



Secció III. Altres disposicions i actes administratius

ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA

CONSELLERIA D'HABITATGE, TERRITORI I MOBILITAT

4806

Resolució de la directora general d'Harmonització Urbanística i Avaluació Ambiental per la qual es formula la declaració d'impacte ambiental del projecte de modernització i ampliació de la capacitat d'allotjament de l'agroturisme Alaiar, situat a les parcel·les 164, 169, 170, 180 i 181 del polígon 13 del terme municipal de Sencelles. (exp. 61A/2024)

Vist l'informe tècnic amb proposta de resolució de dia 15 de desembre de 2025, 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

DECLARACIÓ D'IMPACTE AMBIENTAL

1. Determinació de subjecció a avaluació ambiental i tramitació

D'acord amb l'article 13.1 d) del Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears, seran objecte d'avaluació d'impacte ambiental ordinària els projectes següents:

“(…) d) Els projectes que hagin estat sotmesos a avaluació ambiental simplificada quan així ho decideixi, cas per cas, l'òrgan ambiental en l'informe d'impacte ambiental d'acord amb els criteris de l'annex III de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental. (…)”

El projecte objecte d'estudi es va subjectar a avaluació d'impacte ambiental ordinària mitjançant la resolució de l'òrgan ambiental de data 27/09/2022.

2. Descripció del projecte

El projecte consisteix en la modernització i ampliació de la capacitat d'allotjament de l'agroturisme Alaiar, situat a les parcel·les 164, 169, 170, 180 i 181 del polígon 13 del terme municipal de Sencelles, dins el nucli rural històric de Laiar. El conjunt està format per diverses edificacions tradicionals —principalment Can Castell, Can Ribes, la Recepció i annexos— que formen part d'una explotació agrària en funcionament i es troben en un àmbit catalogat pel seu interès arquitectònic i etnològic.

L'actuació no preveu la construcció de nous volums ni l'ampliació de l'empremta edificada, sinó que es basa en la rehabilitació i adequació d'edificacions existents per destinar-les a allotjament turístic i a serveis associats. El projecte incrementa la capacitat actual de 6 a 16 places, distribuïdes en 8 unitats d'allotjament, mitjançant la creació de cinc noves unitats a partir de la reconversió controlada d'annexos ja existents. Les intervencions es duen a terme respectant els valors patrimonials del conjunt, mantenint la tipologia constructiva tradicional, la volumetria i els materials originals com la pedra en sec, la teula i la fusteria tradicional.

Les actuacions principals són les següents:

- Rehabilitació dels annexos de Can Ribes, on es generen dues noves unitats d'allotjament mitjançant la consolidació estructural i l'adequació interior de construccions preexistents.
- Rehabilitació d'un annex de Can Castell, destinat a tres noves unitats, sense augment de volumetria i mantenint l'estructura i característiques externes originals.
- Actualització i reordenació funcional de la Recepció, sense creació de noves unitats.

En matèria d'aigua de consum humà, el projecte opta per un sistema de doble subministrament, basat en la connexió a la xarxa municipal i el suport puntual de camions cisterna autoritzats per a l'ompliment de l'aljub principal. El pou IRA_1533 s'utilitzarà exclusivament per al reg agrari.

El sanejament s'actualitza amb la instal·lació d'un sistema de depuració d'oxidació total, substituint la infraestructura obsoleta existent. El

sistema inclou digestors, desbast, decantació, reactor biològic i arqueta de mostreig. L'efluent depurat s'aplica mitjançant reg subterrani localitzat, amb una superfície total d'aproximadament 1.030 m².

El projecte disposa de connexió a la xarxa elèctrica existent, que constitueix la font principal de subministrament energètic del conjunt d'edificacions. De manera complementària, es preveu la implantació d'una instal·lació fotovoltaica associada al pàrquing, mitjançant una pèrgola fotovoltaica, amb l'objectiu de millorar l'eficiència energètica i reduir el consum d'energia procedent de la xarxa. La solució adoptada ha estat redefinida amb criteris d'integració paisatgística, disposant els panells en posició horitzontal i incorporant mesures correctores de caràcter vegetal per tal de minimitzar l'impacte visual i evitar la seva percepció tant des de la carretera com des del conjunt edificat.

