



Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA

CONSEJERÍA DE VIVIENDA, TERRITORIO Y MOVILIDAD

5464

Resolución de la Directora General de Armonización Urbanística y Evaluación Ambiental por la que se formula el informe de impacto ambiental del proyecto de ampliación y cambio de uso en Hotel Rural, legalización de piscina y sala de máquinas, polígono 18, parcela 198, TM Sant Joan de Labritja, Eivissa (Exp. 76a/2024)

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 25 de marzo de 2025, y de acuerdo con el apartado 1 del artículo único del Decreto 5/2024, de 29 de mayo, por el que se establecen las competencias y la estructura orgánica básica de las consejerías de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears.

RESUELVO FORMULAR

El informe de impacto ambiental sobre el proyecto de ampliación y cambio de uso en Hotel Rural, legalización de piscina y sala de máquinas, polígono 18, parcela 198, TM Sant Joan de Labritja, Eivissa

1. Determinación de sujeción a evaluación ambiental y tramitación

Tramitación

De acuerdo con el artículo 13.2 del Decreto legislativo 1/2020, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Evaluación Ambiental de las Illes Balears, deben ser objeto de evaluación de impacto ambiental simplificada los proyectos incluidos en el anexo II de esta ley. Entre los proyectos incluidos en el anexo II del Decreto legislativo, se incluye en el punto 6 del grupo 7:

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

De acuerdo con lo anterior, el proyecto será objeto de una Evaluación de Impacto Ambiental Simplificada y se deberá seguir la tramitación ambiental establecida en el título II, capítulo II, sección 2ª de la ley mencionada, así como cumplir con las prescripciones de los artículos 21 y 22 del Texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Illes Balears, aprobado por Decreto legislativo 1/2020, de 28 de agosto, que le sean de aplicación.

2. Descripción y ubicación del proyecto

El proyecto se basa en la recuperación y rehabilitación de la casa existente como edificio principal del hotel rural, junto con unos corrales colindantes y una serie de volúmenes ortogonales nuevos, todo ello en la finca Can Joan den Petit ubicada en la parcela 198, polígono 18 del término municipal de Sant Joan de Labritja. El acceso es desde el extremo norte mediante un ramal perpendicular que conecta con la carretera Ei-541. La parcela en cuestión tiene un área de 68.675 m² y tiene la referencia catastral 07050A018001980001PK.

La vivienda principal existente en la propiedad data del año 1890 según la información catastral obtenida en la Oficina Virtual de Catastro. La conforman cuatro volúmenes ortogonales compactos adosados unos a otros según tipología tradicional del campo ibicenco.

Este pasará a ser el edificio principal del hotel rural, el cual se desarrolla en PB y Planta Piso. Está compuesto por un conjunto de estancias de dimensiones rectangulares y alturas variables agrupadas. Este edificio ya fue restaurado anteriormente (se considera este como el estado inicial en este proyecto). Albergará habitaciones de uso privado.

Al lado de la casa antigua, y de forma contigua, existen unos corrales construidos con piedra adheridos al muro oeste de esta casa. Estos volúmenes pasarán a ser habitaciones del hotel rural.

De forma independiente, se construirán 4 volúmenes cúbicos nuevos anexos de tipo longitudinal, adaptados a las líneas topográficas y con aspecto másico.

El número máximo de unidades de alojamiento será de 12 con un máximo de 24 plazas para el hotel rural.

En cuanto al aparcamiento, se plantea la creación de 4 plazas para el personal de la explotación, y/o maquinaria agrícola en la zona que queda al sur más cerca de los huertos y un aparcamiento de tierra y grava compactada para los clientes del hotel rural con un total de 14 plazas en la



zona ubicada más al norte, detrás de la casa, más resguardada y con menos impacto, con el fin de proteger las vistas alrededor de la casa antigua y de las zonas cultivadas de la presencia de vehículos.

En cuanto al sistema de tratamiento del agua residual, el proyecto indica que se realizará evacuación por gravedad, conducidas a la fosa séptica situada en el suroeste de la parcela. Esta fosa séptica permite la recuperación de parte de las aguas para riego y contará con 3 compartimentos estancos debiendo ser eliminada mediante recogida de camiones (Norma 18 del P.T.I punto 5.e.)

La piscina existente se ubica en la zona central de la parcela y centro geométrico de las diferentes construcciones que configuran y dan servicio al conjunto. La piscina es objeto de legalización del proyecto adjunto para formar parte del programa del hotel rural.

Debajo de la terraza de la piscina se encuentra una sala técnica.

Actualmente en la alberca existente se acumulan las aguas de lluvia que se destinan al riego de los cultivos.

Para el suministro energético se contempla la conexión con la red pública.

En relación con el hecho de que parte de las instalaciones ya están hechas (legalización de la piscina y sala técnica) en fecha 14 de noviembre de 2024 el promotor presentó un escrito en el que resumidamente indicaba 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[...]» . Por tanto, atendiendo a las alegaciones del promotor, no sería de aplicación el tercer párrafo del artículo 9.1 de la Ley 21/2013 en relación a la no realización de la evaluación de impacto ambiental de los proyectos que se encuentren parcial o totalmente ejecutados.

