.

En la documentación complementaria presentada en marzo de 2023 incluyen imágenes aéreas actualizadas, un dossier comercial con imágenes de la casa existente y del entorno, un estudio de implantación fotovoltaica de 15,18 kw_p de autoconsumo y solicitud de ayudas para la implantación de un aerogenerador, colocación de lámina impermeable en la balsa de acumulación de agua de 2000 m², implantación de un gallinero móvil y colocación de cierre electrificado para protección del ganado.

En cuanto al tratamiento del agua residual, se instalará una fosa séptica ubicada en el suroeste de la parcela. Permitirá la recuperación de parte de las aguas para riego.

En relación con el suministro de agua potable de la finca, el proyecto indica que este se realizará mediante recogida de aguas pluviales durante el invierno y mediante camiones cuba.

En lo referente a las aguas pluviales, el proyecto indica que no recogerá aguas pluviales de las cubiertas porque no se trata de una vivienda unifamiliar. Contempla mantener la alberca existente como almacenamiento para riego y piscina y también por consumo humano.

En cuanto al sistema de producción de ACS, el proyecto indica que se ubicarán paneles de producción de ACS en una ubicación que se definirá al proyecto ejecutivo.

El presupuesto de ejecución material del proyecto es de 798.973 euros.

3. Evaluación de los efectos previsibles

Segun el documento ambiental, durante las obras se producirán los impactos negativos siguientes: incremento del ruido, afectación a la calidad del aire, efectos sobre la edafología y geomorfología por la excavación y movimientos de tierras, efectos sobre la hidrogeología, efectos sobre la vegetación natural y la fauna, impactos sobre el paisaje, transformación del sistema viario, sobre las infraestructuras y equipaciones, patrimonio histórico-artístico y arqueológico, residuos y los efectos sociales y económicos. Se prevé que los impactos generados durante la fase de ejecución sean temporales, reversibles, recuperables y compatibles, excepto el impacto sobre la alteración de la geoforma, alteración de la aptitud agrícola forestal, sobre la calidad del agua, sobre la vegetación, que se consideran moderados. Se indica que la pérdida del recurso de suelo no es significativo, pese a que, los nuevos anexos ocuparán casi 500 m² y tampoco se cuantifican las superficies ocupadas por los nuevos caminos y aparcamientos.

Entre los impactos positivos que se producirán durante la fase de ejecución se encuentra el efecto sobre la economía.

El análisis de impacto durante la fase de funcionamiento es muy superficial, solo identifican como impactos significativos el aumento de los niveles acústicos, afecciones a las aguas superficiales y subterráneas, vegetación, residuos y consumo energético. No se analiza el aumento de las necesidades hídricas, el consumo energético, ni se hace un cálculo de las necesidades que provocará la actividad hotelera, tampoco las posibles molestias a la fauna por la actividad. Además, las medidas correctoras propuestas no incluyen un plan de vigilancia que permita hacer un seguimiento y garantice minimizar el impacto que genera el proyecto sobre el medio.

Dadas las características del proyecto, aunque se apliquen las medidas preventivas y correctoras del documento ambiental, las afecciones ambientales pueden ser significativas.

4. Consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas

De acuerdo con el artículo 46 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se han realizado consultas a las siguientes administraciones previsiblemente afectadas por la realización del proyecto:

- Servicio de Protección de Especies, de la DG de Espacios Naturales y Biodiversidad (Valib n.º 139791).-Servicio de Estudios y Planificación y Servicio Aigües Subterráneas, de la DG de Recursos Hídricos. (Valib n.º 139753).
- Ayuntamiento de San Juan de Labritja (GOIBS338988/2022).
- Área de Transporte Terrestre y Movilidad del Departamento de Innovación, Transparencia, Participación y Transportes del Consejo Insular de Ibiza (GOIBS339167/2022).
- Dirección Insular de Transición y Ordenación Turística del Departamento de Transición Turismo y Deportes del Consejo de Mallorca (GOIBS339044/2022).
- Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Dirección General de Territorio y Paisaje (VALIB núm.139760).
- Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo, de la DG de Espacios Naturales y Biodiversidad (VALIB núm.139775).
- Servicio de Espacios Naturales, de la DG de Espacios Naturales y Biodiversidad (VALIB Núm.139795).
- Dirección General de Salud Pública y Participación (VALIB Núm.139913).
- Dirección General de Emergencias e interior (VALIB Núm.139837).
- Servicio de Reforma y Desarrollo Agrario, de la DG de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural (VALIB Núm.139831)
- Servicio de Cambio Climático y Atmósfera, de la DG de Energía y Cambio Climático (VALIB N.º 139818).
- Servicio de Agricultura, de la DG de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural (VALIB Núm.139815)
- Amigos de la Tierra (GOIBS338960/2022).
- GOB (GOIBS339150/2022).