3. Resum de l'estudi d'impacte ambiental (EIA)

L'Estudi d'Impacte Ambiental del projecte d'ampliació de capacitat de l'agroturisme Alaiar s'ha elaborat d'acord amb el que estableixen la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, i el 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'avaluació s'ha tramitat pel procediment ordinari, atesa la resolució de l'òrgan ambiental de data 27/09/2022.

L'estudi no planteja alternatives globals de localització, ja que el projecte es desenvolupa sobre edificacions existents, vinculades a una explotació agrària activa. L'àmbit està completament determinat tant per les característiques del conjunt catalogat com per les condicions imposades pel PIAT i pel planejament municipal. Tot i això, l'EIA analitza alternatives tècniques relatives a l'abastiment d'aigua, al sistema de depuració i a la gestió d'aigües pluvials i residuals.

En primer lloc, s'estudia l'alternativa 0, consistent a no executar el projecte. Aquesta opció implicaria mantenir la capacitat actual de 6 places, mantenir les instal·lacions antigues de sanejament i no modernitzar la xarxa d'aigua potable, amb el consegüent risc de continuïtat de sistemes poc eficients i un ús insuficient de les edificacions preexistents. Igualment, es perpetuaria la situació del pou IRA_1533, sense una delimitació clara d'usos. Per aquests motius, l'alternativa 0 es descarta.

Pel que fa a les opcions tècniques, l'EIA analitza:

- Alternatives d'abastiment d'aigua potable: ús del pou IRA_1533, captació de pluvials per a consum o connexió a la xarxa municipal complementada amb cisternes. Es descarta l'ús del pou com a aigua de consum humà per motius sanitaris i de compliment normatiu; l'opció seleccionada és la combinació de xarxa municipal més cisternes autoritzades, considerada més segura i sostenible.
- Alternatives de sanejament i depuració: es comparen diferents sistemes depuratiu, i es prioritza un sistema basat en digestors anaerobis, amb pretractament i arqueta de mostreig, que permet complir el PHIB i reutilitzar l'aigua depurada al reg ornamental mitjançant un sistema localitzat. Aquesta alternativa minimitza els abocaments i garanteix una correcta integració en l'entorn rural.

L'EIA identifica i avalua els impactes potencials del projecte sobre el medi físic, biòtic i socioeconòmic. Durant la fase d'obres es preveu un impacte temporal i moderat, associat principalment a moviments interns de materials, treballs de rehabilitació, generació de pols i soroll i ocupació temporal d'espais annexos. En la fase d'explotació, l'EIA conclou que els impactes són majoritàriament positius, derivats de la millora de les instal·lacions d'aigua i sanejament, de l'augment d'eficiència energètica i de la posada en valor d'un conjunt arquitectònic tradicional.

Entre les mesures preventives i correctores més rellevants destaquen:

- Control i ordenació de les zones d'obra, evitant abocaments accidentals.
- Gestió adequada dels residus de construcció i manteniment de maquinària.
- Limitació horària dels treballs i ús de maquinària amb menor emissió sonora.
- Reg per controlar la pols i minimització del moviment de terres.
- Protecció de les edificacions catalogades i manteniment dels materials tradicionals.
- Reutilització de l'aigua depurada en el reg ornamental i ús de pluvials per reduir la pressió sobre els recursos hídrics.
- Implantació d'un sistema de depuració eficient i ajustat al PHIB.

El projecte incorpora un Programa de Vigilància Ambiental que estableix els paràmetres de seguiment, la periodicitat dels controls i la figura del responsable ambiental, que haurà de vetllar per la correcta aplicació de les mesures en les fases d'obra i d'explotació, així com per la comunicació d'incidències a l'administració competent.

Finalment, l'Estudi d'Impacte Ambiental inclou els documents exigits per la normativa:

- Estudi d'incidència paisatgística, que avalua la integració del projecte en el nucli rural catalogat.
- Estudi energètic i sobre el canvi climàtic, amb mesures d'eficiència i reducció d'emissions.
- Anàlisi de riscos i vulnerabilitat en relació amb els sistemes d'aigua i sanejament.
- Programa de vigilància ambiental.





