



Secció III. Altres disposicions i actes administratius

ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA CONSELLERIA D'HABITATGE, TERRITORI I MOBILITAT

6221

Resolució de la directora general d'Harmonització Urbanística i Avaluació Ambiental per la qual es formula l'informe ambiental estratègic de la modificació puntual MP1/2024 NS de Lloseta per implantar ús turístic. (exp. 55e/2025)

Vist l'informe tècnic amb proposta de resolució de dia 17 de febrer 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

Informe ambiental estratègic de la modificació puntual MP1/2024 NS de Lloseta per implantar ús turístic

1. Determinació de subjecció a avaluació ambiental i tramitació

L'objecte d'aquest informe ambiental estratègic és determinar d'acord amb les consultes realitzades a les administracions i els criteris establerts a l'annex V de la Llei 21/2013 si la present MP, no té efectes significatius sobre el medi ambient, o bé, s'ha de sotmetre al procediment ordinari per tenir efectes significatius.

Segons l'apartat 3 de l'article 12 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:

«Article 12. Àmbit d'aplicació de l'avaluació ambiental estratègica. (...)

3. Seran objecte d'avaluació ambiental estratègica simplificada:

a) Els plans i els programes esmentats en les lletres a) i b) de l'apartat 1 d'aquest article, i les seves revisions, que estableixin l'ús, en l'àmbit municipal, de zones d'extensió reduïda.

4. També seran objecte d'avaluació ambiental estratègica simplificada:

b) Les modificacions de plans o programes que, tot i no estar incloses en l'apartat 2 d'aquest article, suposin, per si mateixes, un nou marc per a l'autorització de projectes. Es considerarà que les modificacions de plans i programes comporten un nou marc de projectes quan la seva aprovació generi la possibilitat d'executar nous projectes, o augmenti les dimensions o l'impacte eventual dels permisos en el pla o programa que es modifica i, **en tot cas, quan suposin un increment de la capacitat de població, residencial o turística**, o habilitin la transformació urbanística d'un sòl en situació rural. »

Igualment, la MP està inclosa a la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, a l'article 6, d'àmbit d'aplicació de l'avaluació ambiental estratègica, en el punt 2, objecte del procediment simplificat, subapartat b), que inclou plans i programes que estableixen un ús, a escala municipal, de zones d'extensió reduïda.

Per tant, la MP s'ha de tramitar com a una Avaluació Ambiental Estratègica (AAE) Simplificada i seguir el procediment establert al Títol II, Capítol I, secció 2^a, de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, referida a l'avaluació ambiental estratègica simplificada, així com les particularitats que li siguin d'aplicació establertes als articles 17 i 19 del Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears.

Per altra banda, cal tenir en consideració que en la Resolució del president de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears de l'expedient 60e/2019, referit a la MP 1/17 de les NS relativa a la implantació de l'ús turístic en el nucli urbà, TM Lloseta, es va concloure subjectar-la a una avaluació ambiental estratègica ordinària, atès que es preveia que podia tenir efectes significatius sobre el medi ambient. (BOIB Núm. 36, 16 de març de 2021).

2. Descripció i ubicació de la MP

L'objecte de l'expedient és la Modificació Puntual núm. 1/2024 de les Normes Subsidiàries del municipi de Lloseta, relativa a la implantació de l'ús turístic en el nucli urbà, en les modalitats d'allotjament de turisme d'interior i d'hotel de ciutat.

La modificació afecta exclusivament el règim d'usos urbanístics admesos en sòl urbà i no comporta cap alteració de la classificació del sòl ni dels paràmetres urbanístics vigents, com ara l'edificabilitat, l'ocupació, les alçades, la volumetria o les alineacions.

El promotor de la modificació és l'Ajuntament de Lloseta.

L'àmbit de la modificació és el configurat per determinades zones del sòl urbà del municipi, d'acord amb les Normes Subsidiàries vigents. Concretament, es delimiten dos àmbits diferenciats segons l'ús turístic admès, tal com es grafia en el plànol d'ordenació que s'incorpora a la modificació.

