



Secció III. Altres disposicions i actes administratius

ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA

CONSELLERIA D'HABITATGE, TERRITORI I MOBILITAT

1643

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 de l'Hotel Rural "Son Xotano", polígon 17, parcel·la 227, TM Sencelles (60a/2024)

Vist l'informe tècnic amb proposta de resolució de dia 19 de desembre de 2024, 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 de l'Hotel Rural "Son Xotano", polígon 17, parcel·la 227 (Sencelles).

1. Determinació de subjecció a avaluació ambiental i tramitació

D'acord amb l'article 13.2 del Text Refós de la Llei d'Avaluació Ambiental de les Illes Balears, aprovat per Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, han de ser objecte d'avaluació d'impacte ambiental simplificada els projectes inclosos en l'annex II d'aquesta Llei. Entre els projectes inclosos en l'annex 2 del Decret legislatiu, el «Projecte d'ampliació de l'Hotel Rural "Son Xotano", polígon 17, parcel·la 227 (Sencelles)», s'inclou en el punt 6 del grup 7:

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

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

2. Descripció i ubicació del projecte

1. L'objecte del projecte és l'ampliació de l'Hotel Rural «Son Xotano», acollint-se a l'article 7 de la Llei 2/2020, de 15 d'octubre, de mesures urgents i extraordinàries per a l'impuls de l'activitat econòmica i la simplificació administrativa a l'àmbit de les administracions públiques de les Illes Balears per pal·liar els efectes de la crisi ocasionada per la COVID-19.

Aquesta actuació, que és objecte d'avaluació d'impacte ambiental, es projecta sobre una parcel·la situada en el terme municipal de Sencelles, més concretament en el polígon 17, parcel·la 227.

2. La parcel·la on es vol dur a terme el projecte està classificada com a sòl rústic de Règim General (SRG) ús principal agrari. La Referència Cadastral de la parcel·la és 7047A017002270000OH, amb una superfície total de 99.482 m² i una superfície total edificada de 1.561 m².

3. D'acord amb el document ambiental, la parcel·la té actualment diverses construccions aïllades situades al voltant de l'edificació principal, que consta de planta baixa més dues alçades, amb una superfície construïda de 1.218,15 m² amb 14 habitacions: 2 a la planta baixa, 6 a la primera planta i 6 més a la segona planta. A la zona nord-est de la parcel·la s'ubica un edifici d'apartaments (actualment en estat semi derruït i en desús) amb llicència de reforma concedida per l'Ajuntament de Sencelles. Aquesta edificació disposa de dues habitacions subjectes a llicència d'activitat. A la part nord-oest de la parcel·la hi trobam una edificació aïllada, denominada «casa dels posaders» que s'usa com habitatge del personal, no sent així doncs objecte d'actuació. Al sud de la parcel·la es localitza l'edifici de menjador i cuina, que ja va ser objecte de reforma, la piscina (ampliada recentment) i la pista de tennis (de recent construcció).

4. Segons l'indicat al document ambiental la principal motivació de l'ampliació que proposa el projecte, és la de donar accessibilitat a un conjunt d'habitacions presents actualment a diverses de les edificacions que conformen l'establiment turístic, reordenant-les en una nova edificació (que s'ubicarà de forma aïllada a la parcel·la sense estar connectada físicament amb la resta d'edificacions que conformen l'establiment turístic). L'ampliació no suposarà un increment en el nombre de places turístiques ni d'habitacions i amb ella, s'aconseguirà millorar la qualitat general de l'hotel i fomentar la desestacionalització de l'activitat. Així doncs, i d'acord amb l'informe del Servei Tècnic de Turisme (Informe tècnic A7e2), l'establiment turístic consta de 16 unitats d'allotjament i 31 places, que no es veuran incrementades després de l'ampliació proposada.

5. La reordenació de volums que donaran lloc a la nova edificació, es planteja de la següent manera: l'edificació principal, que consta de planta baixa, primer planta i segona planta, sofriria una redistribució de 4 de les seves habitacions. Es suprimiran 4 habitacions, dues de la segona planta i dues de la planta baixa, que seran traslladades a la nova edificació. Dues habitacions de l'edifici situat al nord-est (objecte de reforma d'obra major concedida per l'Ajuntament de Sencelles, segons l'indicat al document ambiental) seran també reubicades al nou annex. Així doncs, el nou edifici tindrà 6 habitacions. Per donar compliment a les condicions establertes a l'article 7 de la Llei 2/2020, de 15 d'octubre, de mesures urgents i extraordinàries per a l'impuls de l'activitat econòmica i la simplificació administrativa a l'àmbit de les administracions públiques de les Illes Balears per pal·liar els efectes de la crisi ocasionada per la COVID-19, s'haurà de procedir a l'enderroc de la zona de bugaderia i emmagatzematge, ubicada a l'edifici "porqueres 1", ubicat al nord de la zona edificada.

6. A les proximitats de la zona d'estudi no s'hi localitza cap curs d'aigua, zona humida ni masses d'aigua en transició. La zona no està ubicada en zona de risc (APR) d'inundació, d'erosió o d'esllavissament. No obstant això, la ubicació proposada es troba envoltada de massa forestal a zona classificada com a zona d'alt risc d'incendi forestal (ZAR) segons el IV Pla de Defensa contra Incendis Forestals de les Illes Balears.

7. La parcel·la no es troba afectada per cap espai de la Xarxa Natura 2000, no obstant això, a l'entorn del projecte i adjacent a les edificacions de la zona d'apartaments i zona "porqueres", hi trobam un àrea natural d'especial interès (ANEI) definida per la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears (LEN). Així mateix, també hi podem trobar els següents hàbitats d'interès comunitari (HIC), segons la Directiva 92/43/CEE: 5330 Matolls termo mediterranis i predesèrtics, no prioritari, on podem trobar hàbitats d'ullastrars i matars no arborescents, l'hàbitat d'interès comunitari no prioritari (HIC) 9540 Pinars mediterranis de pins mesogeans endèmics, i l'hàbitat 6222* Prats i erms mediterranis amb gramínies i anuals, basòfils (*Thero-Brachypodietea*), considerat com a prioritari.

8. L'entorn del projecte és de gran valor paisatgístic, ja que hi podem trobar un espai protegit pel Decret d'Alzinars 130/2001, de 23 de novembre, pel qual s'aprova la delimitació a escala 1:5.000 de les àrees d'alzinar protegit.

9. El document ambiental contempla les següents alternatives:

Alternativa 0: No realització del projecte.

La necessitat de millora general indicada, no suposa un augment del nombre de places turístiques, sinó una reordenació de les places disponibles actualment, reubicant les habitacions de l'edifici principal (amb major necessitat de millora), junt amb les dues habitacions incloses en el projecte executiu de reforma realitzada en 2019, a la nova edificació projectada. La no actuació suposaria comprometre la qualitat de l'establiment.

Alternativa 1: Construcció de la nova edificació al nord del camí que connecta amb l'edifici principal.

Aquesta alternativa era òptima ja que es tractava de la zona més elevada del terreny, sense pendent i pròxima a l'edificació principal. No obstant això, durant l'anàlisi de les figures de protecció que poguessin afectar aquesta àrea, es va poder comprovar que la construcció del nou edifici estava prevista parcialment en una àrea qualificada com a Hàbitat d'Interès Comunitari (HIC).