El día de hoy dentro del expediente constan los siguientes informes:

- Dirección General de Salud Pública: «Sujetar a procedimiento de evaluación de impacto ambiental dado que la documentación aportada no hace ninguna referencia al abastecimiento de agua potable de la actividad propuesta.»
- El Servicio de Reforma y desarrollo agrario informó favorablemente.
- El Servicio de Cambio Climático y Atmósfera informó el siguiente:

[...]

Consideraciones:

1. En la fase de obras se tendrán que tener en cuenta buenas prácticas para minimizar la contaminación atmosférica:

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

2. No se ha presentado el estudio sobre cambio climático y energía que establece la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética. Además, faltan para definir las instalaciones de los edificios.

3. Para alinearse con los objetivos de la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética, la rehabilitación tiene que dar como resultado edificios de consumo casi nulo. Además, se hacen las siguientes recomendaciones:

- Se recomienda la instalación de un sistema de generación fotovoltaico con posibilidad de almacenamiento energético.
- Habilitar zonas dentro de los terrenos que utilicen ventilación natural, sombra de vegetación y evapotranspiración para conseguir el confort térmico.
- Teniendo en cuenta que los próximos años el 100% de los vehículos de alquiler tendrán que ser eléctricos, se tendrían que instalar puntos de carga.
- Se podría considerar aportar a los clientes vehículos alternativos para sus desplazamientos (bicicletas..)
- Para reducir la huella de carbono de la fase constructiva, se recomienda el uso de materiales sostenibles.

Se puede consultar el Catálogo de materiales sostenibles de las Islas Baleares que se puede consultar en el siguiente enlace:

https://dspace.uib.es/xmlui/bitstream/handle/11201/151761/Memoria_EPSU1002.pdf?sequence=1

El Servicio de Estudios y Planificación concluyó el siguiente:

«a. El sistema autónomo de depuración tiene que cumplir con los requisitos del PHIB que se han expuesto en el apartado anterior.





b.El sistema de evacuación final del efluente tiene que obtener informe favorable de la DGRH.»

- El Servicio de Aguas Subterráneas concluyó el siguiente: «informamos favorablemente, atendido el cumplimiento de los condicionantes siguientes:

1. En relación con el suministro de agua potable de la finca, si quisiera emplear el agua procedente de la captación A_S_13673_Vigente-A_S_13673 existente en la parcela para suministrar el hotel rural, previamente tendrá que regularizar su situación en el Servicio de Aguas Subterráneas de la DGRH. Para proveer el agroturismo con agua de lluvia tendrá que dar cumplimiento a la normativa sanitaria vigente.

2. En relación con la gestión de las aguas pluviales, tiene que dar cumplimiento en el artículo 60 del PHIB 2019, en relación con la recogida, almacenamiento y uso posterior de estas.

3. En relación con el sistema de depuración, este tiene que cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 80 y el anexo 3 del PHIB 2019, para los establecimientos de hostelería con una capacidad superior a 12 habitantes equivalentes.»

- Dirección General de Emergencias e interior: «tiene que tener en cuenta el riesgo de incendio forestal a los límites de la parcela.»

- Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo: «Dado que hay terreno forestal con riesgo de incendio extremadamente alto cerca de una de las nuevas edificaciones, para reducir el riesgo de incendio el Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo informa que hay que ejecutar una modificación de cubierta vegetal en la parte forestal, esta supondrá una reducción del matorral, el podado de los pinos y la eliminación de los ejemplares dominados. Esta actuación se solicita ante esta Dirección General.»

- Servicio de Protección de Especies informa favorablemente condicionado a: «Se tiene que hacer una prospección detallada de la zona por parte de una persona experta en la flora de Ibiza para detectar la posible presencia de *Allium grosii* a la zona de actuación. En caso de detectar pies de esta especie, se tendrá que informar el Servicio de Protección de Especies para determinar las medidas adecuadas.»