En conjunt, l'EIA conclou que el projecte és ambientalment viable, sempre que s'apliquin les mesures proposades i es respectin les condicions que estableixi la Declaració d'Impacte Ambiental, especialment en relació amb la gestió de l'aigua, la depuració, la integració paisatgística i la protecció del patrimoni existent.

4. Tràmit d'informació pública i consultes a les administracions públiques afectades i persones interessades

Informació pública

L'expedient va ser sotmès al tràmit d'informació pública, durant un termini de 45 dies, mitjançant la inserció d'edictes en el Butlletí Oficial de les Illes Balears núm. 151 de dia 07-11-2023. No consta presentada cap al·legació.

L'Ajuntament de Sencelles va enviar consulta a les administracions i persones interessades en data 26/11/2024:

- Direcció Insular d'Infraestructures del Consell de Mallorca.
- Direcció Insular de Transició i Ordenació Turística del Consell de Mallorca.
- Direcció Insular de Patrimoni del Consell de Mallorca.
- Servei d'Estudis i Planificació de la Direcció General de Recursos Hídrics.
- Servei d'Aigües Subterrànies de la Direcció General de Recursos Hídrics.
- Servei de Gestió del Domini Públic Hidràulic de la Direcció General de Recursos Hídrics.
- Servei de Reforma i Desenvolupament Agrari de la Direcció General d'Agricultura, Ramaderia i Desenvolupament Rural.
- Servei de Protecció d'Espècies, de la DG de Medi Natural i Gestió Forestal de la Conselleria d'Agricultura, Pesca i Medi Natural.
- Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera.
- Direcció General de Salut Pública.
- Amics de la Terra de Mallorca.
- GOB Mallorca.

Consten a l'expedient els següents informes de les administracions consultades:

- Informe del Servei d'Explotació i Conservació, del Consell de Mallorca de 27/02/2024 on es conclou que:

Informa favorablement amb condicionants.

- Informe del Servei de Gestió del Domini Públic Hidràulic (SGDPH) de 11/9/2025 on es conclou que:

«El projecte «Reforma con Consolidación y Cambio de Uso para la Ampliación de Capacidad de Agroturismo AG/345 en Parcelas Colindantes y Legalización por Modernización" en el núcleo de Laiar», al polígon 13, parcel·les 164,169, 170, 180 i 181, TM de Sencelles, subscrit el dia 2 de setembre de 2021 pels arquitectes Sr. Miquel Vallés Ramis i Sr. Antoni Pau Bonet Bauzá, i segellat pel Col·legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears (COAIB) amb número 11/08090/21 el dia 06/08/2021, no es troba afectat pel domini públic hidràulic de les aigües superficials, ni per les seves zones de protecció (servitud, policia), ni per zones inundables o potencialment inundables, d'acord amb l'LA, l'RDPH i el PHIB vigents.»

- Informe de la Direcció General de Salut Pública, de 24/09/2025 on es conclou que:

« S'informa favorablement condicionat al compliment de les mesures preventives i correctores establertes al document ambiental.

En el cas plantejat al document ambiental d'ampliar l'origen de l'aigua de consum a la captació d'ús domèstic IRA 1533, que pertany a l'agroturisme, i a l'aigua de pluja, el titular haurà de realitzar els tràmits necessaris davant la Direcció General de Salut Pública:

- Sol·licitar informe sanitari de la captació per a l'ús com aigua de consum humà.
- Incloure la captació al Registre d'entitats gestores dels abastaments d'aigua de consum humà o de qualsevol altre activitat lligada a aquest abastament de les Illes Balears.
- Redactar el Pla Sanitari de l'Aigua corresponent com a zona d'abastament.
- En cas que es vulgui utilitzar l'aigua de pluja recollida per a consum humà s'hauran d'incloure les instal·lacions i la gestió al PSA.

En qualsevol cas, l'activitat ha de complir amb la normativa vigent referent a l'aigua de consum, la prevenció i control de la legionel·losi i les piscines:

- a) Reial Decret 3/2023, de 10 de gener, pel qual s'estableixen els criteris tecnicosanitaris de la qualitat de l'aigua de consum, el seu control i subministrament.
- b) Decret 53/2012 de 6 de juliol, sobre vigilància sanitària de les aigües de consum humà de les Illes Balears.
- c) Reial Decret 487/2022, de 21 de juny, pel qual s'estableixen els requisits sanitaris per a la prevenció i el control de la legionel·losi.



d) Reial Decret 742/2013, de 26 de setembre, pel qual s'estableixen els criteris tècnic-sanitaris de les piscines.

e) Decret 53/1995, de 18 de maig, pel qual s'aproven les condicions higièniques i sanitàries per a les piscines dels allotjaments turístics i per a les d'ús col·lectiu.»