Alternativa 2: Desplaçament cap al sud del nou edifici i manteniment del camí existent que el connecta amb l'edifici principal. Alternativa escollida.

En aquesta proposta, el camí accessible que connecta amb l'edifici existent es manté en la seva ubicació original en desplaçar el nou edifici uns 15m aproximadament cap al sud, permetent que tant el nou edifici com el camí d'accés, se situïn fora d'una zona HIC.

9.1) En resposta al punt a, referent a l'estudi de les alternatives d'emplaçament i a què aquestes no eren ambientalment viables, de l'informe d'esmena de deficiències enviat al promotor i l'òrgan substantiu en data 01 d'octubre de 2024, l'arquitecte signant del projecte de resposta a les esmenes de deficiències formulades, Adrià Clapés i Nicolau, conclou de nou que la millor alternativa és la proposada pel promotor, no obstant això, no s'aporta cap aclariment ni informació addicional al ja conegut per aquest òrgan i que per això, era objecte d'esmena.

9.2) De l'aportació de nova documentació per part del promotor, amb data d'entrada a l'SAA de 18 de novembre de 2024, l'arquitecte signant Adrià Clapés i Nicolau, inclou un nou estudi d'alternatives d'ubicació:

Alternativa d'ubicació 1: Es valora la possibilitat d'ubicació del nou edifici a la zona d'accés al complex. Aquesta és favorable en quan a que l'obra resultaria fàcilment accessible durant la fase de construcció, ara bé, va ser descartada pel propi fet de trobar-se fora de la zona ja urbanitzada, la qual cosa, a més del consum de sòl, afegiria la construcció damunt el terreny natural prèvia eliminació dels exemplars existents d'alzines, garrovers i ullastres.

Alternativa d'ubicació 2: Es valora realitzar una extensió de l'edifici existent. Si bé constructivament pot ser una opció atractiva ja que permetria connectar els dos volums que quedarien adjacents a cada banda del nou edifici, finalment es descarta precisament perquè implicaria l'eliminació de massa d'exemplars arboris de pins madurs que doten d'ombra a tota la zona, serveixen de refugi a la fauna, i es mantenen en

línia de continuïtat amb l'àrea natural protegida contigua. Arquitectònicament, aquesta configuració té un efecte visual poc atractiu d'increment del volum edificat.

Alternativa d'ubicació 3 (escollida): El nou edifici s'ubicaria a un sementer sense vegetació. No implica l'eliminació d'espècies vegetals i disposa de superfície suficient pels acopis de materials d'obra sense necessitar d'eliminar o afectar a la vegetació. Es tracta d'un àrea que ja suporta una presència humana constant per les activitats que es desenvolupen a l'hotel i queda per tant circumscrita a l'àmbit urbanitzat de l'establiment.

En relació a l'impacte visual o paisatgístic, si bé el conjunt global d'edificis no es pot observar des de cap punt que no es trobi a dins la mateixa finca, la ubicació prevista pel nou edifici implica que aquest no es vegi des de moltes visuals de l'hotel i l'entrada al complex. Per altra banda, l'opció permet esponjar el conjunt global de les edificacions.

Adicionalment, aquesta opció permet adoptar les següents mesures ja plantejades:

- La nova ubicació no sols no requereix de l'eliminació de vegetació existent, sinó que preveu la replantació d'espècies pròpies de la zona com a pins i altres espècies complementàries arbustives de menor entitat com a ullastres, mata o murta.

- La geometria contínua de les façanes, però orientades cap a diferents angles, permet que sembli una petita agrupació de cases tradicionals reduint l'escala psicològica del conjunt. Els patis permeten el creixement d'arbres i vegetació, que s'integra en l'arquitectura de l'edificació.

- El camí d'accés fins a les habitacions del nou edifici i que comunica els diferents volums de l'establiment ja existeix, no s'ha de crear, i estarà format per la compactació del terreny natural existent. Aquesta tipologia compleix amb el grau establert en l'apartat 1 del DB SUA 1 quant a la reliscositat dels sòls. Les característiques tècniques s'especifiquen en l'Annex 1 del projecte bàsic. Cal dir que aquest paviment no computa ocupació.

Aquesta opció garanteix el complet respecte per l'ANEI present en el medi i resulta la més avantatjosa des del punt de vista ambiental de quantes han estat tingudes en consideració en el present informe.

10. Segons l'indicat al document ambiental (pàgina 6), es realitzarà un sistema de sanejament separatiu entre aigües residuals i pluvials. Mentre que les pluvials seran recollides amb baixants exteriors, les baixants per a les aigües residuals seran de PVC i recorreran soterrades fins a la xarxa horitzontal de sanejament per connectar-se amb la fossa sèptica. Existeix una fossa sèptica separada ubicada en direcció nord-est a uns 10 metres de l'edificació. No obstant això, en resposta al punt b) «*Gestió de les aigües residuals derivades de l'activitat*» de l'informe d'esmena de deficiències enviat per l'SAA a promotor i òrgan substantiu, l'arquitecte signant de la memòria en resposta a aquest informe d'esmenes, adjunta un esquema hidric de les conduccions d'aigua residual des del nou edifici fins la nova fossa que es projecta, segons el document remès per part del promotor a la DGRH, a la ubicació amb coordenades UTM $x = 493054$, $y = 4385227$. Així doncs i amb relació a l'anteriorment esmentat, a la memòria d'esmena de deficiències es comenta que es *procedirà a la substitució de la fossa sèptica actual per una nova, que s'instal·larà en la mateixa ubicació especificada en els plànols adjunts. Aquesta nova fossa sèptica és el mateix sistema de depuració homologat*. D'acord amb el document adjunt, es projecta una depuradora d'oxidació total marca Sotralenz, model Actibloc 185 70-70 amb una capacitat per a 16 habitants equivalents i un cabal màxim diari de 7000 l/dia. Les obres per condicionar la nova fossa sèptica no es duren a terme fins que la vella fossa sèptica no hagi estat completament buidada per gestor autoritzat; requerint dos buidatges anuals.

11. Pel que respecta a la recollida de les aigües pluvials, el document memòria d'esmena de deficiències indica que aquestes seran recollides de l'edifici principal (en compliment a l'article 51.3 del PHIB vigent) i del nou edifici projectat i seran canalitzades fins a l'aljub existent situat al costat de l'edifici principal. L'aigua serà filtrada i impulsada cap al dipòsit de pluvials actual. Un cop allà, l'aigua serà tractada adequadament per tal de ser utilitzada com a part del subministrament del nou edifici.

12. Quant a l'abastiment d'aigua potable, el document ambiental fa referència al fet que la parcel·la disposa d'un sondeig autoritzat AAS_18828, ús industrial, del que s'extreu l'aigua per l'establiment turístic. En aquesta mateixa línia, el document adjunt «*Documentació Tècnica i Administrativa – Part IV: Proyecto actividad ampliación Hotel Son Xotano*», enviat en resposta l'esmena de deficiències, indica el següent: «*El suministro de agua del nuevo edificio provendrá de la acometida del edificio principal, manteniéndose el abastecimiento general actual desde los pozos existentes*».

Pel que fa a la vulnerabilitat de contaminació de l'aquífer, és considerada com a moderada (6).