- Servicio de Territorio del Consejo de Ibiza «pose de manifiesto que en el Consejo se encuentra en tramitación en la solicitud de interés general del proyecto, al expediente electrónico n.º 2021 /1902P (SR 004/21).»

- Departamento de Presidencia y Gestión Ambiental del Consejo hace una serie de consideraciones sobre el medio biótico, paisaje, afecciones hidrológicas, medio Atmosférico, sobre Consumos energéticos, emisiones de gases de efecto invernadero y vulnerabilidad cambio climático y sobre las medidas por la conservación del espacio rural.

- Servicio de Ordenación turística del Consejo de Ibiza emite un primer informe en fecha 18/11/2022: «no incluye la justificación del cumplimiento de las prescripciones que establecen la Ley 8/2012, de 19 de julio, el Decreto 20/2015, de 17 de abril, que la desarrolla y, en consecuencia, no resulta posible realizar un pronunciamiento favorable sobre el objeto de este proyecto.»

- Emite un segundo informe favorable (22/03/2023) condicionado a las siguientes prescripciones:

«1. se recuerda a la interesada que las dependencias no referidas como habitaciones de clientes únicamente podrán destinarse a la propietaria del establecimiento y a su personal.

2. como que no se justifica en el proyecto, se recuerda que, si no ha iniciado la tramitación ante el ayuntamiento antes del 1 de agosto de 2017, tiene que observarse el requisito esencial y obligatorio consistente en la compra de las plazas turísticas y, en consecuencia, para la compra de las plazas turísticas del establecimiento de turismo rural, en la modalidad de hotel rural, tendrá que solicitar su adquisición, haciendo efectivo el pago del importe correspondiente.

Eventualmente, si fuera el caso, tendrá que justificar documentalmente ante la sección de Ordenación Turística del Consejo Insular de Ibiza el cumplimiento de la letra f del apartado 4 de la disposición adicional primera del Decreto Ley 3/2022, de 11 de febrero, de medidas urgentes para la sostenibilidad y la circularidad del turismo de las islas Baleares.

En caso de no acreditar el cumplimiento de esta prescripción, no se podrá iniciar la actividad turística.»

- GOB: «solicita:

- Se informe desfavorablemente el proyecto presentado.

- Se inste en el Ayuntamiento de Labritja a la revisión del catálogo de bienes patrimoniales para incluir esta casa campesina, que inexplicablemente se encuentra fuera del inventario.

- Se inste a investigar las infracciones urbanísticas que se dan a la finca, así como los usos turísticos presuntamente ilegales que ya se dan a la misma.

- Se ordene la eliminación de las especies vegetales invasoras que se aprecia se han sembrado a la finca en cuestión.»

5. Análisis de los criterios del anexo III de la Ley 21/2013

Se han analizado los criterios del anexo III de la Ley 21/2013, de evaluación ambiental, y se prevé que el proyecto pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, en concreto:

1. Características del proyecto: El objeto del proyecto es el cambio de uso y ampliación de una casa campesina para la actividad de hotel rural, con 12 unidades de alojamiento y 24 plazas, así como la legalización de una piscina y cámara técnica existente.

No queda justificado que la construcción de unos anexos de nueva planta cumpla con la norma 11 del PTIE: «La actividad tendrá que obtener, con carácter previo a la obtención de autorización turística previa, y de la licencia municipal de obras, la declaración de interés general y estará referida a una oferta de gran calidad y proyectarse en edificaciones y anexos existentes y construidos antes del 1.01.1940 para hotel rural y antes del 1.01.1960 para agroturismo.»

