

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA

CONSELLERIA D'HABITATGE, TERRITORI I MOBILITAT

10014

Resolució de la directora general d'Harmonització Urbanística i Avaluació Ambiental per la qual es formula l'informe d'impacte ambiental del Projecte d'ampliació i millora mediambiental de les instal·lacions de l'hotel rural "Son Xotano", polígon 17, parcel·la 227, T.M. Sencelles (exp.71a/2025)

Vist l'informe tècnic amb proposta de resolució de dia 25 de maig de 2026, i d'acord amb l'article 9.1 del Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears aprovat per Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, i el punt 8. d) de l'article 2 del Decret 10/2025, de 14 de juliol, 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, i el Decret 13/2025, de 31 de juliol, pel qual es corregeixen els errors detectats en el Decret 10/2025,

RESOLC FORMULAR

L'informe d'impacte ambiental del Projecte d'ampliació i millora mediambiental de les instal·lacions de l'hotel rural "Son Xotano", polígon 17, parcel·la 227, T.M. 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 a l'annex II del Decret legislatiu, el «Projecte d'ampliació de l'Hotel Rural "Son Xotano", polígon 17, parcel·la 227 (Sencelles)», s'inclou al punt 6 del grup 7:

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

Segons s'estableix a la lletra a) del punt 2 de l'article 7 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, són objecte d'una avaluació d'impacte ambiental simplificada els projectes compresos a l'annex II. Entre el projectes inclosos a l'annex II, l'activitat projectada es pot incloure a lletra l) del grup 9 (altres projectes):

Urbanitzacions de vacances i instal·lacions hoteleres fora de sòl urbanitzat i construccions associades.

Segons la lletra ñ) de la Part C d'especificacions relatives a les obres, instal·lacions o activitats compreses en els annexos I i II de l'annex VI, de la Llei 21/2013, s'entén per instal·lacions hoteleres «aquells allotjaments turístics habilitats per al públic».

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 del projecte

1. L'objecte del projecte és l'ampliació i millora mediambiental de l'Hotel Rural «Son Xotano», aollint-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.

2. D'acord amb el document ambiental, la parcel·la té actualment vàries 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: dues 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).

3. Segons l'indicat en el document ambiental la principal motivació de l'ampliació de l'establiment turístic que proposa el projecte, és la de donar accessibilitat a un conjunt d'habitacions presents actualment a vàries de les edificacions que conformen l'establiment turístic,

reordenant-les en una nova edificació, millorant consegüentment la qualitat de l'hotel i fomentant la desestacionalització de l'activitat, sense suposar un augment en el nombre de places de l'allotjament.

4. El projecte proposa la redistribució de quatre habitacions presents a l'edifici principal i dues habitacions de l'edifici «apartaments» (ubicat al nord-est) en una nova edificació que s'ubicaria sobre una àrea agrícola classificada com a terreny cultivable/ arbres fruiters, segons les Normes Subsidiàries de Sencelles. Segons l'indicat en el document ambiental a la seva pàgina 7, la reordenació de les dues habitacions de l'edifici «apartaments» a la nova edificació, donarà lloc a un zona d'SPA. Així doncs, i segons s'indica en el document ambiental, 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», el qual es troba al nord de la zona edificada.

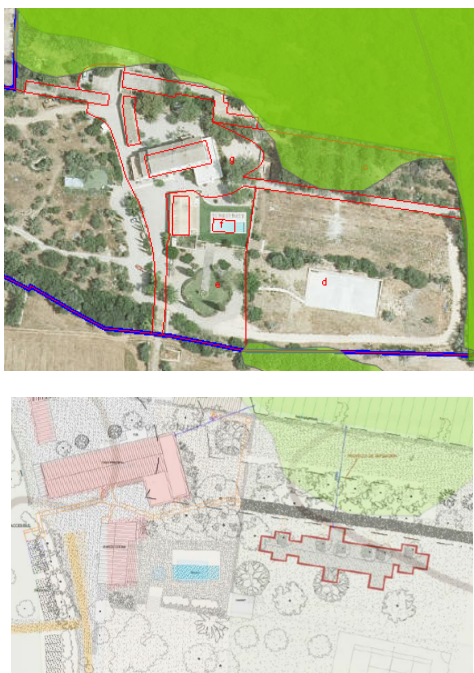


Fig. 1.- Proposta d'ubicació de la nova edificació dins la parcel·la. Font: IdeIB i document ambiental.



Fig. 2.- Plànol d'ubicació del nou volum, demolició parcial (105,84 m2) de l'edifici "porqueres 1", previsió plaques solars sobre coberta edifici "porqueres 2", previsió ubicació aproximada nova fosa sèptica 1, previsió ubicació aproximada nova fosa sèptica 2, ubicació previsió aparcaments. Font: Document ambiental

3. Resum del document ambiental

3.1) El document ambiental contempla les següents alternatives

Alternativa 0 (No realització del projecte): L'actuació proposada pretén millorar de manera integral l'establiment mitjançant la redistribució de places turístiques, la rehabilitació d'àrees deteriorades i la millora de l'entorn natural. També inclou la reducció del consum de recursos, l'eliminació de barreres arquitectòniques i la modernització de l'aparcament. Es conclou que no dur a terme aquestes actuacions afectaria negativament la qualitat de l'hotel.

Es descarta aquesta opció.

- **Alternativa 1** (Descartada): Com a primera alternativa, s'analitza la ubicació del nou edifici a la zona d'accés al conjunt, valorada positivament perquè compleix les distàncies normatives i facilita la construcció. No obstant això, es descarta perquè implicaria construir sobre sòl natural i eliminar l'arbrat existent.



Fig. 3.- Representació de l'Alternativa 1: Projecte d'ampliació de l'edifici "porqueres 2". Font: Plànol C101.

- **Alternativa 2** (Descartada): Com a segona alternativa, es valora ampliar l'edifici existent, una opció favorable perquè compleix la normativa i facilita la connexió de volums. No obstant això, es descarta per l'impacte ambiental que suposaria eliminar pins madurs i pel seu efecte negatiu sobre l'estètica del conjunt.



Fig. 4.- Representació de l'Alternativa 2: Projecte d'ampliació de l'edifici "casa principal". Font: Plànol C102.

- **Alternativa 3** (Seleccionada): Ubicació del nou edifici sobre una zona de conreu, evitant impactes ambientals i sense necessitat d'eliminar arbrat. Aquesta opció minimitza l'impacte visual, integra l'edificació a l'entorn mitjançant reforestació i respecta les distàncies normatives. A més, aprofita accessos existents i planteja un disseny arquitectònic més harmoniós. Es considera l'opció més favorable, especialment pel seu menor impacte ambiental.



Fig. 5.- Representació de l'Alternativa 3: Projecte de nova edificació a zona no connectada amb les edificacions que conformen l'establiment turístic. Font: Plànol C103.



3.2) Abastiment d'aigua

D'acord amb la informació indicada en el document ambiental (pàgina 13), la parcel·la disposa d'un sondeig en tramitació d'autorització amb codi "Vigent AAS_18828" d'ús industrial. No obstant l'anterior, el document ambiental indica que actualment l'establiment turístic disposa de 3 aljubs, un d'ells per a abastiment d'aigua potable destinada al consum de l'hotel. Aquest aljub s'omple mitjançant camions cisterna.

3.3) Tractament d'aigües residuals

D'acord amb la informació aportada en el document ambiental, se substituirà la fossa sèptica existent, ubicada al nord-oest de la parcel·la, per una nova en el mateix emplaçament, que tractarà les aigües residuals de l'edifici actual, la sala de ioga, els banys i la cuina (amb separador de greixos previ). L'actuació només implica la retirada i substitució de la fossa antiga.

A més, s'instal·larà una segona fossa sèptica al costat del nou edifici, destinada únicament a aigües negres, que requerirà excavació i noves rases, reutilitzant-se les terres a la finca. La fossa 1 (Riuvert EP2400, 25 habitants) mantindrà les canonades existents, mentre que la fossa 2 (Actibloc 185, 16 habitants) tindrà noves canalitzacions. Ambdues utilitzaran sistemes homologats i compliran la normativa vigent per a l'abocament sobre el terreny natural. El seu dimensionament cobrirà les 31 places turístiques autoritzades. Es disposarà d'un sistema de reutilització d'aigües grises (Kit V-500 de Ecoaigua) en el nou edifici, dissenyat per la recuperació de l'aigua de les dutxes i lavabos, que es destinarà a la descàrrega dels inodors.