Quant a l'estimació del consum d'aigua, el projecte adjunta una sèrie de càlculs d'acord amb el criteri de consum de 110 litres d'aigua per client al dia. Es fa una estimació del consum per part dels 9 empleats amb els què actualment compta l'establiment, sent de 55 litres/dia per persona. D'acord amb l'estipulat per l'actual PHIB, el consum diari per habitant es calcula que és de 250 litres. La creació d'una sala de fitness i un gimnàs, derivats de la redistribució de volums, es traduirà en un increment de l'actual consum d'aigua. Aquest punt, previst pel promotor al seu estudi d'estimació de consum d'aigua, és valorat de la següent manera: «*Se supone un total de 3 sesiones por día con 5 personas en cada sesión, donde cada persona supondrá un gasto de agua de 50 litros/día*».

13. Pel que respecta a la possible creació d'una zona denominada «SPA» derivada de l'eliminació de les dues habitacions de l'edifici nord-est,

l'arquitecte signant del projecte al·lega el següent a la seva memòria d'esmena de deficiències: *“La previsió d'una zona d'SPA en el document ambiental es tracta d'un error material i per aquest motiu, no s'avalua. Aquest paràgraf relatiu a l'SPA prové erròniament del projecte bàsic inicial visat en data 03/03/2021 (núm. 11/01961/21 del COAIB) a on es preveia aquesta instal·lació. Aquest projecte va ser modificat en data 17/12/2021 (núm. 11/12012/21 del COAIB) on la previsió d'instal·lació d'un SPA s'elimina. Per tant, no es preveu instal·lar cap SPA i no és objecte d'estudi”*.

14. Segons l'indicat a la documentació, l'expedient es tramita d'acord amb l'article 7 de la Llei 2/2020, de 15 d'octubre, de mesures urgents i extraordinàries per a l'impuls de l'activitat econòmica i la simplificació administrativa en l'àmbit de les administracions públiques de les Illes Balears per pal·liar els efectes de la crisi ocasionada per la Covid-19. Així doncs i d'acord amb aquest article: *“Els establiments d'allotjament hotel·ler que disposin d'aparcament d'ús exclusiu dels clients han d'habilitar un mínim d'un 50% de places amb punts de recàrrega per a vehicles elèctrics. El consum energètic que ocasionin aquests punts de recàrrega no computa als efectes que preveu el paràgraf anterior.”* El document ambiental no adjunta cap referència sobre l'anteriorment esmentat i el document de la memòria d'esmena de deficiències conclou el següent: *“[...] existeix la previsió d'un projecte de millora referent a l'aparcament de vehicles, mitjançant el qual es preveu l'adequació i instal·lació de places amb recàrrega per a vehicles elèctrics. La ubicació prevista pot observar-se en la informació gràfica adjunta, però encara és un projecte en desenvolupament i, per tant, no és objecte del present estudi”*.

15. Pel que respecta a la incorporació de fonts d'energia renovable per donar compliment a l'estipulat a l'article 7, de la Llei 2/2020, de 15 d'octubre, de mesures urgents i extraordinàries per a l'impuls de l'activitat econòmica i la simplificació administrativa a l'àmbit de les administracions públiques de les Illes Balears per pal·liar els efectes de la crisi ocasionada per la COVID-19, de no increment energètic d'origen no renovable, el projecte indica que s'afegiran 10 panells solars per a la producció de l'ACS de la nova edificació: *“Se añaden 10 paneles solares para la producción de agua caliente sanitaria. Esto supone un ahorro en el consumo de gas para la producción de ACS. Por contra, se tiene en cuenta el consumo eléctrico de la bomba de recirculación del primario solar. Se debe tener en cuenta que el consumo de gas para la producción de ACS será menor, pero a la vez, en los meses de invierno se incrementará el consumo de gas al tener más superficie con suelo radiante (en las nuevas habitaciones). Se tiene en cuenta el consumo de energía de gimnasio, sala fitness y otros recintos. Se añade la producción de electricidad mediante la instalación de 40 placas fotovoltaicas”*.

No obstant l'anteriorment comentat, el document *“Documentació Tècnica i Administrativa – Part IV”* a la seva pàgina 17 indica el següent: *“El ACS se generará mediante equipo microgenerador tipo SmartBlock o similar”*.

16. Pel que fa a l'aportació de nova documentació al SAA, amb data d'arribada de 18 de novembre de 2024 (GOIBE760155/2024), els 15 documents addicionals que s'adjunten junt amb la nova anàlisi d'alternatives, no donen resposta al document d'informe d'esmena de deficiències enviat per aquest Servei. En relació amb aquests documents, alguns d'ells ja s'havien presentat anteriorment al tràmit d'inici, d'altres no aporten informació rellevant quant a la resposta a les qüestions que es sol·liciten esmenar i d'altres, s'adjunten sense referenciar. És el cas del document anomenat com *“Documentació Tècnica i Administrativa – Part V”*, que forma part del document *“Proyecto Actividad Modificación: Ampliación Hotel Son Xotano”*, signat digitalment a la seva pàgina 44 per l'enginyer tècnic industrial Josep Lluís Albertí Cerdà, en data de 20 d'agost de 2024, on encara s'indica la parcel·la 94, que va ser fruit ja d'un primer informe d'esmena de deficiències. D'acord amb l'anteriorment esmentat, es desconeix si la informació que conté aquest document va ser presentada al tràmit d'inici o si ha estat fruit de modificacions posteriors (d'acord amb la seva data de signatura) i per tant, si ha pogut ser o no valorada per les administracions consultades per l'òrgan ambiental i per les que pertocui.

3. Avaluació dels efectes previsibles

El document ambiental contempla l'anàlisi dels possibles impactes derivats de l'execució del projecte a les fases d'execució de les obres i a la fase d'explotació, sobre: la població, la salut humana, la flora, la fauna, la biodiversitat, el sòl, l'aire, aigua, canvi climàtic, paisatge i bens materials. Tots els impactes sobre els anteriors *“ítems”*, a excepció de l'impacte que es produirà sobre el sòl (qualificat de magnitud Alta), són valorats pel promotor com de baixa o mitjana magnitud.

Pel que respecta a les mesures preventives, correctores i compensatòries, el document ambiental contempla al seu punt 6 un seguit de mesures preventives, amb l'objectiu d'evitar un impacte potencialment negatiu, i correctores, que s'aplicarien durant la fase d'obres i la fase de funcionament.

El document ambiental adjunta un annex d'estudi d'incidència paisatgística, fent una avaluació dels efectes previsibles de les potencials fonts d'impacte paisatgístic: moviments de personal i activitat a la zona de la nova edificació. De l'estudi es conclou que la importància global dels dos únics impactes valorats pel promotor, representa un impacte negatiu però, no obstant això, compatible.

Així mateix, tot i que a la pàgina 43 del document ambiental s'indica que es preveu mantenir l'explotació agrària existent a la parcel·la, a la memòria d'esmena de deficiències en resposta a la pregunta formulada per l'òrgan ambiental sobre com es preveu mantenir l'explotació i la seva ubicació a la parcel·la, l'arquitecte signant indica que: *“Actualment, no existeix cap mena d'explotació agrària a la parcel·la, ni forma part del projecte de construcció del nou edifici. Així doncs, es sol·licita considerar com a exclosa del projecte i de l'estudi, qualsevol referència a possibles activitats d'explotació agrícola més enllà de la pròpia conservació de l'entorn natural de l'establiment”*.