2. Ubicación del proyecto: el hotel rural proyectado se encuentra en el polígono 18 parcela 198 de San Miquel de Balansat (TM Sant Joan de Labritja). Según las Normas Subsidiarias de planeamiento de Sant Joan de Labritja (NS) aprobadas definitivamente por la CIOTUPHA de 29-04-2011 (BO1B 07-07-2011), los terrenos están clasificados como suelo rústico común con las calificaciones de suelo rústico común en régimen general (SRC-SRG) y forestal (SRC-F). Además, están afectados por área de prevención de riesgos (SRP-APR) de vulnerabilidad de acuíferos y parcialmente de incendios. De acuerdo con el Plan Territorial de Ibiza y Formentera es SRC-SRG y SRC-F. Las edificaciones proyectadas se sitúan a SRC-SRG y en vulnerabilidad de acuíferos. En cuanto a los espacios naturales protegidos, el proyecto queda fuera del ámbito de los espacios naturales protegidos por la Ley 5/2005, de 26 de mayo, para la conservación de los espacios de relevancia ambiental (LECO) y por la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Islas Baleares (LEN). Tampoco forma parte de Red Natura 2000 ni se encuentran hábitats de interés comunitario. Una de las nuevas edificaciones se encuentra próxima en una Zona de Alto Riesgo de Incendio (ZAR). No está afectado por Áreas de Prevención de Riesgos (APRs) de erosión, de desprendimiento. Tampoco se encuentra afectado por dominio público hidráulico de las aguas superficiales, ni por sus zonas de protección (servidumbre, policía), ni por zonas inundables o potencialmente inundables.

En cuanto a la protección de las aguas subterráneas:

- Las obras proyectadas se localizan sobre la MAS 2003M4 denominada Sant Llorenç de Balafía, es un acuífero profundo, la masa se encuentra en buen estado y no es ZVCN.
- La vulnerabilidad a la contaminación del acuífero es moderada.
- La zona no se encuentra afectada por ningún perímetro de restricciones de pozos de abastecimiento urbano.
- En la parcela objeto del proyecto se ubica la captación A_S_ 13673_ Vigente-A_S_ 13673 con uso autorizado doméstico y un volumen máximo anual de 200 m³.

Según la cuadrícula 5x5 con código 823 del Bioatles del visor IDEIB al área afectada por el proyecto o en su entorno se podrían encontrar las especies catalogadas siguientes:

Taxón (Especie)	Nombre común (Especie)	Catalogado	Amenazado
Zamenis scalaris	Serpiente blanca	Sí	No
Hemidactylus turcicus	Salamandra rosado	Sí	No
Tarentola mauritanica	Salamanquesa	Sí	No
Podarcis pityusensis	Lagartija de las Pitiusas	Sí	Sí
Podarcis pityusensis pityusensis Lagartija de las Pitiusas	Lagartija de las Pitiusas	Sí	Sí
Tadarida teniotis	Murciélago de cola larga	Sí	No
Rhinolophus hipposideros	Murciélago de herradura pequeña	Sí	No
Hypsugo savii	Murciélago de montaña	Sí	No
Pipistrellus kuhlii	Murciélago de bordes claros	Sí	No
Pipistrellus pipistrellus	Murciélago común	Sí	No
Plecotus austriacus	Murciélado orejudo	Sí	No
Allium grosii	*	Sí	Sí
Ruscus aculeatus	Cerezo de Belén, Círeretes o Guingues del Buen Amaso r	Sí	No

En cuanto al paisaje, se encuentra a la Unidad paisajística A. De acuerdo con el documento ambiental, se considera que las actuaciones proyectadas afectarán el paisaje de manera significativa y con una magnitud moderada.

Desde el punto de vista agrario, de acuerdo con el informe del Servicio de Reforma y Desarrollo Agrario (11/11/2022), la parcela forma parte de la explotación agraria a nombre The Farm Agriculture Lab s.l., inscrita en el registro con el número 20.691 como Preferente con una superficie total de explotación de 5,531 ha que genera 0,95 unidades de trabajo agrario (UTA).

3. Características del potencial impacto: durante las obras se producirán los impactos negativos siguientes: incremento del ruido, afectación a la calidad del aire, efectos sobre la edafología y geomorfología por la excavación y movimientos de tierras, efectos sobre la hidrogeología, pérdida del recurso de suelo, efectos sobre la vegetación natural y la fauna, impactos sobre el paisaje, transformación del sistema viario, sobre las infraestructuras y equipaciones, patrimonio histórico-artístico y arqueológico, residuos y los efectos sociales y económicos.

Entre los impactos positivos que se producirán durante la fase de ejecución se encuentra el efecto sobre la economía.

En la fase de funcionamiento se producirá el aumento de los niveles acústicos, afecciones a las aguas superficiales y subterráneas, vegetación, fauna, residuos y consumo energético.