- Informe del Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera, de 25/9/2025 on es conclou que:

«Per tot això, i en relació a la perspectiva climàtica en la tramitació ambiental, no es preveu que pugui tenir efectes significatius, sempre que es compleixi els següents condicionants:

1. Per donar compliment al punt 7. a) de la disposició addicional sisena de la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica, cal crear la major superfície d'ombra possible com a mesura per reduir la vulnerabilitat actual i prevista d'increment de temperatura. Per això, s'aplicaran preferentment solucions basades en la naturalesa (SBN) (plantació d'arbres, tendals vegetals, cobertes verdes, etc.) en les quals es prioritzaran les espècies autòctones i de baix requeriment hídric. La selecció d'aquestes espècies es farà prenent de referència les fonts següents:

Guia d'espècies arbòries de la Diputació de Barcelona per seleccionar les espècies més adients segons el tipus de sòl, espai exterior, etc.

Manual de xerojardineria (Guia pràctica per a l'ús eficient de l'aigua al jardí a les Illes Balears).

Catàleg de plantes autòctones del viver forestal de les Illes Balears.

2. Preveure una recirculació de les aigües grises per fer-ne ús a les cisternes dels WC.

3. Preveure un dipòsit de captació de pluja per la posterior reutilització per reg.»

- Informe del Servei de Protecció d'Espècies, de la DG de Medi Natural i Gestió Forestal de la Conselleria d'Agricultura, Pesca i Medi Natural, de 22/9/2025 on es conclou que:

«Per tot l'exposat, s'informa favorablement el projecte, condicionat al compliment de les mesures preventives i compensatòries.»

- Informe del Servei de Reforma i Desenvolupament Agrari, de 13/12/2024 on es conclou que:

«A la llei 13/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears, dins l'article 96 estableix que l'activitat d'agroturisme està contemplada com una activitat agrària complementària dins una explotació agrària Preferent.

Per tant, aquesta Direcció General d'Agricultura, Ramaderia i Desenvolupament Rural, mitjançant el Servei de Reforma i Desenvolupament Agrari, informa favorablement l'objecte del projecte des del punt de vista agrari.»

- Informe del Servei de Patrimoni Històric, del Consell de Mallorca, de 11/7/2024 on es conclou que:

«Analitzada la documentació presentada, informam favorablement aquest expedient, sempre que urbanísticament sigui viable.»

- Informe del Servei Tècnic de Turisme, del Consell de Mallorca, de 19/4/2024 on es conclou que:

«Per tot això, es pot informar favorablement el canvi d'ús i l'ampliació de l'agroturisme existent en les edificacions catalogades proposades, condicionat a la incorporació de la parcel·la 181 a l'explotació agrària preferent, atès que es tracta de la parcel·la on s'ubiquen les edificacions de Can Castell que inclouen l'habitatge del propietari i la resta de dependències comuns que es pretenen incorporar a l'agroturisme.

Així mateix, a la tramitació de l'expedient municipal es necessari que es rectifiquin els següents punts, comentats a l'apartat de consideracions tècniques d'aquest informe:

- Quant a l'annex agrícola situat a Can Castell (edifici 1) amb una superfície de 59,95 m² no legalment construït abans de l'entrada en vigor de la Llei 8/2012, d'19 de juliol, no es pot destinar a l'ús turístic.

- En referència a la legalització d'aquest annex a l'edifici 1, s'ha d'eliminar del projecte qualsevol referència a l'article 7 de la Llei 2/2020, de 15 d'octubre, i a la disposició addicional quarta de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, atès que la disposició addicional quarta de la Llei 8/2012 va tenir vigència fins al 21 de juliol de 2017 i, per tant, no es troba en vigor; i quant a l'article 7 de la Llei 2/2020, no s'hi pot acollir per quant el projecte implica un augment de places d'allotjament.