El document ambiental no adjunta el cost de les mesures ambientals previstes i a més, en resposta al punt e) Estimació del pressupost associat a les mesures mediambientals, de l'esmena de deficiències enviada per aquest òrgan, l'arquitecte signant conclou que actualment no es disposa del pressupost de les mesures ambientals i que aquest serà sol·licitat en el moment de demanar pressupost als possibles adjudicataris de l'obra.

Referent al seguiment ambiental de les mesures previstes a l'apartat anterior, el document ambiental contempla l'execució d'un Pla de Vigilància Ambiental durant les fases de construcció i funcionament.

4. Consultes a les administracions públiques afectades i persones interessades.

D'acord amb l'article 46 de la Llei 21/2013, de 9 desembre, d'avaluació ambiental, l'òrgan ambiental ha realitzat consultes a les següents administracions previsiblement afectades:

- Servei de Protecció d'Espècies de la Direcció General de Medi Natural i Gestió Forestal.
- Servei d'Estudis i Planificació de la Direcció General de Recursos Hídrics.
- Servei de Canvi Climàtic de la Direcció General d'Economia Circular, Transició Energètica i Canvi Climàtic.
- Servei de Salut Ambiental de la Direcció General de Salut Pública.
- GOB Mallorca.
- Direcció Insular d'Urbanisme i Planejament Municipal del Consell Insular de Mallorca.
- Direcció Insular de Territori i Paisatge del Consell Insular de Mallorca.
- Direcció Insular de Transició i Ordenació Turística del Consell Insular de Mallorca.
- Amics de la Terra.
- Servei de Reforma i Desenvolupament Agrari de la Direcció General d'Agricultura, Ramaderia i Desenvolupament Rural.
- Servei d'Agricultura de la Direcció General d'Agricultura, Ramaderia i Desenvolupament Rural.
- Servei d'Aigües Subterrànies de la Direcció General de Recursos Hídrics.

En el moment de redactar el present informe, es disposa dels següents informes de les administracions previsiblement afectades i entitats interessades:

- Informe del Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera de la DG d'Economia Circular, Transició Energètica i Canvi Climàtic.

«[...] Conclusió: Per tot això, i en relació a la perspectiva climàtica en la tramitació ambiental, no es preveu que pugui tenir efectes significatius, emeto informe favorable amb el condicionants següents:

1. Aplicar les mesures per aconseguir un edifici de consum quasi nul.

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_emission_s_de_pols_de_la_construccio_i_demolicio-30632/.

3. Preveure la instal·lació d'un aljub per emmagatzemar les aigües pluvials i fer-ne ús.

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_EPS

[U1002.pdf?sequence=1](https://dspace.uib.es/xmlui/bitstream/handle/11201/151761/Memoria_EPS_U1002.pdf?sequence=1)

- Mobilitat sostenible: ús de vehicles lliures d'emissions i instal·lació de punt

de càrrega a la vivenda (Art. 60 de la Llei 10/2019).

- Reutilització de les aigües grises per les cisternes dels sanitaris.

- Ús d'espècies autòctones de baix requeriment hídric.

- Com a mesures per a reduir els efectes del canvi climàtic es recomana incloure les mesures suggerides per a la reducció d'emissions de l'annex 5 del Decret 48/2021, de 13 de desembre, regulador del Registre balear de petjada de carboni».



- Servei de Protecció d'Espècies de la Direcció General de Medi Natural i Gestió Forestal.

«[...]Conclusió: Per tot això, inform favorablement sobre el projecte d'ampliació d'hotel rural «Son Xotano», polígon 17, parcel·la 227, T.M. Sencelles, sempre que es compleixin les mesures previstes a l'estudi d'impacte ambiental, el pla de seguiment ambiental i els següents condicionants:

1. Atenent la possible presència de la tortuga mediterrània (*Testudo hermanni*) s'haurà de fer una batuda abans de l'inici de les obres amb la finalitat de localitzar els individus que hi puguin estar presents i traslladar-los a una zona de no afectació. Aquesta prospecció no s'ha de realitzar els mesos de fred, atès que la tortuga mediterrània estarà amagada al seu cau i no es podrà detectar.
2. Reducció al mínim del temps de permanència de rases obertes.
3. Inspecció diària de les rases per tal de detectar la presència de qualsevol animal i col·locar-hi elements que permetin la sortida de petita fauna en cas de caiguda a l'interior.
4. A les zones enjardinades s'han de fer servir preferentment espècies autòctones de les Balears de baix requeriment hídric, mai espècies al·lòctones amb caràcter invasor. Si durant la realització de l'obra es troba alguna espècie vegetal catalogada segons el Decret 75/2005, s'haurà de respectar o trasplantar a un punt no afectat per les obres, amb l'autorització prèvia del Servei de Protecció d'Espècies».

- Servei d'Estudis i Planificació de la Direcció General de Recursos Hídrics.

«[...] 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 sobre el projecte d'ampliació d'hotel rural «Son Xotano» polígon 2, parcel·la 94 al TM Sencelles, amb les següents condicions:

1. Les aigües utilitzades per minimitzar emissions de pols durant la fase d'obres seran preferentment regenerades. Durant l'execució de les obres, s'han d'adoptar les màximes precaucions per evitar l'abocament de substàncies contaminants, incloses les derivades del manteniment de les maquinàries.
2. Sempre que sigui viable s'ha d'estalviar en els consums d'aigua amb la disposició de sistemes de recollida de l'aigua de pluja neta per al seu ús posterior a les mateixes instal·lacions.
3. El projecte ha de preveure la instal·lació d'aixetes o aixeteries amb temporitzadors, o que l'obertura i tancament es realitzi mitjançant sensors de presència o altres sistemes que permetin un estalvi equivalent d'aigua.
4. El projecte ha de complir tots els requisits respecte als dipòsits estancs de buidatge periòdic, i si fos el cas, de sistemes autònoms de depuració.
5. No es permet l'abocament d'aigües residuals sense tractar, independentment del tipus d'abocament, directe o indirecte, o del punt d'abocament.
6. El projecte ha de complir tots els requisits respecte als sistemes autònoms de depuració a més de presentar anualment els resultats del control periòdic del rendiment del sistema autònom i el registre de les operacions de neteja, manteniment i la gestió dels llocs procedents de tractament de les aigües, així com de qualsevol incidència detectada.
7. El pla de vigilància ambiental ha d'incloure el seguiment i la comunicació de dades previstes a l'article 70.11 del PHIB 2022.
8. Es recomana fomentar la utilització d'espècies vegetals autòctones de baix requeriment hídric, així com l'ús d'aigües pluvials i/o regenerades per al seu reg.

Es recorda que el titular del sistema autònom de depuració o dipòsit estanc ha de presentar una declaració responsable davant l'AH de la instal·lació, a la qual s'acompanya del document acreditatiu d'adquisició i instal·lació, característiques tècniques, rendiment i el pla de manteniment. Els models de declaració responsable estan disponibles a <http://dma.caib.es>.

- Servei de Salut Ambiental de la Direcció General de Salut Pública.