D'una banda, es delimita una zona apta per a l'ús d'allotjament de turisme d'interior, que comprèn àmbits del nucli antic situats al nord del carrer es Pou Nou i del carrer Guillem Santadendreu; al nord del carrer Major, del carrer des Sol i del carrer Arnau Togores, entre els carrers de Sant Joan, des Sol i de l'Església; així com als entorns del carrer Sant Llorenç i del carrer Nou, entre els carrers des Morull, Pastora i Beat Ramon Lull, segons el plànol annex. Aquest àmbit inclou també el nucli d'Ayamans. Les qualificacions urbanístiques afectades són les zones B (Nucli antic I), C (Nucli antic II) i E (Nucli antic IV). La superfície total delimitada com a apta per a allotjaments de turisme d'interior és de 5,85 hectàrees.

D'altra banda, es delimita una zona apta per a l'ús d'hotel de ciutat, compatible amb l'ús d'allotjament de turisme d'interior, situada entre el carrer es Pou Nou i el carrer Guillem Santadendreu, al nord del carrer Antoni Maura, i entre els carrers de ca n'Hereu, Mestre Antoni Vidal i Josep Ferragut. Les qualificacions urbanístiques afectades en aquest àmbit són les zones D (Nucli antic III), F (Nucli antic V) i G (Residencial I). La superfície total delimitada com a apta per a hotels de ciutat i allotjaments de turisme d'interior és de 1,84 hectàrees.

La modificació estableix, així mateix, una regulació quantitativa del nombre màxim de places i d'establiments turístics dins els àmbits delimitats, amb un límit global de 263 places turístiques i un màxim de 40 establiments, d'acord amb les determinacions que es recullen a la part normativa i als quadres corresponents de la memòria.



Plànol indicatiu dels àmbits. En color groc la zona delimitada com a apta per a l'ús d'allotjament turístic d'interior i en color blau la zona delimitada com a zona apta, a més, per a l'ús d'hotel de ciutat.

SHAPE * MERGEFORMAT

3. Resum del document ambiental estratègic

Segons el document ambiental estratègic presentat, la Modificació Puntual núm. 1/2024 de les Normes Subsidiàries de Lloseta comporta efectes limitats sobre el medi ambient, atès que l'actuació es desenvolupa íntegrament en sòl urbà consolidat i no implica creixement urbanístic ni modificació dels paràmetres edificatoris vigents. Els impactes ambientals identificats són, en general, de baixa intensitat i de caràcter puntual o temporal.

El document posa de manifest que l'àmbit afectat per la modificació no incideix sobre espais naturals protegits, hàbitats d'interès comunitari ni espècies de flora o fauna protegides, i que tampoc es detecten afeccions significatives sobre el paisatge, atesa la integració de les actuacions dins la trama urbana existent. Així mateix, s'indica que no es produeixen alteracions rellevants sobre la geologia, la hidrologia ni els riscos naturals.

Pel que fa als recursos hídrics i a la generació d'aigües residuals, el document ambiental assenyala que l'àmbit disposa de xarxa municipal d'abastiment i de clavegueram, i que l'increment associat a la implantació de l'ús turístic es considera reduït en relació amb la capacitat del sistema existent. En termes de consum energètic i emissions associades, s'indica que els possibles increments es concentren principalment en determinades èpoques de l'any i que, en qualsevol cas, no es preveuen efectes significatius sobre la qualitat de l'aire.

L'anàlisi d'impactes ambientals diferencia les fases d'execució d'obres i de funcionament dels establiments. Els principals efectes negatius identificats es vinculen a les obres de reforma dels edificis existents, principalment en forma de sorolls, emissions de pols i consum puntual de recursos, amb un abast temporal limitat i sense caràcter acumulatiu. Durant la fase d'ús, els impactes es consideren de baixa intensitat i associats a la gestió ordinària de l'activitat, com ara el consum d'aigua i energia o la generació de residus.