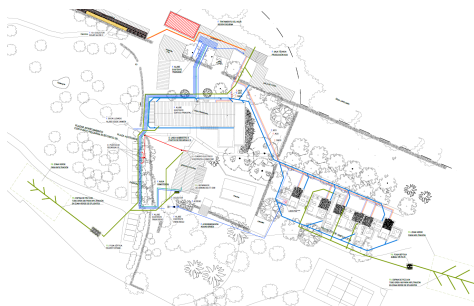


Fig. 6.- Esquema hídric de les instal·lacions existents i de la nova edificació. Ubicació de les fosses sèptiques 1 (Riuvert EP2400, 25 habitants), zona sud-oest de la parcel·la, i 2 (Actibloc 185, 16 habitants) ubicada a la zona est de la nova edificació. Ubicació de l'aljub de potables i boca d'abastiment per camió cisterna, separador de greixos, aljubs de reg i línia regeneració aigües grises. Font: Plànol 000 GEN 2 aportat pel promotor.

3.4) Separador de greixos

D'acord amb l'indicat en el document "Memòria 1", l'establiment hotelier disposa d'un separador de greixos SG 77 1000 de Rikutek, ubicat al costat de l'edifici on es troba la cuina, dissenyat per retenir olis i greixos de les aigües residuals generades en la preparació d'aliments.

3.5) Sistema de bugadera

D'acord amb la informació aportada en el document "Esmena informe tècnic amb proposta de resolució del dia 19 de desembre de 2024", s'indica que a la bugaderia existent s'instal·laran rentadores amb control automàtic d'aigua, energia i detergent, amb recircularització d'aigua per a una major eficiència.

3.6) Instal·lacions de producció d'energia a base de fonts d'energia renovable

El document ambiental indica que es preveu la instal·lació d'un total de 10 panells solars tèrmics destinats a la producció d'una part de l'Aigua Calenta Sanitària (ACS). Gràcies a aquesta tecnologia s'aconsegueix una reducció important en l'ús de fonts d'energia convencionals. La demanda bruta d'ACS del complex turístic és de 31.378,78 kWh, dels quals 16.403,24 kWh són aportats per l'energia solar tèrmica, cosa que representa un 52,27% del total. El consum auxiliar necessari per cobrir la demanda restant és de 14.975,64 kWh. D'altra banda, s'instal·larà un sistema d'energia solar fotovoltaica, compost per 40 mòduls de 320 Wp, amb una potència total instal·lada de 12,80 kWp. Aquesta instal·lació permet generar aproximadament 21.249,30 kWh a l'any, contribuint de manera significativa a la reducció del consum elèctric del complex i afavorint l'ús de fonts d'energia netes i sostenibles. Totes aquestes instal·lacions s'han d'ubicar sobre la part més baixa de la coberta inclinada de l'edifici «Porqueres 2».

Segons el document «Esmena informe tècnic amb proposta de resolució del dia 19 de desembre de 2024» presentat pel promotor, com a suport en dies sense radiació solar, l'energia per a la producció d'ACS provindrà d'un equip microgenerador tipus SmartBlock.

3.7) Aparcaments

D'acord amb el document ambiental, es preveu la instal·lació de tres punts de recàrrega per a vehicles elèctrics, connectats al quadre elèctric existent a l'edifici de cuina, a uns 15 m de distància. L'obertura de la rasa es farà dins de l'àmbit urbanitzat de l'hotel, i es tancarà utilitzant la mateixa terra.

3.8) Descripció i avaluació dels possibles efectes significatius del projecte sobre el medi ambient

Pel que respecta a l'avaluació dels efectes previsibles, el document ambiental contempla l'anàlisi dels possibles impactes potencials derivats del projecte a la fase d'execució i a la fase d'explotació, sobre la població, salut humana, flora, fauna, biodiversitat, sòl, aire, aigua, canvi climàtic, paisatge i bens materials.

Pel que respecta a les mesures preventives, correctores i compensatòries, el document ambiental contempla un seguit de mesures preventives (amb l'objectiu d'evitar un impacte potencialment negatiu) i reductores, que s'aplicarien durant la fase d'obres y la fase de funcionament. No es contempla la fase de desmantellament de cap de les edificacions ni instal·lacions associades.

Una vegada introduïdes les mesures correctores, la majoria dels impactes són considerats pel promotor com a impactes negatius però compatibles.

El document ambiental esmenta que el pressupost de les mesures ambientals consistents en la incorporació de nous sistemes de generació d'energia, dispositius d'estalvi en el consum d'aigua i instal·lacions tècniques per l'aprofitament d'aigües grises i pluvials i sistemes de recàrrega per a vehicles elèctrics, és de 231.733,63 euros.

El document ambiental contempla l'execució d'un Pla de Vigilància Ambiental durant les fases de construcció i a la fase de funcionament, per donar seguiment al compliment de les mesures protectores i correctores. El Pla de Vigilància Ambiental supervisarà impactes i mesures del projecte, gestionat per la direcció de l'obra per avaluar el seu compliment, detectar possibles desviacions i corregir-les. Objectius: identificar afeccions ambientals, verificar l'eficàcia de les mesures, seleccionar indicadors mesurables i garantir la qualitat de materials amb la màxima protecció i eficiència econòmica.

4. Consultes a les administracions públiques afectades i persones interessades

L'òrgan ambiental ha realitzat consulta a les següents administracions previsiblement afectades:

- Servei d'Aigües Subterrànies de la Direcció General de Recursos Hídrics.
- Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera de la Direcció General d'Economia Circular, Transició Energètica i Canvi Climàtic.
- Direcció General d'Emergències i Interior de la Conselleria de Presidència i Administracions Públiques.
- Servei de Protecció d'Espècies de la Direcció General Medi Natural i Gestió Forestal.
- Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl de la Direcció General Medi Natural i Gestió Forestal.
- Departament de Transició Turisme i Esports de la Direcció Insular de Transició i Ordenació Turística del Consell Insular de Mallorca.
- Servei de Salut Ambiental de la Direcció General de Salut Pública.
- Direcció Insular de Territori i Paisatge del Consell Insular de Mallorca.
- Amics de la Terra.
- GOB Mallorca.

En el moment de redactar el present informe, s'han rebut els següents informes de les administracions consultades:

- Informe del Servei de Canvi Climàtic de la Direcció General d'Economia Circular, Transició Energètica i Canvi Climàtic (Exp.: DGECTECC 85/25-PC), signat el 2 de juny de 2025, que conclou:

[...] «Per tot això, i en relació amb la perspectiva climàtica en la tramitació, no es preveu que pugui tenir efectes significatius en el medi ambient.»

- Informe del Departament de Transició Turisme i Esports de la Direcció Insular de Transició i Ordenació Turística del Consell Insular de Mallorca (Exp.: 1060066P), signat en data 9 de juny de 2025, que conclou:

[...] «Aquest projecte ja s'ha informat favorablement, i en l'anterior petició d'informe per part de la CMAIB es va adjuntar còpia de l'informe favorable, en el qual consta la seva identificació amb el núm. de visat del COAIB.

Vist l'anterior, i mentre la tramitació de l'expedient municipal continuï sent la corresponent a la llicència sol·licitada amb l'informe preceptiu de l'administració turística, i el projecte no s'hagi modificat, no procedeix l'emissió de nous informes.

En cas que no tracti del mateix projecte, caldria adjuntar-lo per a poder informar adequadament.»

- Informe de la Direcció General d'Emergències i Interior de la Conselleria de Presidència i Administracions Públiques (Exp.: SP_72_352/2025), signat en data 25 de setembre de 2025, que conclou:

[...] «Per tot l'anterior, s'informa favorablement el projecte d'ampliació i millora mediambiental de les instal·lacions de l'hotel rural Son Xotano, polígon 17, parcel·la 227 T.M. Sencelles, atès que no es troba afectat per cap dels riscos analitzats a la planificació especial de protecció civil. No obstant, com està limitant amb zona ZAR de risc d'incendis i es pretén revegetar a la parcel·la, aquestes actuacions es dissenyaran i mantindran en condicions de baixa densitat per tal de disminuir la continuïtat horitzontal i vertical de la vegetació que limita amb la zona ZAR.