Las alternativas consideradas son:

- Alternativa 0: Consistente en no realizar ninguna actuación y que debe considerarse en cualquier caso en el momento en que se hayan determinado finalmente los impactos ambientales de la alternativa seleccionada en el propio documento de evaluación de impacto ambiental, siempre que se identifiquen impactos de tipo crítico. La alternativa cero deberá aplicarse como alternativa obligatoria en caso de que el análisis de los impactos ambientales diera como resultado algún impacto residual crítico. En el caso de estudio la alternativa 0 se traduce en no realizar la reforma, ampliación y legalización de la piscina que implica el cambio de uso en hotel rural en la edificación situada en la parcela 198, polígono 18 del municipio de Sant Joan de Labritja.
- Alternativa 1: Realización de la reforma y ampliación de casa antigua para nuevo uso de hotel rural y la legalización de una piscina y una sala técnica. A modo de resumen, el número de ocupantes en el hotel rural será de 24 plazas, es decir, estará compuesto por 12 unidades de alojamiento. Se contempla la legalización de una piscina ya existente y la construcción de una zona de aparcamiento compuesta por 18 plazas (14 para clientes y 4 para personal).

En cuanto a la distribución de edificaciones dentro de la parcela, se cuenta con cuatro propuestas con el fin de seleccionar la más viable en el ámbito ambiental.

Propuesta 1. Los anexos 1 y 2 se integran en las líneas de cultivo, de una forma relativamente difusa. El anexo 3 se coloca en paralelo a los muretes de piedra existentes mientras que el anexo 4 se coloca en el sur de la balsa de riego existente (alberca) con la intención de vincularlo a ella y situarla en un punto central del hotel rural.

Los anexos 1 y 2 quedan totalmente integrados en la plantación, si bien es necesario tener en cuenta que los volúmenes quedan demasiado disgregados en medio de la plantación y por tanto los recorridos para acceder a cada uno de los anexos son más largos.

Propuesta 2. El anexo 1 se acerca al resto de edificaciones y queda alineado con la finca existente y el anexo 2. A su vez, el anexo 4 se mantiene en la misma posición que la propuesta inicial, quedando como la única edificación que estaría a una distancia mayor que el resto.

De esta forma, los volúmenes se concentran más respecto a la propuesta anterior, situándose el anexo 4 entre la zona boscosa y la zona de cultivo, frenando el avance del bosque hacia los cultivos. Cabe remarcar que a pesar de que el área libre de edificación tiene una continuidad predominante y los volúmenes no interceden en las visuales, estos siguen estando disgregados, siendo el anexo 4 el que se sitúa a una gran distancia del camino.

Propuesta 3. Se refiere al mismo planteamiento que la propuesta 2, si bien se desplaza el anexo 4 próximo al camino de acceso en forma de L, concretamente al este de la vivienda principal, a una distancia menor de 25 metros, quedando de forma alineada con ésta y los anexos 1 y 2. Además el anexo 2 queda relativamente escondido del resto de intervención pero es cierto que los volúmenes continúan estando dispersos en cierta manera, que no se aprovecha la orientación E-O.

Propuesta 4. La ubicación de los volúmenes viene determinada por el abancalado. El anexo 4 se mantiene en la misma posición que la propuesta 1, quedando esta como la única edificación que estaría a una distancia superior.

Los volúmenes se concentran más respecto a la situación inicial, no intercediendo en la actividad agrícola y respetando las masas de cultivos, especificadas en el proyecto agrónomo complementario. Además, el anexo 4 se ubica entre la zona boscosa y la zona de cultivo, frenando el avance del bosque hacia los cultivos.

Según el documento ambiental, a modo de conclusión se considera que el planeamiento más lógico a nivel de paisajismo es la propuesta 4, ya que respeta la direccionalidad de los diferentes bancales, integrando las edificaciones según la morfología del terreno, además de crear una continuidad en los diferentes elementos teniendo en cuenta la orientación, donde los anexos se combinan con los puntos de agua, y se refuerzan los puntos de agua, y se refuerza la idea de conjunto unido por un recorrido para los viandantes.

3. Evaluación de los efectos previsibles

Según el documento ambiental la ejecución del proyecto generará los siguientes impactos:

IMPACTO SOBRE LA CALIDAD DEL AIRE: RUIDO, POLVO, HUMOS

La calidad atmosférica y acústica, en la fase de ejecución de la reforma quedará modificada negativamente a consecuencia de:

- Trabajos correspondientes a desbroce y acondicionamiento del terreno, si bien serán mínimos por el hecho de que la zona de actuación ya está definida y se trata de eliminar la vegetación existente en la superficie donde se proyectan los anexos 3 y 4.
- Incremento de la contaminación atmosférica debido al transporte de materiales a utilizar en la reforma, concretamente cuando los vehículos circulen por dentro de la parcela de actuación. Este traslado de materiales traerá asociada la resuspensión de partículas del suelo que disminuirán la calidad del aire de la zona de actuación.
- Incremento de la contaminación atmosférica por las emisiones de los vehículos y maquinarias que circularán y funcionarán durante la obra.
- Incremento de la contaminación acústica por la intensificación de actividades ruidosas como descarga de materiales, movimiento y uso de maquinaria, tráfico de vehículos, etc. durante la fase de ejecución.