«[...] S'informa que l'estudi ambiental exposa la creació d'una zona de SPA a l'hotel i no s'ha avaluat l'increment de consum de recursos que aquesta activitat implica.

Aquesta activitat haurà de complir amb la normativa vigent en referència a la prevenció i control de la legionel·losi, 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, per tal d'evitar



riscos a la salut dels usuaris de l'establiment i dels seus treballadors».

- Servei de Reforma i Desenvolupament Agrari de la Direcció General d'Agricultura, Ramaderia i Desenvolupament Rural.

«[...] En relació a l'expedient abans citat i vista la documentació presentada, la parcel·la no forma part de cap explotació agrària.

No obstant, segons cadastre, la parcel·la compta amb un magatzem agrari de 793 m².

Per tant, aquesta Direcció General d'Agricultura, Ramaderia i Desenvolupament Rural, mitjançant el servei de Reforma i Desenvolupament agrari, informa que no té res a al·legar a l'objecte del projecte des del punt de vista del desenvolupament agrari».

- Servei d'Aigües Subterrànies de la Direcció General de Recursos Hídrics.

«[...] Revisada la documentació del projecte allotjada a

https://www.caib.es/sites/serveiassessoramentambiental/ca/60a2024_projecte_ampliacia_dahotel_rural_ason_xotanoa_polagon_17_p

que consisteix en l'estudi d'impacte ambiental i la correcció de la situació del projecte bàsic d'ampliació de l'hotel Son Xotano de la parcel·la 227 del polígon 17 del T.M. de Sencelles (Mallorca) i la que obre als nostres arxius us inform del següent:

La parcel·la 227 del polígon 17 del T.M. de Sencelles (Mallorca) disposa d'un aprofitament d'aigües subterrànies legalitzat: AAS_18828 autorització incompleta ja que no s'ha sol·licitat la posada en servei. És per ús industrial i per ús industrial amb un volum màxim anual de 7000 m³, un cabal màxim instantani de 1 l/s a nom de PEDRO RAMONELL COLOM, S.L.(B07791734). El sondeig està ubicat a les coordenades: x: 493.146,0; y: 4.385.209,0. L'Estudi d'Impacte Ambiental no estima les necessitats d'aigua per ús agroturisme però indica que no es veurà augmentat respecte a l'actualitat. La memòria diu que el subministrament d'aigua es farà mitjançant el pou del que es disposa (AAS_18828).

La massa d'aigua que explota l'aprofitament és la 18.14M1 Xorrigo en bon estat quantitatiu i qualitatiu.

Es podria aprofitar l'aprofitament existent per ús agroturisme, tot i que s'hauria de sol·licitar una modificació de condicions. Aquesta sol·licitud de modificació de condicions no ha arribat a la DGRH a dia d'avui. Com tampoc ha arribat la sol·licitud de posada en servei de les instal·lacions d'elevació d'aigua».

- Direcció Insular de Transició i Ordenació Turística del Consell Insular de Mallorca.

«Segons indica el document aportat, de manera molt genèrica, les actuacions previstes consisteixen en la redistribució de 4 unitats d'allotjament de l'edifici principal i 2 unitats d'allotjament de l'edifici situat al nord-est de l'edifici principal (s'entén que l'edifici annex 3), que es traslladaven a un nou edifici en planta baixa que inclourà aquestes 6 unitats, les quals disposaran de sala d'estar i pati amb accés privat.

El trasllat de les 2 unitats a l'edifici de l'ampliació donarà lloc a una zona d'SPA. En planta pis 2 unitats es fusionen en una sola unitat d'allotjament.

En el document ambiental no hi ha documentació gràfica (plànols).

Consideracions tècniques

El document ambiental no conté prou informació per valorar el compliment de la normativa sectorial turística. Així i tot, i encara que no s'aporta número de visat del projecte al qual fa referència el document ambiental, les actuacions indicades bàsicament coincideixen amb les incloses en el projecte que va ser objecte d'informe sobre la sol·licitud de modernització d'establiments turístics en els termes establerts a l'article 7 de la Llei 2/2020, de 15 d'octubre, a l'expedient 3/2021/HR.

Conclusions

Vist que només s'aporta el document ambiental i aquest no té informació suficient, no es pot emetre informe. No obstant això, atès que les actuacions indicades són similars a les incloses al projecte objecte d'informe emès en data 21/12/2021 sobre la sol·licitud de modernització d'establiments turístics en els termes establerts a l'article 7 de la Llei 2/2020, de 15 d'octubre».

- Direcció Insular d'Urbanisme i Planejament Municipal del Consell Insular de Mallorca.

«[...] Conclusió i proposta:



Per tot el que s'ha explicat, hem de concloure que l'execució de les obres no necessita la prèvia declaració d'interès general perquè pugui ser autoritzada, si escau, per l'ajuntament. Conseqüentment, es proposa que la Ponència Tècnica d'Ordenació del Territori i Urbanisme elevi a la CIOTU la següent proposta d'acord:

«Examinat l'expedient tramès per l'Ajuntament de Sencelles que es detalla a continuació:

EXPEDIENT:	1023037K
PROMOTOR:	Pedro Ramonell Colom, SL
ASSUMPTE:	Projecte d'ampliació de l'Hotel Rural Son Xotano acollint-se a l'article 7 de la Llei 2/2020, de 15 d'octubre
EMPLAÇAMENT:	Polígon 17, part de la parcel·la 94
MUNICIPI:	Sencelles
Dades entrada CIM	15/3/2024 amb núm. entrada 16306

Atesa la sol·licitud de declaració d'interès general amb relació a aquest expedient per l'Ajuntament de Sencelles, i d'acord amb la proposta de la Ponència Tècnica d'Ordenació del Territori i Urbanisme, i en vista que l'expedient es tramita davant aquella corporació d'acord amb l'article 7 de la Llei 2/2020, de 15 d'octubre, de mesures urgents i extraordinàries per a l'impuls de l'activitat econòmica i la simplificació administrativa en l'àmbit de les administracions públiques de les Illes Balears per pal·liar els efectes de la crisi ocasionada per la Covid-19, aquesta comissió acorda declarar la improcedència d'emissió d'informe o d'autorització segons l'article 37 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears. Això d'acord amb les consideracions de l'informe del servei Tècnic i del Servei Jurídic d'Urbanisme del departament de Territori, Mobilitat i Infraestructures, el qual forma part integrant del present acord.»

- Servei d'Ordenació del Territori del Consell Insular de Mallorca.

«[...] III. Consideracions tècniques.

L'estudi d'impacte ambiental, al seu apartat 2.2.) “Descripció de la ubicació del projecte”, descriu una parcel·la amb una superfície de 805.392 m². Aquesta parcel·la no sembla correspondre amb la parcel·la real d'implantació del projecte, per la qual cosa les característiques descrites, incloses les categories de sòl rústic, no s'adeqüen a l'avaluació de l'emplaçament del projecte. Més endavant, a l'apartat “Espais naturals protegits” s'esmenta que la parcel·la objecte d'aquest projecte pertany a la parcel·la C del projecte de parcel·lació de l'any 2014, amb una superfície resultant de 103.789 m², on una nova descripció de les categories de sòl rústic coincideix amb la ubicació real del projecte.