Respecte a l'autoprotecció de la instal·lació, el titular haurà de valorar si l'activitat en qüestió disposa d'una normativa sectorial específica que estableixi obligacions d'autoprotecció en els termes que defineixen el Reial decret 393/2007, de 23 de març, pel qual s'aprova la Norma Bàsica d'Autoprotecció dels centres, establiments i dependències dedicats a activitats que poden donar origen a situacions d'emergències, i el Decret 8/2004, de 23 de gener, pel qual es despleguen determinats aspectes de la llei d'ordenació d'emergències a les Illes Balears.

En aquest cas, haurà d'elaborar, presentar i registrar a la Direcció General d'Emergències i Interior el pla d'autoprotecció abans de l'inici de l'activitat.»

- Informe del Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl de la Direcció General de Medi Natural i Gestió Forestal (Exp.: SGF IA043-25), signat en data 18 de juny de 2025, que conclou:

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

- *Pel que fa a les condicions de seguretat del projecte, en el cas que l'edificació no estigui a 30 m de la zona forestal, caldrà executar una franja d'autoprotecció de 30 m d'amplada (amplada total des de la façana de l'immoble fins a la zona forestal) respecte a la vegetació forestal contigua, de conformitat amb l'article 77 de la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears, seguint els criteris i indicacions de la Resolució del conseller de Medi Ambient i Territori, de 15 de febrer de 2021 (<https://www.caib.es/seucaib/ca/arxiuServlet?id=4953120>).*

Aquesta franja serà sense acumulacions de combustible vegetal, amb un desbrossament selectiu i amb aclarides i podes de la massa arbòria que permetin trencar la continuïtat vertical i horitzontal de la vegetació. En qualsevol cas, no implicarà cap canvi d'ús respecte al forestal.

- *Pel que fa a l'execució de les obres, sense cap inconvenient o consideració específica amb relació al risc d'incendi forestal, tot i que en qualsevol cas, durant la realització d'aquestes caldrà complir el Decret 125/2007, de 5 d'octubre, pel qual es dicten normes sobre l'ús del foc i es regula l'exercici de determinades activitats susceptibles d'incrementar el risc d'incendi forestal, especialment pel que fa a les mesures de prevenció durant l'època de perill d'incendi forestal i les accions conjunturals de prevenció (art. 8 2.c).*
- *Referent a utilitzar maquinària i equips en terreny forestal i àrees contigües de prevenció, el funcionament dels quals generi deflagració, espurnes o descàrregues elèctriques susceptibles de provocar incendis forestal, s'ha de tenir en compte el següent:*

- L'article 48.6.d de la Llei 43/2003 prohibeix l'ús d'aquestes màquines quan el risc d'incendis sigui molt alt o extrem (Alerta Foc 4). Es pot consultar a la pàgina [alertafoc.caib.es](https://www.caib.es/alertafoc) el nivell diari d'alerta diari per risc meteorològic d'incendi forestal vigent.

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

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

- Informe del Servei de Protecció d'Espècies de la Direcció General Medi Natural i Gestió Forestal (Exp.: 100/2025), signat en data 5 de juny de 2025, que conclou:

[...] «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 d'afecció. 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. Aquest informe s'emet sense perjudici de l'obtenció d'altres informes o autoritzacions que puguin ser necessàries segons la legislació vigent.

A més, es proposa la següent recomanació:

1. Les obres civils que generin més molèsties per renou s'han de dur a terme fora del període de nidificació, que els mesos compresos entre febrer i juliol, ambdós inclosos.»

- Informe del Servei d'Ordenació del Territori de la Direcció Insular de Territori i Paisatge del Consell Insular de Mallorca (Exp.: 1272143Q), signat en data 12 de novembre de 2025, que indica:

[...] «III. Consideracions tècniques:

Observacions respecte a la documentació tramesa:

[...] al nou EIA tampoc 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 en relació a les normes d'integració ambiental i paisatgística.

Així mateix, al nou EIA segueix mancant 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 i ocupades del projecte, detallades segons el tipus d'intervenció: existents, reformades, nova planta (ampliació) i els usos als quals es destinen (unitats d'allotjament turístic, allotjament del personal/propietaris, ...).
- Reportatge fotogràfic de l'estat actual.

[...] III.1. Respecte al PTIM:

- Norma 7 (quater). Estudi d'integració paisatgística EIP (AP)

6. En els projectes a avaluar es tindran en compte els següents aspectes:

a. Es prestarà especial atenció a les perspectives externes dels conjunts urbans, als recorreguts d'accés i als recorreguts, miradors i altres punts d'observació.

b. En funció de l'abast del document es desenvoluparan així mateix els següents aspectes:

- i. La comprensió del context territorial, del lloc, dels seus components, valors i la dinàmica o dinàmiques que l'han generat.
- ii. Una avaluació de les propostes d'ordenació i de les seves necessitats.
- iii. La identificació dels possibles impactes (intrusió, destrucció d'elements, addició de nous elements, fragmentació, etc.).
- iv. La definició de l'estratègia d'integració paisatgística adequada a les característiques del context.
- v. Les mesures que materialitzaran la integració paisatgística preferiblement preventives i, en el seu cas, correctores o pal·liatives.

[...] la parcel·la limita pel costat Nord amb una àrea inclosa en un paisatge obert, d'acord amb l'estudi preliminar sobre la identificació i delimitació dels paisatges oberts de Mallorca, realitzat el novembre de 2022 pel Consell de Mallorca, i que posteriorment s'ha integrat a l'Annex VIII de la Modificació 4 del PTIM en tramitació.

Cal destacar que l'article 68 de la LUIB, atenent també a les diferents unitats i subunitats de paisatge del PTIM, estableix el següent:

Article 68. (AD)

1. De conformitat amb la legislació estatal del sòl, les instal·lacions, construccions i edificacions s'han d'adaptar, en els aspectes bàsics, a l'ambient en què estiguin situades, i a aquest efecte:

a) Les construccions en llocs immediats o que formin part d'un grup d'edificis de caràcter artístic, històric, arqueològic, típic o tradicional han d'harmonitzar amb aquests, o quan, sense existir conjunts d'edificis, n'hi hagués algun de gran importància o qualitat de les característiques indicades.

b) En els llocs de paisatge obert i natural, sigui rural o marítim, o en les perspectives que ofereixin els conjunts urbans de característiques historicoartístiques, típics o tradicionals i als voltants de les carreteres i camins de trajecte pintoresc, no es permet que la situació, la massa, l'altura dels edificis, els murs i els tancaments o la instal·lació d'altres elements, limitin el camp visual per contemplar les belleses naturals, trencar l'harmonia del paisatge o desfigurar-ne la perspectiva pròpia.”

[...] no es pot contrastar la manifestació inclosa a la documentació escrita per a poder avaluar adequadament el compliment d'aquesta Norma.

- Norma 18. Règim d'usos dels equipaments (AP)

2. Resta d'equipaments.

Segons s'indica a l'EIA, tant l'hotel rural existent com el nou edifici es troben inclosos en Sòl Rústic de règim general (SRG).

L'activitat d'hotel rural que es pretén realitzar, en el PTIM es considera dins de les activitats anomenades “Resta d'equipaments”, segons ho estableix la definició de les activitats regulades a la Matriu d'Ordenació del Sòl Rústic (MOSR), que desplega la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de Mesures Tributàries (LDOT): “Consisteix en la transformació de les característiques d'un espai per tal de permetre la realització d'una activitat, o per a instal·lacions i construccions de nova planta destinades a les activitats d'oci, recreatives, científiques, culturals, comercials, i d'emmagatzemament, educacionals, socioassistencials, i al turisme de certa dimensió que, per les seves característiques, necessàriament s'han de situar al sòl rústic”, i que la mateixa considera un ús condicionat en la categoria de sòl SRG.