En la fase de explotación se prevé:

- La contaminación acústica derivada del paso de los vehículos derivados de los desplazamientos por parte de los clientes alojados. La capacidad máxima del hotel rural es de 24 plazas, por lo que se contemplan entre 8 y 12 desplazamientos diarios.
- Un incremento en el consumo energético. Este impacto guarda relación con un componente importante: la emisión indirecta de gases contaminantes a consecuencia de la producción de energía. La mayor o menor afección ambiental asociada a esta acción dependerá de la eficiencia de los elementos constructivos, de la eficiencia de los equipos instalados y de la instalación en sí y de las buenas prácticas ambientales que se apliquen en el hotel rural, entre otros.

ALTERACIÓN DE LOS RECURSOS EDÁFICOS

El impacto que sufre el suelo, durante su fase de ejecución, en este tipo de actuaciones deriva básicamente de la construcción de las instalaciones complementarias en zonas no alteradas.

Las principales acciones que actúan como generadores de este impacto ambiental son las que figuran a continuación:

- Desbroce, movimientos de tierras y acondicionamiento del terreno.
- Construcción de instalaciones auxiliares.
- Reparación de maquinaria en obra, a causa de alguna situación de emergencia o fallo puntual en la misma obra.
- La generación de residuos de obra, en caso de que estos no sean gestionados de forma adecuada.

No es previsible que exista una alteración del suelo una vez se haya llevado a cabo la reforma y ampliación, por lo que no se identifican acciones que afecten negativamente a los recursos edáficos en la fase de explotación del hotel rural.

AFECCIÓN DE LOS RECURSOS HÍDRICOS

El impacto sobre los recursos hídricos, en este caso y a diferencia de los dos anteriores, es esperable que se genere en mayor grado durante la fase de explotación del hotel rural. Se han identificado 5 acciones generadoras de impacto y solo una de ellas se localizaría durante la fase de reforma.

La construcción de los anexos provoca la impermeabilización de algunas zonas, lo que dificulta la infiltración de agua en el subsuelo. Este impacto como tal puede considerarse prácticamente como compatible porque la “pérdida” de recarga con la ejecución del proyecto será poca dada la totalidad de la parcela donde se asienta el proyecto.

Durante la fase de explotación es esperable que pueda afectarse de manera más significativa a los recursos hídricos, principalmente por el

incremento de consumo y por la gestión de los efluentes líquidos.

Por otra parte, la gestión de las aguas residuales se contempla bajo la recogida en fosa séptica, que será vaciada con la periodicidad que corresponda para un gestor de este tipo de aguas. Una mala gestión de estos efluentes o posibles roturas en la zona de almacenamiento podrían ocasionar un impacto en las aguas subterráneas. Básicamente, debido a la naturaleza del agua, se podría producir una contaminación química y microbiológica que podrían ocasionar que el agua de captación no cumpliera con los requisitos específicos para ser considerada de acuerdo con el Real decreto 140/2003, como un agua apta para el consumo humano, e incluso dependiendo del nivel de contaminación, pudiera considerarse como no apta para el consumo humano y con riesgo para la salud de las personas. Esta afección debe esperarse en situaciones anormales o de emergencia, por lo que no es necesario determinar un impacto “real” sino potencial en tales situaciones.

Se contempla con el fin de matizar la necesidad de contemplar un estricto control del sistema de achique de las aguas residuales, así como de su correcto mantenimiento. A este respecto es importante considerar el grado de vulnerabilidad DRÁSTICO en la zona: 7 sobre 10.

Esta contaminación de los acuíferos también podría producirse por algún derrame o fuga de camiones de obra.

Según el documento ambiental, teniendo en cuenta que el número de personas que ocupan como máximo el hotel rural es de 24, que el consumo en litros de agua por persona y día es de entre 150-200 litros y el número de días de utilización es como máximo de 365 días, se considera que como máximo el consumo de agua será de 1.324 -1.752 m³ anuales.

AFECCIÓN A LAS COMUNIDADES VEGETALES

El impacto sobre la vegetación deriva del desarrollo de 6 acciones, 5 de las cuales generan impacto negativo y una impacto positivo. El impacto sobre la vegetación se produce tanto en la fase de reforma como potencialmente en la de explotación, si bien es en la primera en la que se concentra más la afección.

De manera general se trata de un impacto de intensidad muy baja debido a las propias características de los individuos vegetales presentes en la zona de actuación donde se prevé la construcción de los anexos 3 y 4. Los mecanismos de afección a la vegetación en la fase de reforma y ampliación van asociados a la pérdida de individuos debido a su eliminación o enterramiento por la creación de nuevas estructuras e instalaciones.

Durante la fase de explotación el apego a la vegetación podría darse en caso de una mala gestión de los residuos, así como de una deficiente gestión en los efluentes líquidos. En realidad, se trata de situaciones anómalas que podrían producir la pérdida de ejemplares por contaminación del suelo e imposibilidad de adaptación de las especies vegetales a los posibles niveles de contaminante. En cualquier caso, se trata de situaciones muy poco probables.

Debido a que, en la zona de ejecución de obra, así como en su perímetro más cercano, no se identifican elementos singulares ni endémicos, y al no encontrarse taxón alguno en situación de vulnerabilidad o peligro, el impacto ambiental no puede considerarse como elevado.