Posteriorment es va presentar un document de correcció d'errades materials on únicament es corregeix la identificació del número de parcel·la de la implantació del projecte, però no es descriuen les característiques físiques d'aquesta parcel·la corregida. Per tant convé esmenar aquestes deficiències sobre l'avaluació de la ubicació real del projecte.

A l'EIA no es justifica específicament el compliment del Pla territorial insular de Mallorca (PTIM) ni del Pla d'intervenció en àmbits turístics de Mallorca (PIAT). Seria convenient incorporar aquestes anàlisis de compliment del planejament territorial al document, si més no amb relació a les normes d'integració ambiental i paisatgística. A l'EIA manca informació rellevant sobre el projecte per a poder avaluar-lo adequadament, entre d'altres hi manca:

- Definició gràfica de les característiques de l'edificació i les instal·lacions projectades i el seu entorn immediat (plantes, distribució, alçats, seccions, volumetria, detalls).*
- Quadre de superfícies construïdes del projecte, detallades segons el tipus d'intervenció: existents, reformades, nova planta (ampliació).*
- Reportatge fotogràfic de l'estat actual.*

III.2. Respecte al PIAT:

- Disposició transitòria vuitena. Expedients en tramitació (AD):**

«En tot cas, s'han de complir les disposicions d'aplicació directa (AD) i cal adaptar-se, si escau, a les d'eficàcia directiva (ED) del PIAT, segons l'àmbit d'aplicació material i temporal, en el supòsits següents: (...) b) Els projectes d'obra o implantació d'usos que hagin sol·licitat autorització, llicència o títol habilitant amb posterioritat al 28 de juliol de 2018». Segons la documentació lliurada, en data 17/01/2022 el promotor va presentar a l'Ajuntament de Sencelles la documentació amb registre d'entrada n.º 2022-E-RE-27



de Sol·licitud de Llicència o Autorització Urbanística per el projecte bàsic d'ampliació d'hotel Son Xotano, redactat per l'arquitecte Adrià Clapés Nicolau, col·legiat en el COAIB amb núm. 721212. Per tant, el projecte té sol·licitud de llicència municipal posterior al 28 de juliol de 2018, i en conseqüència li és d'aplicació el PIAT. Entre d'altres, convé prendre en consideració les següents:

q) Obres d'ampliació: intervenció d'obra en un establiment turístic existent amb la qual s'incrementen més d'un 10% i fins a un 50% la superfície construïda, el volum o la capacitat d'allotjament.

•Article 16. Densitat màxima de població turística (AD) 4. Índex d'intensitat d'allotjament turístic: Sòl rústic comú: 1 plaça/ 25 m² de superfície construïda. •Art. 27. Paràmetres generals per a establiments d'allotjament turístic (AD). 27.3.c) Capacitat màxima d'allotjament dels establiments de turisme rural nous o l'ampliació dels existents: Al EIA s'esmenta que el projecte no implica l'ampliació de la capacitat d'allotjament de l'establiment. 27.3.g) No es permet ampliar els establiments d'allotjament de turisme rural, llevat que sigui estrictament necessari per complir requisits d'accessibilitat, de seguretat, d'adaptació a la normativa d'higiene, d'eficiència energètica i altres similars. El projecte implica l'ampliació de l'edificació existent per a destinar-la a ús turístic per motius de compliment dels requisits d'accessibilitat, sense que hi consti la justificació que la solució adoptada és l'estrictament necessària per a complir la normativa d'accessibilitat davant altres alternatives que suposin una menor ampliació d'edificació.

•Art. 30. Paràmetres de qualitat paisatgística en establiments turístics en sòl rústic (AD) L'EIA, a l'apartat sobre integració paisatgística, no fa cap esment al compliment d'aquests paràmetres ni s'aporta informació suficient sobre el projecte per a poder avaluar-los.

•Art. 42. Paràmetres ambientals en establiments turístics (AD)

L'EIA, tot i que aporta diversa informació sobre mesures de tractament de l'impacte ambiental, no fa cap esment específic al compliment d'aquests paràmetres del PIAT ni aporta informació suficient sobre el projecte per a poder avaluar-los.

Tot això sense perjudici del que informin la resta d'administracions en l'exercici de les seves competències, especialment les referides al control del compliment de les normes d'aplicació plena o directa dels instruments d'ordenació territorial.

Així mateix, caldrà considerar, si escau, els règims excepcionals d'aplicació de la normativa territorial previstos en la legislació sectorial turística que resultin d'aplicació a aquest expedient.

Conclusió.

Atès el contingut de l'apartat III. Consideracions tècniques, sobre l'afecció del projecte de l'assumpte a l'ordenació territorial i al paisatge es conclou que degut a les deficiències expositives de la documentació aportada i dels possibles incompliments de diversos paràmetres d'integració ambiental i paisatgística de la proposta, no es pot descartar que el projecte d'ampliació d'hotel rural Son Xotano al TM de Sencelles pugui tenir efectes significatius sobre el medi ambient».

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

S'han analitzat els criteris de l'annex III de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, i no es pot descartar que el projecte pugui tenir efectes sobre el medi ambient, en concret:

1. Característiques del projecte: L'objecte del projecte és l'ampliació de l'Hotel Rural «Son Xotano», acollint-se a l'article 7 de la Llei 2/2020, de 15 d'octubre, de mesures urgents i extraordinàries per a l'impuls de l'activitat econòmica i la simplificació administrativa a l'àmbit de les administracions públiques de les Illes Balears per pal·liar els efectes de la crisi ocasionada per la COVID-19.

La motivació de l'ampliació és la de dotar d'una millor accessibilitat a un conjunt d'habitacions presents actualment a dues de les edificacions que conformen l'establiment turístic, reordenant-les en un nou volum que es disposaria a una zona de sementer ubicat a l'est de l'edifici principal i per tant, no connectat físicament amb la resta d'edificacions que conformen l'establiment turístic. En conseqüència, es milloraria la qualitat de l'hotel, fomentant la desestacionalització de l'activitat, sense suposar un augment en el nombre de places de l'allotjament.

2. Ubicació del projecte: Aquesta actuació d'ampliació, que és objecte d'avaluació d'impacte ambiental, es projecta al polígon 17, parcel·la 227, en el terme municipal de Sencelles. La parcel·la està classificada com a sòl rústic de Règim General (SRG) ús principal agrari. La Referència Cadastral és 7047A017002270000OH, amb una superfície total de 99.482 m² i una superfície total edificada de 1.561 m².

Els edificis que conformen l'establiment turístic i el nou edifici projectat, estan envoltats pel nord i pel l'est per una gran massa forestal a zona classificada com a zona d'alt risc d'incendi forestal (ZAR) segons el IV Pla de Defensa contra Incendis Forestals de les Illes Balears. Així mateix, coincidint amb la zona ZAR, trobam una Àrea Natural d'Especial Interès (ANEI) definida per la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears (LEN), junt amb una zona d'especial protecció i de gran



valor paisatgístic, protegida pel Decret d'Alzinars 130/2001, de 23 de novembre, pel qual s'aprova la delimitació a escala 1:5.000 de les àrees d'alzinar protegit.