La MOSR de la LDOT ha estat objecte de successives modificacions, de tal manera que la Matriu vigent, que prové del Decret Llei 5/2024, de 13 de desembre, pel qual es modifiquen diverses normes de l'ordenament jurídic de les Illes Balears, que modifica entre d'altres la LDOT, també considera la resta d'equipaments com un ús condicionat a la categoria de sòl SRG.

En aquest context, com aquesta activitat d'hotel rural es considera un ús condicionat, procediria la declaració d'interès general, segons ho estableix l'art.26 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears, per als usos no prohibits diferents dels admesos o del d'habitatge unifamiliar, tret que es consideri que en resulta innecessari en tramitar-se a l'empara de 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 (Boib núm. 180, de 20 d'octubre de 2020).

[...] Així mateix cal destacar que, d'acord amb l'establert a l'apartat 2.b.7) de la Norma 18 del PTIM, a les Àrees de Prevenció de Riscos (APR) serà necessari l'informe previ de l'administració competent en matèria de medi ambient, llevat de les excepcions previstes a la legislació aplicable.

Per altra banda, i segons la documentació lliurada, cal destacar que es tracta d'una edificació d'obra nova, i per tant haurà de complir les condicions d'integració paisatgística i ambiental establertes al PTIM.

- Norma 22. Condicions d'integració paisatgística i ambiental (AP)

1. Sense perjudici del règim d'usos corresponent a les categories de sòl rústic que tenen els terrenys inclosos en aquestes unitats paisatgístiques, se'ls aplicarà el que segueix:

a. Condicions de les edificacions i instal·lacions.

1) Superfície màxima construïble, en la categoria de SRG i UP-9 no pot superar el 3% de la superfície de parcel·la. No es pot avaluar amb la documentació lliurada.

2) Ocupació màxima, en la categoria de SRG i UP-9 no pot superar el 4% de la superfície de parcel·la. No es pot avaluar si l'ocupació genera un impacte, atès que a l'EIA no s'inclou un quadre de superfícies, amb l'ocupació existent i la nova.

[...] 4) Superfície total de porxos $\leq$ 20% de la superfície ocupada per la resta d'edificació. No es pot avaluar.

[...] 2. Totes les condicions anteriors tenen el caràcter de mínimes i, per això, les determinacions del planejament general municipal poden imposar una major restricció.

- Norma 42. Mesures bioclimàtiques a l'ordenació i a l'edificació (EI excepte apartat 3.d ED)**1. En el disseny dels edificis:**

- b. Garantir espai suficient per a recipients separadors de residus, (...). No es pot avaluar, no es presenta la documentació gràfica detallada del projecte.
- c. Execució del full d'instruccions mediambientals, (...). No s'esmenta.

2. En les instal·lacions energètiques:

- b. Instal·lació de caldera amb sistema de cogeneració (...). No es pot avaluar.

[...]

- Disposició addicional setzena- Afectacions aeronàutiques (AP)**4. En les zones de servituds aeronàutiques corresponents als aeroports de Palma de Mallorca i de Son Bonet i de les instal·lacions radioelèctriques aeronàutiques (..):**

- c. A les zones i als àmbits afectats per servituds aeronàutiques, l'execució de qualsevol construcció, instal·lació, mitjans necessaris per a la construcció o plantació, requereix un acord favorable previ de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA) (...). La parcel·la es troba afectada per una servitud d'operació d'aeronaus i aeronàutica de l'aeroport de Palma de Mallorca, no obstant a l'EIA no s'esmenta.

[...] III.2. Respecte al PIAT:

Segons la documentació lliurada, en data 17 de gener de 2022 el promotor va presentar a l'Ajuntament de Sencelles la documentació amb registre de entrada n.º 2022-E-RE-27 de Sol·licitud de Llicència o Autorització Urbanística per al projecte bàsic d'ampliació d'hotel Son Xotano, 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.

- 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. A l'EIA no s'inclou un quadre de superfícies i usos de les edificacions i dependències, per tant no es pot avaluar.

- Article 27. Paràmetres generals per a establiments d'allotjament turístic (AD)

27.3.d) La superfície útil màxima de la resta de dependències vinculades a l'activitat turística que no es destinin a unitats d'allotjament ha de ser de 20 m² per plaça (...).

A l'EIA no s'aclareix ni es presenta un quadre de superfícies amb la destinació i la superfície dels espais que queden lliures després del trasllat de les habitacions a l'edifici nou. Per la qual cosa no es pot avaluar el compliment d'aquest apartat.

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'establiment turístic per a complir requisits d'accessibilitat, adaptació a la normativa d'higiene, eficiència energètica, estalvi d'aigua, i altres similars. No obstant això, no es justifica que l'alternativa escollida sigui l'estrictament necessària.

- Article 30. Paràmetres de qualitat paisatgística en establiments turístics en sòl rústic (AD)

[...] c) Aparcaments i camins d'accés, requisits:

- Un arbre per cada 2 places. No s'esmenta.
- Aparcaments i camins d'accés sense impermeabilitzar el ferm. S'esmenta que els camins són de terra compactada, no s'esmenta el ferm de l'aparcament.

d) Sense perjudici de la regulació continguda en el planejament urbanístic i territorial, les edificacions destinades a allotjament turístic i als usos complementaris, així com els tancaments exteriors, s'han d'adaptar a l'entorn. No es pot avaluar sense la documentació gràfica detallada del projecte.





e) La integració harmònica amb l'entorn s'ha de procurar mitjançant l'adopció d'una arquitectura no estrident, senzilla i racional, amb preferència per les solucions tipològiques i acabats tradicionals. Així mateix, s'ha de minimitzar l'ocupació dels espais exteriors i l'alteració dels terrenys, (...). No es pot avaluar sense la documentació gràfica detallada del projecte.

- Article 42. Paràmetres ambientals en establiments turístics (AD)

[...] c) En cas d'ampliacions superiors al 10 % de la superfície existent, en reformes integrals o parcials (...):

- Reduir la demanda energètica conjunta de l'edifici reformat o ampliat com a mínim en un 30 % respecte de l'edifici existent, (...). No s'esmenta, no es pot avaluar.

e) Els establiments d'allotjament turístic de nova construcció, els que s'ampliïn en més d'un 10 % de la superfície existent i els que se sotmetin a una reforma integral, si disposen d'aparcament, han de preveure, com a mínim, un 5 % del total de places d'estacionament per a vehicles lliures d'emissions amb punt de recàrrega operatiu i la preinstal·lació de dotació de fins al 50 % de les places. S'ha de preveure la preinstal·lació de dotació de fins al 50 % de la globalitat de les places, comptant les existents a l'estat actual i les noves.

[...] 4. En cas de nova implantació, canvi d'ús, ampliació, reforma o rehabilitació d'un establiment turístic, quan afecti tota la instal·lació de fontaneria o part d'aquesta, s'han d'incorporar mesures d'estalvi de consum i gestió eficient de l'aigua (...):

[...] c) S'han d'instal·lar sistemes de recollida i d'emmagatzematge de les aigües pluvials per un volum de 0,05 m³ per metre quadrat d'ocupació, que s'ha d'utilitzar per proveir la xarxa de reg, netejar espais exteriors, així com per a altres usos que no requereixin aigua potable. No s'esmenta el volum de recollida.

[...] e) S'han d'introduir mecanismes de sectorització per millorar el control i minimitzar les fuites d'aigua, i diferenciar, com a mínim, els sistemes sanitaris, els de bany, els de reg i els d'extinció d'incendis. No s'esmenta.

f) En cas de disposar de piscina, s'han d'incorporar mecanismes de tractament de l'aigua que minimitzin la necessitat de buidar-la i, si s'ha de buidar, s'ha d'aprofitar per regar les zones enjardinades o per netejar espais exteriors. No s'esmenta.

g) S'han de col·locar cartells perfectament visibles que adverteixin de l'escassetat de l'aigua i de la necessitat de fer-ne un ús responsable. No ho recull.

[...] 6. Com a alternativa a l'adopció de les mesures previstes en els apartats anteriors, relatius al consum i gestió del cicle de l'aigua, de forma prèvia a l'autorització d'un establiment turístic, la promotora pot optar, si escau, per elaborar un projecte de gestió sostenible de l'aigua que l'administració competent en recursos hídrics ha d'avaluar i validar en la forma que aquesta determini. No s'esmenta.