ALTERACIÓN EN LAS COMUNIDADES ANIMALES

El impacto sobre la fauna se producirá especialmente en la fase de construcción. Un total de 5 acciones conllevan la alteración de este factor ambiental. Durante la fase de explotación únicamente es previsible que exista una acción que pueda alterar a este factor ambiental.

Durante la fase de reforma es totalmente previsible la alteración de las comunidades animales debido a la generación de ruido, trasiego de vehículos de mayor tonelaje, y ejecución de la reforma en general. Se prevé un bajo impacto por huida de especies de su área de distribución, especialmente al que se refiere al grupo de pájaros, principalmente debido a la existencia previa de la edificación principal.

IMPACTO PAISAJÍSTICO

El impacto paisajístico es, sin duda, uno de los más importantes a tener en cuenta. Cabe señalar que habrá una evidente afección al paisaje de la zona, puesto que se crean nuevas edificaciones aparte de la ya existente.

Con base a los resultados obtenidos del estudio de incidencia paisajística, puede concluirse que el proyecto supone una afección del espacio analizado de un 0,53% de toda el área de influencia visual respecto a la situación actual; lo que equivale a un incremento de las zonas visibles en 16,74 Ha, siendo visible en total un 1,66% de todo el área de influencia (3 km) analizado.

CONTAMINACIÓN POR RESIDUOS

La generación de residuos se producirá principalmente en la fase de reforma. Los principales residuos que se generarán serán residuos de construcción y demolición. En cualquier caso, todos y cada uno de ellos serán debidamente gestionados correctamente tal y como lo establece el marco legal de referencia con el fin de que estos residuos no constituyan un elemento de contaminación ambiental.

Una vez realizadas las tareas se prevé la generación de residuos asociados a los huéspedes en la fase de explotación del hotel rural.

AFECCIÓN A LA POBLACIÓN Y LA ECONOMÍA LOCAL

No se prevé una significativa afección negativa a la población más cercana sino todo lo contrario. Aunque es cierto que la ejecución de acciones asociadas a la fase de reforma podría provocar molestias a la población principalmente por la generación de ruido; la reforma y el cambio de uso en hotel rural causará un impacto positivo en la población en la fase de explotación debido a la integración paisajística de la edificación y a su accesibilidad. Asimismo, el proyecto tiene importantes repercusiones positivas sobre la economía local, al crear puestos de trabajo en ambas fases e incentivar el gasto turístico en el núcleo poblacional.

Las molestias en la población pueden ocasionarse por:

- Generación de ruidos y vibraciones tanto del paso de vehículos como del maquinaria.
- Generación de polvo.

En cualquier caso, la molestia debe considerarse como un elemento temporal que se verá suprimido durante la fase de explotación.

4. Consideraciones técnicas

El 3 de diciembre de 2024 se envió al Ayuntamiento de Sant Joan de Labritja y al promotor un informe de enmienda de deficiencias con los siguientes puntos:

1. Según el documento ambiental se pretende realizar el cambio de uso a agroturismo aunque desde el Ayuntamiento se ha enviado el expediente por cambio de uso a hotel rural. Se debería aclarar si el proyecto se envía como un hotel rural o como un agroturismo, por tanto, se deberá aportar una solicitud de trámite y un documento ambiental sobre el mismo proyecto.

En relación con este punto el promotor ha respondido:

« 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. De acuerdo con el artículo 96.1 de la Ley 3/2019, de 31 de enero, agraria de las Illes Balears, «El ejercicio de todas las actividades complementarias que señala el artículo anterior solo puede tener lugar en edificaciones existentes que no estén fuera de ordenación, que se pueden reformar pero no ampliar para albergar la nueva actividad, y mientras se mantenga el carácter de explotación agraria preferente.»

En las alternativas descritas por el documento ambiental:

- a) Todas las alternativas contemplan la construcción de edificaciones aisladas y alejadas del edificio existente. No queda claro que ninguna de las alternativas propuestas por el documento ambiental cumplan con este artículo.
- b) No se contempla ninguna edificación dedicada exclusivamente al uso agrario de la finca.
- c) Ninguna alternativa contempla la disminución o eliminación de la piscina que está en proceso de legalización. No se deben incorporar mecanismos de tratamiento del agua que minimicen la necesidad de vaciado de la piscina. Tampoco deben incorporarse mecanismos para evitar las pérdidas por evaporación del agua.

En relación con este punto el promotor ha respondido:

«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 este sentido, cabe decir que no se entiende que el promotor mantenga el cumplimiento del artículo 96.1 de la Ley agraria que se refiere a agroturismos cuando en el mismo escrito ha indicado que no es un agroturismo sino un hotel rural. Dado que ahora se ha dicho que es un hotel rural no es de aplicación la Ley agraria.

Todas las alternativas planteadas en el documento ambiental contemplan la ampliación del edificio existente con la construcción de nuevos volúmenes repartidos por la finca, además, en la alternativa escogida se ubica uno de los anejos en el hábitat de interés comunitario presente en la parcela. En ninguna alternativa se contempla la reducción de la piscina o su eliminación.

3. Referente al consumo de agua, en el documento ambiental no se ha realizado un cálculo del número de camiones necesarios para llevar a cabo este abastecimiento ni se ha evaluado su impacto ambiental.

En relación con este punto el promotor ha respondido:



«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.»