El document ambiental proposa diverses mesures preventives i correctores orientades a minimitzar aquests efectes, especialment durant la fase d'obres, així com mesures de gestió ambiental en la fase de funcionament, relacionades amb l'eficiència energètica i hídrica, la correcta gestió de residus i el control dels consums. Així mateix, s'incorpora un programa de vigilància ambiental basat en el seguiment d'aquests paràmetres.

Pel que fa a l'estudi d'alternatives, el document analitza l'alternativa zero, consistent en el manteniment de la normativa vigent sense modificacions, i l'alternativa corresponent a la Modificació Puntual proposada. L'alternativa zero no comporta cap impacte ambiental addicional, però manté la situació actual sense regulació específica de l'ús turístic en el nucli urbà. L'alternativa proposada es limita a regular aquest ús dins el sòl urbà existent, sense increment de l'edificació ni ocupació de nou sòl, i és valorada pel document ambiental com l'opció amb una afectació ambiental molt reduïda.

El document ambiental estratègic conclou que la Modificació Puntual no genera efectes ambientals significatius, que els impactes identificats són assumibles mitjançant les mesures previstes i que, d'acord amb la normativa vigent en matèria d'avaluació ambiental, resulta procedent la seva tramitació mitjançant el procediment d'avaluació ambiental estratègica simplificada.

4. Consultes a les administracions públiques afectades i persones interessades

El SAA va sol·licitar consulta segons l'article 30 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, a les següents administracions afectades:

- Servei de Canvi Climàtic de la Direcció general d'Economia Circular, Transició Energètica i Canvi Climàtic de la Conselleria d'Empresa, Ocupació i Energia.
- Servei d'Estudis i Planificació de la Direcció General de Recursos Hídrics
- DI Territori i Paisatge del Consell de Mallorca.
- DI d'Urbanisme i Planejament Municipal del Consell de Mallorca.
- DI d'Infraestructures i Mobilitat del Consell de Mallorca.
- DI de Patrimoni del Consell de Mallorca.
- Amics de la terra
- Servei de Salut Ambiental de la Direcció General de Salut Pública.
- ABAQUA
- GOB

A la data d'emissió del present informe a l'expedient, hi consten els següents informes:

- El Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera va concloure el següent (23/04/2025):

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

- El Servei de Planificació de la Direcció General de Recursos Hídrics va concloure el següent (25/06/2025):

«Per tot l'anterior, i pel que fa a la modificació puntual núm. 1/2024 de les Normes Subsidiàries de Lloseta relativa a la implantació de l'ús turístic en part del nucli urbà, inform que:

1. No tenim informació suficient per poder emetre informe que ens permeti assegurar que hi ha suficiència hídrica per atendre la demanda d'aigua.

2. S'han detectat errades o contradiccions a la Memòria i a l'estudi d'impacte ambiental simplificats.

3. Ni la modificació de les Normes ni l'estudi d'impacte ambiental han previst mesures d'estalvi d'aigua per aquest tipus d'establiments turístics.»

- L'Informe dels serveis tècnics de sanejament i depuració de l'Agència Balear de l'Aigua i la Qualitat Ambiental va concloure el següent (29/04/2025):

«Per l'anterior, es conclou que no es pot informar de la MP núm. 1 de les NS de

Lloseta (per implantar l'ús turístic en el nucli urbà) fins que l'Ajuntament de Lloseta aporti la informació, que s'adjunta com a annex al present informe, de tots els sectors i nuclis connectats al SGSD de l'EDAR de Lloseta.»

- Els Serveis Tècnics d'Urbanisme del Consell de Mallorca van concloure el següent (15/07/2025):

«Atès el contingut de la documentació aportada i analitzada la proposta de modificació puntual en relació amb la implementació de l'ús turístic al casc urbà de Lloseta, en el tràmit previst a l'article 55.3 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, s'informa desfavorablement la modificació aprovada inicialment per les consideracions següents:

1. Cal incloure una anàlisi i càlculs previs d'àmbit més general, en relació amb la capacitat màxima de població turística que pot assolir el municipi de Lloseta:

- Densitat màxima de població turística (25 places turístiques per hectàrea de sòl urbà i sòl urbanitzable o apte per urbanitzar d'ús residencial, turístic o mixt)
- Densitat turística màxima local (àmbit ZR1:6 places turístiques per hectàrea)
- Capacitat màxima de població turística que pot assolir el nucli de Lloseta i incorporar els mecanismes de control necessaris perquè no se superi la densitat turística establerta en el PIAT.