- Quant a accessibilitat: totes les zones comuns de l'establiment han d'esser accessibles. A l'edifici 1, Can Castell, la sala comú de jocs i la sala de descans / massatges amb el lavabo de la planta primera no són accessibles; el celler o sala comunitària IV tampoc és accessible, i al lavabo de dones / accessible en planta baixa l'inodor ha de tenir espai de transferència a ambdós costats.

- Quant als requisits establerts al punt 4 de l'article 103: segons la documentació gràfica aportada, la unitat doble existent a la planta baixa de Can Ribas (edifici 2, activitat existent) té el dormitori i el bany obert a les zones comuns de l'establiment inicial, donant a entendre que el bany no és exclusiu de la unitat d'allotjament. Aquesta unitat, amb el bany, s'ha d'independitzar de les zones comuns



de la planta baixa.

Aquestes rectificacions necessàries, un cop realitzades i comprovades per l'administració municipal, no variaran el sentit de l'actual informe emès.»

5. Elements significatius de l'entorn del projecte

L'àmbit on se situa el projecte correspon al nucli rural de Laiar, al terme municipal de Sencelles, i es localitza íntegrament en sòl rústic, en un entorn agrícola consolidat segons el planejament vigent. Es tracta d'una zona caracteritzada per la presència d'explotacions agràries tradicionals, principalment conreades amb vinya, olivar i cultius de secà, que conformen un paisatge agrari en mosaic típic del centre de Mallorca.

El conjunt d'edificacions de Can Castell i Can Ribes es troba dins un àmbit amb protecció patrimonial, ja que forma part d'un conjunt arquitectònic catalogat pel seu interès etnològic i constructiu. La major part de les edificacions són anteriors a 1956, fet que els confereix un valor patrimonial remarcable i condiona les intervencions per tal de preservar la tipologia, els volums i els materials tradicionals.

La vegetació predominant de l'entorn és pròpia del medi agrícola humanitzat, amb presència principalment de cultius, arbres dispersos, marges de pedra seca i petites zones enjardinades associades a les edificacions. Dins la parcel·la 164 es localitzen dos Hàbitats d'Interès Comunitari (HIC): el 9540, corresponent als *Pinars mediterranis de pins mesogeans endèmics*, i el 5330, associat als *Matolls termomediterranis i predesèrtics*.

Pel que fa als recursos hídrics, la finca disposa d'un pou tradicional (IRA-1533), actualment destinat únicament al reg agrari, així com de diversos aljubs i cisternes de recollida d'aigües pluvials. La zona presenta un nivell de la vulnerabilitat a la contaminació d'aquífers moderat.

L'entorn no conté espais naturals protegits, ni ANEI, ni ZEC, ni ZEPA, i tampoc no hi ha elements catalogats de valor natural que puguin veure's afectats per les actuacions projectades. L'activitat es desenvolupa exclusivament sobre espais ja transformats i l'ús majoritari del sòl és agrícola, amb absència de poblacions de fauna protegida que puguin resultar vulnerables.

Des d'un punt de vista socioeconòmic, l'àmbit es troba integrat en una finca amb activitat agrària activa, que combina producció agrícola i activitat turística vinculada a l'agroturisme. L'accessibilitat al conjunt es realitza a través de camins rurals existents, sense necessitat de crear noves infraestructures viàries.

6. Consideracions tècniques

1. El projecte d'ampliació de l'agroturisme Alaiar va iniciar la seva tramitació mitjançant el procediment d'avaluació d'impacte ambiental simplificada, d'acord amb l'expedient 41a/2022. Durant aquesta fase inicial, diverses administracions sectorials varen revisar el Document Ambiental presentat pel promotor i constataren que la informació aportada era insuficient per valorar adequadament els impactes de l'actuació. Entre les principals mancances destacaven la falta de definició del sistema de sanejament i de la gestió de llots, l'absència d'un estudi de canvi climàtic i energia, la manca de justificació del subministrament d'aigua de consum humà, així com la impossibilitat de verificar amb precisió l'abast i la compatibilitat urbanística i territorial de les intervencions. Aquest conjunt de deficiències va impossibilitar que molts organismes poguessin emetre els informes preceptius dins la fase simplificada.