Dada la naturaleza del proyecto, a pesar de que se aplican medidas preventivas y correctivas en el documento ambiental, estas no son suficientes para mitigar el efecto global sobre el medio ambiente dado que:

- No se hace un cálculo del consumo de agua de las instalaciones: piscina, hotel rural y riegos.
- Se indica que las redes de abastecimiento agua potable se encuentran alejadas y que se hará mediante camiones y con agua de lluvia (pese a que, el proyecto indica que no recogerá las pluviales de las cubiertas), por un lado, no se evalúa el impacto de suministrar el agua con camiones, y por la otra, no se describe el método para proveer el hotel con agua de lluvia y cumplir con la normativa sanitaria vigente.
- No se indica como cumplirá el sistema de depuración con los requisitos establecidos en el artículo 80 y el anexo 3 del PHIB 2019.
- No se analizan las necesidades energéticas del proyecto.
- No se compensa la pérdida de suelo provocada por las nuevas instalaciones, caminos y aparcamientos.
- No se ha aportado ningún informe, de la administración municipal ni insular competente en patrimonio, de no afecciones.
- El documento ambiental no se encuentra actualizado referente a la vegetación y fauna presente en el ámbito del proyecto, tampoco incluye todos los elementos mencionados en la documentación complementaria (implantación fotovoltaica de 15,18 kwp de autoconsumo, un aerogenerador, colocación de lámina impermeable en la balsa de acumulación de agua de 2000 m², implantación de un gallinero móvil y colocación de cierre electrificado para protección del ganado), el contenido del documento ambiental no se ajusta a lo establecido en el artículo 45 de la ley 21/2013 (no presenta alternativas, la ubicación de la parcela es incorrecta (indica parcela 101), no ha tenido en cuenta la corrección de errores presentada por el arquitecto redactor del proyecto básico donde se modifica la parcela (198), no contiene un sistema para hacer el seguimiento de las medidas correctoras y preventivas propuestas, muchas de ellas insuficientes, no analiza la fase de desmantelamiento), no analiza el impacto de los aparcamientos, ni el impacto del trazado de las redes (agua potable, electricidad y saneamiento), no se especifican los sistemas de iluminación, ni como se mantendrá el ámbito sonoro del conjunto territorial evitando la intrusión acústica provocada por el funcionamiento de las maquinarias y de la nueva actividad turística.

Conclusiones del informe de impacto ambiental

Primero: sujetar a evaluación de impacto ambiental ordinaria el proyecto de reforma y ampliación de casa antigua con cambio de uso a hotel rural y legalización de piscina y cuadro técnico en la finca Can Joan Petit o Can Joan de en Paradas, polígono 18 parcela 198 de Sant Miquel de Balansat (TM Sant Joan de Labritja), redactado por el arquitecto Jaime Romano Colom y firmado en fecha de mayo de 2019 y sellado en fecha 06/05/2019 por el colegio oficial de arquitectos, y el documento ambiental redactado por el ingeniero agrónomo Javier Roig Garcia, firmado en fecha de abril de 2019 y visado por el COIAL en fecha 15/04/2019, dado que se prevé que puede tener efectos significativos sobre el medio ambiente de acuerdo con los criterios del anexo III de la Ley 21/2013.

Indicar, que dado que el proyecto ya se encuentra parcialmente ejecutado, puesto que se pide legalizar la piscina y el cuadro técnico, le sería de aplicación el artículo 9 punto 1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental que establece "...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 obstante, de acuerdo con la Instrucción del consejero de Medio Ambiente y Territorio para establecer criterios de actuación y tramitación en relación con los procedimientos de evaluación ambiental de planes, programas y proyectos (BOIB N.º 056 - 28 / abril / 2022), «se admitirán a trámite las solicitudes de evaluación de un proyecto de una instalación o actividad existente, si se paraliza la actividad durante todo el procedimiento, y el proyecto incluye, si se tercia, la previa restitución de la realidad física alterada así como el estudio de alternativas para una nueva instalación o actividad con justificación de la solución adoptada teniendo en cuenta los efectos sobre el medio ambiente.»