2. Cal justificar la limitació quantitativa introduïda per la modificació per a regular l'ús d'allotjament turístic en la modalitat d'establiments turístic d'interior i d'hotels de ciutat .

3. Cal justificar de manera raonada, la delimitació proposada per la implantació de l'ús turístic en la modalitat d'allotjament de turisme d'interior i en la modalitat d'hotel de ciutat o ajustar la delimitació proposada a zonificacions homogènies del planejament.

4. No s'ha d'incloure dins la delimitació proposada per implantar la modalitat d'allotjament de turisme d'interior, àmbits situats fora de les zones amb qualificació de nucli antic, d'acord amb la legislació turística vigent.

5. Cal modificar el quadre d'usos proposat, per tal d'adaptar els nous usos (Hotel de ciutat o turisme d'interior) a la classificació d'usos recollit en l'Annex I del Reglament de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears (ús turístic: a) ús d'allotjament turístic , b) ús d'establiment turístic i c) ús compatible i secundari al turístic).

6. Cal modificar l'article 70.3, per tal d'incloure en la Zona A (caràcter històric-artístic) els nous usos turístics.

7. Cal modificar l'article 71, per tal d'incloure dins l'ús públic permès en sòl urbà l'ús residencial (hotels i establiments hotelers)».

5. Elements significatius de l'entorn del pla

1. L'àmbit de la Modificació Puntual núm. 1/2024 correspon a diverses parcel·les situades dins el nucli urbà del municipi de Lloseta, principalment al casc antic i en una part de la zona residencial intensiva G. Es tracta d'un àmbit de sòl urbà consolidat, amb edificació contínua i una trama viària definida, caracteritzat per la presència predominant d'usos residencials, comercials i d'equipaments de caràcter local.

2. L'àmbit de la modificació no es troba inclòs dins cap espai natural protegit, ni dins cap Àrea Natural d'Especial Interès (ANEI), ni dins cap espai integrat a la Xarxa Natura 2000. Els espais amb figures de protecció ambiental existents al terme municipal de Lloseta se situen fora del nucli urbà i no es veuen afectats per les determinacions del pla.

3. D'acord amb la cartografia de riscos vigent, l'àmbit de la modificació no es troba afectat per àrees de prevenció de riscos d'inundació. Tampoc es localitzen cursos d'aigua, torrents o elements hidrològics dins l'àmbit immediat del pla.

4. Segons la informació disponible al visor IDEIB, dins l'àmbit del pla no es localitzen Hàbitats d'Interès Comunitari (HIC). Els hàbitats protegits presents al municipi es concentren fora del nucli urbà.

5. Dins l'àmbit de la modificació es localitzen diversos immobles i elements inclosos en el catàleg de protecció del patrimoni municipal.
6. L'àmbit del pla es troba afectat per la normativa vigent en matèria de protecció del medi nocturn i de contaminació lumínica, d'acord amb la legislació autonòmica i amb les determinacions del Pla Territorial Insular de Mallorca, que estableixen criteris de regulació de l'enllumenat exterior en sòl urbà.
7. D'acord amb la cartografia del Pla Hidrològic de les Illes Balears, l'àmbit del pla se situa sobre una massa d'aigua subterrània amb una vulnerabilitat de contaminació moderada. Per altra banda no es una zona vulnerable per nitrats.
8. Pel que fa a la contaminació acústica, segons la normativa vigent i els mapes estratègics de renou, l'àmbit del pla no es veu afectat per infraestructures de transport de gran capacitat. Els nivells acústics predominants corresponen a la mobilitat local i a l'activitat urbana pròpia del nucli.
9. En relació amb l'entorn socioeconòmic, l'àmbit de la Modificació Puntual forma part del nucli urbà principal de Lloseta, amb presència de població resident permanent, activitat econòmica associada al comerç, els serveis i els equipaments, i una estructura urbana pròpia d'un municipi de caràcter residencial.