Totalment adjacent a les edificacions de la zona nord i a 15 metres del nou edifici projectat, s'ubiquen 3 hàbitats d'interès comunitari (HIC), segons la Directiva 92/43/CEE: 1) 5330 Matolls termo mediterranis i predesèrtics, no prioritari segons la Directiva 92/43/CEE, on podem trobar hàbitats d'ullastrars i matars no arborescents, 2) l'hàbitat d'interès comunitari no prioritari (HIC) 9540 Pinars mediterranis de pins mesogeans endèmics, i 3) l'hàbitat 6222* Prats i erms mediterranis amb gramínies i anuals, basòfils (*Thero-Brachypodietea*), considerat com a prioritari.

L'establiment turístic s'abasteix, segons l'indicat al document ambiental, d'un pou amb codi Vigent AAS_18828, ús industrial, que extreu aigua de la massa MAS 18.14.M1 Xorrigo, considerada en bon estat quantitatiu i qualitatiu. La vulnerabilitat de contaminació de l'aquífer és considerada com a moderada (6).

3. Característiques del potencial impacte: Després de l'anàlisi exhaustiva del document ambiental, de la resta de documentació aportada pel promotor, de la memòria en resposta a l'esmena de deficiències elaborada per l'SAA, de la documentació adjunta i finalment, de la darrera aportació de documentació amb relació a una nova anàlisi d'alternatives d'ubicació, es conclou el següent:

1. Des del punt de vista mediambiental, no està prou justificada l'ocupació del sòl que suposaria la construcció d'una nova edificació a una zona de la parcel·la no connectada físicament amb la resta de les edificacions que conformen l'establiment turístic. Així doncs, el concepte d'ampliació, que és precisament la motivació de l'execució d'aquest projecte, no es compleix en el sentit estricte del seu significat. Una ampliació implica fer un augment, un eixample, un allargament, un engrandiment, un acreixement, o un increment en un dels volums ja existents. Això, i sempre des del punt de vista ambiental, genera un menor impacte ambiental associat, tant de consum de recursos, com de consum de territori. A més, en aquest cas, no implicaria la pèrdua d'una gran àrea de sementer, classificat com a zona agrícola de conreu, precisament a una zona de la parcel·la que ja ha estat prèviament antropitzat, per l'ocupació i la pèrdua de sòl agrari a la seva part sud.

En relació amb l'anteriorment argumentat, pel que respecta a dotar d'accessibilitat a certes habitacions de l'establiment turístic, ubicant-les a una nova edificació, de nou, i des del punt estrictament ambiental, no està prou justificada l'actuació i els impactes ambientals que se'n derivaran tant a la fase d'obres com de la fase d'explotació. Així doncs, i d'acord amb l'informe del Servei d'Ordenació del Territori: *"El projecte implica l'ampliació de l'edificació per a destinar-la a ús turístic per motius de compliment dels requisits d'accessibilitat, sense que hi consti la justificació que la solució adoptada és l'estrictament necessària per a complir la normativa d'accessibilitat davant altres alternatives que suposin una menor ampliació d'edificació"*.

En aquest aspecte, en lloc de projectar un nou edifici, i atès que dues de les habitacions que es volen reubicar al nou volum es troben a la planta baixa de l'edificació principal, es considera que l'adaptació de l'edifici principal amb els elements necessaris per a afavorir l'accés per a persones amb mobilitat reduïda, constituiria una actuació molt més respectuosa amb el medi ambient en general (quant a consum de recursos, emissió de gasos contaminants, petjada de carboni, etc.) i amb el medi ambient adjacent, atès que l'establiment turístic es troba envoltat per zona ANEI, per zona d'alzinars protegits i per 3 Hàbitats d'Interès Comunitari.

2. Pel que respecta a l'anàlisi de les alternatives proposades pel promotor, cal dir que es valora positivament l'aportació del nou estudi d'alternatives d'ubicació del projecte d'ampliació, amb data d'entrada de 18 de novembre de 2024 (GOIBE760155/2024). No obstant això, es fan les següents puntualitzacions:

- L'anàlisi de les noves alternatives no es pot valorar per l'òrgan ambiental, ja que el seu emplaçament a la parcel·la, segons la informació gràfica aportada, no respon fidelment a la seva projecció sobre la mateixa, no s'aporta una simulació de la seva ubicació exacte al punt projectat, ni les seves dimensions i, en conseqüència, no es poden estimar les distintes afeccions que es produiran sobre el medi. És el cas de la d'alternativa 1 proposada (descartada pel promotor).
- Pel que respecta a l'alternativa 2 proposada (descartada pel promotor), cal recordar que l'article 45 de la Llei 21/2013 estableix al punt 1.c) que la solució adoptada s'haurà de justificar tenint en compte els efectes ambientals. En relació amb l'anteriorment esmentat, es desconeix si a l'hora de formular aquesta proposta d'ubicació s'ha tengut en compte la pertinent distància de separació obligatòria de 15 metres respecte de l'ANEI (en compliment de l'estipulat a l'article 172 de les NNSS de Sencelles).
- Finalment, pel que respecta a la ubicació 3 (l'escollida), cal indicar que la seva ubicació a la parcel·la, segons la informació gràfica aportada, apareix desplaçada cap a l'esquerra i cap a dalt (emplaçant-se sobre el camí d'accés ja existent), respecte de la ubicació plantejada i plasmada sobre el plànol al document ambiental, de forma que no es corresponen.

3. Pel que respecta a l'abastiment d'aigua potable i segons l'esmentat al document ambiental, cal aclarir si, tal i com s'indica al document ambiental i al document adjunt *"Documentació Tècnica i Administrativa – Part IV: Proyecto actividad ampliación Hotel Son Xotano"*, l'establiment turístic s'abasteix actualment de l'aigua de la captació AAS_18828. Així doncs, d'acord amb el comentat pel Servei d'Aigües Subterrànies, cal recordar que: *"A la parcel·la 227 del polígon 17 del T.M. de Sencelles (Mallorca) disposa d'un aprofitament d'aigües subterrànies legalitzat: AAS_18828 autorització incompleta ja que no s'ha sol·licitat la posada en servei. És per ús industrial i per ús industrial amb un volum màxim anual de 7000 m³, un cabal màxim instantani de 1 l/s a nom de PEDRO RAMONELL COLOM,*



S.L.(B07791734). El sondeig està ubicat a les coordenades: x: 493.146,0; y: 4.385.209,0. L'Estudi d'Impacte Ambiental no estima les necessitats d'aigua per ús agroturisme però indica que no es veurà augmentat respecte a l'actualitat. La memòria diu que el subministrament d'aigua es farà mitjançant el pou del que es disposa (AAS_18828)". "Es podria aprofitar l'aprofitament existent per ús agroturisme, tot i que s'hauria de sol·licitar una modificació de condicions. Aquesta sol·licitud de modificació de condicions no ha arribat a la DGRH a dia d'avui. Com tampoc ha arribat la sol·licitud de posada en servei de les instal·lacions d'elevació d'aigua"

4. El document ambiental a la seva pàgina 47, indica que els autors del document d'aquest són: Pedro Torrens Picó (Enginyer Tècnic Industrial) i Adela Maria de la Fuente Gaitán (Llicenciada en Ciències Ambientals), no obstant això, al document només hi apareix la signatura digital de Pedro Torrens Picó. Així doncs, i d'acord amb l'article 16 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, el document ambiental ha d'anar signat pels seus autors i hi ha de constar la data de la conclusió.