Por lo que respecta a la actividad agraria existente no constan, en el documento ambiental, datos del consumo de agua asociado.

Además, según el documento ambiental en la parcela existe una piscina de superficie de lámina de agua de $243,36 \text{ m}^2$ ($15,60 \text{ m} \times 15,60 \text{ m}$). Estas dimensiones no coinciden con las medidas realizadas a partir de la ortofoto de 2023 del IDEIB (140 m^2).

De acuerdo con el artículo 68.bis. Medidas para la reducción del consumo de agua, de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, la lámina de espejo de agua de las nuevas piscinas en suelo rústico no puede exceder de treinta y cinco (35) m^2 y su volumen, de sesenta (60) m^3 .

Además de la ocupación del territorio y de los efectos paisajísticos que pueden suponer las láminas de agua de gran superficie, debe tenerse en cuenta que de acuerdo con un estudio realizado por la Universitat de les Illes Balears, la pérdida de agua en las piscinas debido a la evaporación equivale al 4,9 por ciento de todo el consumo de agua de las zonas urbanas de las Illes Balears.

Por lo que respecta al Plan Hidrológico vigente, revisión de tercer ciclo (2022-2027), aprobado por Real Decreto 49/2023, de 24 de enero, al proyecto le es de aplicación, entre otros, lo establecido en el artículo 47. Optimización del consumo y el punto 1 del artículo 49. Ahorro en el mantenimiento de piscinas.

El agua es un recurso limitado y, como tal, es necesario racionalizar su uso.

4. El Plan de vigilancia ambiental no incorpora el control y seguimiento anual de la actividad agraria existente a efectos de poder verificar su mantenimiento y continuidad en el tiempo. Tampoco propone la revisión del vaciado de la fosa séptica y su mantenimiento, así como el estado de las zonas vegetales.

En relación con este punto el promotor ha respondido:

«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.»

Con el nuevo plan de vigilancia ambiental se propone un registro anual detallado con documentación técnica sobre las tareas realizadas, inspecciones anuales, fotografías, registros y certificaciones, así como indicadores específicos (superficie cultivada, rendimiento del cultivo o producción anual) para asegurar el mantenimiento continuado de la actividad agraria. También se establece claramente un calendario de achique (al menos anual) ajustado a las necesidades específicas del establecimiento, revisiones trimestrales del estado de la infraestructura, un informe técnico anual y la retirada de los residuos por parte de una empresa autorizada con la correspondiente certificación.

Referente a la vegetación se incluyen inspecciones semestrales para evaluar el estado de la vegetación (salud, necesidades de poda, reposición, plagas) y se incorpora un calendario específico para su mantenimiento.

5. En cuanto a los aparcamientos previstos, no se han evaluado los impactos ambientales ni se han propuesto medidas de integración paisajística. Se deberá tener en cuenta que de acuerdo con la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética, en los próximos años el 100% de los vehículos de alquiler tendrán que ser eléctricos. Además se deberán tener en cuenta medidas para asegurar la sombra en las plazas y la permeabilización del firme.

En relación con este punto el promotor ha respondido

«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 incorporado al documento ambiental diversas medidas correctoras orientadas a mitigar los impactos ambientales y favorecer la integración paisajística. Concretamente, se propone la instalación de puntos de recarga eléctrica alimentados con energías renovables, integrando pérgolas de madera con placas solares, lo que asegura sombra en las plazas de aparcamiento. En cuanto a la permeabilización del suelo, se propone evitar superficies impermeables como el asfalto o el cemento, optando en cambio por materiales permeables como tierra compactada estabilizado con gravas.

5. 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 administraciones previsiblemente afectadas por la realización del proyecto. A día de hoy, en el expediente constan los informes siguientes:

El Servicio de Cambio Climático y Atmósfera en relación con la consulta efectuada concluye (07/06/2024):

«Por todo ello, y en relación con la perspectiva climática en la tramitación ambiental, y dado que no se prevé que pueda tener efectos significativos, se informa favorablemente la evaluación ambiental simplificada siempre que se cumpla el siguiente condicionante (Las referencias a artículos son de la Ley 10/2019 de cambio climático):

El proyecto debe incluir:

- Generación de energía renovable en el proyecto (Artículo 42.1)
- Generación de energías renovables para autoconsumo. (Artículo 51.1)
- Aplicar las medidas para conseguir un edificio de consumo casi nulo (artículo 32.2).
- Aplicar buenas prácticas durante la fase de construcción para minimizar la contaminación atmosférica, documento que se puede consultar en el siguiente enlace:

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

- Cumplir la normativa vigente referente a las plazas de aparcamiento para vehículos libres de emisiones y puntos de carga (Artículo 60).

Por otra parte, se recomienda:

- Uso de materiales de construcción y rehabilitación atendiendo al análisis de su ciclo de vida y su huella de carbono. A tal efecto se puede consultar el Catálogo de materiales sostenibles de las Illes Balears que se puede consultar en el siguiente enlace:

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

- Reutilización de las aguas grises por las cisternas de los sanitarios.
- Uso de especies autóctonas de bajo requerimiento hídrico (3 guías disponibles en las Consideraciones técnicas).
- Como medidas para reducir los efectos del cambio climático se recomienda incluir las medidas sugeridas para reducción de emisiones del anexo 5 del Decreto 48/2021, de 13 de diciembre, regulador del Registro balear de huella de carbono.»