En el supuesto de que se admitiera a trámite, se tendrá que tener en cuenta lo que indica la Instrucción mencionada. La DIA evaluará los efectos medioambientales del hotel rural en sus fases de obras, de funcionamiento y de desmantelamiento, por lo cual, la piscina también se evaluará ambientalmente como parte integrante de las instalaciones que formarán parte del hotel. Así, respecto a la piscina, como con el resto



de instalaciones, la DIA se limitará a analizar sus efectos sobre el medio ambiente, en el marco de su funcionamiento como parte de la instalación proyectada, siendo competencia del órgano sustantivo comprobar si se dan los requisitos exigidos por la normativa urbanística para su legalización.

El estudio de impacto ambiental (EIA) tendrá que incluir como mínimo lo que establece el artículo 35 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, en los términos desarrollados al anexo VI, ambos modificados por la Ley estatal 9/2018.

Además, de acuerdo con el art. 21.2 del Texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Islas Baleares, aprobado por Decreto Legislativo 1/2020, de 28 de agosto, el EIA tiene que incluir un anexo de incidencia paisajística que identifique el paisaje afectado por el proyecto, los efectos de su desarrollo y, si procede, las medidas protectoras, correctoras o compensatorias, así como un anexo consistente en un estudio sobre el impacto directo e inducido sobre el consumo energético, la punta de demanda y las emisiones de gases invernadero, y también la vulnerabilidad ante el cambio climático.

Se tendrán que incluir, como mínimo, los aspectos mencionados en el presente informe, que servirá como documento de alcance del EIA, y los indicados a los informes recibidos de las administraciones afectadas. Toda la documentación tendrá que ir firmada por la persona redactora y colaboradores.

En el EIA se tendrán que tener en cuenta también las consideraciones siguientes:

1. Se tendrán que presentar alternativas según se recoge en el artículo 2.1.b del Texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Islas Baleares, aprobado por Decreto Legislativo 1/2020, de 28 de agosto y en el artículo 35 y en el anexo VI de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre. Hará falta que se aporten alternativas, entre ellas, la alternativa 0, alternativas de reducción de la superficie de suelo rústico ocupado, alternativas de reducción o eliminación de la piscina...

Las alternativas tienen que ser razonables y técnicamente y ambientalmente viables. Se tiene que incluir, para cada alternativa examinada, la identificación, cuantificación y valoración de los efectos significativos previsibles de las actividades proyectadas sobre la población, la salud humana, la flora, la fauna, la biodiversidad, la geodiversitat, el suelo, el subsuelo, el aire, el agua, los factores climáticos, el cambio climático, el paisaje, los bienes materiales, incluido el patrimonio cultural, y la interacción entre todos los factores mencionados, durante las fases de ejecución, explotación y, si es oportuno, durante la demolición o el desmantelamiento del proyecto.

2. Habrá que aportar un cálculo de las necesidades hídricas del proyecto.

3. Se tendrá que indicar el método de abastecimiento de agua potable, en el supuesto de que sea mediante camiones, habrá que evaluar el impacto provocado.

Si finalmente el agua de lluvia forma parte del método de abastecimiento, habrá que cumplir con la normativa de Salud Pública y contar con un plan de autocontrol a las instalaciones que incluirá las analíticas correspondientes.

4. En relación con la gestión de las aguas pluviales, hay que dar cumplimiento al artículo 60 del PHIB 2019 o el vigente en el momento de la tramitación.

5. El sistema de depuración tendrá que cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 80 y el anexo 3 del PHIB 2019 o el vigente en el momento de la tramitación.

6. Hay que analizar las necesidades energéticas del proyecto.

7. El EIA tendrá que incluir:

- a) Todos los elementos que se encuentran implementados y los que se proyectan: implantación fotovoltaica, aerogenerador, lámina de agua...
- b) Analiza y compensar la pérdida de suelo rústico provocada por las nuevas instalaciones, caminos y aparcamientos.
- c) Analizar el impacto del trazado de las diferentes redes (agua potable, electricidad y saneamiento).
- d) Describir los sistemas de iluminación, habrá que cumplir la Instrucción técnica complementaria EA - 01 Eficiencia Energética, la Instrucción técnica complementaria EA - 02 niveles de iluminación y la Instrucción técnica complementaria EA -03 resplandor luminoso nocturno y luz intrusa o molesta.
- e) Medidas para mantener el ámbito sonoro del conjunto territorial y evitar al máximo intrusión acústica incluyendo niveles sonoros elevados relacionando con el funcionamiento del hotel rural como música ambiente, etc.
- f) Incorporar una descripción actualizada de la vegetación y la fauna presentes en la parcela y las medidas previstas para su protección. Habrá que tener en cuenta los informes emitidos por las administraciones consultadas.
- g) Incorporar los condicionantes y recomendaciones del informe de Servicio de Cambio Climático y Atmósfera.
- h) Hay que incorporar las medidas de prevención de riesgo de incendio indicadas al informe del Servicio de Gestión Forestal y