Davant aquesta situació, i en aplicació del que preveu la Llei 21/2013 d'avaluació ambiental, la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears va resoldre, el 22 de desembre de 2022, que el projecte s'havia de sotmetre al procediment d'avaluació ambiental ordinària, atesa la necessitat de disposar d'un Estudi d'Impacte Ambiental complet i d'una valoració més exhaustiva dels efectes sobre el medi.

Un cop subjecte a la via ordinària, el promotor va presentar l'Estudi d'Impacte Ambiental corresponent, document que ampliava i detallava la informació disponible fins aleshores. No obstant això, després de revisar-lo, l'òrgan ambiental va emetre un informe d'esmena, advertint que encara persistien diversos aspectes pendents de definir o d'aclarir per poder completar l'avaluació. Aquest informe identificava mancances específiques del mateix Estudi d'Impacte Ambiental, com ara la necessitat d'aportar un càlcul ajustat del consum d'aigua d'acord amb els criteris del PIAT, la justificació definitiva de l'origen de l'aigua potable i la confirmació que el pou existent no s'empraria per a consum humà, la definició completa del sistema de depuració i de les característiques de la fossa, l'avaluació dels impactes derivats del trànsit de camions cisterna i de la retirada de llots, així com la incorporació d'una partida pressupostària específica per al Pla de Vigilància Ambiental.

En resposta a aquest requeriment, el promotor va elaborar i presentar el document d'esmena i resposta, en el qual s'aporten els aclariments i modificacions sol·licitades. Aquest document complementa l'Estudi d'Impacte Ambiental i en resol les deficiències assenyalades: s'incorpora un càlcul revisat del consum d'aigua; es redefeix el sistema de sanejament; i s'inclou un pressupost detallat del Pla de Vigilància Ambiental amb els costos de seguiment i control.

2. L'actuació projectada es localitza en les parcel·les 164, 169, 170, 180 i 181 del polígon 13 de Sencelles, dins un entorn estrictament rural i agrícola. El conjunt edificat de Can Castell i Can Ribes forma part d'un àmbit catalogat per interès arquitectònic i etnològic, amb una part



significativa de les construccions anteriors a 1956, fet que condiciona les intervencions i obliga a garantir la preservació dels valors patrimonials del nucli rural de Laiar.

3. Pel que fa al medi natural, dins la parcel·la 164 es localitzen dos Hàbitats d'Interès Comunitari (HIC): el 9540 (*Pinars mediterranis de pins mesogeans endèmics*) i el 5330 (*Matolls termomediterranis i predesèrtics*). Ambdós hàbitats es situen a l'extrem sud de la parcel·la, fora de l'àrea d'implantació de les obres i allunyats del conjunt edificat, de manera que no resulten afectats pel desenvolupament del projecte.

4. L'àmbit presenta una estructura territorial clarament antropitzada, amb un ús del sòl predominantment agrícola, marges de pedra seca i parcel·les de vinya, olivar i cultius de secà. No s'identifiquen hàbitats naturals sensibles, ni espais de la Xarxa Natura 2000 dins l'àrea d'intervenció, ni elements de flora o fauna protegida susceptibles d'afectació directa. En aquest sentit, el Servei de Protecció d'Espècies ha emes un informe favorable.

5. En relació amb el cicle de l'aigua, el projecte adopta una solució ajustada al requeriments sectorials. Segons el document de resposta a l'informe d'esmena, l'aigua de consum humà prové de la xarxa municipal de Sencelles, amb emmagatzematge a l'aljub principal de Can Castell. El pou IRA-1533 queda limitat exclusivament al reg agrícola i no pot ser utilitzat per al consum humà.

6. Les aigües pluvials recollides a les cobertes de Can Castell i Can Ribes s'utilitzen igualment per al reg de l'explotació agrícola, reduint la pressió sobre les fonts de subministrament externes.

7. El sanejament s'actualitza amb la instal·lació d'un sistema de depuració d'oxidació total, substituint la infraestructura obsoleta existent. El sistema inclou digestors, desbast, decantació, reactor biològic i arqueta de mostreig. L'efluent depurat s'aplica mitjançant reg subterrani localitzat, amb una superfície total d'aproximadament 1.030 m².