El Servicio de Salud Ambiental en relación con la consulta efectuada concluye (20/06/2024):

«Se informa favorablemente condicionado a:

1. El sistema de almacenamiento del agua de consumo humano deberá ajustarse a las especificaciones establecidas en el Real Decreto 3/2023, de 10 de enero, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de la calidad del agua de consumo, su control y suministro y al Decreto 53/2012, de 6 de julio, sobre vigilancia sanitaria de las aguas de consumo humano de las Illes Balears, disponiendo de un programa de autocontrol y seguimiento de la calidad del agua suministrada a los usuarios del hotel rural.
2. En caso de que las aguas pluviales se utilicen para el consumo humano deberán someterse a un tratamiento de filtración, desinfección y control de la calidad; este control estará incluido en el programa de autocontrol y éste deberá remitirse a la DG de Salud Pública para su revisión y aprobación.
3. Las instalaciones de recogida y almacenamiento de las aguas pluviales, si se destinan al consumo de las edificaciones, tendrán que estar convenientemente mantenidas y limpias con el fin de no empeorar la calidad del agua recogida.
4. En caso de utilizar agua depurada para el riego de la finca el titular deberá cumplir con la normativa sectorial vigente:

a. Real decreto-ley 4/2023, de 11 de mayo, por el que se adoptan medidas urgentes en materia agraria y de aguas en respuesta a la sequía y al empeoramiento de las condiciones del sector primario derivado del conflicto bélico en Ucrania y de las condiciones climatológicas, así como de promoción del uso del transporte público colectivo terrestre por parte de los jóvenes y prevención de riesgos laborales en episodios de elevadas temperaturas; este real decreto-ley modifica el texto



refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real decreto legislativo 1/2002, de 20 de julio, en lo relativo a la reutilización de aguas.

b. Reglamento (UE) 220/741 del Parlamento Europeo y del Consejo de 25 de mayo de 2020 relativo a los requisitos mínimos para la reutilización del agua.

c. Real decreto 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas.

5. En todo caso, las instalaciones deberán cumplir la normativa vigente relacionada con las aguas de consumo, la prevención y control de la legionelosis y piscinas:

a. Real Decreto 3/2023, de 10 de enero, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de la calidad del agua de consumo, su control y suministro.

b. Decreto 53/2012, de 6 de julio, sobre vigilancia sanitaria de las aguas de consumo humano de las Illes Balears

c. Real Decreto 487/2022, de 21 de junio, por el que se establecen los requisitos sanitarios para la prevención y control de la legionelosis.

d. Real Decreto 742/2013, de 27 de septiembre, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de las piscinas.

e. Decreto 53/1995, de 18 de mayo, por el que se aprueban las condiciones higiénico-sanitarias por los establecimientos de alojamientos turísticos y las de uso colectivo.

Este informe es únicamente válido a efectos de salud ambiental y no exime de el obligado cumplimiento de todo el resto de la normativa que sea aplicable al proyecto»

El Servicio de Protección de Especies en relación con la consulta efectuada concluye (12/08/2024):

«Por todo ello, informe favorablemente sobre el proyecto de Ampliación de hotel rural Can Joan d'en Petit o Can Joan d'en Parades polígono 18, parcela 198 T.M. Sant Joan de Labritja.

Debido a la posible presencia de sargantana de las Pitiusas y la constatada presencia de ofidios en la parcela, para contribuir a la conservación de *Podarcis pityusensis*, se pueden aplicar ciertas RECOMENDACIONES a la hora de crear zonas ajardinadas:

- Cuando sea posible realizar los cierres con muro de piedra seca, sin aterrazar.
- Crear refugios con rocas: se pueden colocar en hileras para limitar zonas ajardinadas o realizar pequeños amontonamientos de piedras.
- La rocalla sobre el sustrato puede ofrecer refugio térmico y protección de los depredadores.
- Uso de vegetación arbustiva o herbácea densa, autóctona y comestible.
- Pasarelas o jardineras de madera
- Incorporar en las paredes perforaciones de 12mm de diámetro.
- Creación de refugios artificiales (estructuras vacías en el interior)
- Evitar estructuras lisas en muros.»

El Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo en relación con la consulta efectuada concluye (12/08/2024):

«Dadas las características y la naturaleza del asunto de referencia, se informa lo siguiente:

Respeto al riesgo de incendios forestales.

- Durante la realización de las obras deberá cumplirse el Decreto 125/2007, de 5 de octubre, por el que se dictan normas sobre el uso del fuego y se regula el ejercicio de determinadas actividades susceptibles de incrementar el riesgo de incendio forestal, especialmente en lo que se refiere a las medidas de prevención durante la época de peligro de incendio forestal y las acciones coyunturales de prevención (art. 8 2.c).

- Referente a utilizar maquinaria y equipos, en terreno forestal y áreas contiguas de prevención, cuyo funcionamiento genere deflagración, chispas o descargas eléctricas susceptibles de provocar incendios forestales, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

El RD15/2022 sobre medidas urgentes en materia de incendios forestales que prohíbe el uso de estas máquinas cuando el riesgo de incendios sea muy alto o extremo (Alerta Fuego 4). Se puede consultar en la página alertafoc.caib.es el nivel diario de alerta por riesgo meteorológico de incendio forestal vigente.