6. Anàlisi dels criteris de l'annex V de la Llei 21/2013

D'acord amb l'annex V de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, s'analitzen a continuació les característiques de la Modificació Puntual i dels seus possibles efectes, amb la finalitat de valorar si poden produir-se efectes adversos significatius sobre el medi ambient.

1. Característiques del pla o programa

a) Mesura en què el pla estableix un marc per a projectes i altres activitats

La Modificació Puntual núm. 1/2024 té caràcter normatiu i regula els usos urbanístics admesos en determinades zones del sòl urbà del municipi de Lloseta, possibilitant la implantació de l'ús turístic en edificacions existents. Tot i que no defineix paràmetres constructius nous ni projectes concrets, sí que estableix un marc habilitant per a la implantació d'una activitat amb incidència sobre el consum de recursos, la mobilitat i la intensitat d'ús del sòl urbà, especialment en àmbits del casc antic, i en qualsevol cas es considera un nou marc per a l'autorització de projectes, quan la modificació del pla suposi un increment de la capacitat turística.

b) Mesura en què el pla influeix en altres plans o programes

La modificació no altera directament altres plans o programes jerarquitzats. Tanmateix, la implantació efectiva dels usos turístics pot incidir indirectament en la planificació municipal en matèria de serveis, mobilitat, habitatge i gestió de recursos.

c) Pertinència del pla per a la integració de consideracions ambientals

La naturalesa normativa del pla permet la integració de consideracions ambientals a través de l'aplicació de la legislació sectorial vigent. No obstant això, la Modificació Puntual no incorpora criteris ambientals específics propis ni determinacions concretes orientades a la gestió sostenible dels recursos associats a l'increment de l'activitat turística, més enllà del marc normatiu general.

d) Problemes ambientals significatius relacionats amb el pla

Tot i que la modificació no afecta directament espais naturals protegits, la concentració d'usos turístics en un entorn urbà consolidat pot generar pressió addicional sobre els recursos hídrics, el sistema de sanejament, la gestió de residus, el medi acústic i la qualitat de vida de la població resident. En el cas dels recursos hídrics, per exemple, es considera que el consum d'aigua dels turistes és molt més elevat que el dels residents. El Pla d'Intervenció en Àmbits Turístics (PIAT) de Mallorca, en la seva memòria, a partir d'un estudi insular, ha quedat reflectit el consum d'aigua mitjà per plaça turística, el qual pot servir de referència per estimar un consum d'aigua diari per plaça turística. Aquest consum d'aigua mitjà estimat és de 475 litres/dia/plaça.

e) Pertinència del pla per a la implantació de la legislació ambiental

La modificació és compatible amb la legislació ambiental vigent. No obstant això, la seva aplicació efectiva requereix una adequada coordinació amb la normativa i la planificació sectorial en matèria d'aigua, sanejament, energia, residus i contaminació acústica, la capacitat de les quals no s'analitza de manera específica.

2. Característiques dels efectes i de l'àrea probablement afectada

a) Probabilitat, durada, freqüència i reversibilitat dels efectes

Els efectes associats a la fase d'obres es preveuen temporals i reversibles. Tanmateix, els efectes derivats de la fase d'ús, especialment els relacionats amb el consum de recursos, la generació de residus, el soroll i l'augment de la pressió d'ús sobre el nucli urbà, poden tenir un caràcter continuat i recurrent en el temps.

b) Caràcter acumulatiu dels efectes

Tot i que cada establiment considerat de manera individual pot tenir una incidència limitada, no pot descartar-se l'existència d'efectes acumulatius derivats de la implantació simultània de diversos establiments turístics dins un àmbit urbà reduït, especialment en escenaris de màxima ocupació.

c) Caràcter transfronterer dels efectes

Atesa l'escala municipal de la modificació, no es preveuen efectes transfronterers.

d) Riscos per a la salut humana o el medi ambient

No s'identifiquen riscos greus associats a accidents.