[...] 9. Com a alternativa als requisits que estableix aquest article, es pot justificar que es compleixen les mesures ambientals mitjançant l'obtenció de l'etiqueta ecològica de la Unió Europea referent al Reglament (CE) núm. 66/2010 del Parlament Europeu i el Consell, en la categoria de productes «allotjament turístic». No s'esmenta.

[...] V. 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, no obstant els canvis introduïts a la proposta, degut a la persistència de la falta d'informació a la nova 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, tret que l'Administració sectorial corresponent n'exoneri excepcionalment del seu compliment mitjançant el procediment escaient. Així mateix s'adverteix que cal considerar la necessitat de tramitació del projecte per a declarar-ne l'interès general a l'empara de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears (LSR)).

5. Elements significatius de l'entorn del projecte

1. Dades Cadastrals de la parcel·la: La parcel·la on es vol dur a terme la nova edificació està classificada com a Sòl rústic de Règim General (SRG) ús principal agrari. La Referència Cadastral de la parcel·la és 07047A0170022700000H, amb una superfície total de 99.482 m². D'acord amb les dades de les quals es disposa i que pertanyen a l'anterior tramitació del projecte «Ampliació de l'Hotel Rural «Son Xotano», polígon 17, parcel·la 227 (Sencelles)», (Expedient 60a/2024) amb data d'entrada de 19 de març de 2024 a la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears (CMAIB), la superfície total edificada era de 1.561 m² i la data de l'edificació més antiga que constava al Cadastre, era de l'any 1800. No obstant l'anterior, de l'actual consulta al Cadastre hi consta un Registre obert associat a la finca amb data 5 de febrer de 2026. Així mateix, es pot apreciar que hi ha hagut una actualització de la superfície total construïda, que ha passat dels 1.561 m² als 3.029 m² actuals i una actualització de l'any de construcció on hi consta l'any 2023.

2. Vulnerabilitat del projecte enfront del risc d'accident greu o catàstrofe: De la consulta al visor del Pla Territorial de Mallorca del Consell de Mallorca, es pot evidenciar que 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.



Fig. 7. - Ubicació de les edificacions presents a la parcel·la respecte de la zona ZAR. Font: Visor IDEMallorca.

3. Hidrologia subterrània: D'acord amb la consulta a la capa d'Aigües subterrànies del visor de l'IdeIB, a la parcel·la trobam una captació d'aigües subterrànies classificada com a d'ús industrial amb codi «AAS_18828_Vigent-AAS_18828». Aquest pou s'ubica sobre la massa d'aigua MAS18.14.M1 Xorrigo, considerada en bon estat quantitatiu i qualitatiu. La vulnerabilitat de contaminació de l'aquífer és considerada com a moderada (6).



Fig. 8. - Ubicació del sondeig Vigent AAS_18828, ús industrial, a la parcel·la 227 del polígon 17, T.M. Sencelles. Font: IdeIB

4. Espais de rellevància ambiental: La parcel·la no es troba afectada per cap espai de la Xarxa Natura 2000.

A l'entorn del projecte i adjacent a les edificacions de la zona d'apartaments, zona «porqueres» hi 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). Així mateix, i pràcticament adjacent a la zona on es projecta la nova edificació també hi podem trobar els següents hàbitats d'interès comunitari (HIC), classificats segons la Directiva 92/43/CEE: 5330 Matolls termo mediterranis i predesèrtics, no prioritari, l'hàbitat d'interès comunitari no prioritari (HIC) 9540 Pinars mediterranis de pins mesogeans endèmics, i l'hàbitat 6220* Prats i erms mediterranis amb gramínies i anuals, basòfils (*Thero-Brachypodietea*), considerat com a prioritari.





Fig. 9. – Distribució dins la parcel·la de la zona ANEI (verd més fosc), dels HIC (color verd clar) i del HIC prioritari 6220* Prats i erms mediterranis amb graminies i anuals, basòfils (*Thero-Brachypodietea*) (en color rosa). Font: IDEIB

5. En el context del HIC 9340 Alzinars *Quercus ilex* i *Quercus rotundifolia*, es pot concloure que 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.



Fig. 10. – Ubicació de l'espai protegit pel Decret d'Alzinars 130/2001 respecte de les edificacions de la parcel·la. Font: IdeIB

6. Fauna: De l'anàlisi dels resultats aportats pel visor Bioatles de l'IdeIB de la quadrícula 5x5 km (número 301), es conclou que al quadrant s'hi troben diverses espècies catalogades: *Tadarida teniotis*, *Jynx torquilla*, *Asio otus*, *Testudo hermanni*, *Troglodytes troglodytes*, *Tyto alba alba*, *Upupa epops*, *Pipistrellus kuhlii*, *Pipistrellus pipistrellus*. Així mateix, de l'anàlisi dels resultats aportats per la capa del Bioatles del visor de l'IdeIB, de la quadrícula 1x1 km (número 3043), es conclou que al quadrant es troba l'espècie catalogada en Règim de Protecció Especial *Testudo hermanni*.

7. Flora: De l'anàlisi dels resultats aportats per la capa del Bioatles del visor de l'IdeIB, de la quadrícula 5x5 km (número 301), es conclou que al quadrant s'hi troba l'espècie catalogada *Rhamnus alaternus*.

8. Patrimoni cultural i històric: Segons el document ambiental, no existeix cap element catalogat com a Bé d'Interès Cultural (BIC) o Bé Catalogat (BC) dins l'àrea del projecte objecte d'aquest estudi. D'acord amb la consulta del MUIB del visor de l'IdeIB, a la parcel·la no es troba cap element catalogat dins el Catàleg Municipal.

9. Paisatge: La zona pertany a la Unitat Paisatgística (UP) 9: Pla, definida a la norma 21 del Pla Territorial de Mallorca, i a l'Àmbit de Planejament Coherent (APC) 8: Pla i Puig de Bonany. La parcel·la es troba pròxima a un àrea classificada dins l'estudi preliminar sobre la identificació i delimitació dels paisatges oberts de Mallorca.

10. Servitud aeroportuària: L'àrea on es projecta el nou volum està inclosa dins la zona de les servituds aeronàutiques civils a Espanya que delimiten les zones on es requereix, de manera prèvia a l'execució de construccions, instal·lacions o plantacions, acord previ favorable d'AESA, d'acord amb el que s'estableix en el Reial decret 369/2023, de 16 de maig, pel qual es regulen les servituds aeronàutiques de protecció de la navegació aèria.

6. Consideracions tècniques

Després de l'anàlisi exhaustiva del document ambiental i de la resta de documentació aportada pel promotor, i en comparació amb l'anterior tramitació del projecte (expedient 60a/2024 informat anteriorment per aquest Servei i que va concloure que no era possible dictar una resolució fundada sobre els possibles efectes adversos del projecte sobre el medi ambient, atès que no es disposava de suficients elements de

judici), es fan les següents consideracions tècniques:

6.1) Consideracions tècniques respecte de l'ocupació del sòl

El «*Projecte d'ampliació i millora mediambiental de les instal·lacions de l'hotel rural «Son Xotano», polígon 17, parcel·la 227 del TM de Sencelles*», es vol acollir 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, per a poder desenvolupar les actuacions projectades. D'acord amb l'esmentat article 7 «*Incentius per a la millora dels establiments turístics*», punt 6, s'indica què: «[...] es poden dur a terme obres consistents en ampliacions, reformes i enderrocs i reconstruccions en els edificis que conformen l'establiment turístic [...]».