Se debe cumplir lo que establezca la Directiva 98/37/CE, de 22 de junio, relativa a la aproximación de las legislaciones de los Estados miembros sobre máquinas, en cuanto a las determinaciones en relación al riesgo de incendio.

Las máquinas que se utilicen en terrenos forestales o menos de 500 metros de los mismos se utilizarán extremando las precauciones en su uso y adecuado mantenimiento (se aplicarán métodos de trabajo que eviten la provocación de chispas). El



abastecimiento de gasolina de esta maquinaria debe realizarse en zonas de seguridad despejadas de combustible vegetal.

- Recordar que para las infraestructuras o vivienda en zona forestales es necesario ejecutar en torno a las casas e instalaciones una franja de autoprotección con las indicaciones de la Resolución del consejero de Medio Ambiente y Territorio, de 15 de febrero de 2021. <https://xarxaforestal.org/wp-content/uploads/2021/05/Resolucio-frangesseguretat.pdf>

- También recordar que el cumplimiento de las medidas incluidas en este informe no excluye de la responsabilidad de los propietarios/promotores en el cumplimiento de la legislación específica adecuada y en el uso responsable de los medios que puedan ser causantes de un incendio forestal o de los daños que un incendio forestal pueda causar.»

El Servicio de Aguas Subterráneas de la DG de Recursos Hídricos, de la Consejería del Mar y del Ciclo del Agua en relación con la consulta efectuada concluye (18/06/2024):

«En la parcela 198 del polígono 18 del TM de Sant Joan de Labritja (Ibiza) había una autorización para realizar una obra subterránea (sondeo), con número de expediente A_S_ 13673, en fecha de autorización 03/06/2019 y posteriormente prorrogada para realizar el sondeo antes del 7 de octubre de 2021.

A fecha de hoy no tenemos constancia de que se haya realizado este sondeo ni existe ninguna solicitud de autorización de puesta en servicio de las instalaciones de elevación para el llamado sondeo.

La masa de agua donde se encuentra el posible sondeo es la 20.03M4 Sant Llorenç de Balàfia en buen estado cuantitativo y cualitativo.

Ni el estudio de impacto ambiental ni el estudio de incidencia paisajística estima las necesidades de agua para uso hotel rural de la parcela 198 del polígono 18.

Lo que sí dice el estudio de impacto ambiental es que el abastecimiento de agua se hará por la recogida de aguas pluviales y contratando camiones cisterna para transportar el agua.

Lo que le comunico para que lo conozcáis y tenga los efectos que correspondan.»

El Servicio de Estudios y Planificación de la DG de Recursos Hídricos, de la Consejería del Mar y del Ciclo del Agua en relación con la consulta efectuada concluye (24/09/2024):

«Por todo lo anterior, desde un punto de vista de suficiencia hídrica, capacidad de saneamiento y depuración y protección del dominio público hidráulico subterráneo, informamos favorablemente sobre el proyecto para la ampliación del hotel rural Can Joan d'en Petit, con las siguientes condiciones:

1. En relación con el suministro de agua potable, en caso de querer utilizar la captación A_S_13673_Vigent-A_S_13673 ubicada en la parcela objeto del proyecto, previamente, deberán regularizar la situación en el Servicio de Aguas Subterráneas de la DGRH.
2. Debido a que el proyecto se ubica a suelo rústico, debe preverse la recogida de las aguas pluviales de las cubiertas de las edificaciones para su reutilización a las necesidades de la finca.
3. No se permite el vertido de aguas residuales sin tratar, independientemente del tipo de vertido, directo o indirecto, o del punto de vertido.
4. El proyecto debe cumplir todos los requisitos respecto a los depósitos estancos de achique periódico.
5. En el plan de vigilancia ambiental se propone la revisión del vaciado de la fosa séptica y su mantenimiento, así como el estado de las zonas vegetales.»

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

a) Características y ubicación del proyecto: El proyecto se basa en la recuperación y rehabilitación de la casa existente como edificio principal del hotel rural, junto con unos corrales colindantes y una serie de volúmenes ortogonales nuevos, todo ello en la finca Can Joan d'en Petit ubicada en la parcela 198, polígono 18 del término municipal de Sant Joan de Labritja. El acceso es desde el extremo norte mediante un ramal perpendicular que conecta con la carretera Ei-541. La parcela en cuestión consta de 68.675 m² y tiene la referencia catastral 07050A018001980001PK.

La edificación principal existente y los corrales que en conjunto suman una superficie total de 333 m² son anteriores a 1940 y no constan catalogadas en el catálogo de patrimonio municipal.

La casa antigua existente la conforman cuatro volúmenes ortogonales compactos adosados unos a otros según tipología tradicional del campo ibicenco. Este pasará a ser el edificio principal del hotel rural, el cual se desarrolla en planta baja (PB) y planta piso (PP). Está compuesto por un conjunto de estancias de dimensiones rectangulares y alturas variables agrupadas. Este edificio ya fue restaurado anteriormente (se

considera éste como el estado inicial en este proyecto). Albergará habitaciones de uso privado.

Al lado de la casa antigua, y de forma contigua, existen unos corrales contruidos con piedra adheridos al muro oeste de esta casa. Estos volúmenes pasarán a ser habitaciones del hotel rural.