e) Magnitud i abast espacial dels efectes

Els efectes potencials es concentren en el nucli urbà de Lloseta, però poden afectar una part significativa de la població resident, atesa la localització dels usos turístics en àmbits densament habitats.

f) Valor i vulnerabilitat de l'àrea probablement afectada

1. ° Característiques naturals especials: L'àmbit no presenta característiques naturals especials.
2. ° Efectes sobre el patrimoni cultural: La presència d'elements de patrimoni cultural catalogat incrementa la vulnerabilitat de l'àmbit davant possibles afeccions derivades de reformes i canvis d'ús.
3. ° Superació de valors límit o de objectius de qualitat ambiental: No s'avalua de manera específica el risc de superació de valors límit de soroll o altres paràmetres ambientals en escenaris de màxima ocupació.
4. ° Explotació intensiva del sòl: La modificació no implica explotació intensiva del sòl en termes físics.
5. ° Efectes en àrees o paisatges amb rang de protecció: No es produeixen afeccions directes sobre àrees protegides.

Per tot l'anterior, una vegada analitzats els criteris de l'annex V de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, i atesa la naturalesa de la MP i la ubicació proposada, **es preveuen efectes adversos significatius sobre el medi ambient** amb l'aprovació de la MP.

Conclusions de l'Informe ambiental estratègic

Primer. Subjectar a avaluació ambiental estratègica ordinària la Modificació Puntual núm. 1/2024 de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de **Lloseta**, relativa a la implantació i regulació de l'ús turístic en el nucli urbà, atès que es preveu que pugui tenir efectes significatius sobre el medi ambient d'acord amb els criteris de l'annex V de la Llei 21/2013.

Segon. El promotor, en base a l'art. 31.2a de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'Avaluació Ambiental, elaborarà l'estudi ambiental estratègic, tenint en compte el document d'abast de l'estudi ambiental estratègic i es tindran en compte les consultes a les administracions afectades realitzades d'acord amb l'article 30.

En l'estudi ambiental estratègic s'identificaran, descriuran i avaluaran els possibles efectes significatius en el medi ambient de l'aplicació del pla o programa, així com unes alternatives raonables i ambientalment viables.

L'estudi ambiental estratègic continuarà com a mínim, la informació continguda en l'Annex IV de la Llei 21/2013.

A l'EAE s'hauran de tenir en compte, com a mínim, també les consideracions següents:

1. D'acord amb l'article 43.2 del PHIB «Suficiència de recursos hídrics i capacitat de depuració de la planificació», s'haurà d'aportar informació suficient que permeti assegurar que hi ha suficiència hídrica per atendre la demanda d'aigua.
2. S'hauran de preveure mesures d'estalvi d'aigua per als diferents tipus d'establiments turístics.
3. Segons l'informe dels serveis tècnics de sanejament i depuració d'ABAQUA, i d'acord amb l'article 43.3 del PHIB «Suficiència de recursos hídrics i capacitat de depuració de la planificació», s'haurà d'aportar la informació per la capacitat de la xarxa de sanejament i depuració en alta d'aigües residuals de tots els sectors i nuclis al SGSD de l'EDAR de Lloseta.

4. D'acord amb l'informe dels Serveis Tècnics d'Urbanisme del Consell de Mallorca (15/07/2025):

a. Cal incloure una anàlisi i càlculs previs d'àmbit més general, en relació amb la capacitat màxima de població turística que pot assolir el municipi de Lloseta:

- Densitat màxima de població turística (25 places turístiques per hectàrea de sòl urbà i sòl urbanitzable o apte per urbanitzar d'ús residencial, turístic o mixt)
- Densitat turística màxima local (àmbit ZR1:6 places turístiques per hectàrea)
- Capacitat màxima de població turística que pot assolir el nucli de Lloseta i incorporar els mecanismes de control necessaris perquè no se superi la densitat turística establerta en el PIAT.

b. Cal justificar la limitació quantitativa introduïda per la modificació per a regular l'ús d'allotjament turístic en la modalitat d'establiments turístic d'interior i d'hotels de ciutat .