5. Pel que respecta al tractament d'aigües residuals atès que, segons s'indica al document memòria d'esmena de deficiències, la nova fossa sèptica no es col·locarà fins que no s'hagi retirat l'anterior i atès al fet que el document ambiental entra en contradicció amb la ubicació proporcionada pel document de memòria d'esmena de deficiències, cal aclarir on s'ubica l'actual fossa sèptica a la parcel·la.

El projecte contempla la instal·lació d'una depuradora d'oxidació total marca Sotralenz, model Actibloc 185 70-70 amb una capacitat per a 16 habitants equivalents. Aquest sistema de depuració, a més de complir amb tot l'estipulat a l'article 70 del PHIB vigent, ha d'estar correctament dimensionat en base al nombre d'habitants equivalents i les places turístiques de les que disposa l'establiment turístic (31 places). Així doncs i d'acord amb la taula 12 "càlcul del nombre d'habitants equivalents" de l'article 70 del PHIB, atesa l'activitat com a hotel, li corresponen 1,1 habitants equivalents per plaça. Aquest punt haurà de ser considerat per modificar la previsió de càlcul del nombre d'habitants equivalents i en conseqüència, del dimensionament del sistema de depuració escollit.

6. Quant a l'estimació del consum d'aigua, el projecte adjunta una sèrie de càlculs d'acord amb el criteri de consum de 110 litres d'aigua per client al dia. Atès que el projecte pretén millorar la qualitat general de l'establiment turístic i dels serveis complementaris, l'estacionalitat de l'activitat es veurà conseqüentment reduïda.

Si bé és cert que es valora positivament per l'òrgan ambiental que el promotor hagi previst l'augment en el consum d'aigua derivat de la creació d'una zona de fitness i un gimnàs, d'acord amb l'estipulat a l'actual PHIB, on s'indica que el consum diari per habitant es calcula que és de 250 litres, es considera que el consum no és realista i, a més, tan sols ha tengut en compte un total de 5 persones per sessió durant 3 sessions al dia. Això tan sols suposaria un total de 15 persones al dia del total de les 31 places totals de les que disposa l'establiment turístic. El fet que el reclam principal de l'activitat complementària sigui la de la realització de tractaments de benestar i la realització d'activitats d'esport a l'aire lliure, així com que es redueixi l'estacionalitat de l'activitat turística, fa pensar en un increment del consum d'aigua, el que haurà de ser valorat per ajustar el càlcul del consum hídric total; per tal de justificar el condicionant de no increment en el consum d'aigua estipulat a l'article 7 de la Llei 2/2020.

7. El projecte d'adequació de l'actual aparcament per a clients present a l'establiment per donar compliment a l'article 7 de la Llei 2/2020, no ha pogut ser valorat (nombre de punts de recàrrega elèctrica en relació amb el nombre de places de l'establiment, emplaçament de les plaques solars, disposició de marquesines, si escau, etc.), de tal forma que no s'han pogut avaluar les seves possibles repercussions ambientals a la fase d'obres, d'explotació i desmantellament.

8. Pel que respecta al grau de compliment de l'article 7 de la Llei 2/2020 en referència al no increment en el consum de fonts d'energia no renovable i atès que no queda del tot clar si la producció d'ACS provindrà de fonts d'energia renovables mitjançant el sistema de producció amb equip microgenerador tipus SmartBlock (que pot funcionar amb gas o similar) o si, pel contrari, la producció d'energia per part dels panells solars serà un complement a la font de producció d'energia principal; s'haurà d'aprofundir en aquest aspecte.

9. Pel que respecta a la recollida de les aigües pluvials de l'edifici principal i de la nova construcció pel seu posterior aprofitament al nou edifici, no es descriu el mètode per a proveir l'hotel amb aigua de pluja, complint amb la normativa sanitària vigent i amb el pla d'autocontrol.

10. Malgrat que l'impacte produït sobre el sòl, derivat de la pèrdua de terreny rústic i l'ocupació del sòl, ha estat valorada pel promotor com d'alta magnitud, no s'han contemplat ni proposat mesures compensatòries. A més, tampoc s'ha considerat poder aprofitar el sòl cultivable que no resulti ocupat per la nova edificació, per integrar l'activitat agrària a l'activitat d'hotel rural. Tot i que no és imperatiu, seria recomanable.

11. Referent al seguiment ambiental de les mesures previstes, el Pla de Vigilància no contempla la fase de desmantellament i/o demolició, ni l'anàlisi dels possibles impactes derivats d'aquesta fase, si escau.

12. Si bé és cert que l'estudi conclou en una sèrie de mesures d'integració paisatgística de la nova edificació, la qual cosa es valora positivament, aquestes únicament s'enfoquen en un caire estètic i visual. Tot i que es preveu la plantació d'espècies autòctones pròpies de la zona, es considera que no s'han valorat prou altres opcions d'integració paisatgística per dur a terme l'ampliació de l'establiment turístic, que generin un menor impacte visual i que s'integrin d'una forma més respectuosa amb la zona ANEI adjacent i amb la zona d'alt valor paisatgístic i d'alt valor de protecció de l'espai que l'envolta, protegit pel Decret d'Alzinars 130/2001, de 23 de novembre i dels tres hàbitats d'interès comunitari presents protegits per la Directiva 92/43/CEE, especialment el 6222*, considerat com a prioritari.



13. A l'estudi dels possibles impactes ambientals no s'ha analitzat l'impacte del traçat de les canonades de la xarxa d'aigües, especialment de les residuals fins al punt projectat per a la nova fossa sèptica.

14. No s'adjunta el pressupost del cost de les mesures mediambientals contemplades al document ambiental.

15. Manquen fotografies de l'estat actual de les habitacions objecte d'eliminació de l'edifici principal, especialment les de la planta baixa, per tal d'evidenciar la necessitat de construir un nou volum per dotar l'establiment turístic d'una millor accessibilitat que justifiqui l'ocupació de sòl i la pèrdua de terreny rústic.

16. D'acord amb les imatges del visor IdeIB al llarg del temps, s'aprecia un aclariment de la massa forestal i arbustiva de l'ANEI ubicat a la zona nord dels habitatges de la zona «apartaments» i «porqueres 1», així com del HIC subjacent a aquest. S'haurà d'aclarir doncs, si hi ha hagut afecció al paratge natural protegit amb les evidències adients. D'acord amb l'article 177 de les NNSS de Sencelles, a aquestes zones, considerades com a zones no edificables, només s'hi permeten activitats d'investigació, cinegètiques i ramaderes.

17. Amb l'objectiu d'evitar una saturació del sistema de sanejament i d'acord amb l'article 85, *Separadors de greixos*, de les NNSS de Sencelles, s'haurà de determinar si l'establiment hotelier compta ja o contempla la instal·lació del separador de greixos.

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. Per això, es considera que no s'han pogut avaluar els efectes previsibles del projecte per no disposar de suficients elements de judici. Tot i això, i d'acord amb l'informe del Servei d'Ordenació del Territori del Consell de Mallorca, no es pot descartar que l'ampliació de l'hotel rural, en les condicions que proposa el projecte, no pugui tenir efectes significatius sobre el medi ambient.

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 serà 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: 17 de febrer de 2025)

La directora general d'Harmonització Urbanística i Avaluació Ambiental

Maria Paz Andrade Barberá