D'acord amb l'anteriorment indicat i atès que el projecte d'ampliació el que contempla és la construcció d'una nova edificació no connectada amb cap dels edificis que conformen l'establiment turístic, a una altra zona de la parcel·la, es considera que el concepte d'ampliació, que és una de les principals motivacions de l'execució d'aquest projecte, no es compleix en el sentit estricte del seu significat. En aquest sentit, una ampliació d'acord amb la definició de la «Real Academia Española» implica fer un «*augment, un eixample, un allargament, un engrandiment, un acreixement, o un increment*» d'una cosa que ja existia prèviament. Una ampliació, i sempre des del punt de vista ambiental, genera un menor impacte ambiental associat, tant de consum de recursos, com de consum de territori, que una nova edificació. A més, això no implicaria la pèrdua d'una gran àrea de sementer, classificada com a zona agrícola de conreu, precisament a una zona de la parcel·la que ja ha estat prèviament antropitzada per l'ocupació i la pèrdua de sòl agrari a la seva part sud. D'acord amb l'anteriorment argumentat, i ja esmentat en l'apartat de consideracions tècniques de l'informe d'impacte ambiental de l'anterior tramitació del projecte (expedient 60a/2024), el promotor del projecte en el document aportat per a l'actual tramitació i titulat «*Esmena informe tècnic amb proposta de resolució del dia 19 de desembre de 2024*» indica, citant la Norma 18. Règims d'usos dels equipaments (AP), apartat 2 «*Restes d'equipaments*», lletra b, punt 1, lletra f subapartat 2, de la Modificació número 2 de febrer del 2011 del Pla Territorial Insular de Mallorca (PTIM) que: «*Les ampliacions de volum exteriors al nucli original, annexes o no a aquest, s'hi integraran i no en danyaran els valors arquitectònics, ni podran suposar una ampliació de volum superior a un 20% del nucli original.*» No obstant l'anterior, cal remarcar que la modificació número 2 del PTIM de febrer de 2011, va ser modificada per la modificació número 3 del PTIM de maig de 2023 (modificació d'aplicació al present projecte), on els subapartats 1 i 2 de la lletra b de l'apartat 2 «*Restes d'equipaments*» de la Norma 18, varen quedar sense contingut.

Així mateix, l'informe del Servei d'Ordenació del Territori del Consell Insular de Mallorca, també recull una consideració respecte del compliment del PIAT, que es troba en la línia de tot l'anteriorment argumentat: «*El projecte implica l'ampliació de l'establiment turístic per a complir requisits d'accessibilitat, adaptació a la normativa d'higiene, eficiència energètica, estalvi d'aigua, i altres similars. No obstant això, no es justifica que l'alternativa escollida sigui l'estrictament necessària.*»

En conclusió, 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.

6.2) Consideracions tècniques respecte del compliment del PTIM, PIAT i LUIB:

El document ambiental no indica quin és el còmput total d'ocupació del sòl derivat de l'execució del projecte proposat i, en conseqüència, quin percentatge d'ocupació respecte de la superfície total suposa la nova edificació. A més, aquest càlcul haurà d'estar actualitzat.

En relació amb l'anterior, l'informe del Servei d'Ordenació del Territori del Consell Insular de Mallorca (Exp.: 1272143Q), signat en data 12 de novembre de 2025, fa les següents consideracions:

1. En el nou document ambiental «*tampoc es justifica específicament el compliment del Pla territorial insular de Mallorca (PTIM) ni del Pla d'intervenció en àmbits turístics de Mallorca (PIAT)*».

2. En el nou document ambiental «*segueix mancant 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 i ocupades del projecte, detallades segons el tipus d'intervenció: existents, reformades, nova planta (ampliació) i els usos als quals es destinen (unitats d'allotjament turístic, allotjament del personal/propietaris, ...).*
- *Reportatge fotogràfic de l'estat actual.*»

3. Amb relació al compliment de l'article 68 de la LUIB: «*[...] no es pot contrastar la manifestació inclosa a la documentació escrita per a poder avaluar adequadament el compliment d'aquesta Norma*».



4. Amb relació al compliment de la Norma 18 del PTIM: «[...] L'activitat d'hotel rural que es pretén realitzar, en el PTIM es considera dins de les activitats anomenades «Resta d'equipaments», segons ho estableix la definició de les activitats regulades a la Matriu d'Ordenació del Sòl Rústic (MOSR), que desplega la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de Mesures Tributàries (LDOT): «Consisteix en la transformació de les característiques d'un espai per tal de permetre la realització d'una activitat, o per a instal·lacions i construccions de nova planta destinades a les activitats d'oci, recreatives, científiques, culturals, comercials, i d'emmagatzemament, educacionals, socioassistencials, i al turisme de certa dimensió que, per les seves característiques, necessàriament s'han de situar al sòl rústic», i que la mateixa considera un ús condicionat en la categoria de sòl SRG.

Per altra banda, i segons la documentació lliurada, cal destacar que es tracta d'una edificació d'obra nova, i per tant haurà de complir les condicions d'integració paisatgística i ambiental establertes al PTIM.»

5. Amb relació al compliment de la Norma 22 del PTIM:

«[...] a. Condicions de les edificacions i instal·lacions.

1) Superfície màxima construïble, en la categoria de SRG i UP-9 no pot superar el 3% de la superfície de parcel·la. No es pot avaluar amb la documentació lliurada.

2) Ocupació màxima, en la categoria de SRG i UP-9 no pot superar el 4% de la superfície de parcel·la. No es pot avaluar si l'ocupació genera un impacte, atès que a l'EIA no s'inclou un quadre de superfícies, amb l'ocupació existent i la nova.

[...] 4) Superfície total de porxos $\leq 20\%$ de la superfície ocupada per la resta d'edificació. No es pot avaluar.»

6. Amb relació al compliment de la Norma 42. Mesures bioclimàtiques a l'ordenació i a l'edificació (EI excepte apartat 3.d ED) del PTIM:

«[...] 1. En el disseny dels edificis:

b. Garantir espai suficient per a recipients separadors de residus, (...). No es pot avaluar, no es presenta la documentació gràfica detallada del projecte.

c. Execució de full d'instruccions mediambientals, (...). No s'esmenta.

2. En les instal·lacions energètiques:

b. Instal·lació de caldera amb sistema de cogeneració (...). No es pot avaluar.»

7. Amb relació al PIAT: «[...] Segons la documentació lliurada, en data 17 de gener de 2022 el promotor va presentar a l'Ajuntament de Sencelles la documentació amb registre de entrada n.º 2022-E-RE-27 de Sol·licitud de Llicència o Autorització Urbanística per al projecte bàsic d'ampliació d'hotel Son Xotano, 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.

- 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. A l'EIA no s'inclou un quadre de superfícies i usos de les edificacions i dependències, per tant no es pot avaluar.

- Article 27. Paràmetres generals per a establiments d'allotjament turístic (AD)

27.3.d) La superfície útil màxima de la resta de dependències vinculades a l'activitat turística que no es destinin a unitats d'allotjament ha de ser de 20 m² per plaça (...).

A l'EIA no s'aclareix ni es presenta un quadre de superfícies amb la destinació i la superfície dels espais que queden lliures després del trasllat de les habitacions a l'edifici nou. Per la qual cosa no es pot avaluar el compliment d'aquest apartat.

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'establiment turístic per a complir requisits d'accessibilitat, adaptació a la normativa d'higiene, eficiència energètica, estalvi d'aigua, i altres similars. No obstant això, no es justifica que l'alternativa escollida sigui l'estrictament necessària.

- Article 30. Paràmetres de qualitat paisatgística en establiments turístics en sòl rústic (AD)

[...] c) Aparcaments i camins d'accés, requisits:



- Un arbre per cada 2 places. No s'esmenta.

- Aparcaments i camins d'accés sense impermeabilitzar el ferm. S'esmenta que els camins son de terra compactada, no s'esmenta el ferm de l'aparcament.

d) Sense perjudici de la regulació continguda en el planejament urbanístic i territorial, les edificacions destinades a allotjament turístic i als usos complementaris, així com els tancaments exteriors, s'han d'adaptar a l'entorn. No es pot avaluar sense la documentació gràfica detallada del projecte.

e) La integració harmònica amb l'entorn s'ha de procurar mitjançant l'adopció d'una arquitectura no estrident, senzilla i racional, amb preferència per les solucions tipològiques i acabats tradicionals. Així mateix, s'ha de minimitzar l'ocupació dels espais exteriors i l'alteració dels terrenys, (...). No es pot avaluar sense la documentació gràfica detallada del projecte.