De forma independiente, se construirán 4 anejos de tipo longitudinal, adaptados a las líneas topográficas y con aspecto másico.

La piscina existente se ubica en la zona central de la parcela y centro geométrico de las diferentes construcciones que configuran y dan servicio al conjunto. La piscina es objeto de legalización del proyecto adjunto para formar parte del programa del hotel rural. Debajo de la terraza - playa de la piscina se encuentra una sala técnica.

Actualmente en la alberca existente se acumulan las aguas de lluvia que se destinan al riego de los cultivos.

El tratamiento de las aguas derivadas de la actividad (baños, cocina, servicios de limpieza, lavandería, mantenimiento de piscina y jardín) se realizará mediante instalación de fosa séptica.

Para el suministro energético se contempla la conexión con la red pública.

b) Características del potencial impacto: no se han podido analizar los criterios del anexo III de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, por no disponer de suficientes elementos de juicio, dado que:

- Se hace un cálculo muy bajo del consumo de agua de las instalaciones: piscina, hotel rural y riegos.
- Todas las alternativas planteadas en el documento ambiental contemplan la ampliación del edificio existente con la construcción de nuevos volúmenes repartidos por la finca, además, en la alternativa escogida se ubica uno de los anejos en el hábitat de interés comunitario presente en la parcela. En ninguna alternativa se contempla la reducción de la piscina o su eliminación.

De acuerdo con la Ley 8/2012, de 19 de julio, de turismo de las Illes Balears, artículo 44. 1.a), los hoteles rurales son los establecimientos que prestan servicio de alojamiento turístico y están ubicados en edificaciones construidas antes del 1 de enero de 1940, situadas en suelo rústico y que disponen de una superficie mínima de terreno de 49.000 m², que debe quedar vinculada a la actividad. En el punto 2. bis se indica que están permitidas las ampliaciones, siempre que se ajusten a los parámetros establecidos en los instrumentos de ordenación territorial y en la normativa que les sea de aplicación. Hay que tener presente que de acuerdo con el Decreto 39/2015, de 22 de mayo, en la disposición adicional segunda, «la superficie construida antes del 1 de enero de 1940 (...) no podrá ser inferior al 50% de la superficie total construida».

De acuerdo con la norma 11 del PTI de Eivissa : «...de plantearse la ampliación de las edificaciones y/o anejos existentes, estas se efectuarán: a. Formando parte del volumen preexistente y efectuándose preferentemente de forma integrada, salvo cuando la integración de la ampliación proyectada desvirtúe la tipología tradicional y/u original. b. De forma que la superficie construida del conjunto resultante no supere el 2% de la superficie de la parcela vinculada, con un máximo de 1.500 m². c. Sin que puedan suponer incremento de la altura de la edificación principal ni tener, en los anejos, más de una única planta. d. Cumpliendo la normativa vigente en materia de accesibilidad.»

No se ha justificado que se desvirtúe la tipología tradicional y no se han evaluado las afecciones ambientales de plantear unas edificaciones dispersas y aisladas entre sí sobre la parcela, frente a plantear edificaciones anexas a la edificación existente. Ambientalmente se considera una afección menor la ampliación anexa a una edificación existente, frente a la dispersión de nuevas edificaciones sobre una parcela agrícola, donde el uso turístico se dispersará sobre esta, rodeando una piscina y recorriendo un espacio hasta llegar a una alberca y un hábitat de interés comunitario, y a lo largo de este recorrido se deberán realizar las tuberías de distribución de todos los servicios (agua potable, aguas residuales, energía eléctrica, telecomunicaciones), al tiempo que se modifica el paisaje de estos nuevos espacios afectados.

- No se indica cómo cumplirá el sistema de depuración con los requisitos establecidos en el artículo 70 del PHIB.
- No se analizan las necesidades energéticas del proyecto ni se especifican los sistemas de iluminación.
- No se compensa la pérdida de suelo provocada por las nuevas instalaciones, caminos y aparcamientos.
- Se desconoce el impacto en el patrimonio.

De acuerdo con todo lo mencionado anteriormente, se puede concluir que todas las carencias anteriormente enunciadas hacen que la evaluación de los impactos ambientales contemplada sea incompleta.

Conclusiones del Informe de impacto ambiental

Primero: No es posible dictar resolución fundada sobre los posibles efectos adversos del proyecto sobre el medio ambiente, dado que no se dispone de suficientes elementos de juicio, según lo previsto en el art. 47, apartado 2, letra c) , de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y por tanto, debe procederse a la finalización del procedimiento con archivo del expediente.

Segundo. Se publicará el presente informe de impacto ambiental en el Boletín Oficial de las Illes Balears, de acuerdo con lo que dispone el artículo 47.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.



Tercero. El informe de impacto ambiental no será objeto de recurso alguno, sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en la vía administrativa o judicial ante el acto, en su caso, de autorización del proyecto, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 47.5 de la Ley 21/2013.

Cuarto. Esta resolución se emite sin perjuicio de las competencias urbanísticas, de gestión o territoriales de las administraciones competentes y de las autorizaciones o informes necesarios para su aprobación.

(Firmado electrónicamente: 16 de mayo de 2025)

La directora general de Armonización Urbanística y Evaluación Ambiental

Maria Paz Andrade Barberá