8. Les actuacions arquitectòniques es limiten a la rehabilitació i adequació de les construccions existents, sense creació de nous volums. En el marc del procés d'esmena i arran del requeriment formulat des de les competències de planificació turística, s'acorda la demolició de l'annex agrícola de 59,95 m² situat a Can Castell, amb la finalitat d'aconseguir una ordenació coherent i completa de les parcel·les que conformaven el projecte inicial. També es rectifiquen i es compleixen els condicionants del Servei Tècnic de Turisme, del Consell de Mallorca, de 19/4/2024 tal i com es descriu en el document de resposta a l'informe d'esmena signat en data 03/06/2025.

9. El projecte integra una instal·lació fotovoltaica sobre estructures auxiliars dissenyada amb criteris d'integració paisatgística. Arran de les observacions formulades pel Servei de Patrimoni, la instal·lació es reubica i es redefeix la seva configuració per assegurar que les plaques no siguin visibles ni alterin la percepció del conjunt edificat. En la mateixa línia, es presenta una nova solució per a la pèrgola fotovoltaica de l'aparcament, en què els panells s'ubiquen en posició horitzontal amb la finalitat de minimitzar l'impacte visual sobre l'entorn immediat. Aquesta configuració es complementa amb mesures correctores addicionals, com la plantació de vegetació al llarg de la carretera, amb l'objectiu de reduir les visuals cap a la pèrgola.

10. Pel que fa al consum d'aigua, el document de resposta incorpora una revisió de les estimacions hídriques del projecte, d'acord amb el requeriment de l'òrgan ambiental. En aquesta nova estimació, el consum es fixa en 261 litres per persona i dia, valor lleugerament superior al valor de referència de 250 l/persona/dia establert pel Pla Hidrològic, una xifra que substitueix els valors inicials aportats en l'EIA i que resulta substancialment més ajustada al consum real observat en establiments de característiques comparables. Per altra banda, el sistema de depuració proposat s'ha dimensionat per a un total de 30 habitants equivalents. Aquest dimensionament supera la demanda generada per les 16 places turístiques autoritzades, assegurant un marge de seguretat suficient per a la seva gestió.

11. Finalment, el projecte inclou un Pla de Vigilància Ambiental que fixa el seguiment dels principals vectors ambientals durant les fases d'obra i explotació. Aquest pla disposa d'una partida pressupostària específica, que cobreix les tasques de control, analítica i verificació.

Conclusions de la declaració d'impacte ambiental

Primer. Es formula la **declaració d'impacte ambiental favorable** del projecte de modernització i ampliació de la capacitat d'allotjament de l'agroturisme Alaïar, situat a les parcel·les 164, 169, 170, 180 i 181 del polígon 13 del terme municipal de Sencelles, atès que previsiblement no es produiran impactes adversos significatius sobre el medi ambient, sempre que es compleixi amb les mesures correctores i preventives previstes a l'estudi d'impacte ambiental signat per Antoni Maria Siquier Salvà, llicenciat en ciències ambientals, Francisco Mir Massanet, director gerent de CBBA i Christian Beltrán Liberal, llicenciat en ciències ambientals en data maig de 2023; al document amb les resposta a l'esmena de deficiències signat en data de juny de 2025, i els condicionants següents:

1. Aquest informe s'emet exclusivament sobre la reforma i ampliació de places de l'agroturisme.
2. S'haurà de mantenir l'explotació agrària preferent durant tot el temps d'explotació de l'agroturisme.
3. D'acord amb el PHIB vigent la dotació per habitant ha de ser de 250 l/hab/dia.