- Article 42. Paràmetres ambientals en establiments turístics (AD)

[...] c) En cas d'ampliacions superiors al 10 % de la superfície existent, en reformes integrals o parcials (...):

- Reduir la demanda energètica conjunta de l'edifici reformat o ampliat com a mínim en un 30 % respecte de l'edifici existent, (...). No s'esmenta, no es pot avaluar.

e) Els establiments d'allotjament turístic de nova construcció, els que s'ampliïn en més d'un 10 % de la superfície existent i els que se sotmetin a una reforma integral, si disposen d'aparcament, han de preveure, com a mínim, un 5 % del total de places d'estacionament per a vehicles lliures d'emissions amb punt de recàrrega operatiu i la preinstal·lació de dotació de fins al 50 % de les places. S'ha de preveure la preinstal·lació de dotació de fins al 50 % de la globalitat de les places, comptant les existents a l'estat actual i les noves.

[...] 4. En cas de nova implantació, canvi d'ús, ampliació, reforma o rehabilitació d'un establiment turístic, quan afecti tota la instal·lació de fontaneria o part d'aquesta, s'han d'incorporar mesures d'estalvi de consum i gestió eficient de l'aigua (...):

[...] c) S'han d'instal·lar sistemes de recollida i d'emmagatzematge de les aigües pluvials per un volum de 0,05 m³ per metre quadrat d'ocupació, que s'ha d'utilitzar per proveir la xarxa de reg, netejar espais exteriors, així com per a altres usos que no requereixin aigua potable. No s'esmenta el volum de recollida.

[...] e) S'han d'introduir mecanismes de sectorització per millorar el control i minimitzar les fuites d'aigua, i diferenciar, com a mínim, els sistemes sanitaris, els de bany, els de reg i els d'extinció d'incendis. No s'esmenta.

f) En cas de disposar de piscina, s'han d'incorporar mecanismes de tractament de l'aigua que minimitzin la necessitat de buidar-la i, si s'ha de buidar, s'ha d'aprofitar per regar les zones enjardinades o per netejar espais exteriors. No s'esmenta.

g) S'han de col·locar cartells perfectament visibles que adverteixin de l'escassetat de l'aigua i de la necessitat de fer-ne un ús responsable. No ho recull.

[...] 6. Com a alternativa a l'adopció de les mesures previstes en els apartats anteriors, relatius al consum i gestió del cicle de l'aigua, de forma prèvia a l'autorització d'un establiment turístic, la promotora pot optar, si escau, per elaborar un projecte de gestió sostenible de l'aigua que l'administració competent en recursos hídrics ha d'avaluar i validar en la forma que aquesta determini. No s'esmenta.

[...] 9. Com a alternativa als requisits que estableix aquest article, es pot justificar que es compleixen les mesures ambientals mitjançant l'obtenció de l'etiqueta ecològica de la Unió Europea referent al Reglament (CE) núm. 66/2010 del Parlament Europeu i el Consell, en la categoria de productes «allotjament turístic». No s'esmenta.»

6.3) Consideracions tècniques respecte de l'abastiment d'aigua potable

6.3.1) En l'actual tramitació, no s'adjunta el càlcul de l'estimació del consum d'aigua de l'establiment turístic i, per la qual cosa, es continua sense donar resposta al condicionant de no increment en el consum d'aigua estipulat a l'article 7 de la Llei 2/2020.

D'acord amb l'anterior, aquest punt ja va ser especialment indicat per l'òrgan ambiental en l'anterior tramitació del projecte (expedient 60a/2024), en la qual es va indicar el següent: «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 aquest òrgan 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 justificar el condicionant de no increment en el consum d'aigua estipulat a l'article 7 de la Llei 2/2020.»

6.3.2) Presència del sondeig «AAS_18828-Vigent», ús industrial, a la parcel·la

El document ambiental indica que la parcel·la disposa del sondeig «AAS_18828-Vigent», ús industrial, en fase d'autorització.

A l'anterior tramitació del projecte (expedient 60a/2024), atès que el document ambiental indicava que l'establiment turístic s'abastia d'aigua de la captació AAS_18828, l'òrgan ambiental va sol·licitar que s'aclarís la procedència de l'aigua que abastia l'establiment. En relació amb l'anterior, a l'actual tramitació (expedient 71a/2025), el document «Esmena informe tècnic amb proposta de resolució del dia 19 de desembre de 2024» aportat pel promotor, indica que: «Es va aprovar la sol·licitud per a la realització d'un sondeig, la qual ha caducat. No obstant això, la propietat presentarà una nova sol·licitud».

Relacionat amb l'anteriorment esmentat, l'òrgan ambiental ha efectuat consulta al Servei d'Aigües Subterrànies del de DG de Recursos Hídrics, del qual no s'ha rebut resposta. No obstant això, consta informe de l'anterior tramitació del projecte, corresponent a l'expedient 60a/2024, en el qual s'indicava el següent: «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 7.000 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», «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».

6.3.3) Segons s'indica en el document ambiental, a l'establiment turístic existeix actualment un aljub per a abastiment d'aigua potable, l'ompliment del qual es realitza mitjançant boca de càrrega de camió cisterna.

No s'adjunta el càlcul de la petjada de carboni que suposa aquesta activitat, ni l'impacte ambiental que provoca aquesta activitat, quina és la freqüència de recàrrega de l'aljub, procedència de l'aigua, etc. No s'aporta certificat de suficiència hídrica i del compliment de la normativa de Salut Pública.

6.4) Consideracions tècniques respecte del tractament de les aigües residuals

D'acord amb l'indicat en el document ambiental: «se substituirà la fossa sèptica existent, ubicada al nord-oest de la parcel·la, per una nova en el mateix emplaçament, que tractarà les aigües residuals de l'edifici actual, la sala de ioga, els banys i la cuina (amb separador de greixos previ). L'actuació només implica la retirada i substitució de la fossa antiga». D'acord amb l'anterior, es projecta la «fossa sèptica 1», que substituirà a l'antiga a la mateixa ubicació i la «fossa sèptica 2», que s'empraria per la nova edificació. No obstant això, aquesta afirmació no es correspon amb el posicionament de la «fossa sèptica 1» en el plànol 000 GEN 2, aportat pel promotor, on aquesta apareix al sud-oest de l'edificació principal.

No s'indiquen les coordenades (UTM-ETRS89) de la ubicació de l'actual fosa sèptica.

Atesa la intenció de millorar l'oferta de l'establiment turístic, el foment de la desestacionalització i la millora de l'oferta complementària, tot això fa pensar en un increment en la producció d'aigües residuals. En conseqüència, s'haurà de tenir en compte si els sistemes de depuració escollits, pensats per cobrir les 31 places turístiques autoritzades d'acord amb l'indicat en el document ambiental, estan correctament dimensionats.

6.5) Consideracions tècniques respecte de la recollida d'aigües pluvials

No s'esmenta quin serà el volum total de recollida ni quin percentatge del consum hídric total de l'establiment cobriria.

6.6) Consideracions respecte de la bugaderia

El document ambiental no indica si la bugaderia que forma o formarà part de l'establiment turístic és un tipus d'activitat que, ateses les seves característiques, hagi d'estar subjecte a les prescripcions del Decret 33/2024, de 26 de juliol, sobre el règim d'intervenció administrativa en les activitats potencialment contaminants de l'atmosfera a la comunitat autònoma de les Illes Balears (APCA).

6.7) Consideracions tècniques respecte del pressupost de les mesures ambientals

El document ambiental no adjunta el pressupost de les mesures ambientals preventives, correctores y compensatòries que s'aplicaran durant les fases d'obres i d'explotació. Cal esmentar que, tot i que el document ambiental adjunta el pressupost de les mesures consistents en la incorporació de nous sistemes de generació d'energia, dispositius d'estalvi en el consum d'aigua i instal·lacions tècniques per l'aprofitament d'aigües grises i pluvials i sistemes de recàrrega per a vehicles elèctrics; aquestes mesures no són més que condicions indispensables per el

compliment de la Llei 2/2020, 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.

6.8) Consideracions tècniques respecte de les emissions i canvi climàtic

6.8.1) No s'ha tengut en compte ni s'adjunta el càlcul de la petjada de carboni que suposa que l'establiment turístic s'estigui abastint d'aigua potable subministrada amb camions cisterna.