Protección del Suelo.

i) Se tendrá que prever un plan de vigilancia ambiental que defina unos indicadores claros y específicos para hacer el seguimiento objetivo y documentado de la efectividad de las medidas correctoras y preventivas en cada una de las fases del proyecto. Además, de incluir las actuaciones que se llevarán a cabo en el supuesto de que las medidas no obtengan el resultado deseado.

8. En cuanto a los aparcamientos previstos:

a) Se tienen que evaluar los impactos ambientales.

b) Se tienen que aplicar las medidas siguientes:

- Para asegurar la sombra, la zona de aparcamientos tiene que disponer, como mínimo, de 1 árbol por cada 2 plazas.
- Las superficies destinadas a aparcamientos y caminos de acceso no se pueden pavimentar con asfalto, cemento, hormigón ni cabe otra técnica similar que implique el sellado y la impermeabilización del firme.

De acuerdo con el artículo 39 de la Ley 21/2013, dentro del procedimiento sustantivo, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, el promotor presentará una solicitud de inicio de la evaluación de Impacto Ambiental Ordinaria con la documentación siguiente:

- Documento técnico del proyecto
- El estudio de impacto ambiental

De acuerdo con el artículo 36 de la Ley 21/2013 el órgano sustantivo someterá el proyecto y el estudio de impacto ambiental a información pública durante un plazo no inferior a treinta días, mediante la publicación al BOIB y si procede en su sede electrónica. En el anuncio del inicio de la información pública, el órgano sustantivo, incluirá un resumen del procedimiento de autorización del proyecto con la información mínima que señala el art. 36.2 de la Ley 21/2013.

Además, tal como se prevé en el artículo 37 de la Ley 21/2013, simultáneamente al trámite de información pública, el órgano sustantivo consultará a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas. Se considera que se tienen que realizar las consultas siguientes:

- Servicio de Protección de Especies, de la DG de Espacios Naturales y Biodiversidad.
- Servicio de Estudios y Planificación y Servicio Aguas Subterráneas, de la DG de Recursos Hídricos.
- Ayuntamiento de Sant Joan de Labritja.
- Área de Transporte Terrestre y Movilidad del Departamento de Innovación, Transparencia, Participación y Transportes del Consejo Insular de Ibiza.
- Dirección Insular de Transición y Ordenación Turística del Departamento de Transición Turismo y Deportes del Consejo de Mallorca.
- Departamento de Cultura, Educación y Patrimonio del Consejo Insular de Ibiza.
- Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Dirección General de Territorio y Paisaje.
- Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo, de la DG de Espacios Naturales y Biodiversidad.
- Dirección General de Salud Pública y Participación.
- Dirección General de Emergencias e interior.
- Servicio de Reforma y Desarrollo Agrario, de la DG de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural.
- Servicio de Cambio Climático y Atmósfera, de la DG de Energía y Cambio Climático.
- Servicio de Agricultura, de la DG de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural.
- GOB.

Segundo. El presente informe ambiental, que actúa como documento de alcance, se publicará al Boletín Oficial de las Islas Baleares (BOIB) y a la sede electrónica de la CMAIB, de acuerdo con el que dispone el artículo 47.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. Además, se dará cuenta al Pleno de la CMAIB y al subcomité técnico de Evaluación de Impacto Ambiental (AIA).

Tercero. El informe de impacto ambiental no tiene que ser objeto de ningún recurso, sin perjuicio de los que, si se tercia, sean procedentes en la vía administrativa o judicial ante el acto, si se tercia, de autorización del proyecto, de acuerdo con el que dispone el artículo 47.5 de la Ley 21/2013

(Firmado electrónicamente: 1 de junio de 2023)

La secretaria general

Catalina Inés Perelló Carbonell

Por suplencia del presidente de la CMAIB

(BOIB núm 26, de 28/02/2023)