c. Cal justificar de manera raonada, la delimitació proposada per la implantació de l'ús turístic en la modalitat d'allotjament de turisme d'interior i en la modalitat d'hotel de ciutat o ajustar la delimitació proposada a zonificacions homogènies del planejament.

d. No s'ha d'incloure dins la delimitació proposada per implantar la modalitat d'allotjament de turisme d'interior, àmbits situats fora de les zones amb qualificació de nucli antic, d'acord amb la legislació turística vigent.

e. Cal modificar el quadre d'usos proposat, per tal d'adaptar els nous usos (Hotel de ciutat o turisme d'interior) a la classificació d'usos recollit en l'Annex I del Reglament de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears (ús turístic: a) ús d'allotjament turístic , b) ús d'establiment turístic i c) ús compatible i secundari al turístic).

f. Cal modificar l'article 70.3, per tal d'incloure en la Zona A (caràcter històric-artístic) els nous usos turístics.

g. Cal modificar l'article 71, per tal d'incloure dins l'ús públic permès en sòl urbà l'ús residencial (hotels i establiments hotelers).

5. Tot i que el document ambiental considera que l'increment de vehicles associat a la implantació dels usos turístics serà lleu i que no generarà problemàtiques significatives al nucli urbà ni pel que fa a la necessitat d'aparcament, es considera necessari completar l'anàlisi amb la proposta de mesures correctores destinades a minimitzar els possibles impactes de la Modificació Puntual.

En aquest sentit, caldrà avaluar la mobilitat associada a l'activitat turística, especialment pel que fa a l'ús de vehicles de lloguer, i analitzar si resulta necessari preveure nous espais d'aparcament.

6. Així mateix cal indicar que a la zona actualment ja hi ha almenys 1 hotel turístic, i 6 habitatges turístic amb llicència, amb un total de 61 places, segons el visor de la IDEIB, en aquestes s'hi han d'afegir almenys 3 establiments més, identificats a través de cerques a internet.

Tercer. Aquest informe ambiental estratègic actuarà com a document d'abast de l'estudi ambiental estratègic. D'acord amb l'article 17.3 de la Llei 21/2013 el termini màxim per elaborar l'estudi ambiental estratègic i per a la realització de la informació pública i de les consultes previstes en els articles 20, 21, 22 i 23 serà de nou mesos des la notificació al promotor del document d'abast.

Respecte a la tramitació s'ha de recordar que, per tal de donar compliment a l'art. 21 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental (BOE núm. 296 d'11/12/2013), l'Ajuntament ha de sotmetre a informació pública per un termini com a mínim de quaranta cinc dies hàbils, la versió inicial de la Modificació Puntual, acompanyat de l'Estudi Ambiental Estratègic (EAE), el qual s'haurà tengut en compte per a l'elaboració de la Modificació Puntual.

Simultàniament, l'Ajuntament trametrà la versió inicial de la Modificació Puntual i l'EAE a les Administracions públiques que es considerin afectades; com a mínim es realitzarà consulta a:

- Direcció General de Recursos Hídrics:

- Servei de Planificació.
- Agència Balear de l'Aigua i la Qualitat Ambiental (ABAQUA).

- Direcció General d'Energia i Canvi Climàtic. Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera.

- Direcció General d'Emergències i Interior.

- Direcció General de Salut Pública.

- Consell de Mallorca:



- Direcció Insular de Turisme
- Direcció Insular de Territori i Paisatge.
- Direcció Insular d'Infraestructures i Mobilitat.
- Direcció Insular de Patrimoni.

- Entitats ecologistes: GOB

Quart. Es publicarà el present informe ambiental, al Butlletí Oficial de les Illes Balears, d'acord amb el que disposa l'article 31.3 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.

Cinquè. L'informe ambiental estratègic no ha de ser 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'aprovació del pla, d'acord amb el que disposa l'article 31.5 de la Llei 21/2013.

Sisè. 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: 19 de febrer de 2026)

La directora general d'Harmonització Urbanística i Avaluació Ambiental

Paz Andrade Barberá