4. El sistema de depuració s'haurà de buidar periòdicament per gestor autoritzat d'aigües residuals i de llots. S'hauran de guardar els albarans de recollida i les factures i s'hauran de recollir i formar part del programa de vigilància ambiental.
5. L'aigua dels camions cisterna ha de provenir de masses subterrànies en bon estat quantitatiu. S'hauran de guardar els albarans i les factures corresponents als camions cisterna d'aigua potable i s'hauran de recollir i forma part del programa de vigilància ambiental.
6. Les plaques fotovoltaïques s'hauran de rentar preferentment en sec.
7. Pel reg amb aigües depurades s'haurà de sol·licitar l'autorització corresponent a l'administració hidràulica.
8. D'acord amb l'informe del Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera, de 25/9/2025:
 - Per donar compliment al punt 7. a) de la disposició addicional sisena de la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica, cal crear la major superfície d'ombra possible com a mesura per reduir la vulnerabilitat actual i prevista d'increment de temperatura. Per això, s'aplicaran preferentment solucions basades en la naturalesa (SBN) (plantació d'arbres, tendals vegetals, cobertes verdes, etc.) en les quals es prioritzaran les espècies autòctones i de baix requeriment hídric.
 - Preveure una recirculació de les aigües grises per fer-ne ús a les cisternes dels WC.
 - Preveure un dipòsit de captació de pluja per la posterior reutilització per reg.
9. Atès que la zona presenta un nivell de la vulnerabilitat a la contaminació d'aqüífers moderat, s'atendrà al que disposa l'art. 2.1.c) del Decret llei 1/2016, de 12 de gener, de mesures urgents en matèria urbanística: «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».
10. Durant la fase de funcionament de l'agroturisme, s'hauran de preveure mesures per a la minimitzar la producció renous, de manera que l'entorn rural de l'agroturisme es mantengui com a zona de silenci.
11. S'han de proposar mesures per a disminuir el consum d'aigua a la piscina existent.
12. Cal comptar amb aparells d'alta eficiència energètica i lluminàries de baix consum energètic.
13. L'emmagatzematge de residus i de substàncies perilloses, utilitzades durant les obres i que puguin contaminar el medi s'han de mantenir a cobert i en zones impermeabilitzades.
14. S'han de posar a l'abast dels hostes opuscles o fullets informant sobre la importància de disminuir el consum d'aigua i llum i de traslladar els residus a contenidors adequats.

També es recorda:

- Quant a accessibilitat: totes les zones comuns de l'establiment han d'esser accessibles. A l'edifici 1, Can Castell, la sala comú de jocs i la sala de descans / massatges amb el lavabo de la planta primera no són accessibles; el celler o sala comunitària IV tampoc és accessible, i al lavabo de dones / accessible en planta baixa l'inodor ha de tenir espai de transferència a ambdós costats.
- En cas que es vulgui utilitzar l'aigua de pluja recollida per a consum humà s'hauran d'incloure les instal·lacions i la gestió al PSA.

En qualsevol cas, l'activitat ha de complir amb la normativa vigent referent a l'aigua de consum, la prevenció i control de la legionel·losi i les piscines:

- a) Reial Decret 3/2023, de 10 de gener, pel qual s'estableixen els criteris tecnicosanitaris de la qualitat de l'aigua de consum, el seu control i subministrament.
- b) Decret 53/2012 de 6 de juliol, sobre vigilància sanitària de les aigües de consum humà de les Illes Balears.
- c) Reial Decret 487/2022, de 21 de juny, pel qual s'estableixen els requisits sanitaris per a la prevenció i el control de la legionel·losi.
- d) Reial Decret 742/2013, de 26 de setembre, pel qual s'estableixen els criteris tècnic-sanitaris de les piscines.
- e) Decret 53/1995, de 18 de maig, pel qual s'aproven les condicions higièniques i sanitàries per a les piscines dels allotjaments turístics i per a les d'ús col·lectiu.

Segon. Es publicarà la present declaració d'impacte ambiental al Butlletí Oficial de les Illes Balears, d'acord amb el que disposa l'article 41.3 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'Avaluació Ambiental.

Tercer. La declaració d'impacte ambiental perdrà la seva vigència i cessarà en la producció dels efectes que li són propis si, una vegada publicat en el BOIB, no s'hagués procedit a l'inici de l'execució del projecte en el termini màxim de sis anys des de la publicació, d'acord amb el que disposa l'article 21 bis del Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears.



Quart. La declaració d'impacte ambiental no serà objecte de cap recurs, sense perjudici del que, si és el cas, escaigui en via administrativa o judicial davant de l'acte d'autorització del projecte, d'acord amb el que disposa l'article 41.4 de la Llei 21/2013.

Cinquè. 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: 29 d'abril de 2026)

La directora general d'Harmonització Urbanística i Avaluació Ambiental

Paz Andrade Barberá