6.8.2) D'acord amb l'article 51 de la Llei 10/2019, de canvi climàtic i transició energètica: «*Les noves edificacions o les que tinguin un canvi d'ús a sòl rústic han de cobrir la totalitat o part del consum anual elèctric previst mitjançant la instal·lació de generació renovable d'autoconsum. La instal·lació d'autoconsum pot ser aïllada o connectada a la xarxa, i en aquest darrer cas la potència mínima de generació que s'ha d'instal·lar és la que determinin dues hores d'ús diari de la potència prevista calculada segons el que estableix el Reglament electrotècnic per a baixa tensió, aprovat pel Reial decret 842/2002, de 2 d'agost*». Es considera que no s'ha tengut en compte a la nova edificació.

Així mateix, d'acord amb l'article 58.1 de l'esmentada Llei, s'ha de fomentar la generació de biocombustibles a partir del tractament d'aigües residuals i la reutilització d'olis d'ús domèstic i industrial, dels residus i de les restes d'origen orgànic. Per una altra banda, l'article 58. Indica que s'ha de fomentar la gestió i el consum de la biomassa forestal sostenible com a font d'energia renovable.

6.9) Consideracions tècniques respecte de l'aparcament

El document ambiental indica que el projecte preveu la instal·lació de tres punts de recàrrega per a vehicles elèctrics, connectats al quadre elèctric existent a l'edifici de cuina. S'haurà d'aclarir quants aparcaments es preveu habilitar atès que, d'acord amb l'article 7 de la Llei 2/2020, 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: «*Els establiment d'allotjament hotelier que disposin d'aparcament per a ús exclusiu dels seus clients han d'habilitar un mínim d'un 50% de places amb punts de recàrrega per a vehicles elèctrics*». Addicionalment, seria positiu que l'energia necessària pels punts de recàrrega vengués de fonts d'energia renovables.

6.10) Consideracions tècniques respecte al Pla de Vigilància Ambiental

No s'inclou el Pla de desmantellament de les instal·lacions, ni els controls ni els indicadors que es duren a terme a aquesta fase.

Així mateix, i d'acord amb l'informe de la Direcció General d'Emergències i Interior de la Conselleria de Presidència i Administracions Públiques (Exp.: SP_72_352/2025): «*Respecte a l'autoprotecció de la instal·lació, el titular haurà de valorar si l'activitat en qüestió disposa d'una normativa sectorial específica que estableixi obligacions d'autoprotecció en els termes que defineixen el Reial decret 393/2007, de 23 de març, pel qual s'aprova la Norma Bàsica d'Autoprotecció dels centres, establiments i dependències dedicats a activitats que poden donar origen a situacions d'emergències, i el Decret 8/2004, de 23 de gener, pel qual es despleguen determinats aspectes de la Llei d'ordenació d'emergències a les Illes Balears. En aquest cas, haurà d'elaborar, presentar i registrar a la Direcció General d'Emergències i Interior el pla d'autoprotecció abans de l'inici de l'activitat.*»

6.11) Consideracions tècniques respecte al risc d'incendi

Es desconeix si les dimensions i la ubicació exacta de la nova edificació a la zona de la parcel·la on està projectada, permet que aquesta estigui separada 30 metres de la zona forestal o bé, de no ser així, si és viable executar una franja d'autoprotecció de 30 metres d'amplada (d'acord amb les indicacions de l'informe del Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl de la Direcció General Medi Natural i Gestió Forestal (Exp.: SGF IA043-25), signat en data 18 de juny de 2025), atesa la proximitat d'una 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.

6.12) Consideracions tècniques respecte de la integració paisatgística

Tot i que la nova documentació aportada respecte de l'anterior tramitació, incorpora i preveu la plantació d'espècies autòctones pròpies de la zona i es planteja la possibilitat de crear una zona d'autocultiu a l'entorn del nou volum com a mesura per integrar el funcionament de l'activitat agrària dins l'activitat d'hotel rural, es considera que no s'han valorat prou altres opcions d'integració paisatgística per dur a terme l'ampliació de l'establiment turístic, de manera 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 a l'entorn, protegits per la Directiva 92/43/CEE, especialment el 6220* considerat com a prioritari.

En relació amb totes les consideracions tècniques enumerades i argumentades anteriorment, cal recordar el que conclou l'informe del Servei d'Ordenació del Territori de la Direcció Insular de Territori i Paisatge del Consell Insular de Mallorca (Exp.: 1272143Q), signat en data 12 de novembre de 2025: «*[...] no obstant els canvis introduïts a la proposta, degut a la persistència de la falta d'informació a la nova*

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 [...]».

Per tot l'anterior, una vegada analitzats els criteris de l'annex III de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, i atesa la naturalesa del projecte i la ubicació proposada, es preveu que el projecte pugui tenir efectes adversos significatius sobre el medi ambient.

Conclusions de l'informe d'impacte ambiental

Primer. Subjectar a avaluació d'impacte ambiental ordinària el «Projecte d'ampliació i millora mediambiental de les instal·lacions de l'hotel rural «Son Xotano», polígon 17, parcel·la 227, TM Sencelles», descrit en el document ambiental (número de visat 14230421-01 (data 24 de març de 2025) del Col·legi Oficial de Pèrits, Enginyers Tècnics Industrials i Graus Tec. Industrials de les Illes Balears) elaborat pel senyor Pere Torrens Picó (Enginyer Tècnic Industrial núm. col·legiat 892 COETI) i per la senyora Adela Maria de la Fuente Gaitán (Ambientòloga) i signat per ambdós el 24 de març de 2025, atès que es preveu que pugui tenir efectes significatius sobre el medi ambient d'acord amb els criteris de l'annex III de la Llei 21/2013, d'avaluació d'impacte ambiental.

L'estudi d'impacte ambiental (EIA) continuarà com a mínim el que estableix l'article 35 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, en els termes desenvolupats a l'annex VI, ambdós modificats per la Llei estatal 9/2018, així com pel que s'estableix als apartats de l'article 17 del Decret 1/2020, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears (BOIB núm. 150, de 29 d'agost de 2020).

A més, d'acord amb l'art. 21.2 del Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears, l'EIA ha d'incloure un annex d'incidència paisatgística que identifiqui el paisatge afectat pel projecte, els efectes del seu desenvolupament i, si escau, les mesures protectores, correctores o compensatòries, així com un annex consistent en un estudi sobre l'impacte directe i induït sobre el consum energètic, la punta de demanda i les emissions de gasos amb efecte d'hivernacle, i també la vulnerabilitat davant del canvi climàtic.

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

A més, a l'EIA s'hauran de tenir en compte i respondre, entre d'altres aspectes, els 12 punts esmentats a l'apartat de Consideracions tècniques.

D'acord amb l'article 36 de la Llei 21/2013 l'òrgan substantiu sotmetrà el projecte i l'estudi d'Impacte Ambiental a informació pública per un termini no inferior a trenta dies, mitjançant la publicació en el BOIB i a la seva seu electrònica. A més, tal com es preveu a l'article 37 de la Llei 21/2013, simultàniament al tràmit d'informació pública, l'òrgan substantiu consultarà a les administracions públiques afectades i a les persones interessades. Es considera que s'han de realitzar les consultes següents:

- Direcció Insular de Territori i Paisatge del Consell de Mallorca.
- Direcció Insular d'Urbanisme del Consell de Mallorca.
- Direcció Insular d'Infraestructures del Consell de Mallorca.
- Departament de Transició Turisme i Esports de la Direcció Insular de Transició i Ordenació Turística del Consell Insular de Mallorca.
- Direcció Insular de Patrimoni del Consell de Mallorca.
- Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera de la Direcció General d'Economia Circular, Transició Energètica i Canvi Climàtic.
- Servei d'Aigües Subterrànies de la Direcció General de Recursos Hídrics.
- Servei de Salut Ambiental de la Direcció General de Salut Pública.
- Servei de Protecció d'Espècies de la Direcció General de Medi Natural i Gestió Forestal.
- Servei de Gestió Forestal de la Direcció General de Medi Natural i Gestió Forestal.
- Direcció General d'Emergències i Interior de la Conselleria de Presidència i Administracions Públiques.
- GOB.

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: 3 de juny de 2026)

La directora general d'Harmonització Urbanística i Avaluació Ambiental

Paz Andrade Barberá

